

TOELICHTING

**Bestemmingsplan
Kleine Borne
Gemeente Schijndel**

Definitief

VERANTWOORDING

Titel : Toelichting bestemmingsplan Kleine Borne
Gemeente Schijndel

Documentnummer : 194250.ehv.212.R001.T

Projectnummer : 194250

Revisie : 00

Datum : 22 april 2008

Auteur(s) : Frits Lamers, Chris van Grinsven,
Neeltje Somers, Marjolijn Nijssen, Rick
Dusée

Email-adres : rick.dusee@grontmij.nl

Gecontroleerd : Frank Jenniskens

Paraaf gecontroleerd :

Goedgekeurd : Yves Coenegracht

Paraaf goedgekeurd :

Contact : Zernikestraat 17
5612 HZ Eindhoven
Postbus 1265
5602 BG Eindhoven
T +31 40 265 12 11
F +31 40 244 37 97
E zuid@grontmij.nl

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING EN BESTAANDE SITUATIE.....	5
1.1	AANLEIDING.....	5
1.2	HET PLANGEBIED.....	5
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN.....	6
1.4	RUIMTE VOOR RUIMTE CV.....	7
1.5	BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN.....	7
1.6	LEESWIJZER.....	8
2	BELEIDSKADER.....	9
2.1	EUROPEES- EN RIJKSBELEID.....	9
	Nota Ruimte.....	9
	Vogel- en Habitatrichtlijn.....	9
	Verdrag van Malta.....	9
	Kaderrichtlijn Water.....	10
	Vierde Nota Waterhuishouding.....	10
	Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen.....	11
	Regeling beëindiging Veehouderijtakken.....	11
2.2	PROVINCIAAL EN REGIONAAL BELEID.....	11
	Streekplan Noord-Brabant.....	11
	Herziening Streekplan Noord-Brabant.....	11
	Uitwerkingsplan.....	11
	Reconstructieplan.....	12
	'Ruimte voor Ruimte'-regeling.....	12
	Provinciale benadering 'Ruimte voor Ruimte'-regeling.....	12
	Planologische voortoets provincie.....	13
3	UITGANGSPUNTEN GEMEENTE.....	14
	Woonvisie Schijndel 2004-2008.....	14
	Woningbouwprogramma 2006-2009.....	14
	Duurzaam bouwen.....	14
	Welstandsnota.....	15
	Bomenplan – module bomenverordening.....	15
4	GEBIEDSANALYSE.....	16
4.1	SITUERING LOCATIE.....	16
4.2	RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE OPBOUW.....	16
	Bebouwingsstructuur.....	17
	Ontsluitingsstructuur.....	17
	Groenstructuur.....	17
	Watersysteem.....	17
4.3	BODEM.....	18
	Bodemopbouw.....	18
	Milieukundige kwaliteit bodem.....	18
	Maaiveldhoogte.....	19
4.4	WATER.....	19
	Bestaande waterhuishoudkundige situatie.....	19

	Duurzaam watersysteem.....	20
	Regenwaterbuffer.....	22
	Overige aanpassingen	25
	Riolering	26
4.5	ARCHEOLOGIE	26
4.6	NATUUR.....	27
	Groene Hoofdstructuur	27
	Flora en fauna	27
	Bomen	28
4.7	GEUR	29
4.8	GELUID	30
4.9	LUCHTKWALITEIT.....	31
4.10	EXTERNE VEILIGHEID.....	31
5	RANDVOORWAARDEN EN UITGANGSPUNTEN ...	32
6	PLANBESCHRIJVING	33
6.1	PLANCONCEPT.....	33
6.2	STEDENBOUWKUNDIGE OPZET.....	33
6.3	BESCHRIJVING OP ONDERDELEN	34
	Woningen	34
	<i>Waardevol landschapselement</i>	35
	Openbare ruimte	36
	Duurzaam watersysteem.....	36
6.4	BEELDKWALITEIT	37
	Algemeen	37
	Woningen	37
	Openbare ruimte	38
7	JURIDISCHE ASPECTEN.....	39
7.1	INLEIDING.....	39
7.2	PLANKAART	39
7.3	VOORSCHRIFTEN	39
7.4	BESTEMMINGSBEPALINGEN	40
8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	42
8.1	FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	42
9	PROCEDURE, OVERLEG EN INSPRAAK	43
9.1	INLEIDING.....	43
9.2	PROCEDURE.....	43
9.3	INSPRAAK	43
9.4	VOOROVERLEG.....	53
9.5	INGEKOMEN ZIENSWIJZEN	56

1 INLEIDING EN BESTAANDE SITUATIE

1.1 AANLEIDING

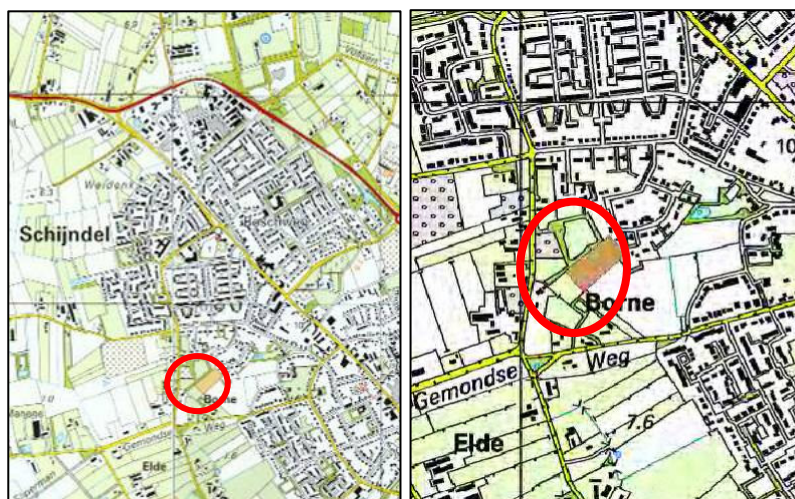
De gemeente Schijndel is voornemens om in het kader van haar volkshuisvestelijke doelstelling en de 'Ruimte voor Ruimte'-regeling (zie ook paragraaf 2.2) een nieuw woongebied te realiseren, zoveel mogelijk rekening houdend met voor reeds aanwezige en nieuwe bewoners geldende planologische toetsingskaders en stedenbouwkundige principes. Om de ontwikkeling van het woninggebied mogelijk te maken moet het vigerende bestemmingsplan worden aangepast.

Het bestemmingsplan 'Kleine Borne' van de gemeente Schijndel is vervaardigd in de volgende stukken:

1. De *toelichting*, waarin de aan het plan ten grondslag liggende gedachten zijn weergegeven;
2. De *voorschriften*, deel uitmakende van het plan, waarin de doeleinden van de bestemmingen zijn omschreven en bepalingen zijn opgenomen ten aanzien van het bouwen en het gebruik van bouwwerken en onbebouwde gronden;
3. De *plankaart*, tekening nummer 194250.ehv.211.T03, schaal 1:1.000, d.d. 22 april 2008 waarop de bestemming van de in het plan begrepen gronden is aangewezen.

1.2 HET PLANGEBIED

Het plangebied ligt aan de westzijde van de kern Schijndel, zoals weergegeven in figuur 1.



figuur 1. Ligging plangebied

De oppervlakte van het plangebied beslaat ca. 2,7 hectare en is in de huidige situatie voornamelijk in gebruik als bouwland.

De grens van het plangebied wordt gevormd door:

- Aan de noord(oost)zijde bestaande woonbebouwing;
- Aan de zuidzijde de percelen gelegen aan de Gemondseweg;
- Aan de westzijde de weg Borne.

De bestemmingsplangrens is weergegeven in Figuur 2.



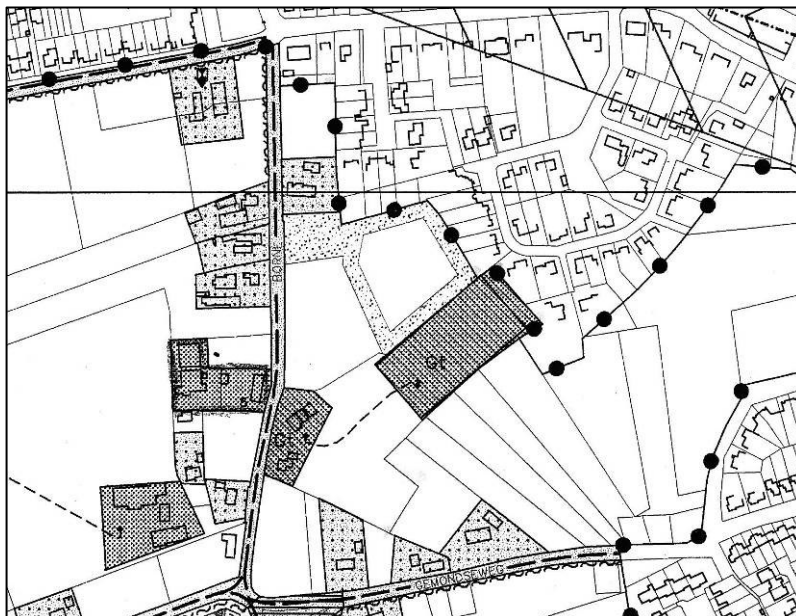
Figuur 2. Plangrens bestemmingsplan

1.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

In het huidige vigerende bestemmingsplan (Bestemmingsplan Buitengebied 2000, besluit gemeenteraad Schijndel 13 december 2001, goedgekeurd GS 24 juli 2002) is het plangebied bestemd als 'wonen', 'agrarisch gebied' (op sommige delen daarbinnen is 'waardevolle landschapselementen' van toepassing) en 'agrarisch bouwblok met de aanduiding Gt'.

Dit biedt geen mogelijkheden voor de voorgenomen woningbouw. Om woningbouw ter plaatse van het plangebied mogelijk te maken is herziening van het bestemmingsplan vereist.

Het plangebied Kleine Borne is momenteel in particulier eigendom.



Figuur 3. Bestemmingsplan Buitengebied 2000

1.4 RUIMTE VOOR RUIMTE CV

In het kader van de uitvoering van de 'Ruimte voor Ruimte'-regeling is de Provincie Noord-Brabant voor de eerste tranche een samenwerkingsverband aangegaan met de volgende partijen:

- NIBC
- Bank Nederlandse gemeenten (BNG) / Ontwikkelings- en Participatie bedrijf Publieke sector (OPP)
- Grontmij

Bovenstaande partijen hebben gezamenlijk een ontwikkelingsmaatschappij opgericht, de Ruimte voor Ruimte CV. Deze ontwikkelingsmaatschappij heeft tot doel het financieren van de sloopvergoedingen; in ruil daarvoor heeft de CV het recht op de ontwikkeling van circa 1.000 woningbouw kavels in het kader van de 'Ruimte voor Ruimte'-regeling.

De ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte realiseert kleinschalige woonlocaties voor vrijstaande woningen op ruim bemeten kavels van gemiddeld ca. 900 m².

1.5 BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN

Ten behoeve van het bestemmingsplan zijn verschillende deelonderzoeken uitgevoerd. De resultaten van deze deelonderzoeken zijn beschreven in de volgende rapporten zoals opgenomen in de bijlage:

- *Dossiernummers RBV* (Provincie Noord-Brabant);
- *Archeologisch onderzoek Plangebied Borne te Schijndel, Inventariserend Veld Onderzoek – karterende fase*, Ruimte voor Ruimte locatie Borne te Schijndel, gemeente Schijndel, Concept (Grontmij Nederland bv, Eindhoven, oktober 2005, doc.nr. 194250/EHV/GAR 197);
- *Locatieonderzoek natuurwaarden Ruimte voor Ruimte-locatie Borne* (Grontmij Nederland bv, Eindhoven, 20 oktober 2005, doc.nr. 194250/51/FF01);
- *Het voorkomen van vleermuizen in en rond het stedelijk uitbreidingsgebied Borne te Schijndel* (Adviesbureau Mertens, Bennekom, september 2007);
- *Rapport Bomen Effect Analyse (BEA) Borne te Schijndel* (Pius Floris boomverzorging, Vught, 22 augustus 2006, doc. Nr. MV/06/30251);
- *Luchtkwaliteit Ruimte voor Ruimte locatie De Kleine Borne*, Luchttoets conform Besluit luchtkwaliteit 2005, Definitief (Grontmij Nederland bv, De Bilt, 15 februari 2007, 227322, doc.nr. I&M-99056742-HZ revisie C);
- *Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaier Ruimte voor Ruimte De Kleine Borne te Schijndel*, (Grontmij Nederland bv, Roosendaal, 8 februari 2007, doc. Nr. 194250.rsd.431.R001);
- *Verkennend bodemonderzoek, Borne te Schijndel* (Grontmij Nederland bv, Eindhoven, 21 oktober 2004, doc.nr. 194250.ehv.220.R001, rev.00);
- *Nader bodemonderzoek asbest, Locatie Borne te Schijndel*, (Grontmij Nederland bv, Eindhoven, 25 januari 2006, doc.nr. 194250.ehv.220.R001);
- *Verkennend bodemonderzoek aan de Borne 2 te Schijndel*, (Milon bv, Schijndel, 21 september 2007, doc.nr. 27575).

1.6 LEESWIJZER

Na hoofdstuk 1, Inleiding en bestaande situatie, wordt in hoofdstuk 2 inzicht gegeven in het op het plangebied van toepassing zijnde beleidskader. Hoofdstuk 3 geeft de randvoorwaarden en uitgangspunten voor het plangebied. Hoofdstuk 4 geeft een toelichting op eigenschappen van plangebied Kleine Borne. In hoofdstuk 5 zijn de randvoorwaarden en uitgangspunten voor de inrichting van het plangebied samengevat. De planbeschrijving wordt weergegeven in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 7 worden de juridische aspecten beschreven, waarbij wordt uiteengezet op welke wijze de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkelingen juridisch zijn vertaald. Onder meer de wijze waarop de voorschriften in het bestemmingsplan ingevuld zijn worden nader aangegeven. Dit heeft een directe relatie met de uitvoerbaarheid, met name het beleid ter handhaving van de inrichting van het plangebied. Hoofdstuk 8 geeft inzicht in de economische uitvoerbaarheid. De procedure, het overleg en de inspraak komen aan bod in hoofdstuk 9.

2 BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de voor het plangebied relevante Europese- en Rijksbeleidstukken en de wijze waarop het beleid is vertaald naar de voorgestelde ontwikkeling en in voorliggend bestemmingsplan.

2.1 EUROPEES- EN RIJKSBELEID

Nota Ruimte

In de in 2004 vastgestelde Nota Ruimte zijn door de ministeries van VROM, LNV, V&W en EZ de principes voor de ruimtelijke inrichting van Nederland vastgelegd. In de Nota Ruimte zijn het beleid uit het Structuurschema Groene Ruimte 2 en de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid uit de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening meegenomen.

Provincies en gemeenten krijgen meer ruimte voor ontwikkeling. Ten aanzien van onder andere water, landschap en cultuurhistorie kunnen provincies en gemeenten hun verantwoordelijkheden waarmaken met het oog op nationale belangen. De Nota biedt naast ruimte voor verstedelijking ook behoud van ruimte voor water en behoud en ontwikkeling van natuur, landschap en cultuurhistorie.

Vogel- en Habitatrichtlijn

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn heeft als doel de verbetering of instandhouding van de wilde flora en fauna, hun ecosystemen en hun leefgebieden (habitats).

De Vogelrichtlijn heeft tot doel de bescherming en het beheer van alle vogels die op het grondgebied van de EU in het wild leven en hun habitats (leefomgeving). De Habitatrichtlijn heeft als doel de biologische diversiteit in de Europese Unie in stand te houden.

Alle lidstaten van de Europese Unie zijn verplicht om de soortbeschermingsbepalingen uit beide richtlijnen in nationale wetgeving om te zetten. In Nederland is dat gebeurd in de Flora- en faunawet.

De toetsing aan deze wetgeving heeft plaatsgevonden door middel van een locatieonderzoek natuurwaarden. Voor de resultaten wordt verwezen naar paragraaf 4.6 van deze toelichting.

Verdrag van Malta

Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Uitgangspunt van het verdrag is om het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk ter plekke te bewaren en beheermaatregelen te nemen om dit te bewerkstelligen. Daar waar behoud ter plekke niet mogelijk is, betalen de bodemverstoorders het archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen.

Het Verdrag van Malta heeft nog geen vertaling gekregen in de Nederlandse wet. Inmiddels wordt er al wel gewerkt naar het verdrag. Dit komt onder meer tot uiting in de planvorming in de ruimtelijke ordening. Voorafgaand aan nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden nagegaan of er archeologische waarden aanwezig zijn die mogelijk kunnen worden verstoord bij de realisering van nieuwe bouwwerken of het opstarten van bepaalde activiteiten in de bodem. In paragraaf 4.5 van deze toelichting wordt ingegaan op het inventariserend archeologisch veldonderzoek dat ter plaatse van het plangebied heeft plaatsgevonden.

Kaderrichtlijn Water

Sinds eind 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht. Deze richtlijn streeft ernaar om de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2015 op orde te hebben. De Kaderrichtlijn Water (KRW) is erop gericht de kwaliteit van watersystemen te verbeteren, onder meer door lozingen aan te pakken. Verder wordt het duurzaam gebruik van water bevorderd en de verontreiniging van grondwater aanzienlijk verminderd.

Naast een verbetering van de waterkwaliteit is tevens het streven de Europese waterwetgeving te harmoniseren, uiterlijk in 2013. De uitvoering van de KRW vraagt een enorme inspanning van alle lidstaten van de EU en van veel verschillende partijen per lidstaat. In Nederland zijn dit landelijke, provinciale en gemeentelijke overheden, waterschappen en (regionale directies van) Rijkswaterstaat.

Vierde Nota Waterhuishouding

De hoofddoelstelling van de Vierde Nota Waterhuishouding (1999) is "het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het instandhouden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd". In hoofdlijnen betekent dit dat er waterneutraal moet worden gebouwd, schoon water niet mag worden gemengd met vuil water en dat het schone water zoveel mogelijk moet worden vastgehouden.

Concreet zijn de belangrijkste beleidsuitgangspunten:

- Schoon regenwater en vuil water gescheiden houden (geen gemengd rioolstelsel);
- Schoon regenwater schoon houden (bijvoorbeeld geen uitlopende bouwmaterialen gebruiken);
- Vanaf het plangebied mag niet meer water naar het oppervlaktewater afstromen dan in een landbouwgebied zou gebeuren;
- In het plangebied mogen de grondwaterstanden niet verlaagd worden;
- Schoon regenwater verwerken volgens de voorkeursvolgorde:
 1. (gebruik als huishoudelijk of bedrijfswater);
 2. infiltreren in de bodem;
 3. vertraagd afvoeren naar het oppervlaktewater;
 4. afvoeren naar riolering via een verbeterd gescheiden stelsel.

Per 1 november 2003 is het doorlopen van de watertoets verplicht bij de ontwikkeling van ruimtelijke plannen. Er dient in ieder geval

overleg te worden gevoerd met de waterbeheerders omtrent de beoogde ontwikkelingen in een plangebied. In paragraaf 4.4 is weergegeven op welke wijze dat heeft plaatsgevonden en welke randvoorwaarden zijn geformuleerd voor deze ontwikkeling.

Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen

In het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) is geregeld hoe gemeenten of provincies met risico's moeten omgaan als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen, zoals LPG-tankstations of petrochemische bedrijven.

Het besluit maakt onderscheid naar de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico (GR) en het plaatsgebonden risico (PR). Nieuwe woningbouwontwikkelingen zoals Kleine Borne, dienen buiten de grenswaarden / veiligheidsafstanden plaats te vinden. Paragraaf 4.10 van deze toelichting gaat in op externe veiligheid.

Regeling beëindiging Veehouderijtakken

In het kader van de aanpak van de mestproblematiek is in 2000 de Regeling Beëindiging Veehouderijtakken (RBV) opgesteld. Voor de beëindiging van verschillende takken van veehouderij kan subsidie worden aangevraagd. Indien een beëindigingssubsidie wordt aangevraagd kan op aanvraag ook subsidie worden verstrekt voor de afbraak van stallen. De sloopsubsidie kan alleen worden verstrekt voor gebouwen binnen de reconstructiegebieden. In paragraaf 2.2 onder 'Ruimte voor Ruimte'-regeling wordt verder ingegaan op de financiering van de sloopsubsidies.

2.2 PROVINCIAAL EN REGIONAAL BELEID

Streekplan Noord-Brabant

In het provinciale streekplan ligt het plangebied, aansluitend aan het stedelijk gebied, in agrarisch gebied met ter plaatse ook onderdelen van de Groene Hoofdstructuur (AHS Landbouw). Het betreft zoekgebieden voor veeverdichtingsgebieden, die rondom de bebouwde kom van Schijndel zijn geprojecteerd.

Herziening Streekplan Noord-Brabant

Mede om een toepassing van het 'Ruimte voor Ruimte' beginsel mogelijk te maken is het streekplan herzien (d.d. 22 februari 2002). De bouw van woningen mag uitsluitend plaatsvinden binnen een kernrandzone of een bebouwingscluster.

Ontwikkelingsmogelijkheden van buitengebiedfuncties, agrarische bedrijven en woningen mogen niet in het geding komen en locaties dienen zoveel mogelijk aan te sluiten bij bestaande bebouwing. De ontwikkeling van Kleine Borne is in overeenstemming met het herziene Streekplan. In de planbeschrijving (hoofdstuk 6) wordt hier invulling aan gegeven.

Uitwerkingsplan

In het Uitwerkingsplan 'Uden-Veghel en omstreken' (Provincie Noord-Brabant) is het plangebied gelegen op de overgang van het landschappelijk raamwerk en het stedelijk gebied. Een overgang

die niet is terug te voeren op een duidelijk in het gebied aanwezige structuur(lijn). Echter, gezien de huidige gebiedskenmerken kan het gebied, begrensd door de Gemondse-weg en de Borne, ruimtelijk als stedelijk groene drager (stedelijk gebied) worden aangeduid. Ter plaatse van gebieden die zijn aangeduid als stedelijk groene drager is inpassing van stedelijke functies als wonen en werken mogelijk, als het groene karakter van de zone blijft gewaarborgd. In het plan 'Kleine Borne' worden de woningen gesitueerd aan de rand van de stedelijk groene drager. Met het plan wordt daardoor in het gebied een kwalitatieve afronding van de stedelijk groene drager vormgegeven en blijft de ruimtelijke en visuele relatie tussen de stedelijk groene drager en het buitengebied intact. De ontwikkeling van Kleine Borne past zodoende binnen de kaders van het Uitwerkingsplan.

Reconstructieplan

In het Reconstructieplan/Milieueffectrapport Maas en Meierij ligt het plangebied in de zone extensiveringsgebied (overig) en is in de directe omgeving aangrenzend aan verwevingsgebied. Het plangebied en de directe omgeving zijn niet opgenomen in de Groene Hoofdstructuur (GHS). De ontwikkeling van Kleine Borne sluit aan bij het reconstructieplan.

'Ruimte voor Ruimte'-regeling

In het kader van de Regeling Beëindiging Veehouderijtakken (zie paragraaf 2.1) komen stallen leeg te staan. Om sloopsubsidies te kunnen financieren is de 'Ruimte voor Ruimte'-regeling in het leven geroepen. De provincies binnen de concentratiegebieden krijgen de mogelijkheid extra woningen te realiseren bovenop het reeds toegekend reguliere contingent, om met de opbrengsten daarvan de sloop van stallen te betalen. Hieraan zijn meerdere voordelen verbonden. De verstening van het platteland wordt teruggebracht, de milieukwaliteit en de ruimtelijke kwaliteit worden verbeterd en er wordt een bijdrage geleverd aan het terugdringen van het mestoverschot. De gemaakte afspraken brengen met zich mee dat er in Noord-Brabant 3.000 extra woningen mogen worden gerealiseerd boven op de reguliere aantallen.

Op 31 maart 2000 hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant ingestemd met het beginsel 'Ruimte voor Ruimte'.

Provinciale benadering 'Ruimte voor Ruimte'-regeling

De provincie Noord-Brabant heeft als voorwaarde aan de 'Ruimte voor Ruimte'-regeling gesteld dat de ontwikkeling van kavels direct dient te worden gerelateerd aan concreet te slopen staloppervlak. Voor de sloop van 1.000 m² stal mag één kavel worden ontwikkeld. Om aan te tonen dat er inderdaad per te ontwikkelen woningbouw-kavel 1.000 m² stallen gesloopt zijn, stelt de provincie conform afspraken met de ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte dossiernummers ter beschikking van aanvragen voor sloopsubsidie in het kader van de beëindigingsregeling.

De benodigde dossiernummers voor plangebied Kleine Borne te Schijndel zijn opgenomen in tabel 1. Het betreft dossiernummers voor in totaal 20 Ruimte voor Ruimte bouwcontingenten. Het totale

plan bestaat uit 22 kavels, waarbij voor twee kavels regulier bouwcontingent door de gemeente Schijndel wordt ingezet.

tabel 1. Dossiernummer RBV

AANVRAAG-NUMMER	MESTNUMMER	SLOOP M ²	TOEGEKENDE SLOOP M ²
4913566	111064198	35.616	20.000

Planologische voortoets provincie

Onderhavige 'Ruimte voor Ruimte' locatie is aan de provincie voorgelegd ten behoeve van een planologische voortoets om de haalbaarheid van het plangebied te beoordelen. Plangebied Kleine Borne is op basis van deze provinciale ambtelijke beoordeling haalbaar bevonden.

3 UITGANGSPUNTEN GEMEENTE

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de relevante gemeentelijke beleidsstukken en de wijze waarop de voorgestelde ontwikkelingen of maatregelen in het plangebied of in voorliggend bestemmingsplan worden ingepast. Diverse beleidsterreinen worden toegelicht: bouwen en wonen, verkeer en parkeren, bodem en groen en voorzieningen.

Woonvisie Schijndel 2004-2008

De woonvisie beschrijft dat de gemeente Schijndel een terughoudend beleid voert ten aanzien van wonen in het buitengebied. Ook de provincie Noord-Brabant wil spreiding van de woonbebouwing zoveel mogelijk tegengaan en het wonen zoveel mogelijk concentreren in kernen, met uitzondering van de provinciale Ruimte voor Ruimte-regeling. In het kader van het bestuursakkoord werkt de gemeente mee aan het realiseren van incidentele woningen aan de rand van de bebouwde kom.

Woningbouwprogramma 2006-2009

Op basis van het gemeentelijke beleid, zoals verwoord in de Woonvisie Schijndel, maakt gemeente Schijndel jaarlijks een woningbouwprogramma. In het woningbouwprogramma 2006-2009 wordt beschreven dat tot en met 2009, uitgaande van het provinciale richtgetal, gemiddeld 126 woningen per jaar worden bijgebouwd in de gemeente Schijndel; dit betekent in totaal 503 woningen. Daarnaast mogen woningen worden gebouwd die niet meetellen in de woningvoorraadontwikkeling volgens het provinciale richtgetal. Het gaat daarbij onder andere om woningen die gebouwd worden in het kader van de Ruimte voor Ruimte-regeling.

Duurzaam bouwen

De gemeente Schijndel vindt aandacht voor het milieu van groot belang. De gemeente verlangt van iedere bouwer/ontwikkelaar dan ook een bijdrage in het milieuverantwoord bouwen. Daarom is in 1994 het 'Convenant Duurzaam Bouwen' afgesloten (aangepast in 2000).

Kopers van een bouwkael in Schijndel zijn verplicht om uitvoering te geven aan het 'Basispakket Duurzaam Bouwen'. In het koopcontract worden hiervoor bepalingen opgenomen. Iedere bouwer/ontwikkelaar moet gelijktijdig met de aanvraag bouwvergunning de 'Checklist Duurzaam Bouwen in Schijndel' inleveren. Na vergunningverlening zal het cluster Bouw- en Milieuzaken van de afdeling Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu (VROM) erop toezien dat ook daadwerkelijk uitvoering wordt gegeven aan het Duurzaam Bouwen.

Welstandsnota

De Welstandsnota Schijndel (2004) bevat naast procedureregels de criteria waaraan bij de beoordeling van bouwplannen wordt getoetst door de welstandscommissie van Welstandszorg Noord Brabant. Voor de beoordeling van (nieuw)bouwplannen in het onderhavige plangebied zijn gebiedscriteria opgesteld en sneltoetscriteria voor kleinere bouwwerken. Het plangebied is aangeduid als 'agrarisch met recreatieve nevenactiviteiten'.

De (her)ontwikkeling van het onderhavige plangebied maakt het gewenst dat voor het plangebied nieuwe gebiedscriteria worden opgesteld. Deze criteria zijn opgenomen in onderliggend bestemmingsplan in paragraaf 6.4. Met het vaststellen door de gemeenteraad van het bestemmingsplan Kleine Borne wordt de beeldkwaliteitparagraaf als supplement toegevoegd aan de Welstandsnota Schijndel.

Bomenplan – module bomenverordening

In 2003 heeft gemeente Schijndel een bomenplan opgesteld. Dit plan geeft een toelichting op de bomenverordening, waarmee de gemeente haar bomenbeleid verwoordt. Door middel van dit beleid wordt in een vroegtijdig stadium van de planvorming aandacht gevraagd voor de aanwezigheid en bescherming van bestaande bomen en houtopstanden en voor de procedures omtrent de kapvergunning.

In paragraaf 4.6 is de studie naar de aanwezige bomen in het plangebied beschreven.

4 GEBIEDSANALYSE

4.1 SITUERING LOCATIE

De Ruimte voor Ruimte-locatie 'Kleine Borne' ligt op de rand van de bestaande dorpsrand en de overgang naar het buitengebied in de gemeente Schijndel. De locatie is te bereiken via de Borne. Het betreft meerdere agrarische percelen dat voor een groot deel is ingesloten tussen diverse agrarische percelen. Aan de noordzijde grenst de ontwikkeling aan een woonwijk (de Steenen Kamer). Een deel van de locatie was in gebruik als agrarisch tuinbouwbedrijf (kassen). Daarnaast is er aan de noordzijde een hakhoutsingel aanwezig die grenst aan de achterzijde van de bestaande bebouwing van de woonwijk 'de Steenen kamer'.



Figuur 4. Topografische kaart

4.2 RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE OPBOUW

Het buitengebied van Schijndel karakteriseert zich als een gebied met een redelijk kleinschalig landelijk karakter. Schijndel was het centrum van klompenmakers met afnemers tot ver buiten de regio. Het plangebied is gelegen in het westelijk deel van de gemeente Schijndel. De omgeving en overigens ook het plangebied worden gekenmerkt door bijzondere kleinschalige, agrarische percelen waarin de wegen worden benadrukt door populieren opstanden. De identiteit van dit cultuurlandschap behoort tot het type kampenontginningen. Kenmerkend zijn kleine akkerbouw of weidegebieden omgeven door hagen en of hakhoutwallen. Een ander soort begroeiing in dit landschap en langs wegen zijn populieren. Deze bomen zijn in het verleden aangeplant voor de houtteelt, hetgeen op bijzondere grote schaal werd toegepast. De boeren in dit gebied kregen vroeger het recht om in een strook, vaak de bermen naast de wegen of hun kamp, hun eigen bomen te planten. Deze voorpootstroken zijn nog op vele plaatsen zichtbaar en ook de

(oude) boerderijen, verspreid in een relatief gave omgeving, dragen bij aan de waarde van dit kleinschalige landschap.



Figuur 5. Afbeelding ruimtelijke opbouw landschap

Bebouwingsstructuur

De bebouwing langs de Borne en Gemondseweg betreft met name vrijstaande woningen en boerderijen. De verschijningsvorm is veelzijdig maar landelijk en heeft daardoor een dorpsse uitstraling.

Ontsluitingsstructuur

De Borne is van oudsher een ontsluitingsweg van de dorpskern Boschweg naar de dorpskern Gemonde. Kenmerkend van deze weg is zijn lintstructuur die uitmondt in de karakteristieke driehoekige ruimte 'plaatse'.

Groenstructuur

De wegen en erven in het gebied zijn vaak voorzien van boom- en singelbeplantingen. Het gebied heeft door de aanwezige agrarische percelen een beplant en 'groen', kleinschalig karakter. De huidige wegbermen, de zogenaamde 'voorpoetstroken' kennen momenteel (door verschillende boomsoorten) een afwijkend karakter.

Watersysteem

De locatie is gelegen in het beheersgebied van Waterschap Aa en Maas. Binnen en in de omgeving van de locatie liggen diverse kavelsloten, die in de huidige situatie vooral een ontwaterende functie hebben.

foto's plangebied



4.3 BODEM

Ter plaatse van het plangebied hebben bodemonderzoeken plaatsgevonden (*Verkennend bodemonderzoek, Borne te Schijndel* (Grontmij Nederland bv, Eindhoven, 21 oktober 2004, doc.nr. 194250.ehv.220.R001, rev.00) en *Verkennend bodemonderzoek aan de Borne 2 te Schijndel* (Milon bv, Schijndel, 21 september 2007, doc.nr. 27575)).

Bodemopbouw

Volgens de Bodemkaart van Nederland (BvN, blad 45 West, 1968) bestaat de bodem ter plaatse van de locatie uit een hoge zwarte enkeerdgrond, ontwikkeld in lemig fijn zand. De grondwatertrap bedraagt V.

Uit de bodemkartering blijkt dat de humushoudende bovengrond gemiddeld circa 0,30 meter dik is. De boven- en ondergrond zijn opgebouwd uit sterk lemig, zeer fijn zand. In een groot gedeelte van de boringen is een slecht doorlatende kleilaag aangetroffen. Deze kleilaag heeft een wisselende dikte. De bovenkant van deze kleilaag ligt op een diepte van 0,30 meter –mv tot maximaal circa 1,80 meter –mv. Onder deze kleilaag bevindt zich zwak lemig, fijn zand.

Milieukundige kwaliteit bodem

Met behulp van de bodemonderzoeken is inzicht verkregen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied.

Op basis van de uitkomsten van deze onderzoeken behoeven er vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien geen beperkingen te worden gesteld aan het toekomstige gebruik van de locatie als woningbouwlocatie.

Gezien de aanwezigheid van asbestverdacht materiaal op de noordwestelijke hoek van de onderzoekslocatie (omgeving boringen 6 en 7) is een asbestonderzoek ingesteld (*Nader bodemonderzoek asbest, Locatie Borne te Schijndel*, (Grontmij Nederland bv, Eindhoven, 25 januari 2006, doc.nr. 194250.ehv.220.R001)). Hierbij werd geen asbest boven de norm aangetroffen.

Maaiveldhoogte

De maaiveldhoogte in het plangebied is ingemeten. De maaiveldhoogte op het perceel voor reguliere woningbouw ligt rond 7,60 meter + Normaal Amsterdams Peil (NAP). Op de ruimte voor ruimte locatie varieert de hoogte tussen 7,30 en 7,80 meter + NAP. Het perceel waar de tuinbouwkas met bijgebouwen wordt gerealiseerd, ligt op een hoogte van ongeveer 7,80 meter + NAP.

Over het algemeen is een ontwateringsdiepte van 0,70 meter voldoende om te voldoen aan de ontwateringseisen voor verschillende functies binnen een gebied. Uitgaande van de profielkenmerken is de gemiddeld hoogste grondwaterstand geschat op 0,35 tot 0,70 meter onder maaiveld. Als indicatie voor de benodigde ophoging geldt daarom dat de locatie met 0,00 tot 0,35 meter moet worden opgehoogd.

4.4 WATER

Bestaande waterhuishoudkundige situatie

Grondwaterstanden

Met grondwatertrap V is de ontwateringstoestand van het plangebied te categoriseren als matig. Bij grondwatertrap V ligt de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) ondieper dan 0,40 meter –mv. De gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) is > 1,20 meter –mv.

Op 31 augustus 2005 zijn in de geplaatste peilbuizen de grondwaterstanden gemeten. De grondwaterstanden op de locatie varieerden van ca, 0,90 meter –mv tot 1,50 meter –mv. Op basis van profielkenmerken in de bodem wordt de GHG geschat op 0,35 tot 0,70 meter –mv.

Als gevolg van de aanwezigheid van een kleilaag kunnen schijn-grondwaterspiegels in het plangebied voorkomen. Deze ontstaan doordat infiltrerend regenwater stagneert op de vrijwel ondoorlatende laag.

Oppervlaktewater

De locatie valt binnen het beheersgebied van waterschap Aa en Maas, Stroomgebied Beneden Aa. Er liggen geen hoofdwatergangen binnen het plangebied. De dichtstbijzijnde hoofdwatergang is 203002, die ten zuiden van de Gemondseweg loopt. De dichtstbijzijnde leggerwatergang is de secundaire waterloop met nummer 203012. Binnen het plangebied liggen wel diverse kavelsloten, die in de huidige situatie vooral een ontwaterende functie hebben (te hoge grondwaterstanden voorkomen). De kavelsloten wateren af via twee kleine duikers onder Borne (ter hoogte van het kruispunt met de Gemondseweg) en onder de Gemondseweg (ter hoogte van Gemondseweg 33) en vervolgens via het hoofdwatergangstelsel uiteindelijk op de Aa.

Direct ten noorden van het plangebied, op particuliere grond gelegen, is een vijver aanwezig. Deze vijver is, via een sloot gelegen binnen het plangebied, verbonden met de bermsloot langs de Borne.

Duurzaam watersysteem

Beleid

In de beleidsnota uitgangspunten watertoets Aa en Maas (december 2004) heeft het waterschap Aa en Maas een aantal principes benoemd waarop zij de plannen zal toetsen. De principes zijn:

- Gescheiden houden van vuil en schoon (regen)water;
- Doorlopen van de afwegingsstappen: hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer;
- Hydrologisch neutraal bouwen;
- Water als kans;
- Meervoudig ruimtegebruik;
- Voorkomen van vervuiling.

Gescheiden houden van vuil en schoon regenwater

Het regenwater van daken, particuliere verhardingen, straten en parkeerplaatsen wordt via een regenwaterafvoersysteem ingezameld en afgevoerd naar de waterbergingslocaties. Het hemelwater van terreinverhardingen wordt door lokaal verkeer, geparkeerde auto's en overig gebruik verontreinigd. De locaties betreffen voornamelijk woonstraten met een geringe verkeersintensiteit. De omvang van de verontreiniging van het hemelwater zal daardoor, met uitzondering van calamiteiten, ook beperkt zijn. Afvalwater wordt apart ingezameld en naar de rwzi geleid.

Afwegingsstappen

Hergebruik van regenwater op het niveau van individuele woningen wordt gestimuleerd. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om opvang van regenwater om de tuin mee te besproeien.

Uit het veldwerk en uit de bodemkaart volgt dat de grondwaterstanden periodiek tot 0,40 meter onder maaiveld kunnen komen. Bij dergelijke hoge grondwaterstanden zal weinig water infiltreren. Ook bij diepere grondwaterstanden in de zomer zijn de kansen voor infiltratie beperkt als gevolg van de bodemsamenstelling. De bovengrond is over een groot gedeelte van het plangebied kleilig en heeft een matige doorlatendheid. Bovendien komt op een wisselende diepte een kleilaag voor waarop het grondwater stagneert. Aangezien infiltratie niet het gehele jaar zal optreden, zal het water worden verzameld in een buffer en van daaruit vertraagd afstromen naar het oppervlaktewater.

Hydrologisch neutraal bouwen

Concreet houdt hydrologisch neutraal bouwen in dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) niet verlaagd mag worden (grondwaterneutraal) en dat de afvoer uit het plangebied niet groter mag zijn dan in de huidige situatie (afvoerneutraal).

Grondwaterneutraal

De gewenste ontwateringsdiepte in het plangebied wordt verkregen door daar waar nodig grond op te brengen. Bovendien wordt er kruipruimteloos gebouwd, waardoor de ontwateringsdiepte minder groot hoeft te zijn. Er wordt dus geen gebruik gemaakt van drainage om de gewenste ontwateringsdiepte te verkrijgen.

De bestaande sloten en greppels hebben in de huidige situatie een ontwaterende functie en een functie in de waterberging. Als de sloten of greppels worden gedempt, heeft dit licht verhoogde grondwaterstanden tot gevolg, waardoor wellicht nog meer moet worden opgehoogd om voldoende ontwateringsdiepte te realiseren. Bij het vaststellen van de bouwpeilen wordt hier rekening mee gehouden.

Afvoerneutraal

De afvoer uit het plangebied wordt beperkt met behulp van een stuwconstructie. De maximale afvoer is gelijk aan de landbouwkundige afvoer (huidige functie) en bedraagt 1,33 l/s/ha. De omgeving wordt zo niet extra belast. De afvoerlimiet geldt tot een situatie die gemiddeld genomen eens per 25 jaar voorkomt. Bij minder frequent voorkomende situaties mag het water uit het plangebied overstorten. Binnen het plangebied is voldoende ruimte gecreëerd voor water om problemen bij de beperkte afvoer te voorkomen. Dit is na de kop 'Regenwaterbuffer' verder uitgewerkt.

Water als kans

Waar mogelijk wordt het regenwater in het zicht opgevangen en naar de buffers geleid. Langs de zuidelijke weg in het plangebied wordt hiertoe een kleine greppel gerealiseerd die het water naar de buffer langs Borne leidt. Aan de noordzijde komt een greppel die het water van de meest noordelijke woningen naar diezelfde buffer leidt.

Binnen het plan is geen ruimte om het water oppervlakkig naar de waterbuffer in de zuidoosthoek te leiden.

Met de greppels en buffers is het water heel nadrukkelijk aanwezig in het plan. Het water is zichtbaar voor de bewoners en biedt een meerwaarde aan de Ruimte voor Ruimte ontwikkeling.

Meervoudig ruimtegebruik

De waterberging van het grootste gedeelte van het plangebied vindt plaats in een te realiseren waterbuffer aan de zuidoostelijke zijde. Zo wordt de noodzakelijke ruimte voor waterberging gevonden in een landschappelijk aantrekkelijk element met een meerwaarde voor natuur.

Voorkomen van vervuiling

Als uitgangspunt bij de ontwikkeling en inrichting van de nieuwbouwlocatie geldt dat geen uitlogende bouwmaterialen worden toegepast. In de ontwikkel- en beheerfase wordt aandacht besteed aan een minimalisering van de milieubelasting als gevolg van gladheidsbestrijding, onkruidbestrijding, autowassen, etc..

Aan het uiteinde van het greppeltje langs de zuidelijke weg in het plangebied zal een drempel van 0,10 tot 0,20 meter worden gerealiseerd. Kleine buien en de eerste millimeters regen zullen daar-

door even stilstaan in het greppeltje, waardoor eventueel vuil dat van de daken of de wegen is meegekomen kan bezinken.

Regenwaterbuffer

Dimensionering van de buffers

Uitgangspunten:

- De oppervlakte van het totale plangebied (exclusief particuliere percelen) bedraagt 27.500 m²;
- Als aanname voor het percentage verhard geldt 30% (8.250 m²);
- De buffer wordt op aangeven van waterschap gedimensioneerd op een ontwerpbui van T=25 jaar, met 42,90 mm regen in 4 uur;
- De toegestane afvoer vanuit de buffer is 2,30 mm in 4 uur;
- De minimale berging in de buffer is dus 40,60 mm;
- Waterberging op verhard oppervlak is 0,00 mm;

Op basis van de gehanteerde uitgangspunten dient 335,00 m³ water te kunnen worden geborgen in de beschikbare buffers. Onderstaand wordt uiteengezet op welke wijze het hemelwater binnen het plangebied wordt geborgen.



Figuur 7. Schematische weergave watersysteem

Buffer langs de weg Borne

Ten behoeve van de opvang van water is er ruimte voor 120,00 m³ water in de bermsloot langs de weg "Borne" (100,00 meter lang, 2,00 meter breed op GHG niveau, 3,30 meter breed op insteek sloot, 0,50 meter ruimte boven de GHG). Hiervan is 35,00 m³ nodig voor buffering van water van de weg Borne en de sloot zelf. Er blijft dus 85,00 m³ over die voor buffering van het plangebied kan worden benut.

Greppel noordzijde plangebied

Aan de noordzijde van het plangebied wordt een greppel gehandhaafd die uitmondt in een op particulier terrein gelegen vijver. Vanuit de vijver is overstort mogelijk op een ter plaatse van het plangebied gelegen kavelsloot. De kavelsloot voert het water vervolgens af naar de bermsloot langs de Borne.

De kavelsloot ter plaatse van het plangebied wordt gedempt. In de plaats hiervan wordt een sloot/ greppel gerealiseerd aan de noordzijde van het plangebied (ten westen van de op particuliere grond gelegen vijver). De greppel zorgt voor een verbinding tussen de vijver en de bermsloot naast de Borne. De overstort vanuit de vijver kan derhalve intact blijven. Bij de aansluiting van de greppel op de bermsloot langs de Borne is een boom aanwezig. Om deze boom te sparen, wordt de verbinding naar de bermsloot en greppel tot stand gebracht door een onder de boom door te persen duiker.

De greppel kan gebruikt worden voor berging van hemelwater. De greppel krijgt een bodem op de GHG met een bodembreedte van 0,50 meter en een talud van 1:1,50. In de greppel is ruimte voor 25,00 m³ berging, uitgaande van een waterschijf van 0,50 meter.

De bestaande vijver aan de noordzijde van het plangebied en de reeds bestaande greppel aan de noordzijde is niet meegerekend in de beschikbare ruimte voor berging.

Langs de zuidelijke ontsluitingsweg komt een klein greppeltje, die zorgt voor oppervlakkige afvoer naar de buffer langs de Borne. Berging in deze greppel is niet meegerekend.

Greppel en sloot leveren samen 110,00 m³ berging.

Buffer in de poel

Voor het overige verhard oppervlak wordt waterberging gerealiseerd langs het halfverharde pad tussen het plangebied en de Gemondseweg. Er is ruimte nodig voor 225,00 m³ berging.

De waterberging wordt gerealiseerd in de vorm van een buffer met aan één zijde een flauw talud. De bodem ligt op circa het gemiddeld hoogste grondwaterniveau.

Afvoer vanuit de buffer vindt pas plaats vanaf een waterpeil dat overeenkomt met de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (7,00 meter + NAP). Op deze wijze wordt voorkomen dat er grondwater vanuit het grondgebied gedraineerd wordt.

Gelet op de hoogteligging van de percelen naast de buffer wordt uitgegaan van maximaal 0,40 meter ruimte voor waterberging bovenop de GHG.

In het meest noordelijke punt is voldoende breedte om één zijde met een flauwe oever te realiseren. De andere zijde wordt met een steiler talud uitgevoerd (1:2). Naar het zuiden toe (richting de Gemondseweg) wordt de ruimte beperkt en zal voor beide oevers met steilere taluds gewerkt worden.

De poel wordt gerealiseerd over een lengte van circa 70 meter. De breedte bedraagt hierbij circa 12,00 meter. Per strekkende meter is circa 3,75 m³ waterberging beschikbaar. In de waterberging kan derhalve circa 260,00 m³ water boven de GHG geborgen worden. Verder zuidwaarts gaat de poel over in een greppel. Deze greppel zorgt ervoor dat in tijden van veel regenval het water vertraagd afgevoerd kan worden op de leggerwatergang langs de Gemondseweg. De greppel krijgt een bodem op circa 6,60 meter + NAP en een bodembreedte van 0,50 meter. De bovenkant insteek bedraagt dan circa 4,00 meter. Uitgaande van een greppellengte van circa 85,00 meter is circa 80,00 m³ bergingsruimte boven de GHG aanwezig. In totaal is derhalve in de waterberging 340,00 m³ (80,00 + 260,00 m³) ruimte beschikbaar. Dit is ruim voldoende voor de berging van het regenwater van de rest van het plangebied en van de poel zelf.

Het onderhoud van de buffer kan in een droge tijd van het jaar plaatsvinden vanuit de buffer.

Zowel aan het uiteinde van de aan de waterberging gekoppelde greppel als in de sloot langs Borne moet een stuw met gat komen, die de afvoer beperkt. Het stuwniveau wordt zodanig ingesteld, dat er berging beschikbaar is voor een bui met een herhalingstijd van 1 keer in de 25 jaar. Bij een bui met een herhalingstijd minder vaak dan 25 jaar kan het overtollige water vrij overstorten op het regionale afwateringsstelsel (noodoverlaat).

Bij de buffer dient een duiker onder de Gemondseweg te worden gerealiseerd die aansluit op de sloot aan de zuidzijde van de weg.

Waterpeilen in de buffers

De sloot langs de weg Borne bestaat al in de huidige situatie. De bodemhoogte is op enkele punten ingemeten en varieert tussen de 6,30 en 6,60 meter + NAP.

In de sloot wordt een stuw geplaatst met de bovenkant op 0,50 meter boven de maximaal optredende waterstand in de sloot in de huidige situatie. Omdat die waterstand niet bekend is wordt als worst case aanname gedaan dat die waterstand gelijk is aan de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand. De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand is ongeveer 7,00 meter + NAP. Deze GHG is gebaseerd op hydromorfologische kenmerken van de bodem. De bovenkant van de stuw in de sloot komt dus op 7,50 meter + NAP. In de stuw wordt een klein gat gemaakt op circa 0,20 meter boven de bodem. Door dit gat kan het water vertraagd afstromen. Slechts in zeer incidentele situaties zal er water over de stuw weg stromen. Dit gebeurt alleen als zeer hoge grondwaterstanden samen-

vallen met een hoeveelheid neerslag die minder frequent dan eens in de 25 jaar voorkomt.

Een zeer incidentele waterstand van 7,50 meter + NAP geeft geen problemen voor de bestaande en de te realiseren woningen en de bestaande weg. Deze liggen allen op 7,70 meter + NAP of hoger.

De hoogteligging van de percelen ten noorden van het plangebied vormt wel een aandachtspunt. Waarschijnlijk liggen gedeeltes van de betreffende percelen wat lager dan 7,50 meter + NAP. Om overlast te voorkomen is een lichte verhoging van de oever van de te realiseren greppel aan de noordzijde van het plangebied gewenst (0,20 – 0,30 meter).

De buffer aan de zuidoostelijke zijde van het plangebied staat meestal droog. In tijden van neerslag stijgt het peil met maximaal 0,40 m. Door de vertraagde afvoer zal de buffer vervolgens weer droogvallen. Dit gebeurt via een klein gat in een stuw dat zo is gedimensioneerd dat niet meer dan de landbouwkundige afvoer kan wegstromen. In een zeer extreme situatie die minder vaak dan eens in de 25 jaar voorkomt zal het water tot 7,40 meter + NAP stijgen en over de stuw weg kunnen stromen. Rondom de poel ligt het maaiveld hoger dan 7,40 meter + NAP, dus zal geen inundatie optreden.

Overige aanpassingen

Ter plaatse van de planlocatie, even ten noorden van het perceel Borne 2a, is in de huidige situatie een pomp aanwezig. De ligging van deze pomp is schematisch weergegeven in figuur 8. Met behulp van de grondwaterpomp wordt het grondwater ter plaatse van het natte, laag gelegen centrale deel van het plangebied verlaagd. Het onttrokken grondwater wordt vervolgens op de bermsloot langs de Borne geloosd. In de toekomstige situatie wordt het plangebied opgehoogd tot een voldoende ontwateringsdiepte en kan de onttrekking worden gestaakt. Naar verwachting zal hierbij het grondwaterregime terugkeren naar de oude situatie: de GHG (7,00 meter + NAP) die op basis van hydromorfe kenmerken is vastgesteld.

Om een voldoende ontwatering van het perceel Borne 2a te garanderen, wordt de omliggende kavelsloot enigszins verdiept/ opgeschoond, tot een bodemhoogte op circa GHG niveau. Pieken in het grondwater door de aanwezigheid van leemlagen boven het GHG niveau kunnen op deze wijze afgevangen worden. Het water wordt hierbij zuidwaarts naar de leggerwatergang gelegen naast de Gemondseweg geleid.

Tevens wordt in de kavelsloot gelegen aan de zuidwestzijde van het plangebied een klein gedeelte van de sloot gedempt. Op deze wijze wordt de kavelsloot bij de waterberging getrokken.



Figuur 8. Detail aanpassingen watersysteem

Riolering

Vuilwaterriolering

Het vuilwater afkomstig van de locatie zal via een dwa-riolering worden verzameld en worden geloosd in het bestaande rioleringsstelsel om vervolgens te worden afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

De aantakking vindt plaats via een gemaal in het gebied en verpompen via een verbinding evenwijdig aan de langzaamverkeerontsluiting plangebied-Gemondseweg naar put 2233 aan de Gemondseweg.

Regenwaterriolering

Een gedeelte van het regenwater kan niet bovengronds opvangen en naar de zuidoostelijke buffer worden geleid. Dit gebeurt daarom ondergronds via regenwaterriolering. Gelet op de hoge waterstanden die voor kunnen komen in de poel zal de regenwaterriolering af en toe geheel gevuld zijn met water. Dit hoeft geen probleem te vormen voor het functioneren van de riolering als gevolg van het drukverschil tussen het afstromende regenwater en de poel (communicerende vaten).

4.5 ARCHEOLOGIE

Zoals beschreven onder de kop 'Verdrag van Malta' in paragraaf 2.1 dient te worden nagegaan of er archeologische waarden aanwezig zijn die mogelijk kunnen worden verstoord ten gevolge van de ontwikkeling van het plangebied. Om dit te onderzoeken heeft ter plaatse van het plangebied archeologisch onderzoek plaatsgevonden (*Archeologisch onderzoek Plangebied Borne te Schijndel, Inventariserend Veld Onderzoek – karterende fase, Ruimte voor Ruimte locatie Borne te Schijndel, gemeente Schijndel, Concept (Grontmij Nederland bv, Eindhoven, oktober 2005, doc.nr. 194250/EHV/GAR 197)*).

Op grond van de matige tot sterke verstoring van het bodemprofiel en op grond van het ontbreken van duidelijke archeologische waarden, worden ten aanzien van het plangebied geen aanbevelingen voor behoud van archeologische waarden en/of vervolgonderzoek gedaan.

Wanneer bij werkzaamheden in het gebied toch archeologische vondsten of structuren worden aangetroffen, dienen deze volgens artikel 47 van de Monumentenwet binnen drie dagen te worden gemeld aan de bevoegde instanties (burgemeester en/of provinciaal Meldpunt Archeologische Bodemvondsten Noord-Brabant).

4.6 NATUUR

Groene Hoofdstructuur

Het plangebied Kleine Borne en de directe omgeving maken geen deel uit van zowel de Groene Hoofdstructuur (GHS) als de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Daarnaast zijn binnen het plangebied in het vigerend bestemmingsplan geen gebiedsdelen bestemd als bos en/of natuur.

Flora en fauna

Grontmij Nederland bv heeft een verkenning uitgevoerd naar de actuele natuurwaarden ter plaatse van plangebied Kleine Borne (*Locatieonderzoek natuurwaarden Ruimte voor Ruimte-locatie Borne* (Grontmij Nederland bv, Eindhoven, 20 oktober 2005, doc.nr. 194250/51/FF01)).

Op basis van de beschikbare inventarisatiegegevens, aangevuld met de resultaten uit het veldbezoek, kan het volgende worden geconcludeerd:

- het plangebied Kleine Borne is geen onderdeel van gebieden die zijn begrensd in de Habitat- en/of Vogelrichtlijn;
- het plangebied Kleine Borne maakt geen deel uit van zowel de EHS als de GHS;
- binnen het plangebied zijn in het vigerend bestemmingsplan geen gebiedsdelen bestemd als bos en/of natuur;
- binnen het plangebied komen geen beschermde plantensoorten voor;
- binnen Kleine Borne en in de directe omgeving hiervan broeden diverse algemene vogelsoorten;
- het plangebied is waarschijnlijk onderdeel van het leefgebied van 12 algemeen voorkomende beschermde soorten grondgebonden zoogdieren;
- binnen het plangebied zijn mogelijk vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig in oude bomen en gebouwen;
- het plangebied is mogelijk leefgebied van 4 algemene soorten beschermde amfibieën;
- binnen het plangebied komen geen andere beschermde diersoorten voor.

Aanvullend op het onderzoek naar de actuele natuurwaarden heeft in de zomer en het najaar van 2007 onderzoek plaatsgevonden naar de aanwezigheid van vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen binnen het plangebied (Het voorkomen van vleermuizen in en rond het stedelijk uitbreidingsgebied Borne te Schijndel (Adviesbureau Mertens, Bennekom, september 2007)). Uit dit onderzoek is duidelijk geworden dat in het plangebied drie soorten vleermuizen voorkomen. Deze soorten gebruiken het plangebied als foerageergebied. Er zijn geen migratieroutes of vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen. Er worden in het kader van de geplande ontwikkeling geen bepalingen uit de Flora- en faunawet met betrekking tot vleermuizen overtreden, een ont-heffing voor deze soorten is niet aan de orde.

Om te bezien of de ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte-locatie Kleine Borne binnen het plangebied mogelijk is, zijn de volgende stappen noodzakelijk:

- bij de planning van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen van vogels (15 maart-15 juli).

Bomen

Door Pius Floris Boomverzorging is een Bomen Effect analyse uitgevoerd voor de bomen in de hakhoutsingel aan de noordzijde van het plangebied. De resultaten zijn opgenomen in de rapportage *Rapport Bomen Effect Analyse (BEA) Borne te Schijndel* (Pius Floris boomverzorging, Vught, 22 augustus 2006, doc. Nr. MV/06/30251). Mede naar aanleiding van deze rapportage is het basisconcept aangepast tot het huidige ontwerp.

In de figuur op de volgende pagina zijn de bestaande bomen aangegeven ten opzichte van de nieuwe bestemmingen. Zoals aangegeven in de onderzoeksrapportage hebben niet alle bomen in deze singel een toekomstwaarde.



Figuur 9. Locatie bomen in de hakhoutsingel

4.7 GEUR

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de rechten van veehouderijen in en om het ontwikkelen gebied. De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder ('stank') vanwege dierenverblijven van veehouderijen.

De geurbelasting die bekeken moet worden betreft de achtergrondbelasting die veroorzaakt wordt door alle veehouderijen in Schijndel tezamen, alsmede de zogenaamde voorgrondbelasting van in de directe omgeving gelegen veehouderijen. Beiden moeten een acceptabele waarde hebben om een goed leefklimaat te kunnen waarborgen voor de nieuw te bouwen woningen.

Achtergrondbelasting

De achtergrondbelasting in Schijndel is in beeld gebracht middels de "Quickscan Wet geurhinder en veehouderij". Voor het plangebied de Kleine Borne ligt deze achtergrondbelasting in de huidige situatie onder 3 oue/m^3 hetgeen als zeer goed bestempeld kan worden. De achtergrondbelasting vormt dus geen probleem voor de gewenste woningbouw.

Voorgondbelasting

Op basis van de uitkomsten van de quickscan heeft het college van B&W op 18 september 2007 besloten in Schijndel de wettelijke normen uit de Wet geurhinder en veehouderij te blijven hantieren. Voor het plangebied is hiermee de wettelijke norm van 3

oue/m³ van toepassing. Nieuwbouw buiten de 3 oue/m³-contour van een veehouderij is altijd mogelijk (mits de achtergrondbelasting natuurlijk ook acceptabel is). Nieuwbouw binnen de 3 oue/m³-contour van een veehouderij is slechts mogelijk indien de voorgrondbelasting acceptabel blijft, en de veehouderij reeds “op slot” zit door bestaande geurgevoelige objecten, en dus niet belemmerd wordt in zijn bedrijfsvoering.

Voor het plangebied de Kleine Borne kan feitelijk zonder berekeningen al geconcludeerd worden dat er in de directe omgeving geen veehouderijen zijn met een voorgrondbelasting op het gebied van 3 oue/m³ of meer. De achtergrondbelasting voor het gebied ligt immers al onder de 3 oue/m³, waardoor de voorgrondbelasting van omliggende veehouderijen nooit meer kan zijn. Ter bevestiging zijn in het rekenprogramma V-stacks-vergunning toch enkele globale berekeningen uitgevoerd, waarbij van de veehouderijen in de directe omgeving de voorgrondbelasting op de dichtstbijzijnde grens van het plangebied in beeld is gebracht. De resultaten staan in de volgende tabel.

Tabel 2. voorgrondbelasting Kleine Borne

BRON	AFSTAND TOT GRENS PLAN- GEBIED	GEUREMISSIE OU _E /S	GEURBELASTING OU _E /M ³
Borne 3a	40,00 meter	176,00	0,40
Borne 10	350,00 meter	12.512,00	1,00
Borne 12	400,00 meter	4.554,00	0,30
Elde 2	380,00 meter	748,00	0,10
Oetelaarsestraat 29	500,00 meter	9.024,00	0,40

De geurbelasting van deze bedrijven blijft dus ruim onder de norm van 3 oue/m³. Opgemerkt dat de kleinschalige veehouderij op het adres Borne 3a niet in dieraantallen kan uitbreiden, zodat deze locatie nimmer een knelpunt kan worden. Ook de voorgrondbelasting stelt geen beperkingen aan de woningbouw in het plangebied Kleine Borne.

4.8 GELUID

Verkeerslawaai

Het plangebied ligt binnen de wettelijke zonebreedtes van de Borne en Gemondseweg. Uit berekeningen conform de Standaard Rekenmethode II van het Reken- en meetvoorschrift wegverkeerslawaai 2002 (*Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai Ruimte voor Ruimte De Kleine Borne te Schijndel*, (Grontmij Nederland bv, Roosendaal, 8 februari 2007, doc. Nr. 194250.rsd.431.R001) is gebleken dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreven bij de woningen op de 1^e lijn aan de Borne. De geluidsbelasting, L_{den}, op deze zes geplande woningen aan de Borne bedraagt vanwege verkeer op de Borne maximaal 58 dB en is daardoor hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De grenswaarde van 63 dB wordt nergens overschreden.

In het kader van het opvullen van een open plaats tussen bebouwing wordt voor deze woningen op de 1^e lijn bij de gemeente een ontheffing aangevraagd, voor zover van toepassing met in acht name van het toekomstige regiem ter plaatse (30 km/uur).

Als gevolg van de Gemondseweg wordt de voorkeursgrenswaarde bij geen enkele woning overschreden.

Spoorweglawaai

Het plangebied ligt niet binnen de toetsingszone voor spoorweglawaai.

4.9 LUCHTKWALITEIT

Conform het Besluit luchtkwaliteit 2005 dient er bij een nieuwe ontwikkeling zoals de beoogde woningbouwlocatie Kleine Borne zorgvuldig te worden gekeken naar het aspect luchtkwaliteit. De normstelling zoals opgenomen in dit besluit dient in acht te worden genomen.

Er is onderzoek uitgevoerd naar de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in de rapportage *Luchtkwaliteit Ruimte voor Ruimte locatie de Kleine Borne*, Luchttoets conform Besluit luchtkwaliteit 2005, Definitief (Grontmij Nederland bv, De Bilt, 15 februari 2007, 227322, doc.nr. I&M-99056742-HZ revisie C);

Conclusie van het onderzoek is dat de realisatie van het plan niet zorgt voor een overschrijding van de normen uit het besluit luchtkwaliteit 2005. Er zijn daarom vanuit luchtkwaliteit geen belemmeringen om het plan uit te voeren.

4.10 EXTERNE VEILIGHEID

Ten behoeve van de herbestemming is geïnventariseerd in hoeverre sprake is van veiligheidsgevaaren vanuit de omgeving voor de beoogde functie wonen.

Bedrijven en gevaarlijke stoffen

Er zijn in de directe nabijheid van het plangebied geen bedrijven aanwezig die volgens het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) een veiligheidscontour hebben die tot het plangebied reikt.

Het plangebied ligt evenmin binnen een aandachtswegvak voor het transport van gevaarlijke stoffen.

Kabels en leidingen

Er zijn in de directe nabijheid van het plangebied geen gastransportleidingen dan wel andersoortige kabels of leidingen aanwezig waarvoor een veiligheidszone geldt, die een belemmering vormen voor de beoogde functie wonen.

5 RANDVOORWAARDEN EN UITGANGSPUNTEN

Voor het plangebied zijn zowel programmatische als stedenbouwkundige uitgangspunten en randvoorwaarden opgesteld. Randvoorwaarden zijn de punten waar in het plan aan voldaan moet worden. Uitgangspunten zijn keuzes die in het verdere planproces een sturende rol vervullen en waarvan, onder omstandigheden, mag worden afgeweken.

Een groot deel van de randvoorwaarden en uitgangspunten is opgesteld conform de wensen en het programma van eisen van de gemeente Schijndel. Tevens zijn er randvoorwaarden opgenomen welke gelden conform eisen van het waterschap. Andere randvoorwaarden volgen uit het programma van eisen van de ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte.

Randvoorwaarden

- Realisatie van naar grootte gedifferentieerde woningbouw kavels voor vrijstaande woningen;
- Binnen het plangebied geldt een parkeernorm van 2,20 parkeerplaatsen per kavel;
- Minimaal twee parkeerplaatsen op eigen terrein (exclusief de garage);
- Uitwerken van een duurzaam watersysteem;
- Ontsluiting van de locatie via de Borne en een langzaamverkeersontsluiting vanaf het plangebied naar de Gemondseweg;
- Verkeersstructuur conform het principe 'duurzaam veilig' en een 30 km/uur regiem.

Uitgangspunten

- Een samenhangende stedenbouwkundige afronding, waarbij een passende ruimtelijke kwaliteit wordt nagestreefd;
- Het toepassen van een evenwichtige verhouding tussen massa en ruimte waardoor de nieuwe bebouwing een vanzelfsprekend onderdeel wordt van de dorpsilhouet;
- Het versterken van de fijnkorrelige dorpsilhouet door toepassing van afwisselende bebouwing met over het algemeen lage goten en variatie in architectuur (geen planmatige bouw);
- Het besloten karakter van het plangebied vraagt om een zorgvuldige ruimtelijke inpassing. Dit geldt niet alleen voor de stedenbouwkundige opzet maar ook de architectonische vertaling in de bouwvolumes. De aanwezige aangrenzende bebouwing is bescheiden van maat en schaal en heeft een dorpse uitstraling;
- Het zorgvuldig inpassen van het bestaande groenelement;
- De bebouwing sluit aan op de plaatselijke dorpse schaal met een rustige groene opzet.

6 PLANBESCHRIJVING

6.1 PLANCONCEPT

Op basis van de gebieds- en locatietekenen en de gestelde randvoorwaarden en uitgangspunten is een ruimtelijk planconcept voor het gebied gemaakt.

Het totale plan bestaat uit tweeëntwintig kavels welke in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling worden ontwikkeld. De kavelgrootte varieert van ca. 1.000 m² tot ca 1.500 m². Het geheel wordt ingevuld met vrijstaande woningen.

6.2 STEDENBOUWKUNDIGE OPZET

Op basis van de gebieds- en locatietekenen en de gestelde randvoorwaarden en uitgangspunten kan een ruimtelijk planconcept voor het plangebied worden gemaakt.

Het stedenbouwkundige plan richt zich op een samenhangende kwalitatief hoogwaardige afronding van de dorpskern. Door de ruime bebouwingsopzet van de geplande uitbreiding ontstaat de nieuwe (zichtbare) dorpsrand en gewenste schakelfunctie tussen de bebouwde kern en het omliggende buitengebied. Er wordt een passende inrichting en overgang naar het landelijk gebied gemaakt.



Figuur 10. uitwerking planconcept

Het plan sluit aan op de bestaande structuren en het dorps karakter. Dit komt tot uiting in de hoofdopzet bestaande uit een eenvoudige straat met een dorps karakter evenwijdig aan de bestaande rand van de agrarische percelen. Langs deze straat zijn acht kavels gelegen. De zes kavels aan de oostzijde van het plangebied en twee kavels in noordelijke richting vormen een aansluiting aan het bestaande lint van de Borne. Tot slot zijn zes kavels gesitueerd in het binnengebied dat is omzoomd door de bestaande groensingel. Dit gebied beëindigt tevens deze kleinschalige uitbreiding. De ontsluitingweg wordt begeleid door een grasberm en een trottoir en vormt samen met de bebouwingselementen een geleidelijke overgang naar het landelijk gebied.

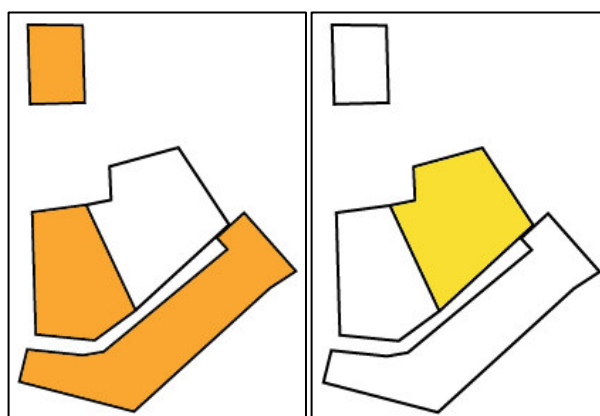
6.3 BESCHRIJVING OP ONDERDELEN

Woningen

Om een duurzame dorpsafronding te realiseren is het belangrijk dat de maat en schaal van de uitbreiding aansluiten op het karakter van de plek. Kleinschaligheid en afwisseling zijn in dit geval belangrijk.

De uitbreiding beperkt zich tot tweeëntwintig ruime kavels voor vrijstaande woningen. De kavels variëren in omvang en verhouding. Smallere diepe kavels worden afgewisseld met bredere en minder diepe kavels. Een juiste positionering van de woningen op de kavels draagt bij aan de gewenste verhouding tussen massa en ruimte. De uitbreiding heeft hierdoor een groene niet stenige uitstraling met voldoende openheid tussen de verschillende woningen.

Binnen het plangebied komen twee woningtypen voor. Type I ligt aan de Borne en aan de zuid-oostrand van het plangebied en vormen de overgang naar het landschap. De bedoeling is om hier in de verschijningsvorm van de woningen een aansluiting te zoeken bij de in de nabijheid gelegen bestaande bebouwing.



Figuur 11. Woningtype I en II

Type I zijn woningen bestaande uit één tot anderhalve bouwlaag, uitsluitend afgedekt met een kapconstructie en een maximaal bebouwd oppervlak voor het hoofdgebouw van 200,00 m².

Type II ligt in het hart van het plangebied en wordt omzoomd door een bestaande groensingel. Hierdoor ontstaat een wereld op zich met een sterk introvert karakter. Om het bijzondere karakter van dit plandeel te versterken is gekozen dit ook uit te drukken in de architectuur van de te bouwen woningen.

Type II bestaat uit woningen bestaande uit twee bouwlagen en afgedekt met een kapconstructie of een plat dak en een maximaal bebouwd oppervlak voor het hoofdgebouw van 150,00 m².

De vrijstaande woningen worden niet projectmatig ontwikkeld maar worden onder eigen architectuur gebouwd. Daarbij is behoefte aan een zorgvuldige invulling van de architectuur van de woningen. Gebiedseigenheid, een gebalanceerde verhouding tussen massa en ruimte (tussen bebouwing en kavel) en kleinschaligheid zijn hierbij belangrijke componenten. De woningen sluiten aan op het dorpse woonmilieu, dat bestaat uit een divers palet aan woonhuizen. De samenhang (kleur, materiaalgebruik, etc.) tussen de woningen in het plangebied wordt gewaarborgd door middel van beeldkwaliteitsregels.

Waardevol landschapselement

In het kader van het bestemmingsplan "Buitengebied 2000" is uit een veldinventarisatie gebleken dat de bomensingel en de groene uitloper met waterpartij in het plangebied de Kleine Borne een landschappelijke waarde heeft. Deze waarde is als zodanig opgenomen in het bestemmingsplan voor dit gedeelte van het agrarische buitengebied van Schijndel en zal aldus onderdeel gaan uitmaken van het stedelijk gebied door de ontwikkeling van de Kleine Borne. Naast de grotere bospartijen, een aantal kleinere bosjes, singels en dergelijke is geconstateerd dat de bomensingel en de groene uitloper naar de Borne het beschermen waard is en ter waarborging daardoor gekoppeld is aan een aanlegvergunningstelsel. De kenmerkende kwaliteit van de percelen in het plangebied de Kleine Borne is gelegen in de visuele kwaliteit, maar nauwelijks in de ecologische kwaliteit. De elementen mogen niet worden aangetast en dienen ter plaatse behouden te blijven. Uiteraard kan onderhoud de kwaliteit van de elementen versterken.

Voor de stedenbouwkundige ontwikkeling is de structuur van de bomensingel vervolgens bepalend geweest, waardoor de landschappelijke waarde gewaarborgd blijft en een integraal onderdeel is gaan vormen van de woningbouwontwikkeling. Het voortbestaan van de meeste afzonderlijke bomen wordt privaatrechtelijk gewaarborgd via koopovereenkomsten, waarin een instandhoudingsverplichting en herplantplicht is opgenomen. Daarmee wordt het behoud van groenstructuur ook in het stedelijk gebied ondervangen.

Het overblijvende deel van het landschapselement ter plaatse aan de Borne blijft buiten de woningbouwontwikkeling, en op particulier terrein. De agrarische identiteit ter plaatse wordt ontleend aan de samenstelling van de waterpartij met een groene geleding en kan als een op zichzelf staand element, afzonderlijk van de aangrenzende bomensingel, worden gezien. De bescherming van de landschappelijke waarde van dit perceel wordt binnen het bestemmingsplan gehandhaafd via de koppeling aan een aanlegvergunningstelsel.

Openbare ruimte

De openbare ruimte bestaat uit een eenvoudige straat, begeleidt door aan één zijde een brede groene berm en aan de andere zijde een trottoir en speelt op deze manier in op de relatie met het aangrenzend landelijke gebied. Aan de oostzijde loopt de straat voor gemotoriseerd verkeer dood.

Passend bij het karakter van de plek is de straat met een aantal beperkte bochten in het plangebied gesitueerd. Voor deze woonstraat wordt het principe duurzaam veilig toegepast. Er geldt een snelheidsregiem van 30 km/uur. De straat sluit aan de westzijde aan op de Borne. In de huidige situatie betreft het snelheidsregiem ter plaatse van de aansluiting 80 km/uur. In verband met deze uitbreiding en de nieuwe aansluiting wordt de verkeerskundige grens van de bebouwde kom echter verplaatst tot een plek ten zuiden van de nieuwe zuidelijke aansluiting. Ter plaatse van deze aansluiting zal in de nieuwe situatie dan ook een 30 km/uur regiem gelden. Deze nieuwe aansluiting wordt gerealiseerd met een verkeersplateau. Dit ter bevordering van de verkeersveiligheid en het creëren van een overzichtelijke verkeerssituatie.

In het plangebied wordt een parkeernorm gehanteerd van 2,20 parkeerplaats per woningbouwkavel. Parkeren geschiedt in beginsel op eigen terrein. Voor alle kavels is opgenomen dat er minimaal twee parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. Een eventuele garage wordt daarbij niet meegerekend. In de openbare ruimte wordt een viertal parkeervoorzieningen aangelegd aan de zuidzijde van de houtsingel. Incidenteel parkeren is altijd mogelijk in de berm.

De aanwezigheid van het landelijk gebied vormt de inspiratiebron voor de inrichting van de straat. Er wordt boombeplanting aangebracht in een grasvegetatie. Voor deze beplanting worden inheemse soorten toegepast. De groenzone (agrarisch perceel) aan de zuidzijde richting de Gemondseweg biedt tevens ruimte aan de infiltratie en berging van hemelwater als onderdeel van het duurzaam watersysteem.

Duurzaam watersysteem

Uitgaande van de uitgangspunten van het waterschap en de locatie specifieke eigenschappen is een duurzaam watersysteem uitgewerkt (zie 'Watersysteem' in paragraaf 4.4).

6.4 BEELDKWALITEIT

Algemeen

De ligging van het plangebied op de overgang van de dorpsrand en het landelijke gebied vraagt om zorgvuldigheid en behoudendheid. Om het gewenste ambitieniveau daadwerkelijk te kunnen realiseren is het van belang dat niet alleen van de gemeente maar ook van de ontwikkelingspartij extra inspanning wordt gevraagd.

De opgenomen beeldkwaliteitparagraaf geeft in verkorte versie weer, wat er is opgenomen in het beeldkwaliteitplan voor Kleine Borne. Het beeldkwaliteitplan wordt als een instrument gebruikt om de verschillende planonderdelen te toetsen op de gewenste beeldkwaliteit en geldt als aanvulling op de gemeentelijke Welstandnota. Op deze wijze wordt invloed uitgeoefend op de kwaliteit en samenhang van de (openbare) ruimte en op de uitstraling en architectonische kwaliteit van de gebouwen.

De opgestelde richtlijnen voor de beeldkwaliteit zijn niet vrijblijvend. Een aantal richtlijnen zijn direct vertaald in een bindend voorschrift in voorliggend bestemmingsplan, andere komen aan de orde bij de welstandstoetsing aanvullend op de gemeentelijke Welstandnota.

Woningen

Dorpsranden zijn vaak rafelig, transparant, afwisselend. Al met al zijn het hele amorfe afrondingen. Eén ding hebben ze gemeen, het dorpse karakter, lees kleinschaligheid. Dit is ook aan de dorpsrand af te lezen en is bepalend voor het dorpssilhouet. De bebouwing vormt een vanzelfsprekend onderdeel van het fijnkorrelige dorpssilhouet doordat sprake is van een evenwichtige verhouding tussen massa en ruimte. De bebouwing is niet nadrukkelijk aanwezig maar kent een behouden uitstraling. Veelal is deze situatie niet geënceneerd, maar natuurlijk gegroeid. Samenvattend wordt het dorpswoonmilieu gekenmerkt door de volgende facetten:

- kleinschaligheid;
- diversiteit;
- een behouden uitstraling in vorm en maatverhoudingen;
- evenwichtige verhouding massa en ruimte.

Massa van de woning, positie op de kavel, hoogte van de woning, nokrichting architectuur en materiaalgebruik spelen een belangrijke rol in de uitstraling van de bebouwing. In het beeldkwaliteitplan zijn een aantal richtlijnen voor de beeldkwaliteit opgenomen om het dorpse karakter te waarborgen.

Passend in het dorpssilhouet geldt voor de type I-woningen een traditionele architectuur waarbij een kapconstructie wordt toegepast. Daarbij geldt een lage goothoogte van maximaal 4,50 meter en een beperkte bouwhoogte van maximaal 9,00 meter.

Voor type II-woningen binnen de houtsingel wordt een eigen regime ingesteld waarbij op een kleiner oppervlak door een hogere maximale goothoogte van 6,00 meter en een hogere maximale nokhoogte van 10,00 meter een hogere woning gerealiseerd kan worden.

Voor beide types geldt dat de aan- en uitbouwen en bijgebouwen altijd ondergeschikt zijn aan de hoofdbebouwing. Toepassen van dakkapellen is beperkt toegestaan om de hoofdvorm van de kap te behouden.

In het beeldkwaliteitplan zijn de beeldkwaliteitseisen opgenomen voor 'woningtype I' en 'woningtype II' plus de bijgebouwen ten aanzien van kleurgebruik, materiaalgebruik, dakbedekking, architectuur en erfafscheidingen.

Openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte is beeldbepalend en draagt bij aan de gewenste duurzame afronding van de dorpskern. Een zorgvuldige keuze van het profiel en de toegepaste materialisering waarborgen het dorpse kleinschalige karakter en de kwalitatieve overgang naar het landelijk gebied.

De inrichting van de openbare ruimte binnen het plangebied, bestaande uit de 'woon' straat en een noordelijk daarvan gelegen groenzone, worden in het beeldkwaliteitplan aan de hand van een tweetal profielen toegelicht.

7 JURIDISCHE ASPECTEN

7.1 INLEIDING

In dit hoofdstuk wordt uiteengezet op welke wijze de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkelingen juridisch zijn vertaald. Met het bestemmingsplan is beoogd te voorzien in een planologische regeling voor de Ruimte voor Ruimte locatie Kleine Borne te Schijndel.

Het bestemmingsplan bestaat uit een plankaart en voorschriften, vergezeld van een toelichting. De plankaart en de voorschriften vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De plankaart heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De voorschriften regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouw mogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezig en/of op te richten bebouwing.

Voor de welstandstoetsing wordt separaat aan dit bestemmingsplan het beeldkwaliteitplan door de gemeenteraad vastgesteld. De beeldkwaliteitscriteria vormen een bindende aanvulling op de gemeentelijke welstandsnota.

7.2 PLANKAART

De plankaart bestaat uit een enkel blad tekeningnummer nr. 194250.ehv.211.T03, schaal 1:1.000, d.d. 22 april 2008 waarop onder meer de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen.

7.3 VOORSCHRIFTEN

Indeling voorschriften

In de voorschriften zijn definities (paragraaf I), bestemmingsbepalingen (paragraaf II) en algemene bepalingen (paragraaf III) opgenomen.

De bestemmingsbepalingen bevatten een doeleindenomschrijving, inrichting, bebouwingsvoorschriften, gebruiks-, vrijstellings- en wijzigingsbepalingen die specifiek voor de desbetreffende bestemming gelden. Daarnaast zijn enkele algemene bepalingen opgenomen in paragraaf III voor onder andere gebruiksbepalingen, vrijstellingsbepalingen, wijzigings- en overgangsbepalingen, maar ook een procedurebepaling.

Standaard opbouw bestemmingsbepalingen

Voor de voorschriften van het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van een gestandaardiseerde opbouw conform de door de gemeente aangeleverde format 'Standaardvoorschriften, bijlage bij 'Handboek bestemmingsplannen Schijndel'.

In het eerste lid staat de doeleindenomschrijving. Daarna volgt de inrichting en vervolgens komen de bouwvoorschriften. Hier is onderscheid gemaakt tussen wat bij recht mag worden gebouwd en onder welke voorwaarden burgemeester en wethouders daar nadere eisen aan kunnen stellen. Vervolgens worden de gebruiksvoorschriften beschreven alsmede de mogelijkheden van vrijstelling van de gebruiksvoorschriften. Tenslotte is nog een wijzigingsbepaling opgenomen.

7.4 BESTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel 3 Woondoeleinden

De gronden op de kaart aangewezen voor woondoeleinden zijn bestemd voor het wonen. Op de gronden zijn vrijstaande woningen toegelaten alsmede niet voor bewoning bestemde bijgebouwen, praktijk- en kantoorruimte ten behoeve van een aan huis verbonden beroep, erven en tuinen voor zover deze gronden onbebouwd blijven en bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste aan de bestemming.

Bij de hoofdgebouwen wordt een onderscheid gemaakt tussen twee verschillende aanduidingen die refereren naar bijzondere voorschriften. Voor woonaanduiding W1 geldt dat enkel woningen met minimaal twee bouwlagen kunnen worden gebouwd en voor woonaanduiding W2 geldt dat alleen woningen met maximaal één bouwlaag kunnen worden gebouwd. De bestemming 'Woondoeleinden' heeft tevens als doel om ruimte te bieden aan het realiseren van parkeervoorzieningen op eigen terrein. Per kavel dient in ieder geval te worden voldaan aan minimaal twee volwaardige parkeerplaatsen op eigen terrein, waarbij een eventuele garage niet wordt meegeteld.

Artikel 4 Voortuin

De gronden op de kaart aangewezen voor Voortuin zijn bestemd voor tuindoeleinden behorende bij een hoofdgebouw. Op de gronden zijn tuinen behorende bij een hoofdgebouw met bijbehorende werken zoals paden en dergelijke toegelaten alsmede uitbouwen aan de voorgevel in de vorm van een erker of een uitgebouwde entree en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming.

Artikel 5 Achtererf

De op de kaart aangewezen gronden voor Achtererf zijn bestemd voor en ten dienste van aan de hoofdbestemming Woondoeleinden afhankelijke doeleinden. Op de gronden zijn erven en tuinen behorende bij de woningen op het aangrenzende bebouwingsvlak toegelaten alsmede gedeelten van hoofdgebouwen behorende tot en aangebouwd aan de hoofdgebouwen op het aangrenzende bebouwingsvlakken, andere niet voor bewoning bestemde bijgebouwen behorende tot de hoofdgebouwen op het aangrenzende bebouwingsvlak, zoals bijvoorbeeld garages en bergplaatsen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming van de in dit artikel bedoelde gronden dan wel van de gronden in het aangrenzende bebouwingsvlak.

Artikel 6 Achtertuin

De gronden op de kaart aangewezen voor Achtertuin zijn bestemd voor tuindoelinden behorende bij een woning. Op de gronden zijn tuinen behorende bij een hoofdgebouw met bijbehorende werken zoals paden en dergelijke toegelaten alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming.

Artikel 7 Groenvoorzieningen

De als zodanig op de kaart aangegeven gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen met de bijbehorende voorzieningen. Op de gronden zijn plantsoenen, beplantingsstroken, grasvelden, paden, water, trapvelden, hondenuitlaatplaatsen en langzaamverkeerroutes toegelaten alsmede gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming waaronder begrepen speelwerktuigen, verlichtingsmasten, kunstwerken en geluidwerende voorzieningen en voorzieningen van openbaar nut.

Artikel 8 Verkeersdoelinden

De gronden op de kaart aangewezen voor verkeersdoelinden zijn bestemd voor doelinden van verkeersafwikkeling voor het langzaam- en snelverkeer, dan wel voor parkeerdoelinden. Op de gronden zijn wegen en parkeervoorzieningen toegelaten, voorzieningen van openbaar nut, speel- en groenvoorzieningen, hondenuitlaatvoorzieningen, artistieke kunstwerken, geluidwerende voorzieningen en bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste aan de bestemming.

8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

8.1 FINANCIËLE UITVOERBAARHEID

Aan de uitvoering van de Ruimte voor Ruimte locatie zijn diverse kosten en opbrengsten verbonden. Op basis van het stedenbouwkundig plan zijn de kosten en opbrengsten van het plan in hoofdlijnen berekend. Daarbij is ook rekening gehouden met bijzondere kostenposten om het plangebied geschikt te maken voor de functie wonen met tuin, zoals saneringskosten en kosten voor archeologisch onderzoek. De kosten voor de planontwikkeling komen geheel ten laste van de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte (ORR). Op grond van de uitgevoerde berekeningen wordt geconcludeerd dat sprake is van een sluitende grondexploitatie. Er bestaan voor de gemeente geen kosten in exploitatieve sfeer. De gemeente heeft zich slechts verplicht tot het zorgdragen van de normale bestuurskosten voor de te volgen procedures en het in beheer en onderhoud nemen van het openbaar gebied. Afspraken hierover zijn voor dit specifieke plangebied met de gemeente gemaakt en vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente Schijndel en de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte.

Op grond van het voorgaande mag worden geconcludeerd dat de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in voldoende mate zeker gesteld kan worden geacht.

9 PROCEDURE, OVERLEG EN INSPRAAK

9.1 INLEIDING

In de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) is de bestemmingsplanprocedure vastgelegd. Allereerst wordt een voorontwerp bestemmingsplan opgesteld. In dit stadium vindt het wettelijke vooroverleg plaats met instanties als waterschap, diensten van het Rijk en provincie. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan worden gestart.

9.2 PROCEDURE

Met de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan (voor de duur van zes weken) is de formele vaststellingsprocedure gestart. Gedurende de periode van de terinzagelegging kunnen zienswijzen tegen het plan of onderdelen daarvan schriftelijk of mondeling worden ingebracht.

De schriftelijk of mondeling ingediende zienswijzen worden aan de betrokken raadscommissie voorgelegd. Deze zienswijzen zullen worden beoordeeld. Bovendien wordt vastgesteld of, en zo ja, in hoeverre het ontwerp aanpassing behoeft. Vervolgens zal het college de raad voorstellen het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd vast te stellen. Gelet op dit voorstel stelt de raad het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd vast.

Na vaststelling wordt het plan ter goedkeuring toegezonden aan Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. Tevens wordt het vastgestelde plan voor de tweede maal zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kunnen betrokkenen die eerder zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan hebben ingebracht schriftelijk of mondelinge bedenkingen inbrengen bij Gedeputeerde Staten. Tegen een in het plan aangebrachte wijziging kan een ieder bedenkingen bij Gedeputeerde Staten indienen.

Na goedkeuring van het bestemmingsplan door Gedeputeerde Staten wordt het plan voor de derde maal ter inzage gelegd. Tegen het besluit van Gedeputeerde Staten kan uitsluitend door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

9.3 INSPRAAK

Artikel 150 van de Gemeentewet bepaalt onder meer dat de gemeenteraad een verordening vaststelt waarin regels worden gesteld met betrekking tot de wijze waarop ingezetenen en belanghebbenden bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid worden

betrokken Inspraak zal plaatsvinden volgens de in de gemeentelijke inspraakverordening opgenomen procedure.

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft van 10 april 2007 tot en met 22 mei 2007 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode konden inspraakreacties worden ingebracht. Het resultaat van de inspraak is onderstaand verwoord (reactie en commentaar).

1) Reactie de heer Kampen woonachtig aan de Van Heemskerckstraat 5

a) De heer Kampen heeft enige bezorgdheid omtrent de waterhuishouding ter plaatse bij het voorgenomen bouwplan 'De Kleine Borne' en verzoekt om de waterloop/sloot achter zijn erf goed verzorgd over te dragen aan de nieuwe bewoners. Gewezen wordt op de aangebrachte drainage en de wateroverlast gedurende de natte perioden.

Commentaar:

De waterafvoerende functie van de sloten blijft gewaarborgd door onder meer de herinrichting van de watergangen. Zo wordt de greppel aan de noordzijde van het gebied opgeschoond en in het watersysteem ingepast. Daarnaast onderzoekt het waterschap Aa en Maas de mogelijkheid om de afvoerende sloten in de schouw op te nemen. Bij definitieve opname wordt de greppel gezien als schouwwatergang en ligt er een onderhoudsplicht op.

b) Vanwege de nieuwbouwontwikkeling verzoekt de heer Kampen tevens om de waterloop/sloot te vernieuwen en niet meer via een particulier perceel te ontwateren. De heer Kampen stelt voor om de waterloop/sloot rechtstreeks naar sloten (Borne) aan de openbare weg af te wateren, om al te ingewikkelde problemen met de burens te voorkomen.

Commentaar:

De greppel is momenteel gelegen op particulier terrein en deze situatie blijft gehandhaafd. Het instellen van deze greppel als schouwwatergang houdt tegelijkertijd een onderhoudsplicht voor de eigenaren in.

2) Reactie de heer W. Rutte van Natuur- en Milieucentrum te Schijndel (NMC).

a) Het NMC verwijst naar het door de raad vastgestelde landschapsontwikkelingsplan. Daarin is opgenomen dat er sterke behoefte is aan een fietsroute langs de noordwestrand van Schijndel. Gepleit wordt dan ook voor het opnemen in het bestemmingsplan, van een langzaam verkeersverbinding tussen de Kleine Borne en de Gemondseweg.

Commentaar:

Deze verbinding maakt geen onderdeel uit van het landschapsontwikkelingsplan, maar er is wel voorzien in de aanleg van een verbinding van de Borne naar de Gemondseweg. Door de bestemming "Groenvoorzieningen" zijn er "paden" en "langzaamver-

keersroutes" mogelijk. De route loopt via de ontsluitingsweg van de nieuw te bouwen wijk, door de her te ontwikkelen "groene spie". Daarin is tevens ruimte voor waterberging.

b) Een ander aandachtspunt vindt het NMC een ontsluiting van de Kleine Borne in de richting van de Jan van Amstelstraat voor fietsers en voetgangers, uit het oogpunt van verkeersveiligheid. Deze route wordt nu intensief gebruikt als verbindingsweg tussen de omgeving Boschweg en de Boxtelseweg en tevens door wijkbewoners als recreatieve route in de richting Elderbroek, Geelers en Groene Woud.

Commentaar:

Door de aanleg van de wijk de Kleine Borne zal het verkeersregime behorende bij de bebouwde kom worden uitgebreid naar dit gebied. Ten behoeve van fietsers en voetgangers is er vanaf de locatie een ontsluiting naar de Gemondseweg gepland.

3) Reactie de heer Bolwerk woonachtig aan de Kortenaerstraat 26.

a) De heer Bolwerk maakt bezwaar tegen het plan, vanwege de mogelijkheid tot het oprichten van een woning. De woning zou mogelijk zijn op 5,00 meter van de garage, broeikas en tuinhuis op het perceel aan de Kortenaerstraat. De heer bolwerk vreest schaduwwerking, waardoor zijn hobbymogelijkheden in het geding zijn. Daarnaast acht de heer Bolwerk ook problemen van overlast van een woning op een dergelijk korte afstand.

Commentaar:

De gestelde woning mag op 5,00 meter van de erfgrens worden opgericht, waarbij één tot anderhalve bouwlaag is toegestaan. Daarbij is een maximale goothoogte opgenomen van 4,50 meter, met een maximale bouwhoogte van 9,00 meter. Gelet op de periode dat de kassen op het belendende perceel nog compleet aanwezig waren en gelet op de bestaande beplanting en overige bebouwing op aangrenzende percelen zal er nauwelijks meer sprake zijn van schaduwwerking bij realisatie van het plan.

4) Reactie de heer Kelders woonachtig aan de Van Heemskerckstraat 4.

a) De heer Kelders verwachtte een afzonderlijke bestemming voor de houtwal direct tegen diens achtertuin en is sceptisch over het resultaat nadat met de kopers regelingen zijn getroffen om de groenstrook in stand te houden.

Commentaar:

De noodzaak voor het langer aanhouden van een publiekrechtelijke regeling ter behoud van de houtsingel, ontbreekt doordat deze bestemmingswijze niet in verhouding staat tot het private eigendom. Door opname en verbinding via een privaatrechtelijke wijze met de toekomstige bewoners voor de instandhouding en herplantplicht voor de bestaande bomen zal er evident sprake zijn van bewustwording van zorg voor de natuurwaarden ter plaatse. Toe-

zicht en handhaving ten behoeve van de houtsingel blijft evengoed mogelijk.

b) Vanwege de strijdigheid met het provinciaal en gemeentelijk beleid en de aantasting van het woongenot en de waardevermindering van de bestaande woningen aan de Van Heemskerckstraat, dienen de twee woningen die buiten het kader van de Ruimte voor Ruimte-regeling zijn gepland uit het bestemmingsplan te worden geschrapt.

Commentaar:

De uitvoering van het provinciaal beleid (Ruimte voor Ruimte-regeling) is voorzien voor onderhavige locatie, daarmee is vanuit stedenbouwkundige overwegingen, de mogelijkheid geschapen om ook de gemeentelijke volkshuisvestelijke streefbeelden onder te brengen wat betreft de twee noordelijk gelegen woningen aan de Borne.

c) De heer Kelders is het niet eens met de situering van de planlocatie, er zouden betere plekken zijn.

Commentaar:

Bij elke locatiekeuze voor een ontwikkelingsgebied speelt enige mate van subjectiviteit mee. Alle factoren die hierbij een rol spelen leiden evenwel voor onderhavige locatie tot een aanvaardbaar resultaat.

d) Onder verwijzing naar blz. 12 "Uitwerkingsplan" bestrijdt de heer Kelders het voorontwerp bestemmingsplan, omdat het plan niet aansluit op de bestaande ruimtelijke structuren en sprake zou zijn van kwaliteitsverslechtering.

Commentaar:

Het plangebied 'Kleine Borne' is gelegen op de overgang van het landschappelijk raamwerk en het stedelijk gebied. In 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 deze grens concretiseren op perceelniveau (bestemmingsplanprocedure). Gezien de huidige gebiedskenmerken kan het gebied begrensd door de Gemondseweg en de Borne ruimtelijk als stedelijk groene drager (stedelijk gebied) worden aangeduid. Ter plaatse van gebieden die zijn aangeduid als stedelijk groene drager is inpassing van stedelijke functies als wonen en werken mogelijk, als het groene karakter van de zone blijft gewaarborgd.

In het plan 'Kleine Borne' worden de woningen gesitueerd aan de rand van de stedelijk groene drager. Met het plan wordt daardoor in het gebied een kwalitatieve afronding van de stedelijk groene drager vormgegeven en blijft de ruimtelijke en visuele relatie tussen de stedelijk groene drager en het buitengebied intact.

Bovengenoemde geeft een voldoende onderbouwde argumentatie voor de bouw van de woningen in het gebied 'Kleine Borne'. In de toelichting van het bestemmingsplan zal bovenstaande argumentatie nadrukkelijker worden opgenomen.

e) Er wordt nog meer wateroverlast voor de bestaande woningen verwacht na ophoging van het plangebied en de heer Kelders beschrijft daarbij de situatie van de afgelopen jaren. Breder onderzoek wordt nodig geacht en uitsluitend een stuw is niet voldoende. Een integrale weergave van het toekomstige watersysteem is in de definitieve toelichting van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.

Commentaar:

In overleg tussen gemeente, Waterschap Aa en Maas en Ruimte voor Ruimte is het principe van de ontwatering van het gebied vastgesteld. Hierbij is ook gekeken naar de situatie na ophoging en de invloed op de bestaande bebouwingen.

f) Onder verwijzing naar de vrijstellingsbevoegdheid artikel 3, lid 11 van het bestemmingsplan en de bouw van "afhankelijke" woningen vraagt de heer Kelders zich af of er meer woningen kunnen worden gebouwd.

Commentaar:

Artikel 1, lid 5 en lid 11 maken niet langer onderdeel uit van het juridisch-planologisch kader, omdat de meerwaarde wordt ondervangen door het vast te stellen beeldkwaliteitsplan.

Vanuit de algemeen vastgestelde beleidsdoelstelling "Afhankelijk wonen", is uit de noodzaak voor mantelzorg een flexibiliteitsbepaling opgenomen onder artikel 10, lid 3. Hierdoor is kan onder voorwaarden erfbebouwing gebruikt worden als (relatief) zelfstandige woonvorm.

g) De heer Kelders gaat er van uit dat de bewoners van de Van Heemskerckstraat en de Kortenaerstraat bij voorrang in aanmerking komen voor de koop van een kavel in de Kleine Borne.

Commentaar:

Volgens de reguliere inschrijvingsvereisten volgen aanschrijvingen voor optiemogelijkheden. Overwegingen vanuit urgentie zijn uitsluitend situaties die tot voorrang kunnen leiden.

5) *Reactie de heer/mevrouw F.J.P Hofman en H.A.J. Hofman-van Dinther, Van Heemskeckstraat 4, en F.H.A. Looman en S.M. de Jong, Van Heemskerckstraat 8, en J.F.P.M. Crul en D.A.E. Crul-Breuer, Van Heemskerckstraat 9, en J.E.J. van Liempd en C.M.R.M. van Liemp-Mulders Van Heemskerckstraat 10 afgekort als – de omwonenden –*

a) De omwonenden gaan er vanuit dat de regeling Ruimte voor Ruimte de enige reden is voor de bouw van een 22-tal woningen.

Commentaar:

Naast de doelstelling vanuit de gemeentelijke volkshuisvesting tot woningbouw, wordt met dit uitbreidingsplan van de kern van Schijndel tevens tegemoet gekomen aan de provinciale beleids-

doelstellingen (onder andere de zogenaamde Ruimte voor Ruimte-regeling).

Het plan de Kleine Borne gaat stedenbouwkundig gezien uit van een kwalitatieve afronding van de Schijndelse kern, in een landelijke setting. Door een ruime bebouwingsopzet ontstaat de gewenste schakelfunctie tussen de bebouwde kern en het omliggende buitengebied, waarbij de stedelijke groene drager in stand wordt gehouden. De Kleine Borne biedt daarmee een meerwaarde als overgangsgebied tussen stedelijk en landelijk gebied.

b) Voorheen was het gemeentelijk beleid erop gericht om geen grond te verkopen ter vergroting van de achtertuinen van de omwonenden. Nu zal het uitzicht, de rust en de buitenruimte in de richting van de Borne volgens de omwonenden geheel verdwijnen, waardoor zij grote nadelige gevolgen zien voor de leefbaarheid.

Commentaar:

Overgangsgebieden tussen stedelijk en landelijk gebied zijn in de grondpolitiek over het algemeen genomen altijd voorname aandachtspunten. Uitbreiding van de achtertuinen zou de huidige planvorming belemmerd hebben, ondanks dat er geen vastgesteld beleid voor het plangebied was. Overigens zou de vergroting van de achtertuinen destijds slechts het individueel belang hebben gediend en tegelijkertijd de landschappelijke eenheid hebben aangetast.

c) Gesteld wordt dat de bewoners van de Van Heemkerckstraat 8 sinds 27 november 2006 eigenaar zijn van de woning op dit adres nadat zij vooraf bij de gemeente hebben geïnformeerd naar bouwmogelijkheden op het stuk grond ten noorden van de Borne 2 en meegedeeld werd dat er niet gebouwd mocht worden, omdat het buitengebied betrof. Deze informatie is onjuist/misleidend geweest, nu is de situatie extra schokkend.

Commentaar:

Rechtszekerheid wordt in de ruimtelijke ordening ontleend aan een vastgesteld bestemmingsplan, dat als juridisch kader dient voor de mogelijkheden binnen een bepaald gebied. Er zijn echter per definitie geen garanties te geven wat betreft ruimtelijke ontwikkelingen. Ook niet wat betreft een tijdsbestek. Ruimtelijke ontwikkelingen worden ingegeven door maatschappelijke vraagstukken die in de tijd kunnen wijzigen. Informatie binnen Schijndel zoals die wordt verstrekt vanuit de ambtelijke organisatie kan dan ook alleen herleid worden tot aan het juridisch-planologisch kader dat voor het betreffende plangebied geldt. De toelichting van de medewerkers moet dan ook geheel ter verduidelijking worden verstaan, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend over mogelijke planvorming voor de toekomst.

d) Voor het overige zie de opmerkingen en het commentaar van de heer Kelders b tot en met f.

Commentaar:

Zie beantwoording van de heer Kelders b tot en met f.

e) De omwonenden pleiten verder voor het agrarisch blijven van het terrein boven de Borne 2 omdat het tegenover een rijksmonument staat.

Commentaar:

In het geheel van de stedelijke ontwikkeling ter plaatse, wordt de Borne als natuurlijke begrenzing gezien. De open plek in de oksel van de Borne en De Steenen Kamer is daarmee geschikt voor bebouwing. De overzijde van de Borne wordt gekenmerkt door een open, agrarisch landschap met waardevolle cultuurhistorische bebouwing. Het authentieke karakter hiervan wordt niet bedreigd door het bouwplan en zal zelfs verbijzonderen.

f) Onder verwijzing naar blz. 25 van de bestemmingsplantoelichting stellen omwonenden de vraag waar het regenwater blijft als het regenwaterriool af en toe geheel gevuld zal zijn.

Commentaar:

Het peil in de waterberging wordt bepaald door de hoogte van de stuw. Het stuwpeil en daarmee het peil in de waterberging is lager gelegen dan het wegpeil en de bebouwing. Door drukverschil (wet van de communicerende vaten) zal het water bij regenbuien vanuit het regenwaterriool naar de waterberging stromen. Vanuit de waterberging stroomt het water naar de leggerwatergang.

g) De verwijzing in artikel 4, lid 5 sub f zou volgens omwonenden niet juist zijn, evenals het begrip "voorgevelrooilijn".

Commentaar:

De verwijzing in artikel 4, lid 5, sub f van de voorschriften (nu naar artikel 3) zal in het bestemmingsplan worden aangepast naar 'artikel 8'.

In artikel 1 van de voorschriften in het bestemmingsplan is het begrip 'voorgevelrooilijn' gedefinieerd.

h) De omwonenden hebben hun twijfels bij de erfafscheidingen zoals deze zijn beschreven in het beeldkwaliteitsplan, omdat erfafscheidingen van baksteen zouden mogen.

Commentaar:

Het beeldkwaliteitsplan geeft nadrukkelijk aan welke uitstraling erfafscheidingen moeten hebben en dat wordt ook in het bestemmingsplan nog eens vastgelegd onder artikel 6, lid 5. Daarmee wordt er bij toekomstige bewoners maximaal op aangestuurd zich hierin te vinden. Evenwel kan gebruikmaking van de vrijheden voor bouwvergunningvrije bouwwerken, voortkomend uit artikel 43 van de Woningwet niet worden tegengegaan.

6) Reactie de heer Dautzenberg en mevrouw Van de Kerkhof woonachtig aan de Kortenaerstraat 32

a) De heer Dautzenberg en mevrouw Van de Kerkhof geven aan dat zij via hun makelaar (Kooymans) tijdens het verkrijgen van het eigendom aan de Kortenaerstraat 32, mee werd gedeeld dat er

geen plannen waren om het omringende bestemmingsplan op welke wijze dan ook te veranderen.

Commentaar:

Rechtszekerheid wordt in de ruimtelijke ordening ontleend aan een vastgesteld bestemmingsplan, dat als juridisch kader dient voor de mogelijkheden binnen een bepaald gebied. Er zijn echter per definitie geen garanties te geven wat betreft ruimtelijke ontwikkelingen. Ook niet wat betreft een tijdsbestek. Ruimtelijke ontwikkelingen worden ingegeven door maatschappelijke vraagstukken die in de tijd kunnen wijzigen. Informatie binnen Schijndel zoals die wordt verstrekt vanuit de ambtelijke organisatie kan dan ook alleen herleid worden tot aan het juridisch-planologisch kader dat voor het betreffende plangebied geldt. De toelichting van de medewerkers moet dan ook geheel ter verduidelijking worden verstaan, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend over mogelijke planvorming voor de toekomst.

b) De vraag wordt gesteld dat er geen mededeling in het Schijndels weekblad wordt gedaan over een vrijstellingsprocedure of een verklaring van geen bezwaar.

Commentaar:

Voor voorliggend bouwplan is een geheel eigen bestemmingsplanprocedure opgestart.

c) De heer Dautzenberg en mevrouw Van de Kerkhof schetsen de gevolgen van mogelijke nabijgelegen woningbouw, als verstoring van de huidige rust, overlast, verdwijning uitzicht op landelijk gebied, vermindering van het woongenot, afname van de privacy, waardevermindering van de woning.

Commentaar:

Naast de doelstelling vanuit de gemeentelijke volkshuisvesting tot woningbouw, wordt met dit uitbreidingsplan van de kern van Schijndel tevens tegemoet gekomen aan de provinciale beleidsdoelstellingen. Niet alleen voor nieuwe bewoners, maar ook met de reeds aanwezige bewoners wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met in acht name van de geldende planologische toetsingskaders en stedenbouwkundige principes.

Uitbreiding van woonwijken betekent per definitie dat er meer bebouwing in de plaats komt, waarbij afstemming plaatsvindt met de bestaande omgeving en bebouwing. De voorgestelde woningen zijn dan ook niet als geschakelde woningen weergegeven, maar slechts als vrijstaande wooneenheden op een zeer ruime kavel. Daarmee zijn voortdurend onderbroken bouwmassa's gecreëerd. Dit leidt tot een vrij lage bebouwingsintensiteit in een luchtig stedelijk weefsel met diverse doorzichten.

Ter plaatse dient in ogenschouw te worden genomen dat de te bebouwen terreinen, achter de eigen erfafscheiding(sbeplanting), gekenmerkt worden door de uitstraling van het reeds jarenlang gevestigde kassencomplex.

Naast de algemene positieve effecten van een dergelijke planologisch gewijzigde situatie, bestaat de mogelijkheid tot individuele financiële schade. Het moet daarvoor aantoonbaar zijn dat de planologische wijzigingen leiden tot planologische beperkingen op het eigen perceel. De behandeling van een verzoek om planschade is echter pas mogelijk, nadat het nieuwe planologische regime onherroepelijk vast staat en de aanvraag voor planschade ontvankelijk is. Voor het in behandeling nemen van het verzoek dient een bedrag te worden betaald. Dat bedrag wordt ingehouden, tenzij onomstotelijk vast is komen te staan dat de gewijzigde planologische situatie leidt tot een waardedaling van het onroerend goed en een vergoeding wordt uitgekeerd.

d) Tot slot wordt gewezen op de wateroverlast in het gebied.

Commentaar:

In overleg tussen gemeente, Waterschap Aa en Maas en Ruimte voor Ruimte is het principe van de ontwatering van het gebied vastgesteld. Hierbij is ook gekeken naar de situatie na ophoging en de invloed op de bestaande bebouwingen. Een integrale weergave van het toekomstige watersysteem is in de definitieve toelichting van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.

7) Reactie van familie A. Vermeer woonachtig aan de Borne 3a

a) De heer Vermeer geeft aan dat er een parkeerstrook is gepland voor bewoners/bezoekers aan de Borne en voorziet daarin problemen, vanwege vrachtvervoer op diens erf. Dit geldt tevens voor de ontsluitingsweg voor de nieuwbouwlocatie.

Commentaar:

Er zijn geen parkeerstroken aan de Borne gesitueerd. De op de bestemmingsplankaart aangegeven strook aan de Borne, met bestemming verkeersdoeleinden, volgt de kadastrale grens.

b) De heer Vermeer merkt verder op het vrije uitzicht op agrarisch gebied te verliezen.

Commentaar:

Naast de doelstelling vanuit de gemeentelijke volkshuisvesting tot woningbouw, wordt met dit uitbreidingsplan van de kern van Schijndel tevens tegemoet gekomen aan de provinciale beleidsdoelstellingen. Niet alleen voor nieuwe bewoners, maar ook met de reeds aanwezige bewoners wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met in acht name van de geldende planologische toetsingskaders en stedenbouwkundige principes.

Uitbreiding van woonwijken betekent per definitie dat er meer bebouwing in de plaats komt, waarbij afstemming plaatsvindt met de bestaande omgeving en bebouwing. De voorgestelde woningen zijn dan ook niet als geschakelde woningen weergegeven, maar slechts als vrijstaande wooneenheden op een zeer ruime kavel. Daarmee zijn voortdurend onderbroken bouwmassa's gecreëerd. Dit leidt tot een vrij lage bebouwingsintensiteit in een luchtig stede-

lijk weefsel met diverse doorzichten. Momenteel is er daarentegen ter plekke sprake van een (groene) wand door de verschillende houtopstanden, die met de nieuwe woningen structureel wordt doorbroken.

c) Tot slot informeert de heer Vermeer naar de mogelijkheid om aan te sluiten op de geplande CAI kabel, vanwege de Kleine Borne.

Commentaar:

Voor aansluiting aan nutsvoorzieningen dient men zelf contact op te nemen met het betreffende nutsbedrijf.

8) Reactie van de heer/mevrouw A. Heesakkers woonachtig aan de Kortenaerstraat 22

a) De heer Heesakkers wijst op de bouwpeilhoogte die is aangehouden bij de bouw van de woningen aan de Kortenaerstraat in 1977. Als gevolg hiervan zijn waterhuishoudkundige maatregelen getroffen om de wateroverlast te beperken. Gevreesd wordt voor een toename van de overlast vanwege het plan en gewenst wordt dat er een afwateringssloot aan de achterzijde van het perceel wordt toegepast.

Commentaar:

In overleg tussen gemeente, Waterschap Aa en Maas en Ruimte voor Ruimte is het principe van de ontwatering van het gebied vastgesteld. Hierbij is ook gekeken naar de situatie na ophoging en de invloed op de bestaande bebouwingen. Een integrale weergave van het toekomstige watersysteem is in de definitieve toelichting van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.

b) De heer Heesakkers wenst dat de aanwezige bomen worden gehandhaafd die binnen 2,00 meter van zijn terreinafscheiding aanwezig zijn.

Commentaar:

Door opname en verbinding via een privaatrechtelijke wijze met de toekomstige bewoners voor de instandhouding en herplantplicht voor de bestaande bomen, zal er evident sprake zijn van bewustwording van zorg voor de natuurwaarden ter plaatse. Daaruit volgt de mogelijkheid tot toezicht en handhaving ten behoeve van de houtsingel.

9) Reactie van mevrouw mr. Spoormakers, namens familie Van den Heuvel, woonachtig aan de Gemondseweg 35.

a) Mevrouw Spoormakers wijst erop dat het onbebouwde beledende perceel, ten westen, niet is meegenomen in het voorontwerp bestemmingsplan. Dit dient alsnog te gebeuren, teneinde de mogelijkheid te bieden er een woning op te richten.

Commentaar:

Het bestemmingsplan "Buitengebied 2000" kent voor de terreinen aan de Gemondseweg 35 de bestemming "Agrarisch gebied" toe,

waardoor er geen ruimte is voor het bouwen van een woning en bijgebouw(en). De beoogde mogelijkheid houdt geen verband met de Ruimte voor Ruimte-regeling en kan allereerst om deze reden geen aansluiting vinden bij het woningbouwproject.

Daarnaast gaat de Kleine Borne stedenbouwkundig gezien uit van een afronding van de Schijndelse kern, in een landelijke setting. Door een ruime bebouwingsopzet ontstaat de gewenste schakelfunctie tussen de bebouwde kern en het omliggende buitengebied, waarbij de stedelijke groene drager in stand wordt gehouden. De Kleine Borne biedt daarmee een meerwaarde als overgangsg gebied tussen stedelijk en landelijk gebied.

In de oksel van de Gemondseweg en de Borne zorgen de omgevingskenmerken voor een authentiek open landelijk karakter. Uitsluitend vanwege het individueel belang zou vervolgens de landschappelijke eenheid worden aangetast en de stedelijk groene drager worden verzwakt. Om dit te voorkomen en omwille van het voorgaande is een extra woningbouwmogelijkheid dan ook niet aan de orde en zal niet worden opgenomen.

9.4 VOOROVERLEG

In het kader van het vooroverleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is onderhavig voorontwerp bestemmingsplan toegezonden aan in ieder geval de VROM-inspecties Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting, Provincie Noord-Brabant en Waterschap Aa en Maas. Tevens zijn andere diensten van Rijk en provincie aangeschreven die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. De uitkomsten van het vooroverleg zijn onderstaand opgenomen (reactie en commentaar).

10) *Reactie van de heer mr. Van Bokhoven van het Ministerie van defensie, Commando Diensten Centra*

a) De heer Van Bokhoven wijst enkel op het militair belang voor het radarverstoringsgebied, waarbij bebouwing hoger dan 65 meter nader onderzocht dient te worden.

Commentaar:

Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

11) *Reactie van de heer Jansen van Waterschap Aa en Maas, te Den Bosch.*

a) De heer Jansen geeft aan dat de beoogde ruimte voor water (de poel en de watergangen) niet is opgenomen op de plankaart. In de planvoorschriften is het wel mogelijk gemaakt onder "groenvoorzieningen", maar niet onder "voortuin" en "verkeersdoeleinden". Er zou dus geen open water mogelijk zijn. De heer Jansen stelt vervolgens een wijze voor waarop oppervlaktewater juridisch verankerd kan worden.

Commentaar:

De openbare ruimte zal voorzien in collectieve voorzieningen die publiekrechtelijk wordt ingekaderd. Binnen de bestemmingen "groenvoorzieningen" en "verkeersdoeleinden" zijn achtereenvolgens "water" en "bermsloten" mogelijk, waarmee open water mogelijk is. Vanuit de (aankomende) lokale verantwoordelijkheid voor voldoende waterberging zal de gemeente Schijndel op de voorgestelde wijze flexibel kunnen toezien op afdoende maatregelen.

b) Aangegeven wordt dat de dichtstbijzijnde hoofdwatergang 203002 hoort te zijn en de dichtstbijzijnde leggerwatergang de secundaire waterloop is met nummer 203012.

Commentaar:

Deze onvolkomenheid is hersteld in het ontwerpbestemmingsplan.

12) Reactie van drs. ing. de heer Meulepas van de Provincie Brabant, Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving (ROH) te Den Bosch.

a) Aangegeven wordt om het gebied begrensd door de Gemondseweg en de Borne, ruimtelijk als stedelijk groene drager (stedelijk gebied) aan te duiden en in de plantoelichting op te nemen. (CAT. II - opmerking)

Commentaar:

Deze aanbeveling is in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt.

b) De Directie is van mening dat er verder ingegaan moet worden op de wijze waarop de kwaliteit van de stedelijke groene drager behouden blijft en de wijze waarop de beoogde ontwikkeling van Ruimte voor Ruimte-woningen hierin past. (CAT. II - opmerking)

Commentaar:

Deze aanbeveling is in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt.

c) Vanwege de (middel)hoge archeologische verwachtingswaarde wordt opgemerkt dat eventuele gevonden waarden conform artikel 47 van de Monumentenwet 1988 of bij het provinciaal Meldpunt Archeologische Bodemvondsten Noord-Brabant kan plaatsvinden. (CAT. III - opmerking)

Commentaar:

De aanbeveling wordt in deze gevolgd.

d) De Directie adviseert gebruik te maken van het advies en voorgestelde stappenplan van Grontmij Nederland bv, nadat de directie het belang van vleermuizen uiteen heeft gezet. (CAT. II - opmerking)

Commentaar:

De aanbeveling wordt in deze gevolgd.

e) Uit het oogpunt van een aanvaardbaar woon/leef/verblijfsklimaat adviseert de Directie om gebruik te maken van de werkwijze en het instrumentarium die de op 01-01-2007 in werking getreden Wet Geurhinder en Veehouderij (WGV) biedt (Quick scan, gebiedvisie). (CAT. II - opmerking)

Commentaar:

Het onderzoek in het kader van de WGV is in gang gezet en de eindresultaten zullen worden betracht in het licht van de ontwikkelingslocatie de Kleine Borne.

f) Het wateroverleg dient in de plantoelichting nader tot uitdrukking te komen en op welke wijze rekening is gehouden met de opmerkingen van de waterbeheerders. Indien wordt afgeweken van het watertoetsadvies dient de motivering hiervoor te worden aangegeven. (CAT. II – opmerking)

Commentaar:

In de bijlage van de toelichting zullen het besprekingsverslag en/of de opmerkingen van het waterschap worden opgenomen, evenals een overzicht van de verwerking van deze opmerkingen in het bestemmingsplan. Een integrale weergave van het toekomstige watersysteem is in de definitieve toelichting van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.

g) De Directie vindt het wenselijk dat de functie van waterberging expliciet in de bestemmingen op worden genomen en dat er een koppeling wordt gelegd tussen het toelaten van de woonbouw en het aanleggen van de waterberging. (CAT. II – opmerking)

Commentaar:

Vanwege de algemene aard van de waterproblematiek is het niet gewenst om (verdergaand) publiekrechtelijke maatregelen af te stemmen op de individuele verantwoordelijkheid van toekomstige bewoners voor waterbergingsvoorzieningen. De openbare ruimte zal voorzien in collectieve voorzieningen die publiekrechtelijk worden ingekaderd. De publiekrechtelijk regelingen stellen de lokale overheid vervolgens in staat zo adequaat mogelijk te reageren op veranderingen ten aanzien de gebiedsdekkende waterhuishouding. De waterbergingsonderdelen, die deel uit blijven maken van het gehele watersysteem worden wel publiekrechtelijk vastgelegd.

h) Geadviseerd wordt om via een vrijstelling lichte bedrijvigheid aan huis vallend onder categorie 1 toe te staan, omdat dit goed verenigbaar zou zijn in woongebieden en menggebieden. (CAT. III – opmerking)

Commentaar:

Er ligt geen intentie om de nieuwe woonwijk volgens het Ruimte voor Ruimte-concept aan te merken als menggebied. Vanuit deze optiek zijn dan ook de gebruikelijke mogelijkheden binnen de “aan-huis-verbonden-beroepen” aan bedrijfsactiviteiten in Schijndel opgenomen. Binnen deze categorie zijn de meest hindergevende

bedrijfsactiviteiten uitgesloten en waarbij de woonfunctie in ruimtelijk en visuele zin behouden blijft.

i) Tot slot adviseert de Directie om te anticiperen op de DURP-standaarden 2006.

Commentaar:

De DURP-standaarden worden in deze gevolgd.

13) Reactie van de heer/mevrouw R.C. Heesen van de Provinciaal Planologische Commissie Noord-Brabant te Den Bosch.

a) De heer/mevrouw Heesen geeft aan dat de commissie zich voegt bij het uitgebrachte directieadvies ROH.

Commentaar:

Verwezen wordt naar het commentaar onder 12.

9.5 INGEKOMEN ZIENSWIJZEN

Gedurende de periode van 25 januari 2008 tot en met 6 maart 2008 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen in de gemeente Schijndel. Gedurende deze periode konden er zienswijzen tegen het plan of onderdelen daarvan mondeling en/of schriftelijk ingediend worden bij de gemeente. De gemeente heeft in totaal 5 zienswijzen ontvangen. Onderstaand zijn deze zienswijzen verwoord en tevens is aangegeven of, en zo ja, in hoeverre het ontwerp van het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze zienswijzen.

1) Zienswijze van de heer Van Krieken van Van Krieken Makelaardij te Liempde namens de heer Reinders woonachting aan de Borne 2 te Schijndel

a) De heer Van Krieken verzoekt om de bestemming "Woon-doeleinden" voor de Borne 2 te wijzigen in WB (woonboerderij), omdat het in de praktijk ook als woonboerderij gebruikt wordt.

Commentaar:

Binnen de bestemmingsplanmethodiek is een bestemming WB niet gebruikelijk en met het oog op de uniforme bestemmingsmethodiek is een hoofdbestemming als deze zeker uitgesloten. Daarnaast impliceert de toevoeging boerderij de mogelijkheid van volwaardige agrarische (neven)activiteit bij een woning. Met de plan-opzet is het doel een homogeen woonmilieu te bewerkstelligen en een agrarische functie daarbinnen is niet passend en daarmee evenmin wenselijk.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

b) Gewenst wordt om de twee bestaande bijgebouwen bij de Borne 2 in het plan in te tekenen.

Commentaar:

Voor het gehele plangebied is een kadastrale onderlegger opgenomen om de bestaande situatie te duiden.

De bestemmingsplankaart is aangepast.

2) Zienswijze van de heer Dautzenberg en mevrouw Van de Kerkhof woonachtig aan de Kortenaerstraat 32 te Schijndel

Algemeen:

In vergelijking met de reeds ingediende inspraakreactie worden uitsluitend nieuwe opmerkingen behandeld en worden de overige opmerkingen thematisch weergegeven, waarbij verwezen wordt naar een eerdere gemeentelijk reactie ten aanzien van deze punten.

- De gemeente Schijndel heeft te kennen gegeven bij de koop van de woning geen bestemmingsplanwijziging gepland te hebben.
- De huidige rust verdwijnt, met als gevolg een toename van overlast en een vermindering van het woongenot en de privacy. Dientengevolge kan waardevermindering van de woning optreden.

a) De heer Dautzenberg en mevrouw Van de Kerkhof verzoeken op het (langgerekte) kavel achter de Kortenaerstraat 30/32 minder lang achtererf toe te staan, zodat de bebouwingsmogelijkheden achter op het achtererf worden beperkt.

Commentaar:

De stedenbouwkundige opzet van het plan zelf, streeft naar een evenredige bouw- en gebruiksmogelijkheid van elke kavel. Juridisch-planologisch is het dan ook zodanig vastgelegd om zo min mogelijk scheefheid in de ruimtelijk-stedenbouwkundige mogelijkheden te krijgen.

De kavel grenzend aan het perceel Kortenaerstraat 32 heeft een lang en smal bestemmingsplanvlak 'achtererf' waarop niet voor bewoning bestemde bijgebouwen mogen worden gerealiseerd. Gebleken is dat een verkleining van het bestemmingsplanvlak 'achtererf' mogelijk is zonder dat de omvang van de bebouwingsmogelijkheden substantieel hoeft te worden beperkt, waardoor de privacy van de bewoners van de Kortenaerstraat 32 meer wordt gewaarborgd.

De bestemmingsplankaart is aangepast.

3) Zienswijze van de heer Huesmann woonachtig aan De Steenen Kamer 42 te Schijndel

a) Er is geen rekening gehouden met de aangrenzende eigenaar en bewoner. De planologische opzet is slecht en doet geen recht aan de bestaande ruime opzet in een agrarische omgeving.

Commentaar:

Het plan de Kleine Borne gaat stedenbouwkundig gezien uit van een kwalitatieve afronding van de Schijndelse kern, in een landelijke setting. Het plan staat voor een ruimere bebouwingsopzet met

grootschaligere bouwmassa's afgestemd op de grootte van de kavels. De bebouwingslocatie is daarmee een treffende overgang tussen de stedelijke bebouwing, naar een dun bebouwde omgeving zoals deze kenmerkend is voor agrarische (woon)bebouwing. Dit maakt het tot een gewenste schakelfunctie tussen de bebouwde kern en het omliggende buitengebied. De Kleine Borne biedt daarmee een meerwaarde als overgangsgebied tussen stedelijk en landelijk gebied en tegelijkertijd afronding van de bebouwde kern.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

b) Er is geen planologisch en geen enkel woningbouw belang gediend met het plan, uitsluitend een privaat economisch belang wordt gediend ten koste van de bewoners van de Steenen Kamer 42.

Commentaar:

Het algemeen belang van onderhavige woningbouwontwikkeling berust allereerst op de Ruimte voor Ruimte-regeling. Vanuit de provinciale beleidsdoelstelling wordt daarmee het aantal (vee)stallen in Noord-Brabant teruggebracht. Ten tweede is het aannemelijk dat er een zekere mate van doorstroming in de Schijndelse woningmarkt optreedt, wat binnen de volkshuisvestingsdoelstellingen past. Ten derde is er rekening gehouden met de stedelijk groene drager en is deze zoveel mogelijk in tact gelaten, waardoor er sprake is van een kwalitatief hoogwaardige ruimtelijke ordening ter plekke, vooral ten opzichte van het bestaande voormalige kassencomplex aan de Borne.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

c) Dezelfde motivering – overgang tussen stedelijk en landelijk gebied – als gebruikt voor de bebouwing op de Steenen Kamer 42 wordt nu weer gebruikt als afronding van de bebouwde kom. Dit is een oneigenlijk argument.

Commentaar:

De afronding van de bebouwde kom met enkel een woning op een kruispunt van twee straten is ook een overgang tussen stedelijk en landelijk gebied. Gezien de bebouwde "buitenring" van de Steenen Kamer is er echter sprake van een volwaardige afronding bij bebouwing de hoek om, als er tot aan de Borne bebouwing ontstaat. Daarnaast is sprake van bestaande agrarische bedrijfsbebouwing. Deze wordt vervangen door weliswaar een hogere bebouwingsdichtheid, maar wel van een andere ruimtelijke kwaliteit.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

d) Bebouwing zorgt voor een aantasting van de privacy (inkijk op het perceel), belemmering van vrij uitzicht, slechtere bezonning en een waardedaling van de woning. Om de planologische invulling enigszins aanvaardbaar te doen zijn, wordt verzocht om hooguit een woning te plannen in het gebied tussen de bestaande boerderij en de woning aan de Steenen Kamer 42 dan wel bebou-

wing toe te staan op een afstand van tenminste 20 meter vanaf de zuidgrens van het perceel aan de Steenen Kamer 42.

Commentaar:

Naast de algemene positieve effecten van een dergelijke planologisch gewijzigde situatie, is individuele financiële schade niet uitgesloten. Er wordt geprobeerd zo veel mogelijk rekening te houden met niet alleen de nieuwe bewoners, maar ook met de reeds aanwezige bewoners, uiteraard met in achtneming van de geldende planologische toetsingskaders en stedenbouwkundige principes. Daarnaast kan in Nederland aan vrij uitzicht geen blijvende rechten worden ontleend.

Uitbreiding van woonwijken betekent per definitie dat er meer bebouwing in de plaats komt, waarbij afstemming plaatsvindt met de bestaande omgeving en bebouwing. De voorgestelde woningen zijn dan ook niet als geschakelde woningen weergegeven, maar slechts als vrijstaande wooneenheden op een zeer ruime kavel. Daarmee zijn voortdurend onderbroken bouwmassa's gecreëerd. Dit leidt tot een vrij lage bebouwingsintensiteit in een luchtig stedelijk weefsel met diverse doorzichten.

Indien de heer Huesmann meent schade te leiden als gevolg van het onherroepelijk worden van onderhavig bestemmingsplan dan kan hij bij de het college van burgemeester en wethouders een verzoek om planschade ex artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening indienen. Het gaat hierbij om vergoeding van schade, die redelijkerwijs niet (geheel) voor zijn rekening behoort te komen en waarvan de vergoeding niet anderszins is verzekerd. Schade als gevolg van waardedaling van een woning kan hieronder vallen. De behandeling van een verzoek om planschade is echter pas mogelijk, nadat het nieuwe planologische regime onherroepelijk vast staat en de aanvraag voor planschade ontvankelijk is.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

e) De mogelijkheid wordt geopperd om grond aansluitend aan het perceel de Steenen Kamer 42 voor een redelijke prijs aan te kopen teneinde de privacy veilig te stellen en te voorkomen dat de waarde van de woning wordt aangetast.

Commentaar:

Privaatrechtelijke aspecten zoals grond aan- en of verkoop komen binnen een bestemmingsplanprocedure niet aan de orde vanwege de publiekrechtelijke aard van deze procedure. Eventueel gewijzigde grondeigendomsituaties met significante planologische consequenties worden evenwel in overweging genomen.

Zoals hiervoor onder d is aangegeven kan de heer Huesmann een verzoek om planschade indienen, indien hij meent schade te lijden als gevolg van een wijziging in het planologisch regime.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4) Zienswijze van F.J.P Hofman en H.A.J. Hofman-van Dinther woonachtig aan Van Heemsk-eckstraat 7 te Schijndel, F.H.A. Looman en S.M. de Jong woonachtig aan Van Heemskerckstraat 8 te Schijndel, J.F.P.M. Crul en D.A.E. Crul-Breuer

woonachtig aan Van Heemskerckstraat 9 te Schijndel en J.E.J. van Liempd en C.M.R.M. van Liemp-Mulders woonachtig aan Van Heems-kerckstraat 10 (hierna genoemd: de omwonenden)

Algemeen:

In vergelijking met de reeds ingediende inspraakreactie worden uitsluiten nieuwe opmerkingen behandeld en worden de overige opmerkingen thematisch weergegeven, waarbij verwezen wordt naar een eerdere gemeentelijk reactie ten aanzien van deze punten.

- De gemeente Schijndel heeft informatie gegeven over het achterliggende gebied aan de Van Heemskerckstraat 8 en 10 over bouwmogelijkheden. Deze mogelijkheden zouden er niet zijn, omdat het buitengebied/agrarisch gebied betrof en het landbouwgrond zou blijven. De omwonenden menen dat de gemeente onjuiste/misleidende informatie heeft verstrekt aan (toekomstige) bewoners van Van Heemskerckstraat 8 en 10.
- Huidige rust en uitzicht verdwijnen wat grote nadelige gevolgen voor de leefbaarheid.
- Voorheen was het gemeentelijk beleid erop gericht om geen grond te verkopen ter vergroting van de achtertuinen van de omwonenden. Nu zal het uitzicht, de rust en de buitenruimte in de richting van Borne volgens de omwonenden geheel verdwijnen, waardoor zij grote nadelige gevolgen zien voor de leefbaarheid.
- De bouw van de twee woningen die worden gebouwd door de grondeigenaar, is strijdig met het beleid van de provincie en gemeente.
- De keuze voor deze plaats van het Ruimte voor Ruimte-plan is onlogisch en er zijn betere alternatieven.

Commentaar:

De stedenbouwkundige opzet van het plan zelf, streeft naar een evenredige bouw- en gebruiksmogelijkheid van elke kavel. Juridisch-planologisch is het dan ook zodanig vastgelegd om zo min mogelijk scheefheid in de ruimtelijk-stedenbouwkundige mogelijkheden te krijgen.

De kavels grenzend aan de achterzijde van de Van Heemskerckstraat hebben een bestemmingsplanvlak 'achtererf' waarop niet voor bewoning bestemde bijgebouwen mogen worden gerealiseerd. Gebleken is dat een verkleining van circa 5 meter diepte van deze bestemmingsplanvlakken 'achtererf' mogelijk is zonder dat de omvang van de bebouwingsmogelijkheden substantieel hoeft te worden beperkt. Hierdoor wordt de afstand tussen de kavelgrens aan de achterzijde van het perceel en het bestemmingsplanvlak 'achtererf' circa 10 meter. Hiermee wordt tegelijkertijd de privacy aan de Van Heemskerckstraat meer gewaarborgd.

De bestemmingsplankaart is aangepast.

- a) Doordat de grondeigenaar zelf de ontwikkeling van twee woningen ter hand neemt en dat het niet door de Ruimte voor Ruimte-maatschappij gebeurt, wordt gevraagd welk belang wordt gediend met de bouw van de betreffende twee woningen. Gesteld wordt dat er geen algemeen belang mee gediend wordt, maar een individueel belang dat alleen is toegespitst op geld.

Commentaar:

Het algemeen belang van onderhavige woningbouwontwikkeling berust allereerst op de Ruimte voor Ruimte-regeling. Vanuit de provinciale beleidsdoelstelling wordt daarmee het aantal (vee)stallen in Noord-Brabant teruggebracht. Ten tweede is het aannemelijk dat er een zekere mate van doorstroming in de Schijndelse woningmarkt optreedt, wat binnen de volkshuisvestingsdoelstellingen past. Ten derde is er rekening gehouden met de stedelijk groene drager en is deze zoveel mogelijk in tact gelaten, waardoor er sprake is van een kwalitatief hoogwaardige ruimtelijke ordening ter plekke, vooral ten opzichte van het bestaande voormalige kassencomplex aan de Borne.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

b) Vanwege de Ruimte voor Ruimte-regeling is er een uitzondering gemaakt op het bestaande beleid voor uitbreiding van de bebouwde kom. Deze uitzondering dient beperkt te blijven tot de ontwikkeling die plaats vinden in het kader van de Ruimte voor Ruimte-regeling en daarmee behoren de twee woningen achter de Van Heemskerckstraat te worden geschrapt uit het bestemmingsplan.

Commentaar:

De planontwikkeling vanuit de Ruimte voor Ruimte-regeling is een stedenbouwkundige projectie op het gehele plangebied. De oprichting van de twee woningen is in overeenstemming met de richtlijn van de provincie Noord-Brabant voor de woningbouwproductie van Schijndel. De stedenbouwkundige doelstelling in combinatie met de volkshuisvestingsdoelstellingen brengen een doordacht plan naar voren, waardoor de opgevoerde zienswijze niet wordt gedeeld.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

c) Het karakter van de Borne verandert fundamenteel; er blijft niets van over door aan één zijde woningbouw toe te staan. Op de hoek van de Gemondseweg/Borne zou geen woning mogelijk zijn. Omwonenden vragen zich af waarom wel achter hun woningen en niet op het betreffende perceel een woning gebouwd kan worden, terwijl het dezelfde weg betreft in dezelfde situatie.

Commentaar:

Het karakter van de Borne verandert in die zin dat de lintbebouwing wordt versterkt en doorgetrokken met in achtneming van de stedelijk groene drager. De Borne wordt gezien als natuurlijke begrenzing voor uitbreiding van de bebouwde kom, met aan de overzijde een open, agrarisch landschap. Door de ruime bebouwingsopzet in het plan ontstaat de gewenste schakelfunctie tussen de bebouwde kern en het omliggende buitengebied, waarbij de stedelijke groene drager in stand wordt gehouden. De Kleine Borne biedt daarmee een meerwaarde als overgangsgebied tussen stedelijk en landelijk gebied.

In de oksel van de Gemondseweg en de Borne zorgen de omgevingskenmerken voor een authentiek open landelijk karakter. Uitbreiding tot aan de Gemondseweg betekent een dusdanige aantasting van de stedelijk groene drager dat van een samenhang in de groene kwaliteit vanuit de bebouwde kom met het (agrarische) buitengebied moeilijk nog sprake kan zijn.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

d) Ten aanzien van de eerder ingebrachte opmerkingen over waterproblematiek in het plangebied wordt aanvullend opgemerkt dat vanuit het gemeentelijk opgesteld drainageplan leidingen zijn aangelegd destijds, maar dat deze vervolgens nooit (periodiek) zijn doorgespoten.

Commentaar:

De gemeentelijke handreiking voor de bestrijding van de wateroverlast in de vorm van een opgesteld drainageplan neemt niet de eigen verantwoordelijkheid weg van de individuele bewoners voor het beheer en onderhoud van de eigen infrastructurele voorzieningen.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

g) De toelichting geeft onvoldoende blijk van de kijk op de consequenties qua wateroverlast voor de bestaande bebouwing aan de Van Heemskerckstraat en de Kortenaerstraat.

Commentaar:

Oplossingen voor de bestaande wateroverlast is allereerst geen verantwoordelijkheid die meekomt met de voorgestelde planontwikkeling. Evenwel worden zoveel mogelijk maatregelen in de planontwikkeling meegenomen om voorzieningen te treffen om de wateroverlast te beperken en zoveel mogelijk terug te dringen. Met de huidige inzichten is een doordacht waterhuishoudkundig plan opgesteld, in nauwe samenwerking met het Waterschap Aa en Maas, waarbij alle haalbare mogelijkheden worden toegepast. Hierbij is ook gekeken naar de situatie na ophoging en de invloed op de bestaande bebouwing. De maatregelen die genomen worden, zijn uitgebreid beschreven in de toelichting bij het bestemmingsplan.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5) Zienswijze van de heer Kelders woonachtig aan de Van Heemskerckstraat 4 te Schijndel.

Algemeen:

In vergelijking met de reeds ingediende inspraakreactie worden uitsluiten nieuwe opmerkingen behandeld en worden de overige opmerkingen thematisch weergegeven, waarbij verwezen wordt naar een eerdere gemeentelijk reactie ten aanzien van deze punten.

- Gepleit wordt de houtwal in het plangebied te beschermen in het bestemmingsplan.

- Huidige rust en uitzicht verdwijnen wat grote nadelige gevolgen voor de leefbaarheid heeft.
- De bouw van de twee woningen die worden gebouwd door de grondeigenaar is strijdig met het beleid van de provincie en gemeente.
- Voorheen was het gemeentelijk beleid erop gericht om geen grond te verkopen ter vergroting van de achtertuinen van de omwonenden. Nu zal het uitzicht, de rust en de buitenruimte in de richting van Borne volgens de omwonenden geheel verdwijnen, waardoor zij grote nadelige gevolgen zien voor de leefbaarheid.
- De keuze voor deze plaats van het Ruimte voor Ruimte-plan is onlogisch en er zijn betere alternatieven.
- Het plan sluit niet aan op de bestaande ruimtelijke structuren en er is sprake van kwaliteitsverslechtering.

a) Het karakter van de Borne verandert fundamenteel; er blijft niets van over door aan één zijde woningbouw toe te staan. Op de hoek van de Gemondseweg/Borne zou geen woning mogelijk zijn. De heer Kelders vraagt zich af waarom wel achter de woningen aan Van Heemskerckstraat 7, 8, 9 en 10 en niet op het betreffende perceel een woning gebouwd kan worden, terwijl het dezelfde weg betreft in dezelfde situatie.

Commentaar:

Het karakter van de Borne verandert in die zin dat de lintbebouwing wordt versterkt en doorgetrokken met in achtneming van de stedelijk groene drager. De Borne wordt gezien als natuurlijke begrenzing voor uitbreiding van de bebouwde kom, met aan de overzijde een open, agrarisch landschap. Door de ruime bebouwingsopzet in het plan ontstaat de gewenste schakelfunctie tussen de bebouwde kern en het omliggende buitengebied, waarbij de stedelijke groene drager in stand wordt gehouden. De Kleine Borne biedt daarmee een meerwaarde als overgangsgebied tussen stedelijk en landelijk gebied.

In de oksel van de Gemondseweg en de Borne zorgen de omgevingskenmerken voor een authentiek open landelijk karakter. Uitbreiding tot aan de Gemondseweg betekent een dusdanige aantasting van de stedelijk groene drager dat van een samenhang in de groene kwaliteit vanuit de bebouwde kom met het (agrarische) buitengebied moeilijk nog sprake kan zijn.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

b) Vanwege de Ruimte voor Ruimte-regeling is er een uitzondering gemaakt op het bestaande beleid voor uitbreiding van de bebouwde kom. Deze uitzondering dient beperkt te blijven tot de ontwikkeling die plaats vinden in het kader van de Ruimte voor Ruimte-regeling. De gemeente zou geen voordelen van een dergelijke ontwikkeling toe moeten kennen die er zijn. De ontwikkeling mag niet ten koste gaan van de gevestigde belangen en iedereen moet op dezelfde wijze behandeld worden. Daar zou in onderhavig bestemmingsplan geen sprake van zijn. De twee woningen achter de Van Heemskerckstraat dienen dan ook geschrapt te worden uit het bestemmingsplan.

Commentaar:

De planontwikkeling vanuit de Ruimte voor Ruimte-regeling is een stedenbouwkundige projectie op het gehele plangebied. De oprichting van de twee woningen is in overeenstemming met de richtlijn van de provincie Noord-Brabant voor de woningbouwproductie van Schijndel. De stedenbouwkundige doelstelling in combinatie met de volkshuisvestingsdoelstellingen brengen een doordacht plan naar voren, waardoor de opgevoerde zienswijze niet wordt gedeeld.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

c) Ten aanzien van de eerder aangebrachte opmerkingen over waterproblematiek in het plangebied wordt aanvullend opgemerkt dat de waterparagraaf in de plantoelichting geheel gewijd is aan de voorkoming van waterproblemen in het plangebied zelf, niet daarbuiten, maar uit de toelichting bij het ontwerp bestemmingsplan zou blijken dat men eigenlijk geen duidelijk beeld heeft van mogelijke wateroverlast bij de bestaande woningen.

Commentaar:

Oplossingen voor de bestaande wateroverlast is allereerst geen verantwoordelijkheid die meekomt met de voorgestelde planontwikkeling. Evenwel worden zoveel mogelijk maatregelen in de planontwikkeling meegenomen om voorzieningen te treffen om de wateroverlast te beperken en zoveel mogelijk terug te dringen. Met de huidige inzichten is een doordacht waterhuishoudkundig plan opgesteld, in nauwe samenwerking met het Waterschap Aa en Maas, waarbij alle haalbare mogelijkheden worden toegepast. Hierbij is ook gekeken naar de situatie na ophoging en de invloed op de bestaande bebouwing. De maatregelen die genomen worden zijn uitgebreid beschreven in de toelichting bij het bestemmingsplan.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.