

Bestemmingsplan Duin- Vlagheide, deelgebied II

Gemeente Schijndel



Toelichting

Gemeente Schijndel

Bestemmingsplan Duin-Vlagheide, deelgebied II



Vestigingsadres: Schoenaker 10, 6641 SZ Beuningen **Postadres** Postbus 165, 6640 AD Beuningen

Telefoonnummer 024 - 675 23 56 **Emailadres** info@burowaalbrug.nl **Website** www.burowaalbrug.nl

Rekeningnr. IBAN NL98 RABO 0302 2351 59 **KvK Nummer** 58365524 **BTW Nummer** NL8530.06.453.B01

1. INLEIDING	4
1.1. Aanleiding	4
1.2. Ligging plangebied	4
1.3. Geldend bestemmingsplan	4
1.4. Leeswijzer	5
2. HUIDIGE SITUATIE	7
2.1. Ruimtelijke en functionele structuur	7
3. BELEIDSKADERS	8
3.1. Nationaal beleid	8
3.2. Provinciaal beleid	9
3.3. Gemeentelijk beleid	12
3.3.1. Structuurvisie Ruimte	12
3.3.2. Structuurvisie Duin-Vlagheide	14
3.3.3. Structuurvisie Bedrijventerreinen Schijndel	15
3.3.4. Beeldkwaliteitsplan Duin-Vlagheide	20
3.3.5. Detailhandelsvisie & Toetsingskader detailhandel op perifere locaties	22
3.3.6. Parkeren	23
4. PLANBESCHRIJVING	24
5. MILIEU-ASPECTEN	25
5.1. Bodem	25
5.2. Milieuzonering	25
5.3. Luchtkwaliteit	26
5.4. Externe veiligheid	27
5.5. Natuur en Flora & fauna	28
5.6. Explosieven	28
5.7. Milieu-effectrapportage	28
6. WATERHUISHOUDING	30
6.1. Beleid	30

6.1.1.	Waterplan Gemeente	30
6.1.2.	Waterbeheerplan Waterschap	30
6.2.	Waterhuishoudingplan plangebied	31
6.3.	Vooroverleg Waterschap	31
7.	CULTUREEL ERFGOED.....	32
7.1.	Cultuurhistorie.....	32
7.2.	Archeologie.....	32
8.	JURIDISCHE REGELING	34
8.1.	Planopzet.....	34
8.2.	Opzet Regels	34
8.3.	Bestemmingen.....	36
9.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	38
10.	OVERLEG & INSPRAAK	39
10.1.	Overleg	39
10.2.	Zienswijzen	39

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Met voorliggend bestemmingsplan wordt voor de gronden binnen het plangebied (zie paragraaf 1.2) een juridisch-planologische titel gecreëerd voor de vestiging van bedrijven. Dit bestemmingsplan is daarmee een vervolgstap op het beeldkwaliteitsplan Duin-Vlagheide dat de gemeenteraad op 24 januari 2013 heeft vastgesteld. Het beeldkwaliteitsplan is een vervolg op de structuurvisie Duin-Vlagheide en vormt een kader voor voorliggend bestemmingsplan en het beoordelen van aanvragen om vergunning.

1.2. Ligging plangebied

Het plangebied grenst aan de zuidzijde aan het bedrijventerrein Duin. Het plangebied wordt in het Noordwesten begrensd door de Landingsweg, in het Noordoosten door de Dakotaweg en in het Zuidwesten door de Koeveringsedijk.



Ligging plangebied ten opzichte van het bedrijventerrein Duin en de kom Schijndel (bron luchtfoto: Google Earth)

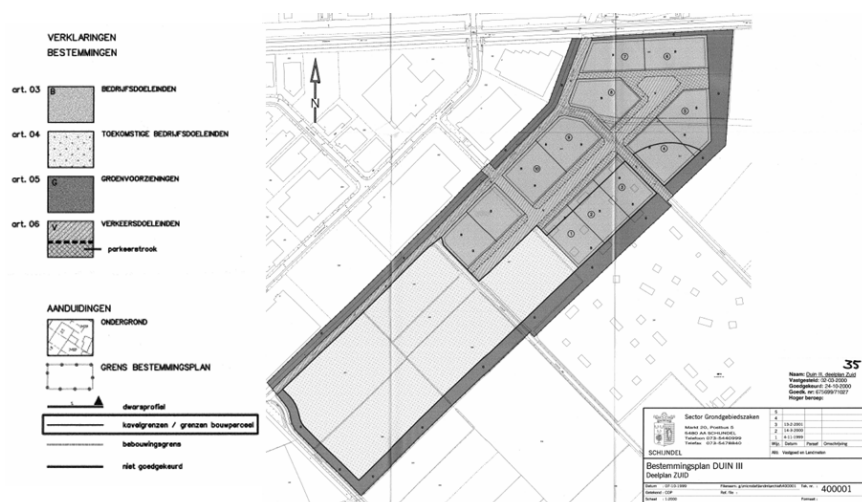
1.3. Geldend bestemmingsplan

Het vigerende (= nu nog geldende) bestemmingsplan betreft het bestemmingsplan Duin III Deelplan Zuid, vastgesteld door de gemeenteraad en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie in 2000. Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan de bestemming 'Toekomstige Bedrijfsdoeleinden'. Dit is een uit te werken bestemming. Op grond van deze bestemming konden burgemeester en wethouders een uitwerkingsplan maken waarmee de gronden een planologisch-juridische titel voor bedrijfsdoeleinden zouden krijgen. In april 2003 heeft de gemeenteraad de herziening bestemmingsplan Duin III, deelplan Zuid vastgesteld.

Deze herziening was nodig omdat Gedeputeerde Staten het bestemmingsplan Duin III, deelplan Zuid gedeeltelijk niet hadden goedgekeurd. Deze onthouding van goedkeuring had betrekking op de aanwezigheid van een asielzoekerscentrum ten zuiden van het plangebied, de regeling in het bestemmingsplan dat het parkeren bij bedrijven niet meetelt bij het bepalen van de maximaal toegestane kaveloppervlakte en de bepaling in de voorschriften van het bestemmingsplan dat een uitwerkingsbesluit niet voor 2005 genomen mocht worden.

Gelet op het nieuwe beleidskader zoals dit in de onder 1.1 genoemde beeldkwaliteitsplan en structuurvisie is vastgelegd en het gegeven dat de uit te werken bestemming 13 jaar oud is, is het wenselijk om voor het plangebied een nieuw bestemmingsplan op te stellen.

Op deze plaats wordt echter al nadrukkelijk opgemerkt dat uit de systematiek van de Wet ruimtelijke ordening volgt dat de planologische aanvaardbaarheid van een bedrijfsbestemming, met de vigerende uit te werken bestemming 'Toekomstige Bedrijfsdoeleinden' reeds een gegeven is.



Vigerend bestemmingsplan Duin III, deelplan Zuid.

1.4. Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting is als volgt opgebouwd:

- in hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie in het plangebied beschreven;
- in hoofdstuk 3 volgt een beschrijving van het ruimtelijke beleidskader dat van toepassing is op het bestemmingsplan;
- in hoofdstuk 4 wordt het voorgenomen plan beschreven;
- in hoofdstuk 5 komen de relevante milieuaspecten aan bod;

- in hoofdstuk 6 wordt de waterhuishouding beschreven;
- in hoofdstuk 7 wordt ingegaan op het cultureel erfgoed in het plangebied;
- in hoofdstuk 8 komt de beschrijving van het juridische deel van het plan aan de orde;
- in hoofdstuk 9 komt de economische uitvoerbaarheid aan bod;
- in hoofdstuk 10 tenslotte worden de resultaten uit overleg en de terinzagelegging behandeld.

2. HUIDIGE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt de bestaande ruimtelijke en functionele structuur in het plangebied beschreven.

2.1. Ruimtelijke en functionele structuur

De gronden in het plangebied zijn voor een deel in eigendom van de gemeente en thans niet in gebruik (braakliggende gronden). Het andere deel van de gronden is in eigendom van Berco (bedrijf dat onder andere gevestigd is aan de Van Leeuwenhoekweg 31) en thans niet in gebruik (braakliggende gronden).

3. BELEIDSKADERS

3.1. Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en in werking getreden. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van nationale ruimtelijke belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien nationale ruimtelijke belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, worden in een algemene maatregel van bestuur (Barro) regels gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. Voorbeelden van nationale ruimtelijke belangen zijn: het kustfundament, de grote rivieren, defensie terreinen, IJsselmeer, Waddenzee en waddengebied.

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een gebied waarin het rijk een nationaal belang heeft aangewezen, derhalve heeft het Barro geen consequenties voor voorliggend plan.

3.2. Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Brabant

De Structuurvisie ruimtelijke ordening is op 1 oktober 2010 vastgesteld en is per 1 januari 2011 in werking getreden. De structuurvisie geeft aan welke ambities de provincie heeft op het gebied van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025.

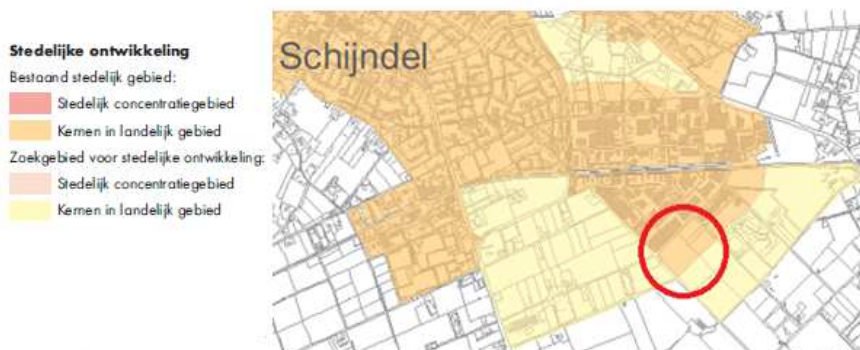


Structurenkaart Structuurvisie met plangebied in rode cirkel.

De structuurvisie kent een globale gebiedsaanduiding. Het plangebied is aangeduid als zoekgebied verstedelijking behorende bij een kern in het landelijke gebied. De structuurvisie stelt dat in deze gebieden de lokale behoefte voor verstedelijking (wonen, werken en voorzieningen) worden opgevangen. Nadere regeling vindt plaats in de verordening ruimte (zie hierna).

Verordening ruimte

De verordening is een instrument om de provinciale belangen, benoemd in de structuurvisie, veilig te stellen. Zoals uit onderstaande afbeelding blijkt, is het plangebied gelegen in het bestaande stedelijke gebied (kern in landelijk gebied).



Kaart verstedelijking

Aangezien het plangebied in het vigerende bestemmingsplan reeds een uit te werken bedrijfsdoeleinden bestemming heeft, is er geen sprake van een uitbreiding van het bedrijventerrein maar het opnieuw reguleren van bestaande plancapaciteit. Voor zover de verordening ruimte regels bevat voor de uitbreiding van een bedrijventerrein zijn deze dus niet van toepassing op voorliggend bestemmingsplan.

Het bepaalde in artikel 3.8 van de verordening ruimte met betrekking tot regels voor bestaande bedrijven in kernen in landelijk gebied is wel van toepassing. Dit artikel stelt dat bestemmingsplannen uitsluiten dat bedrijven gelegen zijn op een bestemmingsvlak met een omvang van meer dan 5.000 m². Met dien verstande dat:

- dit niet geldt voor zover de bestemming is verwezenlijkt;
- een bestemmingsplan kan voorzien in een vestiging of een uitbreiding van een bedrijf, gelegen op een bestemmingsvlak met een omvang van meer dan 5.000 m², mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat. Uit deze verantwoording blijkt dat:
 - de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om op het in gebruik zijnde bestemmingsvlak tegemoet te komen aan de ruimtebehoefte door middel van zorgvuldig ruimtegebruik;
 - aantoonbare ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn aanwezig zijn die noodzaken tot uitbreiding of vestiging ter plaatse;
 - de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om het bedrijf te verplaatsen naar of te vestigen op:
 - een bedrijventerrein in een nabij gelegen stedelijk concentratiegebied, of
 - een nabijgelegen bovenregionaal bedrijventerrein, of
 - als laatste mogelijkheid, enig ander bedrijventerrein in de eigen gemeente.

In voorliggend geval biedt het bestemmingsplan voor een deel van het plangebied gelegenheid voor de vestiging van bedrijven op een kavel met een oppervlakte groter dan 5000 m². Dit betreffen de bedrijfskavels die in eigendom zijn van het bedrijf Berco.

Dit bedrijf is reeds gevestigd op het bedrijventerrein Duin en wil binnen het plangebied een nieuw bedrijfsgebouw realiseren. Deze uitbreiding (met een nieuw bedrijfsgebouw) is noodzakelijk om haar concurrentiepositie te behouden en versterken en kan niet worden gerealiseerd binnen de gronden en bedrijfsgebouwen die thans in gebruik zijn. Daar komt bij dat verplaatsing van het bedrijf naar een bedrijventerrein in een nabijgelegen stedelijk concentratiegebied of bovenregionaal bedrijventerrein, gelet op de aard en omvang van het bedrijf, niet aan de orde is. Een belangrijk aspect in dat kader is dat de bedrijfsvoering van Berco in sterke mate is gericht op de inzet van medewerkers uit sociale werkplaatsen. Vestiging op een ander bedrijventerrein binnen de gemeente Schijndel is niet aan de orde omdat Duin het enige bedrijventerrein binnen de gemeente is dat geschikt is voor de vestiging van bedrijven in de omvang van Berco, het bedrijf Berco reeds gevestigd is op het bestaande bedrijventerrein Duin (met 3 bedrijfskavels / 3 bedrijfsgebouwen) en dit bestaande bedrijventerrein onvoldoende beschikbare ruimte biedt. Verder is het van groot belang voor een efficiënte bedrijfsvoering, dat de bedrijfsgebouwen van Berco in elkaars nabijheid zijn gevestigd. Op deze wijze kunnen de verschillende bedrijfsgebouwen / bedrijfsonderdelen namelijk optimaal gebruik maken van alle centrale diensten van het bedrijf en kunnen zij centraal worden aangestuurd door de hoofdvestiging van Berco op de Van Leeuwenhoekweg 31. Hetgeen een optimaal ruimtegebruik bevordert. Tot slot is van belang dat de gronden en bedrijfsgebouwen waar Berco is gevestigd in de toekomst, indien gewenst of noodzakelijk, afzonderlijk af te stoten en te gebruiken zijn voor (her)vestiging van andere bedrijven.

Bovenstaande overwegingen zijn ook reeds door de provincie onderschreven in hun 'verklaring van geen bezwaar ten behoeve van de bouw van een bedrijfspand van Berco (Berco 3)' van 14 november 2008.

Op deze plaats wordt voorts verwezen naar het gestelde in paragraaf 3.3.4. De kaders die in het beeldkwaliteitsplan aan de ontwikkeling van het plangebied worden gesteld, zijn zodanig dat met het beeldkwaliteitsplan en dus ook het bestemmingsplan een zorgvuldig ruimtegebruik en een goede landschappelijke inpassing worden nagestreefd.

Voor het resterende deel van het plangebied is in de regels gewaarborgd dat een bouwperceel waarop een bedrijf zich kan vestigen niet groter mag zijn dan 5000 m².

Naast verstedelijking stelt de provinciale verordening ruimte ook eisen aan ontwikkelingen die binnen de ecologische hoofdstructuur (EHS) plaatsvinden. Zoals uit onderstaande afbeelding blijkt, ligt het plangebied niet in de EHS maar grenst de Zuidoostelijke punt van het plangebied wel aan de EHS. Dit betreft het voormalige MOB complex aan de Dakotaweg / Vlagheide.

Door het huidige gebruik (o.a. door een hondensportvereniging) en de geringe ecologische waarden in samenhang met het feit dat er een landschappelijke buffer tussen de EHS en het bedrijventerrein wordt gerealiseerd en voor het plangebied de planologische aanvaardbaarheid van de vestiging van bedrijven een gegeven is, is er ook op dit punt geen sprake van strijd met de provinciale verordening ruimte. Zie ook paragraaf 5.5 van deze toelichting.



3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Structuurvisie Ruimte

De Structuurvisie Ruimte, vastgesteld door de gemeenteraad op 31 mei 2012, heeft een duidelijke relatie met de Wro. Deze schrijft namelijk voor dat gemeenten een structuurvisie moeten opstellen voor hun grondgebied. De structuurvisie speelt een cruciale rol bij de integrale onderbouwing van ruimtelijke plannen. Daarnaast legt de structuurvisie een relatie tussen lopende en gewenste ruimtelijke ontwikkelingen. Via de structuurvisie legt de gemeente Schijndel, voor wat betreft de ruimtelijke ontwikkeling, haar lange termijndoelen vast.

Bij de totstandkoming van de Structuurvisie Ruimte vormden de volgende 4 kernwaarden het uitgangspunt:

- verdieping van de Strategische Visie 'Op weg naar 't skonste plekske in 2020';
- behoud en versterken van bestaande kwaliteiten voor een complete gemeente;
- regierol voor de gemeente Schijndel;
- transparantie en toegankelijkheid van ruimtelijke keuzes.

De Structuurvisie Ruimte is een vertaling van een in 2010 uitgevoerde uitgebreide analyse van 7 thema's aangevuld met nieuwe ontwikkelingen, die per thema beleidsmatig vertaald zijn. Deze 7 thema's zijn:

1. Natuur, water en cultuurhistorie.
2. Recreatie en toerisme.
3. Landbouw en buitengebied.
4. Voorzieningen.
5. Verkeer en vervoer.
6. Werken.
7. Wonen.

Voor onderhavig bestemmingsplan is uitsluitend thema 7 van belang. Deze zal hierna samengevat worden weergegeven.

Werken

Zuidwestelijke uitbreiding bedrijventerrein Duin:

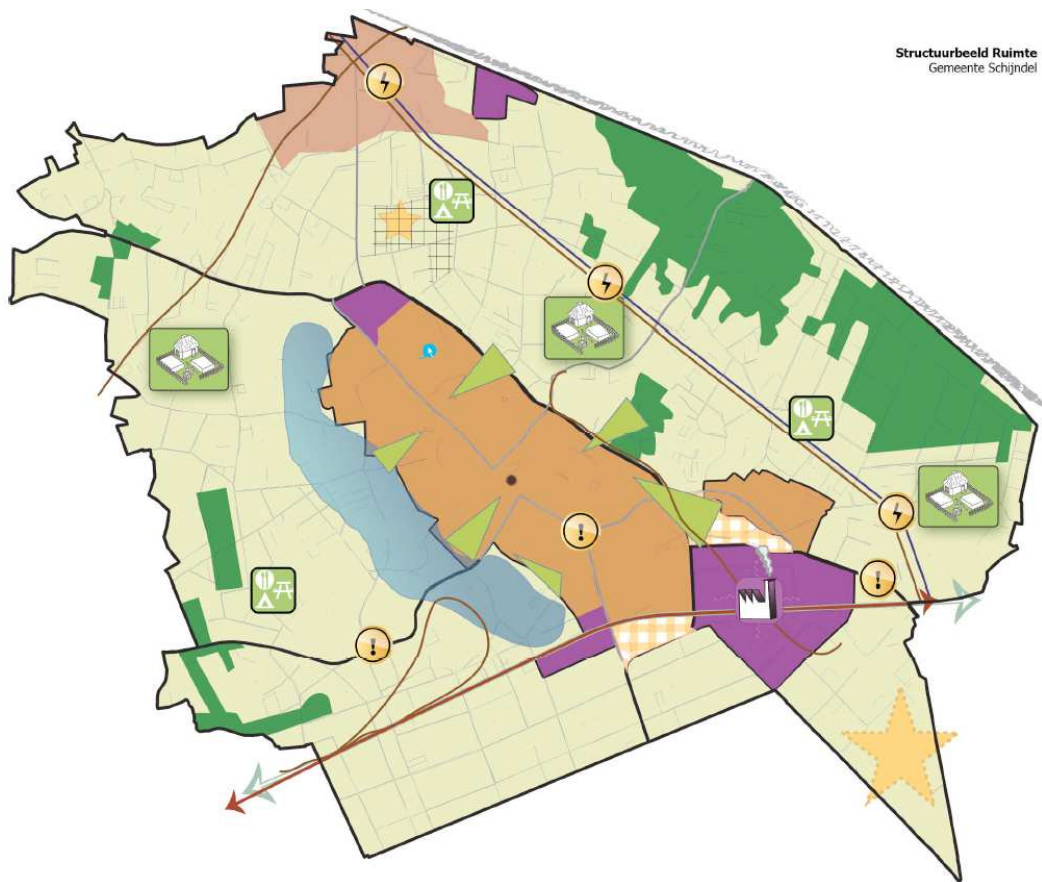
In de Structuurvisie bedrijventerreinen (zie subparagraaf 3.3.2) is vast komen te staan dat uitsluitend Duin-Vlagheide in het zuidelijke verlengde van het bestaande Duin nog voor uitbreiding in aanmerking komt.

Ontwikkeldruimte:

Groei faciliteren door een geforceerde bedrijfsverplaatsing naar elders, zorgt voor onwenselijke sociaal-economische effecten. Het natuurlijke groeiproces van bedrijven in Schijndel krijgt daarom alle ruimte. De aard en schaal van de bestaande bedrijven, het aantal lokale werknemers en de lokale verbondenheid geven voldoende legitimatie om de ontplooiing van bedrijven niet vooraf te binden aan een bovengrens naar kavelomvang. Vanwege de aard en omvang is de provinciaal voorgeschreven maximale bedrijfskavelomvang (0,5 ha) wel een geschikte leidraad bij de nieuwvestiging van bedrijven in Schijndel.

Externe veiligheid (bedrijvigheid):

Op alle bedrijventerreinen geldt 'nee, tenzij' voor nieuwe risicovolle bedrijven. Leidend is in elk geval het groeps- en persoonsgebonden risico volgens de wettelijke kaders en de algemeen geaccepteerde rijkscirculaires.



3.3.2. Structuurvisie Duin-Vlagheide

De structuurvisie Duin-Vlagheide is in november 2010 door de gemeenteraad vastgesteld. In de structuurvisie wordt een visie gegeven op de uitbreiding van het bedrijventerrein Duin in zuidelijke richting. Hoewel er reeds een planologisch-juridische titel lag voor de realisering van Bedrijventerrein Duin III Zuid is het plangebied omdat de gronden nog niet zijn uitgegeven en er sprake is van een samenhang met de verdere uitbreiding van Duin en de ontwikkeling van Duin-Vlagheide, meegenomen in de visie.

De structuurvisie voorziet in een groene omranding van het bedrijventerrein als zichtvang tussen de Schijndelse heide en het stedelijk gebied. De zone daarachter bestaat uit 3 deelgebieden: 1. bestaande en uit te breiden traditionele bedrijven, 2. grootschalige bedrijven in groene kamers en 3. de herontwikkeling van het bosrijke MOP-noord-complex.

Het totale terrein moet bovendien ruimte bieden voor waterberging, duurzaam zijn ten aanzien van energie en duurzaam worden beheerd door middel van parkmanagement.

Over het plangebied merkt de visie op dat het terrein de uitstraling heeft van een traditioneel bedrijventerrein. De invulling van dit deelgebied (van de structuurvisie) zal wat betreft uitstraling en invulling aansluiten bij het bestaande en reeds gerealiseerde bedrijventerrein Duin II en III. De structuurvisie is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

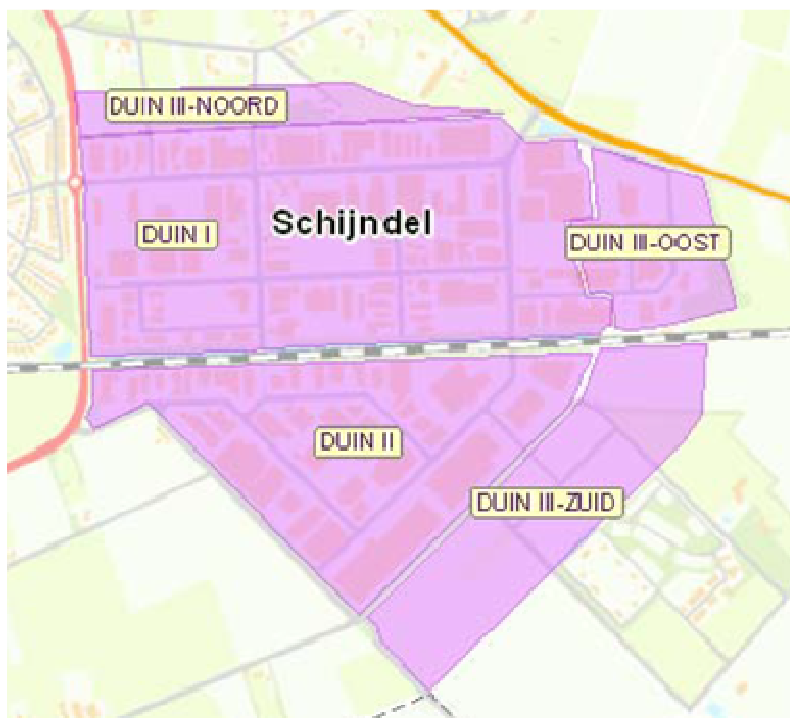


3.3.3. Structuurvisie Bedrijventerreinen Schijndel

Met de Structuurvisie Bedrijventerreinen (vastgesteld d.d. 10 november 2011) legt de gemeente de kaders vast voor het ruimtelijk beleid voor de bedrijven(terreinen) in Schijndel. Elk bedrijventerrein heeft een eigen karakteristiek en een eigen problematiek. De visies per bedrijventerrein zijn tot stand gekomen door de principes van de hoofdlijnen van beleid toe te passen op de problematiek van de individuele locaties. De beleidsuitgangspunten die voor individuele bedrijventerreinen gemaakt worden hangen met elkaar samen en hebben ook effecten op elkaar. Voor alle terreinen geldt dat parkeren en laden en lossen aandacht vragen en in principe altijd op eigen terrein plaats vinden.

De gemeente kent de volgende formele bedrijventerreinen:

- Duin I, II en III;
- Molendijk;
- Rooiseheide;
- Nieuwe Molenheide;
- Bolsiusterrein;
- Duin Vlagheide.



Het primaat van het bedrijventerreinenbeleid van de gemeente Schijndel ligt bij het optimaal bieden van ontwikkelingsruimte voor bedrijven op de bestaande bedrijventerreinen, en daarmee ook duurzaam blijven benutten van bestaande bedrijventerreinen. Over het bedrijventerreinen Duin waarvan voorliggend bestemmingsplan voorziet in een uitbreiding, zegt de structuurvisie het volgende:

Bedrijventerrein Duin

De bedrijvigheid op bedrijventerrein Duin kenmerkt zich door een overwegend middelgroot tot grootschalig gebruik. Een accent ligt op bedrijven in de industrie, productie, handel, logistiek en bouw. Op Duin I is een aantal omvangrijke (perifere) detailhandelsvestigingen gelegen.

Veel bedrijven kunnen nog uitbreiden op de bestaande locatie. Echter op een aantal locaties worden de kavels intensief gebruikt, wat de uitbreidingsmogelijkheden en investeringen in het vastgoed zou kunnen beperken.

Het terrein blijft in de toekomst behouden als bedrijventerrein voor de reguliere bedrijfsactiviteiten.

Het streven is om langs de Nieuwe Eerdsebaan (Duin III-Noord) en de Structuurweg investeringen te stimuleren ten behoeve van de verbetering van de ruimtelijke verschijningsvorm van het bedrijventerrein. In lijn met de detailhandelsvisie worden hier bepaalde vormen van detailhandel en solitaire kantoren toegelaten.

Het overige bedrijventerrein (waaronder het plangebied) blijft bedoeld voor de reguliere bedrijfsactiviteiten. Er wordt geen detailhandel, solitaire kantoren, horeca en nieuwe bedrijfswoningen toegestaan. De gemeente zal terughoudend zijn in transformatie van het terrein naar bedrijfscategorieën met een hoger investeringspotentieel, omdat ze de ruimte voor reguliere bedrijfsactiviteiten onder druk zouden kunnen zetten.

Bedrijventerrein Duin-Vlagheide

Naast het bedrijventerrein Duin gaat de structuurvisie in op het beleidskader voor het bedrijventerrein Duin-Vlagheide, waarvan onderhavig plangebied deel uitmaakt. Voor dit bedrijventerrein (en ook het plangebied) worden de volgende beleidsuitgangspunten gehanteerd:

- Het terrein dient primair als vestigingsplaats voor die bedrijven die door hun aard of omvang niet of nauwelijks in staat zijn op de bestaande bedrijventerreinen (binnen de gemeente Schijndel) een locatie te betrekken.
 - Het terrein heeft in eerste instantie een functie voor verplaatsers van binnen de gemeente. Primair vanuit het buitengebied, maar ook vanaf bestaande bedrijventerreinen en andere locaties.
 - Bedrijven van buiten de gemeente kunnen ook worden gefaciliteerd, voor zover dat past binnen de samenwerkingsafspraken met Sint-Oedenrode en met Veghel-Uden.
 - In eerste aanleg wordt ingezet op grootschalige bedrijven. Dit aangezien grote bedrijven doorgaans geen mogelijkheden hebben zich in bestaand vastgoed op bestaande terreinen te vestigen, terwijl dit voor kleinere bedrijven veelal wel mogelijk is. Daarnaast wordt in beginsel ingezet op bedrijven met een lagere toegevoegde waarde / investeringsintensiteit, aangezien dit soort bedrijven de kosten van herontwikkeling van een bestaand terrein niet kunnen dragen.

Bedrijven met een hoge toegevoegde waarde / investeringsintensiteit kunnen dit doorgaans gemakkelijker en worden die mogelijkheden op bestaande terreinen geboden.

Investerings in hoogwaardigere bedrijfsactiviteiten primair langs Nieuwe Eerdsebaan en de Structuurweg. Op Duin Vlagheide wordt daarom geen ruimte geboden voor deze hoogwaardigere functies.

- Er is geen vestiging mogelijk van bedrijfsactiviteiten die door hun aard en omvang beperkingen zouden kunnen opleggen aan de vestigings- en ontwikkelmogelijkheden van bedrijven die door hun aard of omvang primair op Duin Vlagheide zijn aangewezen.
- Er worden geen detailhandel, horeca, solitaire kantoren, consumentgerichte bedrijfsactiviteiten en bedrijfswoningen toegestaan.
- Indien het terrein kan bijdragen aan het oplossen van problemen elders kan overwogen worden voor een beperkt gebied af te wijken van het voorgaande. Daarbij blijven de uitgangspunten van de structuurvisie Duin Vlagheide gelden.
 - Dit kan bijvoorbeeld gelden voor het inrichten van een zone waar ook kleinere kavels kunnen worden afgenomen, waar de verplaatsing van bedrijven die in de huidige situatie aan de Duinweg zijn gevestigd kan worden opgevangen. Voorwaarde is wel dat het gebied rond de Duinweg daarmee ook daadwerkelijk een kwaliteitsimpuls ondergaat.
 - Daarmee dient een bedrijf alleen toegelaten te worden wanneer investeringen in het achtergebleven vastgoed gedaan worden.
 - Duurzame uitgangspunten uit de structuurvisie Duin Vlagheide zoals water(berging), (duurzame) Energie en een groene uitstraling krijgen aandacht bij de ontwikkeling.
- Het MOP-complex (buiten het plangebied) dient als groene enclave met haar eigen kwaliteiten behouden te blijven.
 - Daarom wordt het gereserveerd voor nog niet nader te bepalen bedrijfsontwikkelingen die gepaard gaan met een concept dat inspeelt op deze groene kwaliteiten.
 - Publieksgerichte functies komen primair in het centrum, op Molendijk en Rooiseheide. Investerings in hoogwaardigere bedrijfsactiviteiten primair langs Nieuwe Eerdsebaan en de Structuurweg. In het MOP-complex daarom (in beginsel) geen ruimte bieden voor deze publieksgerichte functies.
 - Naar verwachting zal deze keuze wel effecten hebben op de grondprijzen van het MOP-complex.
- De gemeente hanteert nu het uitgangspunt dat een bedrijf minimaal 40 arbeidsplaatsen per ha dient te hebben om voor een kavel in aanmerking te komen. De vraag is of deze randvoorwaarde ook moet worden gesteld voor verplaatsing van bedrijven binnen Schijndel, waardoor op bestaande terreinen

minder extensief gebruikte ruimte kan worden herontwikkeld tot intensiever te benutten ruimte.

- Ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit en identiteit van het dorp Eerde is een sterke ruimtelijke buffer tussen Duin Vlagheide en Eerde gewenst. In de structuurvisie Duin Vlagheide is dit ingevuld door middel van een groenbuffer langs de buitenrand van Vlagheide. Tevens zal daarvoor het zuidelijke deel van Duin Vlagheide in de vorm van drie groene kamers worden gerealiseerd, om een gefaseerde ontwikkeling mogelijk te maken. Gezien de (nog) grote onzekerheden over de tijdsperiode waarin en de aard van bedrijvigheid waarmee dit gebied zal gaan worden ingevuld, verdient het de voorkeur de bufferzone vorm te geven en op te bouwen kijkend vanuit Eerde, zodat er een nieuwe landschapsstructuur ontstaat waarachter toekomstige bedrijfsontwikkelingen hun setting kunnen krijgen.
- Ook wordt vanwege het hoogteverschil ingezet op de ruimtelijke kwaliteit vanuit 'de hoogte / de lucht'. Toepassing van groene daken wordt daarom gestimuleerd.

In aanvulling op bovenstaande punten wordt, in het kader van de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan, nadrukkelijk overwogen dat Duin-Vlagheide ook ruimte moeten kunnen bieden aan Schijndelse bedrijven met een uitbreidingsbehoefte die niet binnen het bestaande bedrijfsperceel of de bestaande bedrijventerreinen kunnen worden opgevangen.

Relatie met bestemmingsplan

De uitgangspunten van de structuurvisie, zoals hierboven weergegeven, vormen een kader voor het beeldkwaliteitsplan zoals dat hieronder staat beschreven.

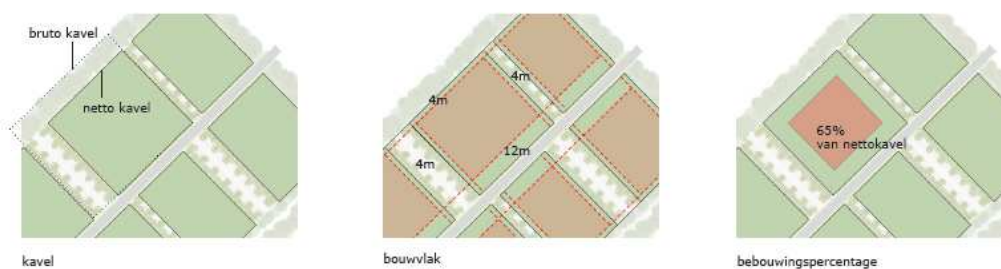
3.3.4. Beeldkwaliteitsplan Duin-Vlagheide

De gemeenteraad heeft op 24 januari 2013 het beeldkwaliteitsplan Duin-Vlagheide vastgesteld. Het beeldkwaliteitsplan is een vervolg op de structuurvisie Duin-Vlagheide en biedt hanteerbare criteria voor voorliggend bestemmingsplan en de vergunningverlening.



Afbeelding beeldkwaliteitsplan met plangebied.

Het plangebied wordt in het beeldkwaliteitsplan gekarakteriseerd als 'overgangskamer'. Dit omdat het gebied als overgang functioneert van enerzijds het traditionele bedrijventerrein naar anderzijds de 'groene kamers' zoals die voorzien zijn aan de randen van het gebied Duin-Vlagheide (zie afbeelding hierboven).



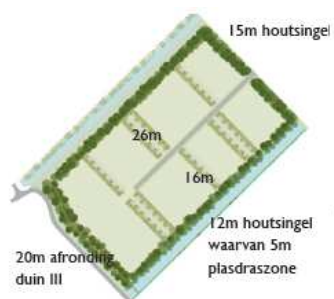
Verkaveling

De kavelindeling is flexibel, in die zin dat de kavels al naar gelang de behoefte, verschillende afmetingen kunnen hebben. Meerdere kleinere bedrijven kunnen eventueel gezamenlijk één kavel vormen. De bruto-kavelgrootte ligt tussen de 1000 en 5000 m². Kavels groter dan 5000 m² kunnen voorkomen indien sprake is van een bijzondere omstandigheid (zie paragraaf 3.2 van deze toelichting).

Verdere uitgangspunten zijn dat de afzonderlijke kavels minimaal 15 meter breed dienen te zijn, dat de bedrijfsgebouwen zich op minimaal 12 meter afstand van de voorste kavelgrens bevinden en minimaal 4 meter van de achterste en zijdelingse kavelgrens. Het bebouwingspercentage van een netto kavel mag niet meer bedragen dan 65%. In het bestemmingsplan wordt het begrip netto kavel niet gehanteerd zodat dit vereiste is vertaald in een bebouwingspercentage van 65% van het bouwperceel. Dat percentage is van toepassing binnen het gehele bedrijventerrein Duin. De hoogte van de bedrijfsgebouwen is gemaximaliseerd op 12 meter. In onderstaande afbeelding zijn bovenstaande uitgangspunten verbeeld.

Landschappelijk

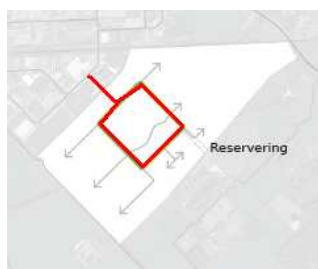
Het landschappelijk kader bestaat uit grote open ruimten omzoomd door forse houtsingels en voorzien van (parkeer)bosjes tussen de kavels intern



- de rand van de kamers is 20 meter (duurzame afronding) of 15 meter breed (omranding). Uitzondering is de rand langs de watergang, deze is 12 meter breed met 5 meter plasdras-situatie begroeid met wilg en els.
- De kamer wordt intern opgedeeld en vergroend door parkeerbosjes van 26 of 16 meter breed.

Ontsluiting

De ontsluiting van het plangebied betreft een inrikker die gekoppeld is aan de hoofdflus. De hoofdflus sluit via de Newtonweg aan op de Van Leeuwenhoekweg. De eerste twee kavels van de overgangskamer mogen 1 extra ontsluiting voor laden/lossen maken aan de oostzijde.



De hoofdflus (ontsluiting Duin-Vlagheide)

Parkeren

De uitgangspunten zoals die voor het parkeren geformuleerd zijn, luiden als volgt:

- parkeren uit het zicht: naast het gebouw in een parkeerbosje
- indien het parkeren aan de voorzijde plaatsvindt, dan dient het parkeren achter en tussen hagen van minimaal 1m breed plaats te vinden.

Bij het laden en lossen staan de voertuigen volledig op eigen terrein en wordt geen beslag gelegd op het openbaar gebied.



Duurzaamheid

Bedrijven stemmen onderling per kamer ruimtegebruik, energiegebruik en -opwekking, waterbeheer en bijvoorbeeld grondstromen op elkaar af. De exploitatie van bedrijven is bij voorkeur energieneutraal of er wordt energie geproduceerd voor derden door duurzame energieopwekking door WKO (warmte-koudeopslag), zonnecollectoren, windturbines en bio-vergistingsinstallaties.

Het hemelwater wordt naar de smalle wadi's tussen de kavelscheidende parkeerbosjes getransporteerd, waar het kan infiltreren of uitstromen naar de hoofdwatervangsten langs de rand van de kamer.

Relatie met het bestemmingsplan

De bovenstaande uitgangspunten zijn vastgelegd in de regeling van voorliggend bestemmingsplan.

Het beeldkwaliteitsplan is als bijlage bij dit plan gevoegd.

3.3.5. Detailhandelsvisie & Toetsingskader detailhandel op perifere locaties

De gemeenteraad heeft in december 2010 de 'Detailhandelsvisie gemeente Schijndel' vastgesteld. De keuzes die in de detailhandelsvisie worden gemaakt zien op de versterking van het centrumgebied en het behoud van levensvatbare centra en dagelijkse voorzieningen op wijk- en buurtniveau.

Onderdeel van deze detailhandelsnota is een 'Toetsingskader detailhandel op perifere locaties', waarin voor de branches woninginrichting, doe-het-zelf en tuincentra nader beleid is opgesteld.

Vanwege de aard en omvang van detailhandel in volumineuze branches is inpassing in bestaande winkelgebieden niet altijd mogelijk of wenselijk. Voor deze detailhandel kan een uitzondering worden gemaakt op de algemene beleidsregel en kan vestiging op een perifere locatie worden overwogen. De detailhandelsvisie maakt de keuze om als perifere vestigingslocatie alleen bedrijventerrein Duin aan te wijzen waar, onder voorwaarden, nieuwe vestigingen in volumineuze branches worden toegestaan. Detailhandel in volumineuze branches wordt opgesplitst in verkeersaantrekkende detailhandel in volumineuze goederen, dit zijn onder meer de bouwmarkten en tuincentra, en niet verkeersaantrekkende detailhandel in volumineuze goederen, die in de regeling van het bestemmingsplan als volgt worden omschreven:

volumineuze detailhandel in goederen die niet specifiek verkeersaantrekkend is, zoals de verkoop van auto's, motoren, boten, caravans, tenten, grove bouwmaterialen, landbouwwerktuigen.

Relatie met bestemmingsplan

In de juridische regeling van voorliggend bestemmingsplan wordt de vestiging van niet-verkeersaantrekkende detailhandel in volumineuze goederen mogelijk gemaakt.

3.3.6. Parkeren

Tot op heden werden met betrekking tot het onderwerp parkeren geen tot weinig eisen gesteld in de bestemmingsplannen van de gemeente Schijndel. Met het (op termijn) vervallen van de bepalingen uit zowel het Bouwbesluit voor fietsparkeren bij utilitaire gebouwen (het overgangsrecht van het Bouwbesluit 2012 bepaalt dat de oude regeling blijft tot 1 januari 2017) als de Bouwverordening voor autoparkeren (naar verwachting in 2013), zijn beide parkeeronderwerpen nu een zaak voor bestemmingsplannen.

Daarom worden in onderhavig bestemmingsplan voor alle functies parkeernormen opgenomen. De parkeereis is niet uitsluitend beperkt voor bouwactiviteiten doch strekt ook tot gebruik c.q. gebruikswijzigingen.

Relatie met bestemmingsplan

Door het vervallen van bepalingen ten aanzien van fietsparkeren bij utilitaire gebouwen in het Bouwbesluit en het, op termijn, vervallen van bepalingen ten aanzien van autoparkeren in de bouwverordening zijn voor het bepalen van de parkeerbehoefte van alle functies, de parkeernormen die CROW heeft opgesteld voor de stedelijksheidsgraad 'weinig stedelijk' in onderhavig bestemmingsplan opgenomen.

4. PLANBESCHRIJVING

Voorliggend bestemmingsplan biedt een planologisch-juridische titel voor het realiseren (bouwen en gebruiken) van bedrijfsgebouwen. De kaders voor deze ontwikkeling zijn neergelegd in het beeldkwaliteitsplan dat hiervoor in hoofdstuk 3 is beschreven. Het beeldkwaliteitsplan functioneert op vergunningenniveau als toetsingskader voor de ontwikkeling. Voor een beschrijving van de uitgangspunten van het plan wordt verwezen naar het gestelde in hoofdstuk 3 en het beeldkwaliteitsplan zoals dat als bijlage bij dit bestemmingsplan ter inzage zal worden gelegd.

5. MILIEU-ASPECTEN

In onderstaande hoofdstuk worden de verschillende milieuaspecten beschreven zoals deze van toepassing zijn op de voorgenomen ontwikkeling. Hoewel getoetst wordt of met voorliggend bestemmingsplan sprake is van een goede ruimtelijke ordening, is van belang dat het vigerende (= nu nog geldende) bestemmingsplan voor de gronden van het plangebied een uitwerkingsplicht naar de bestemming Bedrijfsdoeleinden kende. Zoals reeds in hoofdstuk 1 is beschreven is met het opnemen van een uitwerkingsplicht in een bestemmingsplan, de planologische aanvaardbaarheid van de nog uit te werken bestemming een gegeven.

5.1. Bodem

Op 23 juli 2013 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is neergelegd in het rapport met nummer B13, 5357 van Verhoeven Milieutechniek. Voor het plangebied is de conclusie getrokken dat in de boven- en ondergrond geen verontreiniging is aangetroffen en in het grondwater slechts een lichte verontreiniging. Een nader onderzoek naar de kwaliteit van de bodem wordt niet noodzakelijk geacht. De kwaliteit van de bodem staat niet in de weg aan het toekomstige gebruik als bedrijventerrein.

5.2. Milieuzonering

Algemeen

In de publicatie “Bedrijven en milieuzonering” (editie 2009) van de VNG zijn indicatieve richtafstanden voor woningbouw nabij verschillende typen bedrijven opgenomen. De richtafstanden gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen is toegestaan. Binnen deze richtafstanden is hinder ten gevolge van het betreffende bedrijf niet uit te sluiten. Indien een woning echter is gelegen in een gebied dat niet te kenmerken is als een rustige woonwijk maar door de aanwezigheid van andere functies, bedrijventerreinen of wegen meer het karakter van een gemengd gebied (gebied met een zekere mate van functiemenging) heeft, mag één ‘afstandsstap’ van de richtafstand worden afgetrokken.

In het bestemmingsplan worden bedrijven tot en met categorie 4.2 toegestaan. De richtafstand tot gevoelige objecten in een rustige woonwijk of een rustig buitengebied die volgens bovengenoemde publicatie hoort bij dergelijke bedrijven, bedraagt 300 meter.

De afstand van het bedrijventerrein tot de woning aan de Landingsweg 15 bedraagt 240 meter.

In de directe omgeving van de woning zijn echter meerdere agrarische bedrijven gelegen daarnaast is aan de Landingsweg een puinbreker en handel in sloopmaterialen, een groot kampeermiddelenbedrijf en een autosloper / reparatiebedrijf gevestigd. Verder is van belang dat het voorliggende plan een uitbreiding van een reeds bestaand bedrijventerrein betreft (Duin) dat al in de directe omgeving van de woning was gelegen. Onder deze omstandigheden kan ingevolge de hiervoor beschreven publicatie, worden aangenomen dat de woning niet in een rustig buitengebied maar in een gebied met een gemengd karakter (in de nabijheid van de functie wonen komen verschillende vormen van bedrijvigheid voor). Ingevolge de publicatie kan in dergelijke gevallen een richtafstand worden gehanteerd die één afstandsstep onder de richtafstand zit die geldt ten opzichte van een rustig buitengebied. Bij categorie 4.2 bedrijvigheid bedraagt deze richtafstand 200 meter. Zoals hiervoor aangegeven bedraagt de werkelijke afstand 240 meter. Er wordt voldaan aan de richtafstand die de publicatie hanteert voor bedrijvigheid ten opzichte van een woning in een gemengd gebied. Daarnaast is van belang dat de vestiging van bedrijven reeds wordt toegestaan door het vigerende bestemmingsplan (na uitwerking). De planologische aanvaardbaarheid van de bedrijventerreinbestemming kan daarmee als een gegeven worden beschouwd.

5.3. Luchtkwaliteit

De Wet Luchtkwaliteit als onderdeel van de Wet milieubeheer is op 15 november 2007 in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om aan de ene kant negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken en aan de andere kant mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe wet geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3%) ten opzichte van de grenswaarde (een grenswaarde van 3% staat gelijk aan de bouw van circa 1500 woningen met één ontsluitingsweg);
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL.

Voor het plangebied geldt reeds een bestemming die de vestiging van bedrijven (na uitwerking) mogelijk maakt, zodat voor deze gronden de planologische aanvaardbaarheid van een bedrijvenbestemming een gegeven is.

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen.

In onderstaande figuur staat een uitsnede van de risicokaart voor het plangebied.



1. Proclean Nederland B.V., Duinweg 4. Het invloedsgebied van deze Bevi-inrichting reikt niet tot het plangebied
2. Vion Retail Schijndel BV, Van Leeuwenhoekweg 38. Het risicoobject betreft een koelinstallatie voor ammoniak en heeft geen pr 10-6m contour. Ook het invloedsgebied van deze inrichting valt buiten de grenzen van het plangebied.
3. Hogedrukaardgastransportleiding 36 inch 66.2 bar (buiten het plangebied). De leiding heeft geen relevante 10 -6/jr contour. Het invloedsgebied bedraagt 430 meter aan beiden zijden van de leiding en valt niet over het plangebied. Verder ligt het groepsrisico ruim onder de oriënterende waarde vanwege de lage personendichtheden in het buitengebied.

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor verdere gebiedsontwikkeling.

5.5. Natuur en Flora & fauna

In het Flora- en faunaonderzoek Duin-Vlagheide, rapportage van 20 september 2013, is een beoordeling opgenomen van de in het plangebied aanwezige natuurwaarden. De conclusie van het onderzoek luidt dat er geen beschermde (natuur)gebieden in de omgeving van het plangebied liggen en dat de ontwikkeling die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt geen gevolgen heeft voor de nabij het plangebied gelegen Ecologische Hoofdstructuur. Uit het onderzoek komt voorts naar voren dat de ontwikkeling uitsluitend een negatief effect kan hebben op broedvogels zonder vaste nestplaats. Aanbevolen wordt om de bouwwerkzaamheden buiten het broedseizoen te plannen (van half maart tot half juli).

Dit is een aanbeveling waarmee wordt voorkomen dat broedvogels zonder vast nestplaats worden verstoord. Omdat echter niet vaststaat dat er in deze periode broedvogels (zonder vaste nestplaats) in het plangebied aanwezig zijn, en de Flora- en faunawet alleen de broedsels van deze vogels beschermd, is het niet noodzakelijk om een bouwverbod voor deze periode op te nemen in het bestemmingsplan. De aanbeveling strekt er dan alleen toe dat voorafgaand aan de bouw gekeken wordt naar de eventuele aanwezigheid van broedsels van deze vogels. Indien deze niet aanwezig zijn, staat de Flora- en faunawet niet in de weg om de noodzakelijke bouwwerkzaamheden te verrichten.

Het onderzoek zal als bijlage bij het bestemmingsplan ter inzage worden gelegd.

5.6. Explosieven

In een rapport van 31 oktober 2013 doet Bodac BV verslag van het onderzoek naar de mogelijke aanwezigheid van explosieven in het plangebied. Uit het onderzoek wordt de conclusie getrokken dat de aanwezigheid van explosieven niet uit te sluiten is. Bodac B.V. adviseert dan ook om vóór aanvang van de voorgenomen (grond)werkzaamheden het projectgebied verder te laten onderzoeken op de mogelijke aanwezigheid van explosieven en deze te laten verwijderen.

Het onderzoek zal als bijlage bij het bestemmingsplan ter inzage worden gelegd.

5.7. Milieu-effectrapportage

Op grond van artikel 2 lid 5 van het Besluit milieueffectrapportage, in samenhang met categorie D 11.3 van genoemd Besluit, moet in het geval een bestemmingsplan voor een bedrijventerrein wordt opgesteld, worden beoordeeld of het opstellen van een Milieueffectrapport noodzakelijk is.

Bij deze beoordeling zijn de volgende aspecten van belang (terug te vinden in bijlage III van de Europese Richtlijn 2011/92/EU):

- Wat is de vigerende situatie?
- Wat is de drempelwaarde die het Besluit m.e.r. hanteert voor de betreffende activiteit (in casu ontwikkeling bedrijventerrein) in relatie tot de omvang van het bestemmingsplangebied? Hierbij moet ook rekening worden gehouden met vergelijkbare activiteiten in de directe omgeving.
- De plaats van de activiteit in relatie tot de aanwezigheid van gebieden met een bijzondere waarde (bijvoorbeeld Ecologische Hoofdstructuur en Natura 2000 gebieden).

Gelet op bovenstaande punten kan voor voorliggend bestemmingsplan de volgende afweging worden gemaakt:

- In de vigerende situatie is de vestiging van bedrijven (na uitwerking) reeds toegestaan. De planologische aanvaardbaarheid kan daarmee als een gegeven worden beschouwd.
- De drempelwaarde voor de activiteit 'nieuwe of uitbreiding van bedrijventerreinen' bedraagt 75 ha. De omvang van het bestemmingsplangebied bedraagt 7,1 ha en ligt daarmee ruim onder de drempelwaarde. Ook als de ontwikkeling in het bestemmingsplan Duin-Vlagheide, deelgebied I (4,5 ha) wordt betrokken bij deze oppervlakte dan blijft de oppervlakte van de activiteit nog steeds ruim onder de drempelwaarde waarboven het Besluit m.e.r. een beoordeling of het opstellen van een milieueffectrapport noodzakelijk is, vereist.
- Voor de gevolgen van de activiteit op de natuur, de flora en fauna en de cultuurhistorie kan verwezen worden naar hetgeen hierover in deze toelichting vermeld is.

Op basis van deze beoordeling kan de conclusie worden getrokken dat ingevolge het bepaalde in artikel 2 lid 5 onder b van het Besluit m.e.r., het opstellen van een milieueffectrapport niet noodzakelijk is.

6. WATERHUISHOUDING

6.1. Beleid

6.1.1. Waterplan Gemeente

In 2008 heeft de gemeenteraad van Schijndel het 'Waterplan Schijndel' vastgesteld. Het waterplan is primair bedoeld om het water in Schijndel een herkenbare plaats in het gemeentelijk omgevingsbeleid te geven. In het Waterplan Schijndel zijn 4 doelstellingen beschreven:

- een veerkrachtig en duurzaam watersysteem in 2015;
- een optimaal functionerende waterketen in 2015;
- effectieve waterorganisatie;
- maximaal ontwikkeld waterbewustzijn en watercommunicatie.

Voor de kernen is het volgende streefbeeld geformuleerd: 'Schoon water op een duurzame wijze verwerken zonder wateroverlast'. Dit betekent dat de waterhuishoudkundige functie peilbeheer is gericht op wonen en werken. De grond- en oppervlaktewaterkwaliteit voldoen aan de normen en doelstellingen uit de Europese Kaderrichtlijn Water en (schoon) hemelwater wordt zoveel mogelijk vastgehouden en ter plaatse geïnfiltreerd. De waterlopen ontvangen, bergen en voeren het schone hemelwater af richting de kernrandzone. Voor de kernen gelden als speerpunten het verminderen van (grond)wateroverlast en het minimaliseren van de werking van riooloverstorten met afvalwater.

Specifiek voor bedrijventerreinen is het uitgangspunt bij het ontwikkelen en herinrichten van bedrijventerreinen een duurzame invulling van alle wateraspecten. Het gaat hierbij zowel om de inrichting van het watersysteem en de waterketen als om de raakvlakken tussen water en andere aspecten, zoals energie. Waterberging dient in openbaar gebied plaats te vinden.

6.1.2. Waterbeheerplan Waterschap

Het waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van Waterschap De Dommel voor de periode 2010-2015. Het betreft alle aspecten rondom het beheer van de watergangen, stuwen, gemalen, transportstelsels en rioolwaterzuiveringen, zowel onder normale omstandigheden als in het geval van calamiteiten. Er is een indeling in de volgende thema's gemaakt:

- Droge voeten
- Voldoende water

- Natuurlijk water
- Schoon water
- Schone waterbodem
- Mooi water

Het waterschap kiest ervoor om twee onderwerpen met hoge prioriteit aan te pakken:

- Het voorkómen van wateroverlast
- Het herstellen van het watersysteem van Natura 2000-gebieden.

Als onderdeel van het voorkomen van wateroverlast (droge voeten) is een belangrijk aandachtspunt dat nieuwe knelpunten door de aanleg van nieuw bebouwd gebied worden voorkómen. Bij alle stedelijke in- en uitbreidingsplannen adviseren en toetsen het waterschap op hydrologische effecten, waarbij 'hydrologisch neutraal' het uitgangspunt is.

6.2. Waterhuishoudingplan plangebied

Om de uitbreiding van het bedrijventerrein Duin gepaard te laten gaan met een duurzaam waterbeheer is in overleg met het waterschap De Dommel een waterhuishoudingplan opgesteld. In dit plan is de benodigde retentie van hemelwater en de wijze van afvoer van hemelwater uitgewerkt.

Het waterhuishoudingplan is neergelegd in een rapportage van BOOT 'rapport waterhuishouding: waterhuishouding uitbreiding bedrijventerrein Duin-Vlagheide te Schijndel' (d.d. 29 oktober 2013) en is als bijlage bij dit bestemmingsplan ter inzage gelegd.

6.3. Vooroverleg Waterschap

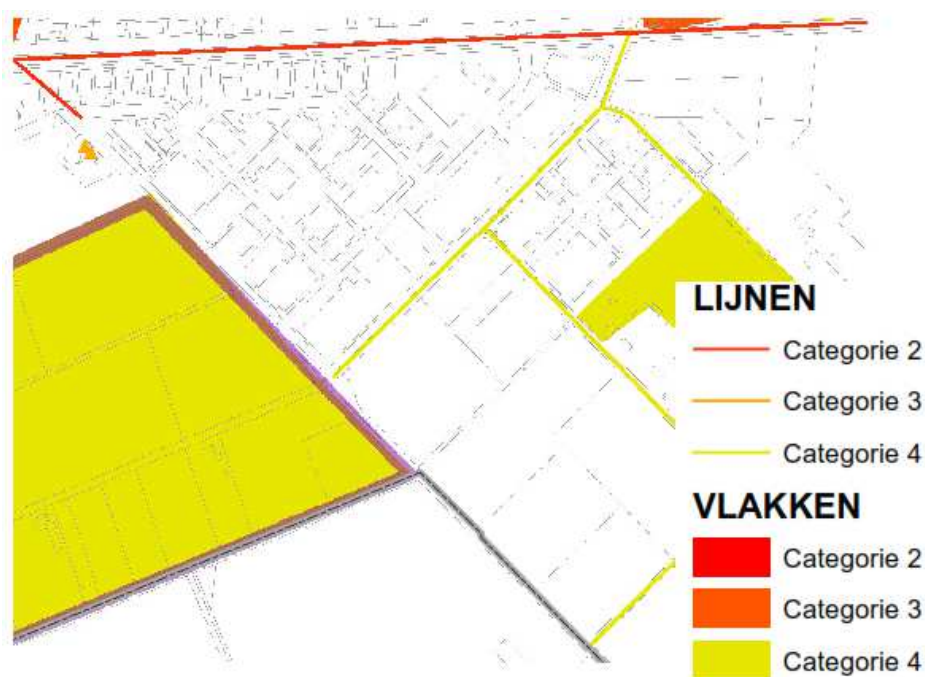
Bij brief van 6 november 2013 heeft het Waterschap De Dommel aangegeven te kunnen instemmen met het bestemmingsplan.

De brief wordt als bijlage bij het bestemmingsplan ter inzage gelegd.

7. CULTUREEL ERFGOED

7.1. Cultuurhistorie

In 2013 heeft de gemeenteraad het erfgoedplan Schijndel 2013 vastgesteld. In dit erfgoedplan worden de bestaande cultuurhistorische waarden benoemd en verbeeld in een cultuurhistorische beleidskaart.



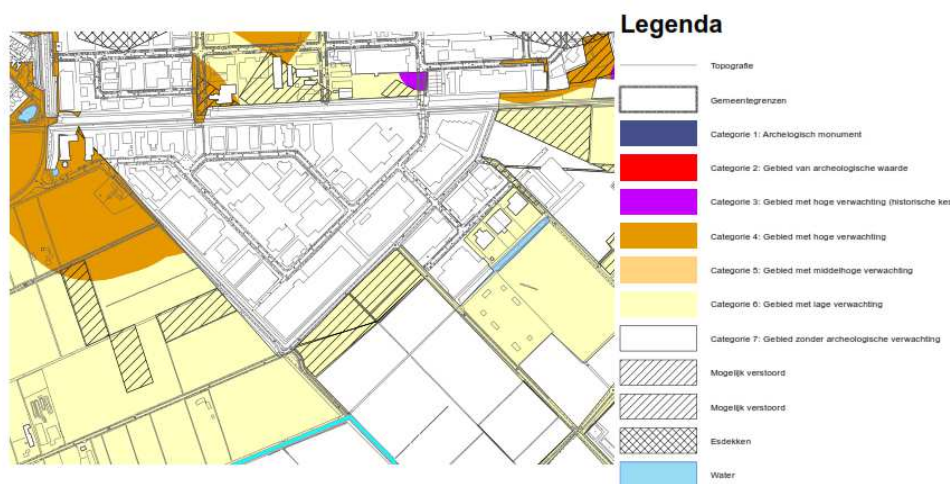
Fragment cultuurhistorische beleidskaart.

Uit bovenstaand fragment blijkt dat in het plangebied categorie 4 waarden (lijnelementen voorkomen). Categorie 4 waarden staan voor objecten met een redelijk hoge waarde. In het bestemmingsplan worden deze waarden gerespecteerd door de instandhouding van de wegenstructuur met groene begeleiding.

7.2. Archeologie

De gemeente Schijndel heeft voor haar grondgebied in kaart gebracht welke archeologische waarden in de gronden te verwachten zijn. Deze waarden zijn opgenomen op een archeologische beleidskaart. Op deze kaart worden een zevental waarden onderscheiden. In het plangebied (zie onderstaand fragment van de archeologische beleidskaart) komen de waarden uit categorie 6 (gebied met een lage archeologische verwachting) en categorie 7 (gebied zonder archeologische verwachting).

De gronden die zijn aangeduid als categorie 6 hebben de nadere aanduiding dat er mogelijk sprake is van een verstoorde ondergrond.



Fragment Archeologische beleidskaart

Op de gronden die zijn aangeduid als categorie 7 gronden, rusten geen beperkingen ten aanzien van archeologie.

Voor de gronden die zijn aangeduid als categorie 6 gronden met als nadere aanduiding 'mogelijk verstoorde ondergrond', wordt de kans op behoudenswaardige archeologische relictten klein geacht. Bij bestemmingsplanwijzigingen met een omvang van meer dan 25.000 m² en ingrepen in de bodem dieper dan 0,4 meter onder maaiveld is archeologisch vooronderzoek vereist. Hierbij dient de mate van bodemverstoring (door middel van een verkennend booronderzoek) te worden vastgesteld.

Het verkennend booronderzoek is in oktober 2013 uitgevoerd door 'Bureau voor Archeologie'. De resultaten van dit onderzoek zijn neergelegd in de rapportage 'Bureau voor Archeologie Rapport 2013.24, Duin-Vlagheide, Schijndel, gemeente Schijndel: een bureau- en booronderzoek' d.d. 23 oktober 2013. Hierin wordt, voor wat betreft het aspect archeologie, geadviseerd het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling.

Op grond van dit onderzoek ziet de gemeente Schijndel geen noodzaak om ter bescherming van archeologische verwachtingswaarden een dubbelbestemming op te nemen.

Het archeologisch onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan ter inzage gelegd.

8. JURIDISCHE REGELING

8.1. Planopzet

Het bestemmingsplan reguleert het gebruik van de gronden binnen het plangebied. Het plan biedt het gemeentebestuur een basis voor handhaving, indien op een bepaalde locatie activiteiten plaatsvinden die strijdig zijn met het bestemmingsplan en derhalve uit ruimtelijk oogpunt onwenselijk worden geacht.

Het bestemmingsplan vormt een belangrijk toetsingskader bij de verlening van een (bouw)vergunning. Bouwaanvragen kunnen uitsluitend worden gehonoreerd indien voldaan wordt aan het bepaalde in de regels van dit bestemmingsplan. Overigens neemt het College van Burgemeester en Wethouders bij de beslissing omtrent de verlening van een (bouw)vergunning eveneens het Bouwbesluit en de Bouwverordening in acht. Tenslotte wordt getoetst aan redelijke eisen van welstand.

In dit hoofdstuk volgt een toelichting op de juridische regeling. Het juridisch bindende gedeelte van dit bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding (plankaart) en de regels. De verbeelding en de regels dienen in samenhang met elkaar te worden begrepen.

De verbeelding en de regels zijn opgesteld naar de systematiek zoals deze is opgenomen in het bestemmingsplan Bedrijventerreinen van de gemeente Schijndel en de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). In deze standaard is de opzet van de regels en de benaming en verbeelding van bestemmingen en diverse functieaanduidingen, bouwaanduidingen en maatvoeringsaanduidingen bindend voorgeschreven.

8.2. Opzet Regels

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

Hoofdstuk 1: “Inleidende regels” bevat een artikel met begripsbepalingen. Daarnaast zijn in een apart artikel enkele bepalingen opgenomen omtrent de “wijze van meten”. Die bepalingen zijn van belang voor een juiste interpretatie van de bouwregels.

Hoofdstuk 2: “Bestemmingsregels”. In dit hoofdstuk zijn artikelsgewijs de regels behorende bij de specifieke bestemming neergelegd. De artikelen zijn opgezet volgens een vast stramien (conform SVBP 2012), voor zover deze relevant zijn voor het betreffende artikel:

- *Bestemmingsomschrijving:* hierin is bepaald voor welke doeleinden de gronden bestemd zijn (m.a.w. voor welk gebruik de gronden zijn gereserveerd); een aantal aspecten is binnen de bestemmingsomschrijving nader gedetailleerd
- *Bouwregels:*
in deze bepaling is aangegeven aan welke maatvoerings- en situeringseisen de bebouwing binnen een bestemming moet voldoen;
- *Nadere eisen:*
in deze bepaling is aangegeven dat burgemeester en wethouders ten aanzien van in het plan omschreven onderwerpen of onderdelen nadere eisen kunnen stellen;
- *Afwijken van de bouwregels:*
in deze bepaling zijn afwijkingsbevoegdheden toegekend aan het bevoegd gezag (doorgaand burgemeester en wethouders) ten aanzien van bepaalde bouwregels;
- *Specifieke gebruiksregels:*
in de bestemmingsregelingen is in bepaalde situaties expliciet aangegeven welk gebruik in ieder geval in strijd wordt geacht met de aan de gronden gegeven bestemming.
- *Afwijken van de gebruiksregels:*
deze bepaling bevat afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot de in het plan opgenomen gebruiksregels.

Hoofdstuk 3: "Algemene regels" bevat bepalingen die van toepassing zijn op het gehele plangebied. Naast de *anti-dubbeltelbepaling* zijn de volgende bepalingen opgenomen:

- *Algemene afwijkingsregels*
In deze bepaling zijn afwijkingsregels opgenomen met betrekking tot bouwen.
- *Algemene wijzigingsregels*
Voor nutsgebouwen die groter zijn dan de overige regels toestaan, kan een wijzigingsplan worden opgesteld.

Hoofdstuk 4: "Overgangs- en slotregel" bevat bepalingen die min of meer losstaan van de bestemmingsplanbepalingen, en worden om die reden in een aparte paragraaf opgenomen. Hierin staan opgenomen:

- *Overgangsrecht:*
in dit artikel is onder meer aangegeven dat de bestaande bouwwerken dan wel vergunde rechten tot het oprichten van een bouwwerk worden gerespecteerd, ook al wijken deze af van het onderhavige bestemmingsplan. Deze bouwwerken mogen gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd. Het is dus niet toegestaan om een bouwwerk af te breken en geheel te vernieuwen. Evenmin is het toegestaan om het bouwwerk geleidelijk aan helemaal te vernieuwen. In geval het bouwwerk door een calamiteit verloren is gegaan, mag wel tot gehele nieuwbouw worden overgegaan,

mits de bouwvergunning binnen een termijn van twee jaren na de calamiteit is aangevraagd. Burgemeester en wethouders kunnen vergunning verlenen van de bepaling dat bestaande afwijkingen niet mogen worden vergroot voor een uitbreiding van de afwijking met maximaal 10%.

Illegale bouwwerken zijn uitgesloten van het overgangsrecht. Voor gebruik van gronden en opstallen is eveneens bepaald dat het gebruik dat strijdig is met het onderhavige plan, mag worden gecontinueerd.

Verandering van het gebruik is niet toegestaan, tenzij de afwijking naar haar aard en omvang wordt verkleind.

Indien gebruik voor een periode van langer dan 1 jaar wordt onderbroken, mag dit gebruik niet meer worden hervat.

Een uitzondering wordt gemaakt voor het gebruik dat reeds strijdig was met het voor het onderhavige bestemmingsplan ter plekke van kracht zijnde plan. Het overgangsrecht is op deze situaties niet van toepassing.

- *Slotregel:*
in deze bepaling is de officiële benaming van het plan vastgelegd.

8.3. Bestemmingen

Op de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. Binnen die grens zijn de verschillende bestemmingen met verschillende kleuren weergegeven. Voorts zijn diverse aanduidingen opgenomen, waarnaar in de regels wordt verwezen.

Bedrijventerrein – 1

Deze bestemmingsregeling is gebaseerd op de bestemmingsregeling zoals deze voor het bedrijventerrein Duin is opgenomen in het bestemmingsplan Bedrijventerreinen. De bouwregeling van deze bestemming is zodanig vormgegeven dat de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen en het maximale toegestane bebouwingspercentage per bouwperceel op de plankaart (verbeelding) zijn aangegeven. Daarnaast zijn per bestemmingsvlak bedrijventerrein grote bouwvlakken opgenomen die een minimale afstand tot openbare gebieden aanhouden. De bouwvlakken, de bouwhoogte, de afstand tot de voorste, zijdelingse en achterste perceelsgrens en het bebouwingspercentage zijn gebaseerd op het beeldkwaliteitplan zoals dat in hoofdstuk 3 is beschreven.

Groen

De landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein is bestemd als Groen. De maatvoering van deze bestemming is afgestemd met het landschappelijk kader zoals dat is opgenomen in het beeldkwaliteitsplan. Binnen deze bestemming zijn twee aanduidingen opgenomen voor een extra ontsluiting van de bedrijfspercelen.

Water

De watergang die aan de Zuidkant van het plangebied loopt, is bestemd als Water omdat het hier een A-Watergang betreft die een waterafvoerende functie heeft.

Dubbelbestemming Waterstaat-Waterlopen

Een dubbelbestemming heeft tot doel om een specifiek belang te beschermen. In dit geval betreft het belang dat van de A-Watergang en de waterafvoerende functie van deze watergang. Naast deze dubbelbestemming is ook de Keur van het waterschap hier van toepassing.

9. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Voor het plangebied geldt op dit moment reeds een bestemmingsplan dat, na het opstellen van een uitwerkingsplan, de vestiging van bedrijven mogelijk maakt (bestemmingsplan Duin III, deelplan Zuid). Met het voorliggende bestemmingsplan wordt echter een efficiëntere verkaveling mogelijk gemaakt die beter aansluit op de wensen van bedrijven.

Met voorliggend bestemmingsplan wordt slechts een juridisch-planologische titel voor de vestiging van bedrijven geboden (eigenlijk wordt deze titel bestendigd). Voor de gemeente vloeien er derhalve geen investeringskosten uit het bestemmingsplan voort. Deze kosten zullen gemaakt worden door de bedrijven die zich in de toekomst op deze gronden willen vestigen.

Aangezien de gemeente de gronden in eigendom heeft en kostenverhaal dus via de uitgifte van de gronden plaatsvindt, is het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

10. OVERLEG & INSPRAAK

10.1. Overleg

Het bestemmingsplan wordt op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegezonden aan de volgende instanties:

- Provincie Noord-Brabant;
- Waterschap De Dommel.

De vooroverlegreactie van het waterschap is ontvangen op 6 november 2013 en is besproken in paragraaf 6.3 van deze toelichting. De provincie heeft in haar reactie, ontvangen op 13 november 2013, aangegeven dat het onderhavige bestemmingsplan geen aanleiding geeft gegeven tot het maken van opmerkingen.

10.2. Zienswijzen

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft op grond van de Algemene wet bestuursrecht vanaf 15 november 2013 gedurende 6 weken voor een ieder ter visie gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan is op 30 januari 2014 door de gemeenteraad vastgesteld.