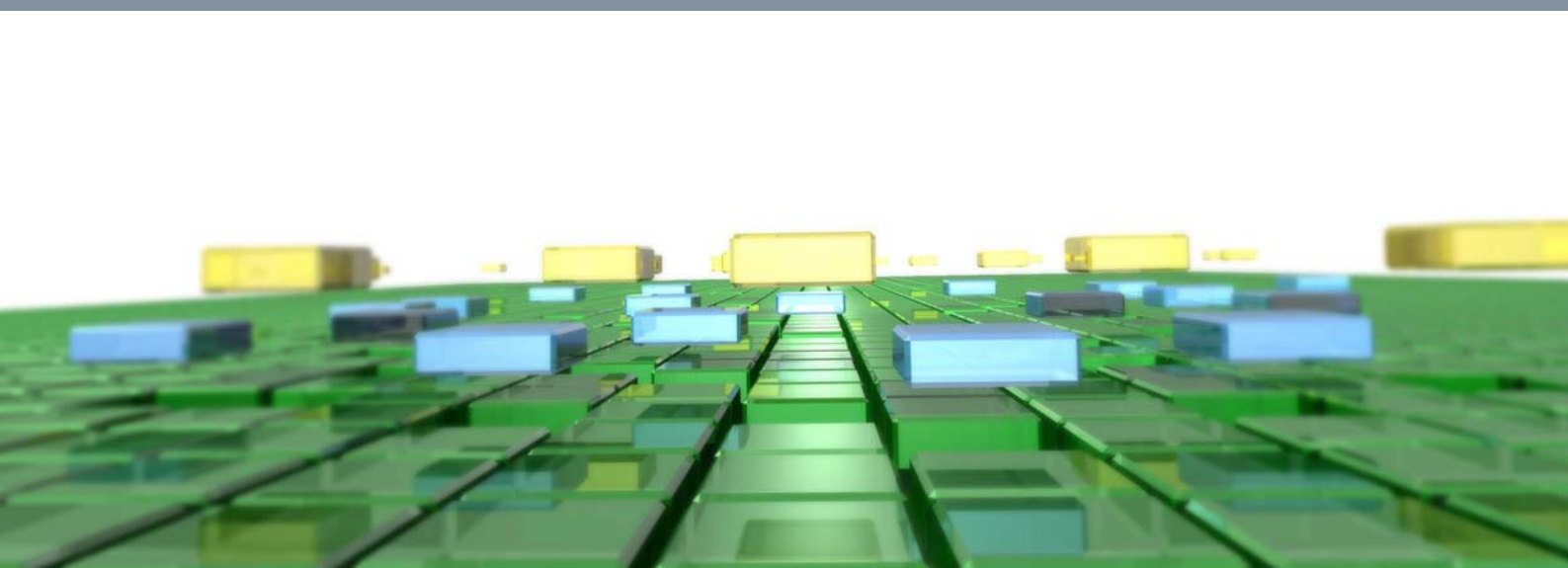


Bestemmingsplan Vlagheide 2, 2014

Gemeente Schijndel

Vaststelling



Bestemmingsplan Vlagheide 2, 2014

Gemeente Schijndel

Vaststelling

Rapportnummer: 211x06672.078628_1

IMRO-IDN-nr: NL.IMRO.0844.BPVlagheide22014-VG02

Datum: 29 september 2016

Opdrachtgever: Van Swaay Duurzaam Hout

Projectteam BRO: John Stohr, Nico van Hooijdonk, Jeroen Miellet

Concept: januari 2014

Voorontwerp: --

Ontwerp: mei 2014, juni 2014

Vaststelling: 23 april 2015

Reparatie: 29 september 2016

Trefwoorden: --

Bron foto kft: Abstract

Beknopte inhoud: --

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied	3
2. PLANBESCHRIJVING	5
2.1 Huidige situatie	5
2.2 Toekomstige situatie	7
2.2.1 Noodzakelijke en verwachte bedrijfsontwikkelingen: verduurzaming	7
2.2.2 De ruimtelijke inpassing	11
2.3 Vigerende bestemmingen	12
3. BELEID	15
3.1 Rijksbeleid	15
3.2 Provinciaal beleid	15
3.3 Gemeentelijk beleid	22
4. MILIEUHYGIENISCHE EN PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING	27
4.1 Water	27
4.2 Flora en fauna	33
4.3 Archeologie	34
4.4 Bodem	35
4.5 Bedrijven en milieuzonering	36
4.6 Akoestiek, wegverkeer	37
4.7 Luchtkwaliteit	37
4.8 Externe veiligheid	38
5. UITVOERBAARHEID	41
5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41
5.1.1 Wettelijk (voor)overleg	41
5.1.2 Planprocedure: zienswijzen	42
5.1.3 Beroep	42
5.2 Financiële uitvoerbaarheid	42
6. JURIDISCHE TOELICHTING	45

6.1 Opbouw van de regels	45
6.2 Bestemmingen	47

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

Bijlage 1: Uitkomst HNO-tool

Bijlage 2: Overlegreacties

Bijlage 3: Uitspraak Raad van State 201506263-1-R2

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Familiebedrijf en Hofleverancier Van Swaay (1891) is toonaangevend in duurzaam hout. Vanuit haar vestigingen in Schijndel en Harlingen levert zij een compleet houtprogramma aan zowel bedrijven als overheden. Van Swaay is in 1891 in 's-Hertogenbosch gestart als een bedrijf in "het bereiden van hout tegen bederf". In 1976 is het bedrijf naar Schijndel verplaatst. Van Swaay levert uitsluitend duurzaam geproduceerd hout. Dit betekent hout afkomstig uit verantwoord beheerde bossen. De verdere verduurzaming van dit hout gebeurt door het hout onder vacuüm en druk te impregneren. Door deze behandeling wordt het hout beschermd tegen weersinvloeden, micro organismen (bacteriën en schimmels) of insecten (bijvoorbeeld huisboktor en de meubelkever) waardoor de levensduur van het hout aanzienlijk wordt vergroot. Van Swaay is één van de grootste rondhoutleveranciers van West-Europa. Het bedrijf is als één van de weinige leveranciers op korte termijn in staat om grote hoeveelheden (boomplantpalen) te leveren. Daarnaast leveren ze ook andere (verduurzaamde) houtmaterialen, zoals balken, planken, vlonders, tuinhekken e.d. voor de grond-, weg en waterbouwmarkt, de agrarische markt, de retail- en handelsklanten.

Ontwikkeling van nieuwe verduurzamingstechnieken en veranderende eisen vanuit milieuwetgeving vragen regelmatig om aanpassingen van bedrijfsprocessen. Op korte termijn is daarvoor een grote overkapping nodig, in verband met vanuit milieu noodzakelijke aanpassingen in het verduurzamingsproces. Maar de komende jaren zijn vanuit de verdere bedrijfsontwikkeling en economische rendementen ook andere aanpassingen gewenst waarvoor gebouwen of bouwwerken nodig zijn.

Met deze bestemmingsplanherziening wordt de planologisch-juridische ruimte gecreëerd om de noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen te kunnen realiseren, zodat het bedrijf flexibel en slagvaardig kan inspelen op veranderende (milieu)eisen en behoeftes. Daarbij staat steeds het optimaliseren van de bedrijfsprocessen voorop. De herziening van het bestemmingsplan voorziet niet in omschakeling naar andere vormen van bedrijvigheid. Wel wordt bij deze actualisatie de doeleindenomschrijving beperkt aangepast vanwege ontwikkelingen in de markt.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied aan de zuidzijde van Schijndel aan de Vlagheide 2. De ligging en begrenzing is weergegeven in figuur 1.1.



Figuur 1.1: ligging en begrenzing plangebied

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

Het bedrijfsperceel is ingericht voor een doelmatige bedrijfsvoering. Het totale bedrijfsproces betreft niet alleen het feitelijke impregneren van hout, maar ook alles wat daaraan vooraf gaat. En uiteraard de verdere afhandeling van het verduurzaamde hout richting afnemers. Het bedrijfsproces start met de aanvoer van nieuw hout. In het voorjaar en de vroege zomer ligt de aanvoer van hout nagenoeg stil, omdat er dan bijna niet gekapt wordt uit oogpunt van bescherming van flora en fauna. In de nazomer valt de aanvoer stil, omdat dan de kwaliteit van het hout minder is, als gevolg van de verandering van de sapstromen bij de boom. Voor de continuïteit van de bedrijfsvoering is daarom voldoende voorraad van vers hout in de periode dat aanvoer wel mogelijk is van nadrukkelijk belang.

Vers hout kan niet meteen verduurzaamd worden, daarvoor moet het eerst rusten en drogen. Het sap gehalte van het hout neemt in de loop van tijd af. Waardoor het hout geschikt wordt om de verduurzamingsstoffen op te nemen. Deze droogtijd bedraagt circa 4 maanden. Het hout wordt vervolgens in porties verduurzaamd. Voor de klanten wordt, afhankelijk van het segment, circa 2 tot 6 maanden van de verwachte afname op voorraad gelegd. Vervolgens vindt vanuit de voorraadopslag de verkoop aan klanten plaats.



Impregneerketels



Nieuw hout opslag (droogfase)



Opslag geïmpregneerd hout
Figuur 2.1: foto's huidige situatie

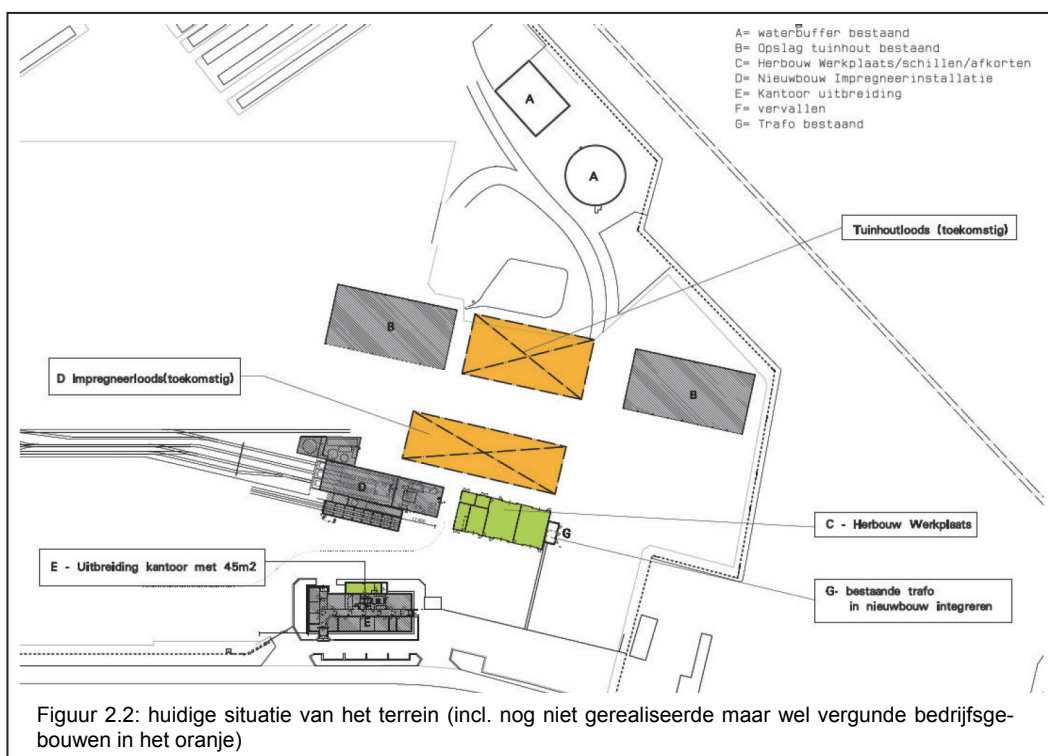


Sporenbundel met impregneerkarren

Het vers geïmpregneerde hout moet voor verkoop en transport enige tijd blijven liggen. Uit oogpunt van milieu dient deze opslag plaats te vinden op een vloeistofdichte/vloeistofkerende vloer. Daarvoor is circa 40% van het terrein voorzien van een vloeistofdichte verharding. Het regenwater dat op het fixatieterrein valt, wordt (met eventuele verontreinigingen) via een riolering verzameld in een bassin. Dit water wordt vervolgens weer hergebruikt in het productieproces.

Dit deel van het terrein is daarmee een essentieel bedrijfs onderdeel, omdat dit de mogelijkheid van opslag van verduurzaam materiaal bepaalt, waarbij verontreinigingen worden voorkomen. Logistiek gezien wordt het verduurzaam materiaal minder hoog gestapeld om veel dubbelhandelingen bij laden van te leveren product te vermijden. Doordat de aanvoer van nieuw hout zich op bepaalde delen van het jaar toespitst en de gemiddelde verblijfstijd van het hout zes tot acht maanden is, vormt de opslag van hout in diverse processtadia een fundamenteel onderdeel van het bedrijfsproces.

Op het terrein zijn in de huidige situatie meerdere bedrijfsgebouwen aanwezig waarvan het oppervlak maximaal 5.000 m² mag bedragen.



2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Noodzakelijke en verwachte bedrijfsontwikkelingen: verduurzaming

Van Swaay impregneert al vele jaren hout met het houtverduurzamingsmiddel Celfix-OX®. Wegens nieuwe Europese wetgeving (Biocideverordening en REACH) is de sterke verwachting dat in de zeer nabije toekomst dit impregneermiddel niet meer gebruikt mag worden. De reden hiervoor is het element chroom, dat onderdeel uitmaakt van het verduurzamingsmiddel. Chroom is in deze vorm in deze toepassing binnenkort niet meer toegelaten. Van Swaay dient volledig over te schakelen naar een chroomvrij alternatief.

De aan- en afvoer van het impregneermiddel, het impregneerproces, de installatie en het eindproduct wijzigen niet noemenswaardig door de omschakeling naar een Chroomvrij middel. Het verschil zit in het fixatieproces (het binden van koper aan hout). In tegenstelling tot Chroom houdende middelen is het noodzakelijk dat hout gedurende de fixatieperiode beschermt is tegen regen en andere weersinvloeden.

Deze vereisten maken het noodzakelijk om vers geïmpregneerd hout gedurende een aantal dagen te beschermen tegen uitlogen als gevolg van regen. Daarvoor is een overkapping van circa 5.500 m² noodzakelijk. Na circa 7 dagen is het verduurzamingsprocedé (fixeren van het verduurzamingsmiddel aan het hout) zover gevorderd dat open opslag mogelijk is.

De functionele gebruikshoogte onder de overkapping dient circa 8 à 9 meter te zijn. Het hout moet met behulp van een mobiele kraan op de karretjes worden geladen en gelost en tijdelijk neerslagvrij worden opgeslagen. Uit oogpunt van doelmatige opslag moeten partijen hout eveneens over elkaar heen getild kunnen worden. De totale constructie dient zodanig te zijn dat eventueel ook een loopkraan kan worden geïnstalleerd. Met overspanningsconstructie is een bruto bouwhoogte van 9 à 10 meter gewenst. De overkapping van de sporenbundel is fase 1 van de bedrijfsontwikkeling en zal naar verwachting op zeer korte termijn gerealiseerd moeten gaan worden. De overkapping wordt globaal ter plaatse van nummer 1 in figuur 2.3 gerealiseerd.

Verduurzaam hout dat langer aan zonlicht wordt blootgesteld verkleurt snel. Met name voor tuinhout is deze verkleuring ongewenst. De eindgebruiker eist in de detailhandel 'vers' nieuw ogend hout. Bij reguliere buitenopslag van tuinhout vindt onregelmatige verkleuring plaats. De buitenkanten en randen van een stapel verkleuren, waardoor ten dele reeds verkleurd tuinhout ontstaat, wat voor de detailhandel ongewenst is.

De huidige opslaghallen voor tuinhout worden reeds intensief gebruikt, maar hebben ook een open zijde naar de zonkant. Vanuit de toenemende behoefte aan 'schaduwrijk' opbergen als gevolg van de detailhandelsvereisten, is realisatie van nieuwe schaduwrijke opslagmogelijkheden voor tuinhout op afzienbare termijn gewenst. De realisatie van deze vanuit de marktvraag noodzakelijke tuinhoutloodsen betreft fase 2 van de bedrijfsontwik-

keling en is op afzienbare termijn noodzakelijk. De loods wordt aansluitend aan de vloeistofdichte vloer gerealiseerd voor een zo compact mogelijke opstelling van de bebouwing.

Om de positie als een van de grootste houtverduurzamingsbedrijven van Europa te behouden is het bedrijf genoodzaakt te blijven investeren in nieuwe en geoptimaliseerde verduurzamingsprocessen, naast noodzakelijke investeringen om te kunnen blijven voldoen aan wet- en regelgeving. De komende jaren worden investeringen voorzien in nieuwe verduurzamingsprocessen die onlosmakelijk zullen samengaan met aanpassing, herschikking en uitbreiding van de bestaande gebouwen en overkappingen. Door deze toekomstvisie is het wenselijk om de huidige tuinhoutoverkappingen te verplaatsen. Om zo een ideale logistiek na te streven.



Figuur 2.3: Globale situering van de noodzakelijke en verwachte bedrijfsontwikkelingen

Uit oogpunt van duurzaamheid onderzoekt Van Swaay de mogelijkheden om restwarmte die vrijkomt bij de bedrijfsactiviteiten van derden (o.a. compostering) in de directe nabijheid (ten zuiden/zuidwesten van het plangebied) te gebruiken voor het drogen van hout in droogkamers. De droogkamers betreffen uitsluitend verwarmde ruimten door aangevoerde warme lucht door buizen. Zowel uit oogpunt van interne logistiek, als vanuit een zo kort mogelijke afstand tot de productie van de restwarmte is situering van deze droogkamers in de zuidelijke punt van het bedrijfspersceel gewenst. Realisatie van de droogkamers geschiedt bij voorkeur in combinatie met het gebruik van deze restwarmte, maar is wel voorzien binnen de planperiode. De droogkamers hebben de duiding fase 3 gekregen, maar kunnen, afhankelijk van de marktontwikkelingen ook eerder gerealiseerd worden. De droogkamers worden ter plaatse van nummer 3 in figuur 2.3 gerealiseerd.

Marktprofiel

Internationale marktontwikkelingen bij productiebedrijven tenderen naar twee lijnen. Het produceren van halffabricaten en/of complete onderdelen ten behoeve van eindproducten, of het realiseren van eindproducten die via een eigen distributie worden aangeleverd aan de detailhandel of rechtstreeks aan bedrijven die die producten toepassen in hun eigen bedrijfsactiviteiten. Van Swaay is vanaf de oprichting een bedrijf dat in de tweede categorie valt. Het be- en verwerken van hout tot producten die rechtstreeks worden geleverd aan de bedrijfsmatige gebruikers van die producten (agrariërs, weg- en waterbouw, hoveniers, e.d.) en aan specifieke detailhandel (tuincentra, bouwmarkten). Opslag en verkoopvoorraad zijn zowel bij de productie, als voor de eindproducten onlosmakelijke logistieke onderdelen van de bedrijfsvoering.

Ten aanzien van de eindproducten stelt de markt steeds meer eisen aan “all-in one” levering. De klant wil geen leverancier van alleen buitenhout, maar van complete pakketten voor houten schuttingen, houten speelwerktuigen, houten tuinhuisjes et cetera. Die zelfde vraag is ook nadrukkelijk in de business to business (B2B) lijn aan de orde. Dit noodzaakt Van Swaay om, naast de basisactiviteit van be- en verwerken van hout voor buitentoe-passingen, ook de daarbij behorende, ondergeschikte, maar wel essentiële producten in haar assortiment te voeren, zoals hang- sluitwerk, bevestigingsmaterialen, betonnen staanders voor schuttingen, bij speeltoestellen behorende accessoires, rietmatten, kosschermen, kunststof vlonders et cetera. Daarbij stijgt de vraag ten koste van het verduurzaamd hout naar onbehandeld/onbewerkt hout, zoals de Lariks/Douglas, steigerhout, Europees hardhout (Robinia, Kastanje en Eiken) en Tropisch hardhout.

Deze ontwikkelingen leiden niet tot een substantieel andere ruimtevraag. En ook niet tot meetbare toename van de transportbewegingen. De toeleveranties van deze “verwante producten” beperken zich tot een enkele vrachtwagens per week. De afvoer van deze producten naar de klant leidt niet tot aanvullende verkeersbewegingen. Zij zijn immers gekoppeld aan de leveranties van het buitenhoutproduct en leiden daarmee niet tot extra noodzakelijke ritten.

Doorvertaling naar het bestemmingsplan

Alle noodzakelijke en verwachte ontwikkelingen kunnen binnen het vigerende bestemmingsplan niet worden gerealiseerd. Om als ondernemer slagvaardig te kunnen reageren op veranderende bedrijfsprocessen als gevolg van marktontwikkelingen is het wenselijk het noodzakelijke vergunningentraject naar realisatie van nieuwe bedrijfsinvesteringen zo slagvaardig als mogelijk te doorlopen.

Vanuit dat perspectief is een bestemmingsplan dat voldoende ruimte biedt om bedrijfs-economisch gewenste gebouwen en bouwwerken te realiseren van groot belang. De gemeente heeft daarbij de zorg voor een goede ruimtelijke ontwikkeling in relatie met de omgeving. Hierbij spelen de recreatieve ontwikkeling rondom Vlagheide en de ruimtelijke kwaliteit en identiteit van de verdere bedrijfsmatige ontwikkeling rondom het voormalige MOB-complex een belangrijke rol.

De concrete bouwontwikkeling

In het plangebied worden de volgende ontwikkelingen beoogd:

- Fase 1: Realisatie bedrijfsgebouw in de vorm van een overkapping van 5.500 m² en een hoogte van 10 m (ten behoeve van droog houden van net geïmpregneerd hout;
- Fase 2: Realisatie (en verplaatsing) van tuinhoutloods van 2.500 m²;
- Fase 3: realisatie droogkamers met een omvang van 650 m²;
- Sloop en nieuwbouw productiehallen met een omvang van 5.350 m².

Enkele kleinere gebouwen (kantoor, uitrijgebouw karren) met een oppervlak van circa 2.000 m². In totaal wordt in onderhavig bestemmingsplan 16.000 m² aan bedrijfsgebouwen mogelijk gemaakt.

Het bouwvlak dient op dusdanige wijze te worden gesitueerd zodat alle gebouwen er in passen. De blauwe lijn in figuur 2.3 betreft derhalve het noodzakelijke bouwvlak. In de regels is het maximumoppervlak aan bebouwing juridisch verankerd.

De concrete ontwikkeling te aanzien van gebruik

In de vigerende bestemmingsomschrijving worden de toegestane bedrijfsactiviteiten aangeduid als 'hout- en palenbewerkingsbedrijf'. Deze omschrijving sluit niet meer aan bij een eigentijdse bedrijfsvoering en de hiervoor omschreven ontwikkelingen daarin. Daarom wordt de bestemmingsbeschrijving daarmee in overeenstemming gebracht. De nieuwe bestemmingsbeschrijving wordt:

'hout- en palenbe- en verwerkingsbedrijf: een bedrijf gericht op de bewerking van hout en palen en de verwerking van hout en aanverwante producten in/tot producten, die in hoofdzaak bestaan uit hout, met de daarbij behorende opslag en groothandels activiteiten.

De opslag van niet-houten en niet aan hout verwante producten mag niet meer bedragen dan 10% van de oppervlakte van de aanwezige hoeveelheid opgeslagen hout met een maximum van 1.000 m² bvo."

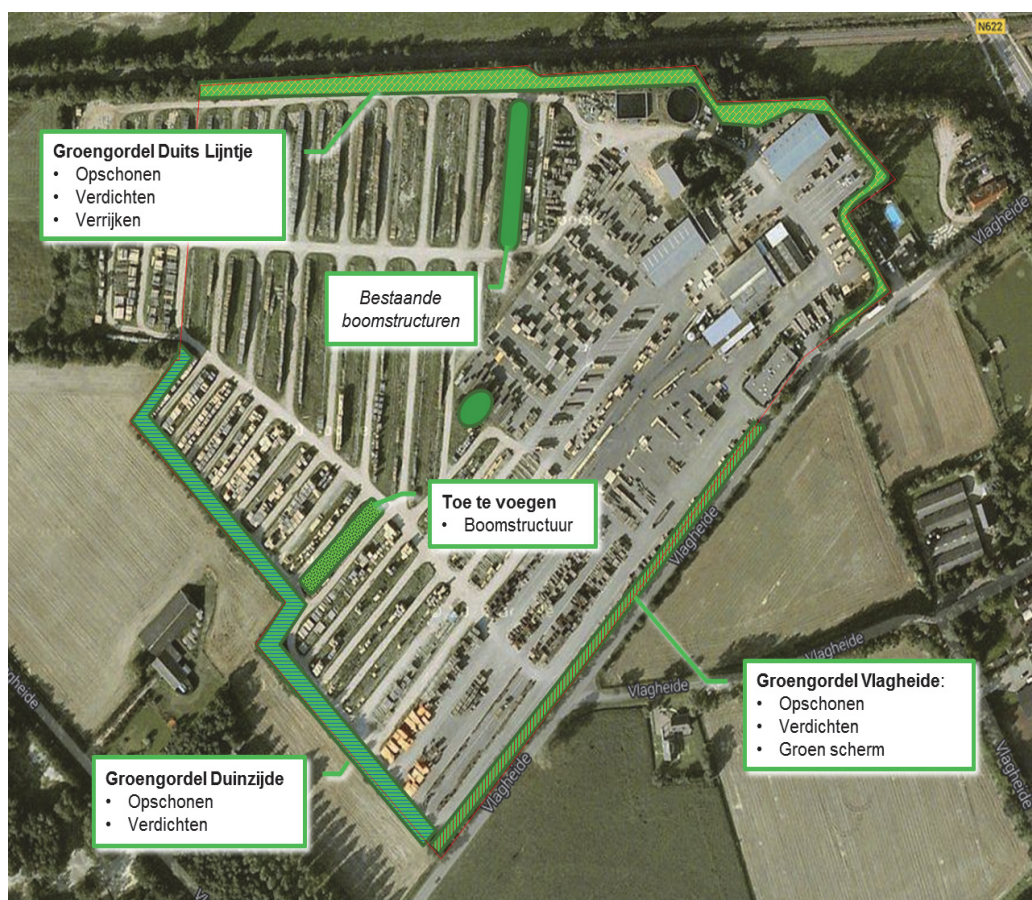
Deze gebruiksdoeleinden blijven beperkt tot een 'houtbedrijf' maar bieden de onderneming ruimte voor een reguliere bedrijfsontwikkeling binnen haar marktsegment. Tevens is de beschrijving voldoende specifiek.

2.2.2 De ruimtelijke inpassing

Van Swaay Duurzaam Hout streeft naar een goede ruimtelijke inpassing van haar kavel en onderschrijft de noodzaak van een goede zichtvang van de wijze waarop haar bedrijf van uit de omgeving wordt waargenomen. Zowel op maaiveldniveau vanaf de directe omgeving en de weg Vlagheide, als vanuit de zichtlijnen vanaf het uitzichtpunt van het recreatiegebied Vlagheide.

Daartoe worden de volgende inpassingsmaatregelen binnen de eigen perceelgrenzen genomen:

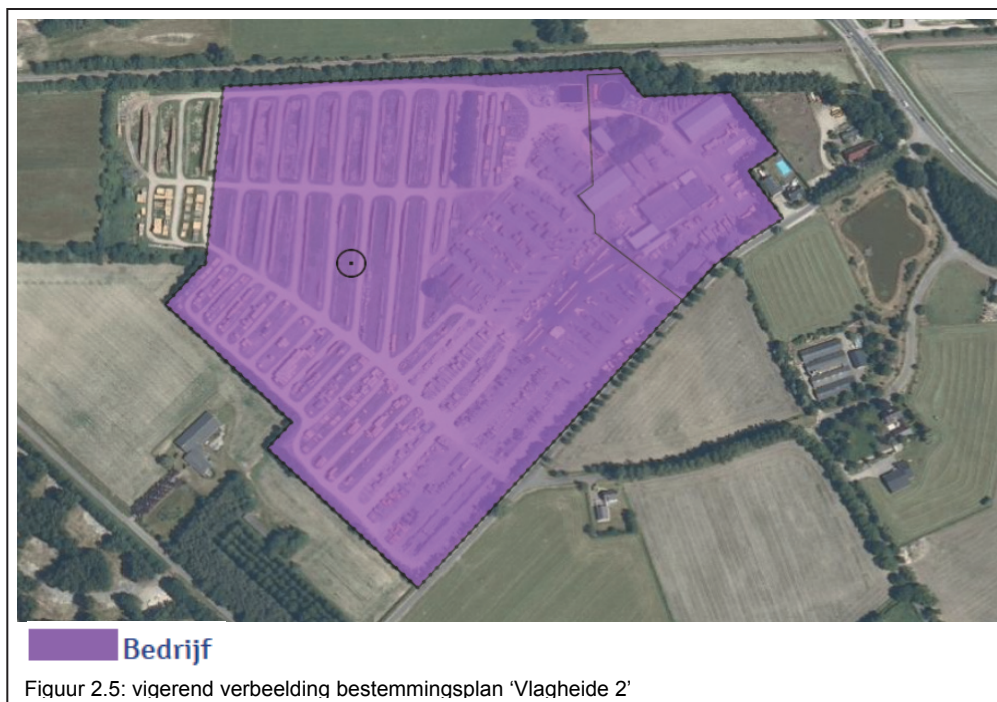
1. De bestaande groenstroken langs de Vlagheide en rondom het terrein worden gedund om de daarin aanwezige (potentieel) krachtige bomen voldoende in staat te stellen zich verder te ontwikkelen, waardoor de groenzone massiever en krachtiger wordt. Locaties waar de huidige beplanting dunner is, of waar door dunning nieuwe ruimte ontstaat worden versterkt met inheemse struweelbeplanting in een gevarieerde samenstelling en in een aselekt beplantingsregime. Bij alle ingrepen is voorkomen van aantasting van wortels en stammen van te behouden bomen en struiken het uitgangspunt.
2. Op de grens van de groenzone langs de Vlagheide en het geasfalteerde bedrijventerrein wordt een fysieke afscheiding gerealiseerd die zorg draagt voor een duurzame scheiding tussen de groenzone en het feitelijk bedrijventerrein.
3. Op de bestaande aarden wallen worden de voedselarme milieus, die kenmerkend zijn voor het voormalige voedselarme heidegebied, ondersteund met daarop toegesneden zaadmengsels om de soortenrijkdom te vergroten. Locaties die zeer droog zijn, waardoor beplanting nauwelijks tot ontwikkeling komen worden verrijkt met minder arme, maar ook geen voedselrijke grond.
4. Op het bedrijventerrein wordt, in de omgeving van de grens tussen de opslag van onbewerkt en bewerkt hout, een nieuwe boomsingel aangeplant. Deze boomsingel dient als coulisse voor de zichtbaarheid van de houtopslag vanaf het uitzichtpunt op de voormalige vuilstort Vlagheide.
5. Op de verbeelding worden uitsluitend de groenstroken aan de randen van het plangebied bestemd als groen om de landschappelijke inpassing te waarborgen. Het overige deel van het plangebied behoudt de bestemming bedrijf. De groenstructuren op het bedrijfsp perceel worden niet als zodanig bestemd omdat deze structuren de bedrijfsvoering te veel belemmeren (er kan dan niet meer worden geschoven met de groenstructuur). De groenstructuur aan de noordoostzijde valt buiten het plangebied. In de berekening waarin wordt aangetoond dat wordt voldaan aan de 'Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap' zijn uitsluitend de bestemde oppervlakken opgenomen.



Figuur 2.4: aan te brengen en versterken groenstructuren (uitsluitend binnen de perceelgrenzen)

2.3 Vigerende bestemmingen

Ter plaatse van het onderhavige plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Vlagheide 2' (onherroepelijk per 22-07-2011). Het gehele plangebied is in dit bestemmingsplan bestemd als 'Bedrijf' (zie figuur 2.5).



Bedrijf

Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn in het vigerend bestemmingsplan bestemd voor een hout- en palenbewerkingsbedrijf met de bijbehorende voorzieningen.

Bouwregels gebouwen

- Uitsluitend mogen worden opgericht bouwwerken welke ten dienste staan van deze bestemming, zulks met inbegrip van ten hoogste één bedrijfswoning, met dien verstande, dat per bedrijfswoning één bijgebouw (garage, berging) is toegestaan;
- Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- De bebouwde oppervlakte van de gebouwen tezamen mag niet meer bedragen dan 5.000 m²;
- Bedrijfsgebouwen, met uitzondering van de bedrijfswoning, dienen aan het volgende te voldoen:
 - de goothoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 m;
 - de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 8 m;
 - in afwijking van het bepaalde onder a. en b. geldt voor een bebouwde oppervlakte van maximaal 2.000 m² van de bedrijfsgebouwen dat de goot- en bouwhoogte maximaal 7 m mogen bedragen;
 - de afstand tot de bestemmingsgrens mag niet minder dan 5 m bedragen.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen aan het volgende te voldoen:
 - de bouwhoogte van lichtmasten mag maximaal 10 m bedragen;
 - de bouwhoogte van erfafscheidingen, voor zover gelegen voor de voorgevel van de bedrijfswoning, mag maximaal 1 m bedragen;
 - de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 2 m bedragen.

Conclusie

In het onderhavige nieuwe bestemmingsplan wordt het oppervlak van de bedrijfsbebouwing uitgebreid met 11.000 m² tot 16.000 m². Een deel van deze bebouwing / bouwwerken wordt buiten het thans vigerende bouwvlak gerealiseerd.

Het plan is op de volgende punten strijdig met de vigerende bestemming:

- te realiseren bebouwing overschrijdt maximum toegestane oppervlak aan bebouwing;
- bebouwing worden buiten het bouwvlak gerealiseerd.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in het opheffen van bovenstaande planologische strijdigheden.

3. BELEID

3.1 Rijksbeleid

Nota ruimte

In de Nota Ruimte is het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn.

Twee punten uit de Nota Ruimte zijn van belang voor het plangebied:

1. ligging van het plangebied in (de nabijheid van) het Nationale Landschap;
2. ligging van de EHS.

De gemeente Schijndel ligt gedeeltelijk binnen het Nationaal Landschap het Groene Woud. De begrenzing van dit Nationale Landschap wordt op provinciaal niveau vastgesteld. Het gebied heeft de volgende 'kernkwaliteiten':

- het groene karakter;
- kleinschalige openheid;
- samenhangend complex van beken, essen, kampen, bossen en heiden.

De Ecologische Hoofdstructuur heeft als doel het verbinden en beschermen van natuurgebieden. Voor ruimtelijke ontwikkelingen die invloed hebben op de EHS, geldt het zogenaamde "nee, tenzij principe". Binnen de gebieden waar het 'nee, tenzij'-regime van kracht is, zijn nieuwe plannen, projecten of handelingen niet toegestaan indien deze de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten, tenzij er geen reële alternatieven zijn én er sprake is van redenen van groot openbaar belang.

Het onderhavig bestemmingsplan beperkt zich tot een uit oogpunt van doelmatigheid intensiever gebruik van een beperkt deel van de bestaande bedrijfskavel. Het bestemmingsplan is derhalve niet strijdig met dit beleid.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie

In de structuurvisie RO benoemt de provincie haar provinciale ruimtelijke belangen en de wijze waarop zij deze behartigt. De structuurvisie is opgebouwd uit een 'Deel A Visie en sturing', waarin de ruimtelijke visie, de belangen en de sturingsfilosofie is opgenomen. De ruimtelijke visie is uitgewerkt in dertien provinciale ruimtelijke belangen.

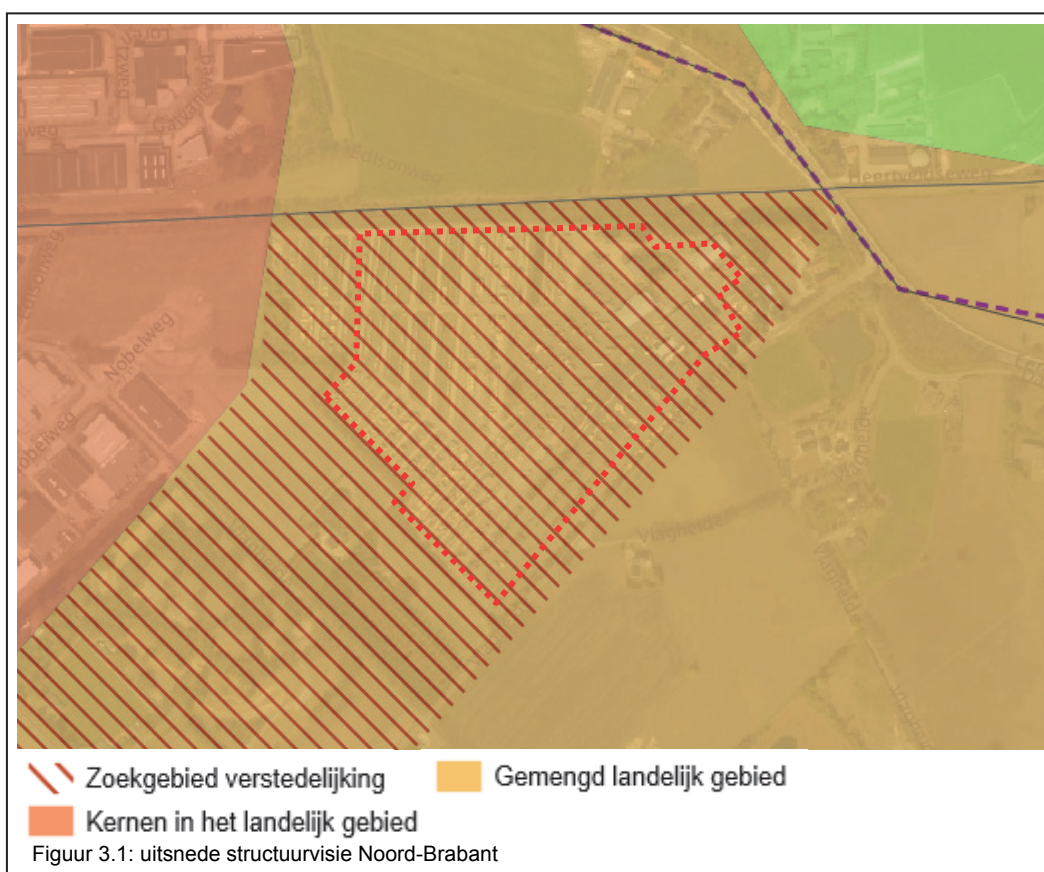
1. Regionale contrasten;
2. Een multifunctioneel landelijk gebied;
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
4. Een betere waterveiligheid door preventie;

5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
6. Ruimte voor duurzame energie;
7. Concentratie van verstedelijking;
8. Sterk stedelijk netwerk: BrabantStad;
9. Groene geleidingszones tussen steden;
10. Goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
11. Economische kennisclusters;
12. (inter)nationale bereikbaarheid;
13. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De wijze waarop de provincie deze ruimtelijke belangen behartigt is uitgewerkt in vier manieren van sturen: regionaal samenwerken, ontwikkelen, beschermen en stimuleren.

In 'Deel B Structuren en beleid' staat op welke wijze de provincie stuurt op de functies in Noord-Brabant. Daarvoor zijn vier ruimtelijke structuren opgesteld: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

Het plangebied is aangeduid als 'Gemengd landelijk gebied' en 'Zoekgebied verstedelijking' (zie figuur 3.1).



Gemengd landelijk gebied

Binnen het gemengd landelijk gebied is multifunctioneel gebruik het uitgangspunt. Functies ontwikkelen zich in evenwicht met elkaar en de omgeving. In de kernrandzones is een toenemende menging van wonen, voorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid mogelijk. Rondom natuurgebieden vinden ontwikkelingen plaats op vrijkomende locaties die passen in een groene omgeving. Bestaande ontwikkelingsmogelijkheden van in het gebied voorkomende functies worden gerespecteerd. Ontwikkelingen houden rekening met hun omgeving en dragen bij aan een versterking van de gebiedskwaliteiten.

Zoekgebied verstedelijking

In de kernen in het landelijk gebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen).

Verordening ruimte 2014

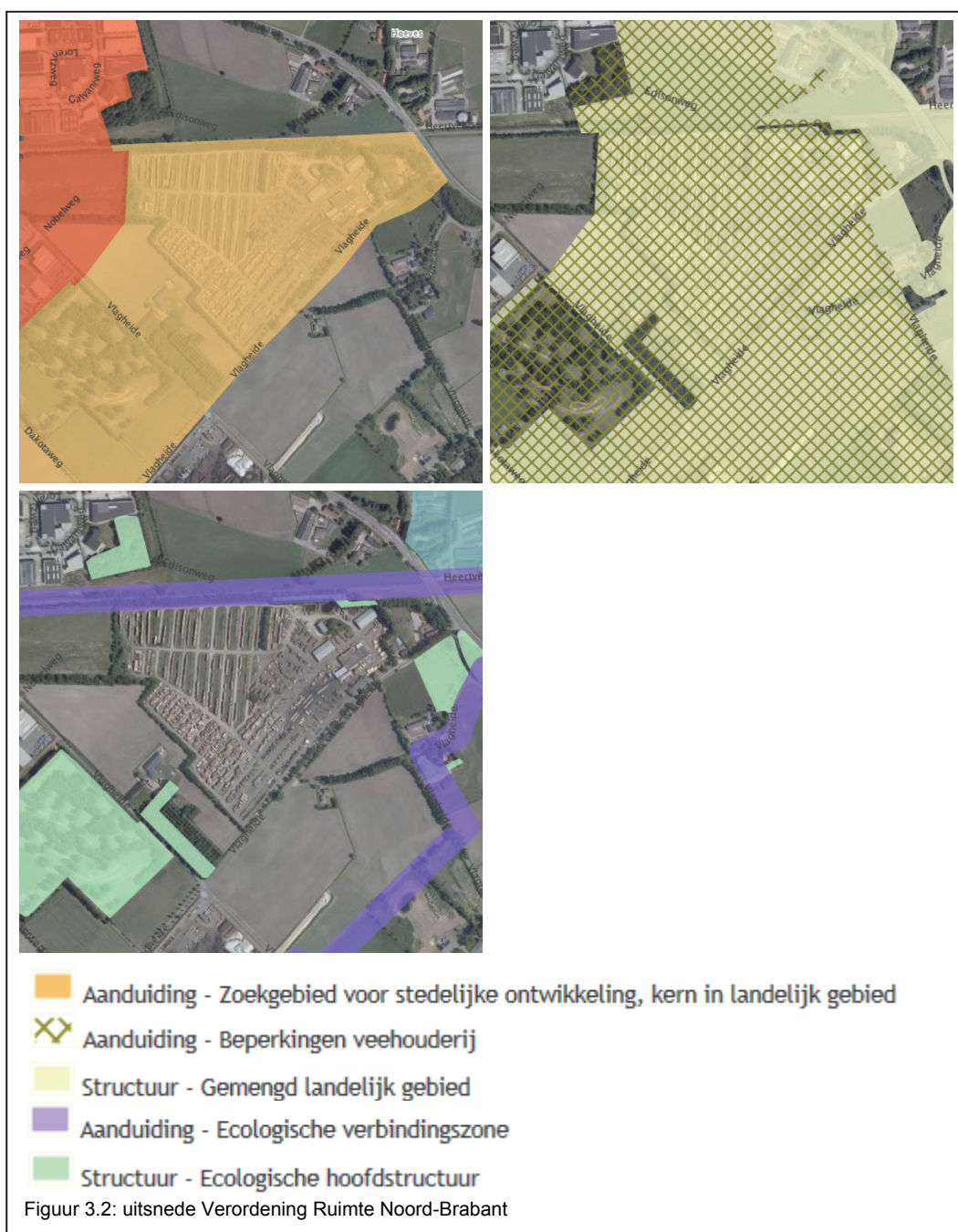
Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de Verordening ruimte 2014 vastgesteld, die per 19 maart 2014 in werking is getreden. In de verordening staan onderwerpen uit de provinciale structuurvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. Deze verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

De verordening bevat regels voor:

- stedelijke ontwikkeling;
- cultuurhistorie;
- agrarische ontwikkeling en windturbines;
- water;
- natuur en landschap.

De verordening wijst het gebied waarin het plangebied zich bevindt aan als 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, kern in het landelijk gebied', 'beperkingen veehouderij', 'Gemengd landelijk gebied' en de groenstrook van het terrein ligt mogelijk voor een klein deel in de zone 'ecologische verbindingszone' (zie figuur 3.2).

Navolgend is aan de relevante regelgeving getoetst.



De artikelen 3.1, 3.2 en 8.1 uit de verordening Ruimte 2014 zijn derhalve voor onderhavig bestemmingsplan relevant:

Artikel 3.1. Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

1. *De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording dat:*
 - a. *het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid;*
 - b. *toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.*
2. *Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in het eerste lid houdt in ieder geval in dat:*
 - a. *een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gebruik maakt van een bestaand bouwperceel, tenzij in deze verordening uitdrukkelijk anders is bepaald;*
 - b. *uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden;*
 - c. *ingeval van stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);*
 - d. *een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied bepaalt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel worden opgericht en daarbinnen worden geconcentreerd.*
3. *Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit bevat de toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid een verantwoording waaruit blijkt dat:*
 - a. *in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden;*
 - b. *de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de omvang van de bebouwing en de beoogde functie, past in de omgeving gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, waaronder de effecten vanwege milieuaspecten en volksgezondheid;*
 - c. *een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwijking van het personen- en goederenvervoer is verzekerd, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor, inclusief openbaar vervoer, een en ander onder onverminderd hetgeen in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en elders in deze verordening is bepaald.*
4. *Het eerste tot en met derde lid is niet van toepassing op een uitwerking van een bestemmingsplan, mits dat niet ouder is dan tien jaar, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b, van de wet.*

Omdat dit bestemmingsplan ruimte biedt voor een intensiever gebruik van een bestaande bedrijfskavel wordt aan artikel 3.1, zorgvuldig ruimtegebruik voldaan.

Artikel 3.2. Kwaliteitsverbetering van het landschap

1. Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving;
2. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een verantwoording:
 - a. van de wijze waarop de in het eerste lid bedoelde verbetering financieel, juridisch en feitelijk is geborgd;
 - b. dat de in het eerste lid bedoelde verbetering past binnen de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied.
3. De in het eerste lid bedoelde verbetering kan mede betreffen:
 - a. de landschappelijke inpassing van bebouwing, voor zover expliciet vereist op grond van deze verordening;
 - b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
 - c. activiteiten, gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
 - d. het wegnemen van verharding;
 - e. het slopen van bebouwing;
 - f. een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.
4. Indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld in het eerste lid niet is verzekerd, wordt het bestemmingsplan slechts vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd en wordt over de werking van dat fonds regelmatig verslag gedaan in het regionaal ruimtelijk overleg.
5. In afwijking van het bepaalde in dit artikel kan de toelichting van een bestemmingsplan een verantwoording bevatten over de wijze waarop de afspraken over de kwaliteitsverbetering van het landschap, die zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg, bedoeld in artikel 37.4, onder b, worden nagekomen.
6. Het eerste tot en met vijfde lid is niet van toepassing op een uitwerking van een bestemmingsplan, mits dat niet ouder is dan tien jaar, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b, van de wet.

De ontwikkeling past binnen de gemeentelijke Structuurvisie Duin-Vlagheide, waarin ook een versterking van de landschapsstructuur is voorzien. De ontwikkeling betreft een reeds lang bestaand bedrijf, de beoogde ruimtelijke ontwikkeling beperkt zich tot het verruimen van de bebouwingsmogelijkheden ten behoeve van de continuïteit van de bestaande bedrijfsvoering. In de huidige situatie is het gehele terrein al voorzien van een groene landschappelijke gordel. Deze bestaande gordel geeft niet overal de gewenste

landschappelijke buffering. Daardoor heeft verruiming van de bebouwingsmogelijkheden een doorwerking naar de landschappelijke beleving en beeldvorming van de weg Vlagheide. Aan het vereiste van artikel 3.2 eerste lid wordt inhoud gegeven door de bufferende werking van de groengordel langs de Vlagheide te versterken. Door de aanwezige asfaltverharding op het bedrijventerrein enerzijds en de directe ligging van de weg Vlagheide langs de terreingrens anderzijds is gekozen voor een intensivering en verdichting van deze bestaande groenzone, inclusief een begroeid scherm. (Zie ook paragraaf 2.2.2 van deze toelichting). Aanvullend aan de versterking van de groengordel langs de Vlagheide zullen ook de groengordels langs de andere perceelgrenzen worden verdicht en versterkt. Ten behoeve van de beleving van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied Vlagheide en met name het uitzichtpunt op de voormalige vuilstort, wordt op het bedrijventerrein zelf een aanvullende bomenstructuur gerealiseerd die een coulisse gaat vormen voor de visuele waarneming van de houtopslag op het bedrijventerrein.

De voorziene verbeteringen passen binnen de hoofdlijnen van de door de gemeente voorgenomen ontwikkeling van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft. (Structuurvisie Duin Vlagheide en Beeldkwaliteitsplan Duin-Vlagheide 2013). De landschappelijke inpassing van het terrein wordt versterkt conform de voorwaarden van de gemeente Schijndel. Deze landschappelijke inpassing wordt in een private overeenkomst tussen de eigenaar van het bedrijfsperceel en de gemeente Schijndel vast gelegd. Bovendien zijn de groenstroken als zodanig bestemd. Daarmee is voldaan aan de vereisten van artikel 3.2.

Artikel 8.1 Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling

1. *In afwijking van artikel 4.2 (stedelijke ontwikkeling) kan een bestemmingsplan, ter plaatse van de aanduiding 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling' voorzien in een stedelijke ontwikkeling.*
2. *Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid strekt ertoe dat:*
 - a. *de stedelijke ontwikkeling aansluit bij bestaand stedelijk gebied of plaatsvindt in een nieuw cluster van stedelijke bebouwing;*
 - b. *bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting rekening wordt gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving, waaronder mede begrepen de ontwikkeling van een groene geleiding ten behoeve van ecologische en landschappelijke verbindingen, door deze in de planontwikkeling te betrekken;*
 - c. *voor zover een bestemmingsplan voorziet in een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het eerste lid, is artikel 2, vierde lid (zwaarste regiem geldt) niet van toepassing en heeft het tweede lid, onder b voorrang op de beschermingsregels die elders in deze verordening zijn opgenomen, behoudens in geval dat artikel 5 (EHS) van toepassing is.*

Omdat dit bestemmingsplan een reeds bestaand bedrijventerrein omvat en geen uitbreiding van het bestemmingsvlak aan de orde is, is artikel 8.1 verder niet van invloed op dit bestemmingsplan.

Artikel 11 Ecologische verbindingszone

1. *In aanvulling op hoofdstuk 3 'Structuren' strekt een bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'Ecologische verbindingszone' tot de verwezenlijking, het behoud en het beheer van een ecologische verbindingszone met een breedte van:*
 - a. *ten minste 50 meter in bestaand stedelijk gebied en zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling;*
 - b. *ten minste 25 meter in alle overige gebieden.*
2. *Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid, stelt regels voor zover dat nodig is om te voorkomen dat het gebied minder geschikt wordt voor de verwezenlijking, het behoud en het beheer van een ecologische verbindingszone, waarbij in ieder geval:*
 - a. *beperkingen worden gesteld aan stedelijke, agrarische en recreatieve ontwikkelingen, in het bijzonder wat betreft de daarmee verband houdende bebouwing;*
 - b. *regels ten aanzien van het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100 m², anders dan een bouwwerk.*
 - c. *Na realisatie van de ecologische verbindingszone is artikel 5.1 (bescherming ehs) van overeenkomstige toepassing.*

Aan de noordzijde van het plangebied is een ecologische verbindingszone gelegen. Op enkele locaties komt de beschermingszone van 50 meter binnen het plangebied. Ter plaatse van deze locaties is het plangebied echter bestemd als 'Groen' met een beschermend regime voor groenelementen. De belangen van de ecologische verbindingszone zijn binnen deze bestemming geborgd.

Conclusie

Gezien het bovenstaande voldoet het onderhavige plan aan de provinciale structuurvisie en verordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

Masterplan Vlagheide

In 2006 is het Masterplan Vlagheide door de gemeenteraden van Schijndel, Veghel en Sint-Oedenrode vastgesteld. Als vervolg op het Masterplan zijn de 'notitie strategisch planologische keuzes', het 'Uitvoeringsprogramma' en een 'Visie Natuurontwikkeling Vlagheide' opgesteld.

Vlagheide is het gebied rond de grens van de gemeentes Schijndel, Veghel en Sint-Oedenrode. Het plangebied ligt aan de rand van het gebied waarop dit Masterplan betrekking heeft. De aanleg van de A50 en het vrijkomen van de MOP terreinen en de vuilstort Vlagheide hebben de directe aanleiding gevormd voor het opstellen van het Master-

plan Vlagheide. Het plangebied maakt in het Masterplan onderdeel uit van de groene buffer tussen Schijndel en Veghel. Deze moet gaan bestaan uit een combinatie van natuur en bebouwing.

Het onderhavige bestemmingsplan beperkt zich tot een uit oogpunt van doelmatigheid intensiever gebruik van een beperkt deel van de bestaande bedrijfskavel. Het bestemmingsplan is derhalve niet strijdig met dit beleid.

Landschapsontwikkelingsplan gemeente Schijndel

Het landschapsontwikkelingsplan (LOP) is gemeentelijk beleid en is door de gemeente opgesteld en vastgesteld d.d. 19 mei 2005. Het landschapsontwikkelingsplan dient als uitgangspunt voor de ontwikkeling in andere beleidssectoren en vervult een sturende en stimulerende rol in het bestemmen, aanleggen, inrichten en beheren van gebieden.

Het plangebied wordt in het LOP getypeerd als onderdeel van een scherp overgangsgebied bestaande uit een heide ontginninglandschap en een voormalige vuilstort. Vanuit strategisch opzicht moet een aantal ontwikkelingen plaatsvinden om de landschappelijke kwaliteit te versterken. Onder meer moet een aantal buffers tussen Schijndel en Veghel gerealiseerd worden zodat deze gebieden niet aan elkaar groeien. Ten slotte moet een ecologische verbindingzone/ landschapsontwikkelingszone richting de Wijboschbroek worden gerealiseerd. Het onderhavige bestemmingsplan beperkt zich tot een uit oogpunt van doelmatigheid intensiever gebruik van een beperkt deel van de bestaande bedrijfskavel. Het bestemmingsplan is derhalve niet strijdig met dit beleid.

Structuurvisie Duin Vlagheide

Door de gemeente Schijndel is een structuurvisie opgesteld voor het gebied Duin-Vlagheide. November 2010 is de structuurvisie vastgesteld. In deze structuurvisie wordt de basis gelegd voor een uitbreiding van het bedrijventerrein Duin-Vlagheide. De uitbreiding zal een groene en duurzame uitbreiding van het bedrijventerrein worden. In dit gebied krijgen met name grootschalige bedrijven uit het buitengebied een plaats. Op deze manier worden de in het buitengebied niet gepaste bedrijvigheid aan de rand van de kern gesitueerd.

Uitgangspunt is een geleidelijke overgang van het stedelijk gebied naar het buitengebied te creëren. Binnen zogenaamde groene kamers zijn ruime bedrijfspercelen toegestaan. Rond Duin-Vlagheide zal een robuust groen kader worden aangelegd. De bedrijven die zich hier vestigen hebben bij voorkeur een binding met het thema duurzaamheid of het buitengebied. Het bestaande bedrijfsperceel waarop dit bestemmingsplan betrekking heeft maakt integraal onderdeel uit van de Structuurvisie Duin-Vlagheide. Het onderhavige bestemmingsplan ondersteund derhalve dit beleid volledig.



Figuur 3.2: uitsnede structuurvisie Duin-Vlagheide

Beeldkwaliteitsplan Duin-Vlagheide 2013

In het verlengde van de Structuurvisie heeft de gemeente Schijndel een beeldkwaliteitsplan vastgesteld voor Duin-Vlagheide. In het Beeldkwaliteitsplan worden de uiterlijke kenmerken van de ruimte die men wil behouden of ontwikkelen benoemd en in kaart gebracht. Het gaat onder meer om belevingsaspecten van openbare ruimten, architectonische kwaliteit en om cultuurhistorische kenmerken. Het plan biedt aan de welstandcommissie een toetsingskader bij het beoordelen van bouw- en inrichtingsplannen. Het beeldkwaliteitsplan heeft geen directe bindende werking naar derden.

Het beeldkwaliteitsplan bevat beleidsuitspraken voor Duin-Vlagheide als geheel, het deelgebied Duin III en een specifieke bedrijfslocatie (Berco) in Duin III. Voor de ontwikkelingen bij Van Swaay zijn alleen de beeldkwaliteitskaders voor Duin-Vlagheide als geheel aan de orde. Het merendeel van deze beleidskaders zijn gericht op de ontwikkeling van nieuw bedrijventerrein. Voor de ontwikkeling Van Swaay is alleen het beeldkwaliteitskader “Duurzame afronding” van toepassing.

Het Beeldkwaliteitsplan bevat daarover de volgende uitspraken:



Figuur 3.3: Duurzame afronding (Beeldkwaliteitsplan Duin-Vlagheide)

Dit gewenste dwarsprofiel is:

- toegespitst op nieuw te realiseren groene kamers op nog te realiseren nieuw bedrijventerrein, dus derhalve niet van toepassing op de bestaande situatie bij Van Swaay;
- met een functioneel inrichtingsprofiel gericht op een groenstructuur met een openbaar recreatief pad, dus als openbaar toegankelijk gebied. De bestaande groenzone is gelegen op de bedrijfskavel. Realisatie van een openbaar toegankelijke groenzone is alleen mogelijk indien de gemeente daartoe een strook van de bestaande bedrijfskavel verwerft.

Het Beeldkwaliteitsplan Duin-Vlagheide doet geen verdere concrete uitspraken voor de situatie bij Van Swaay. De gemeentelijke beleidswensen ten aanzien van de ruimtelijke inpassing blijven derhalve beperkt tot de algemene uitspraken over de functie van de groengordel als zichtvang tussen de Schijndelse Heide en het stedelijk gebied.

De voorgenomen maatregelen ter versterking van de bestaande groengordel, zoals beschreven in hoofdstuk planopzet van deze toelichting geven inhoud aan deze beleids-wens.

4. MILIEUHYGIENISCHE EN PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING

4.1 Water

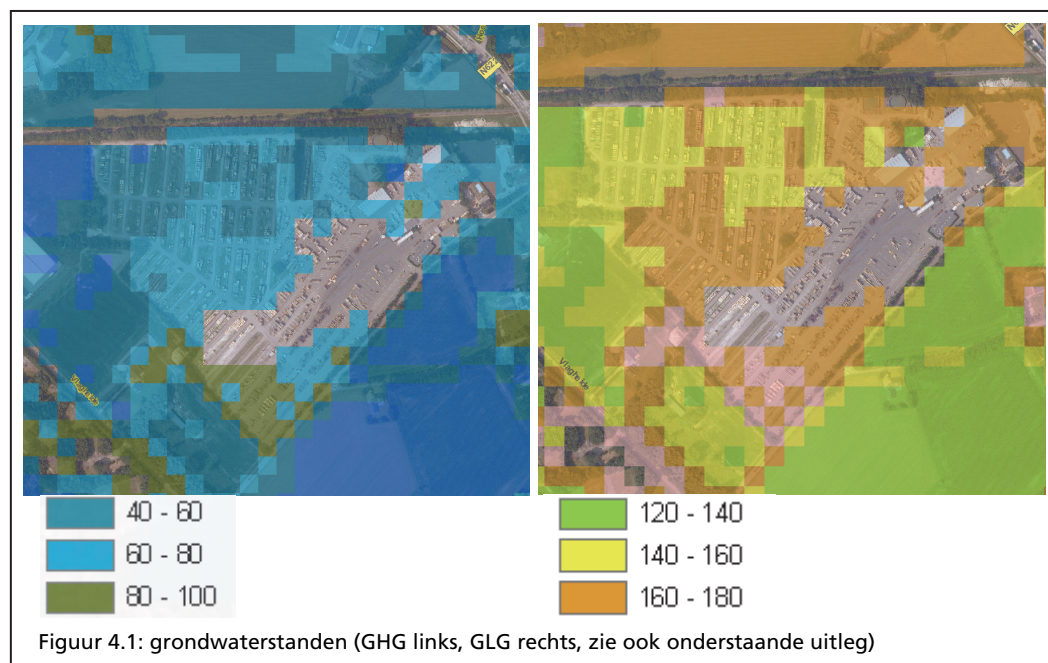
Het plangebied maakt deel uit van het waterschap de Dommel. Hier worden kort de belangrijkste wateraspecten van het waterschap aangehaald.

Beschrijving van het watersysteem (huidige situatie)

Het plangebied is gelegen op een bedrijventerrein in het zuidoosten van Schijndel. Bij nieuwe ontwikkelingen geldt het principe hydrologisch neutraal ontwikkelen. Dit betekent dat ruimtelijke plannen geen negatieve gevolgen mogen hebben voor de plaatselijke en regionale (grond)waterhuishouding. Bij onderhavig plan betekent dit concreet dat de toename aan verharde oppervlakken dient te worden gecompenseerd middels een waterbuffer/waterretentie.

Bodem en grondwater

Het plangebied ligt op zandgronden. Zandgronden zijn gronden met een goede waterdoorlatendheid.



De maaiveldhoogte in het plangebied bedraagt circa 10 m +NAP¹. De grondwaterstanden variëren ter plaatse de ontwikkelingen als volgt (zie figuur 4.1):

- Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand 0,6 – 1,0 m-mv²
- Gemiddeld Laagste Grondwaterstand 1,4 – 1,8 m-mv
- Grondwatertrap VI en VII

Keurbeschermingsgebieden.

In de keur van waterschap De Dommel zijn keurbeschermingsgebieden en bijbehorend attentiegebied aangewezen. Voor deze gebieden geldt een hydrologisch 'stand-still' beginsel. Op de keur van het waterschap is een zeer beperkt gedeelte van het plangebied aangeduid als keurbeschermingsgebied (zie figuur 4.2). Reden hiervoor is dat dit gebied voorheen was aangeduid als onderdeel van de EHS. Uit de provinciale Verordening Ruimte blijkt dat dit gebiedje geen deel meer uitmaakt van de EHS. Bij de volgende wijziging van de Keur zal dit worden aangepast. Er is hiermee geen reden meer om het gedeelte in het midden van het bedrijfsperceel van Van Swaay als keurbeschermingsgebied aan te duiden. In het verleden is reeds een groot deel van het keurbeschermingsgebied van het bedrijfsperceel verwijderd. In de meest noordelijk punt van het plangebied is echter een minimale strook, ter plaatse van een groenstrook, behouden. Binnen deze strook vinden geen wijzigingen plaats.

Oppervlaktewater

In of nabij het plangebied zijn geen watergangen van het waterschap gelegen (zie figuur 4.2). In het plangebied zijn aan de zijden 'reguliere' watergangen / slootjes aanwezig.

Rioleringsaspecten

De vuilwaterafvoer van in het plangebied geschiedt via de bestaande gemeentelijke riolering Vlagheide. Deze situatie blijft gehandhaafd.

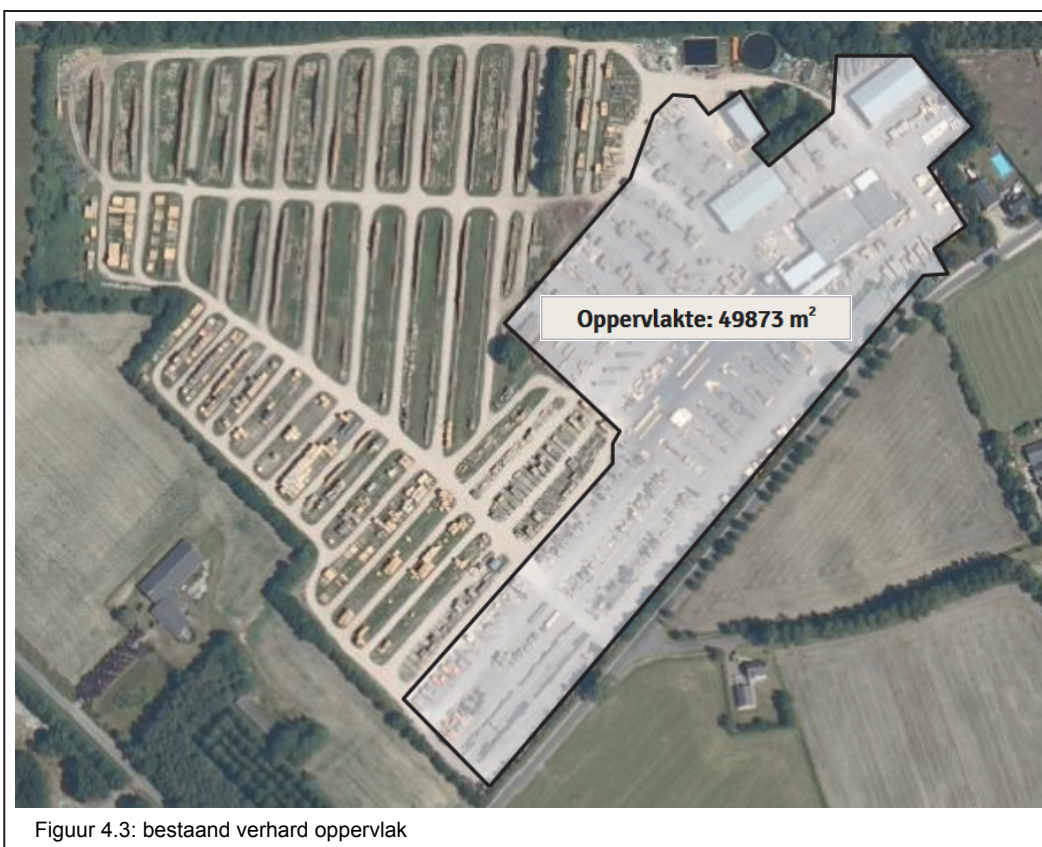
Verhardingen

Het plangebied bestaat in de huidige situatie reeds uit een fors areaal verhard oppervlak. Van het totale bedrijfsperceeloppervlak van 14,8 ha. is reeds circa 5 ha. verhard in de vorm van een vloeistofdichte asfalt laag in verband met het opvangen van bedrijfsvloei-stoffen (zie figuur 4.3). Deze vloeistoffen worden opgevangen en hergebruikt in de bedrijfsprocessen. De opvang en hergebruik van deze vloeistoffen vallen onder de milieu-vergunning en worden geregeld in het Activiteitenbesluit. Al het hemelwater van de verharde oppervlakken worden opgevangen in de aanwezig buffers en hergebruikt.

¹ Bron: www.ahn.nl

² weergegeven in aantal meters beneden maaiveld (m-mv)





Figuur 4.3: bestaand verhard oppervlak

Water in relatie tot de gewenste ontwikkeling

Nieuw verhard oppervlak

In het onderhavige plan worden overkappingen en gebouwen gerealiseerd (zie figuur 4.4). Als eerst wordt een overkapping gerealiseerd en in een latere fasen worden nog vier bedrijfsgebouwen gerealiseerd.

De gebouwen/overkappingen die in de fasen 1, 3 en 4 worden gerealiseerd ter plaatse van de bestaande vloeistofdichte asfalt laag en bestaande gebouwen. Het verhard oppervlak neemt in deze gevallen niet toe. Bovendien wordt het hemelwater afkomstig van deze gebouwen in de huidige situatie afgekoppeld op de bestaande waterretentiebasins. Dit water wordt voor de bedrijfsvoering gebruikt. Ook in de toekomst wordt het hemelwater van de bedrijfsgebouwen ter plaatse van de dichte vloer afgekoppeld op de bestaande waterretentiebasin.

Uitsluitend het gebouw in fase 2 wordt buiten het bestaande verharde oppervlak gerealiseerd. Dit gebouw heeft een oppervlak van circa 2.500 m². Dit betekent derhalve een toename van het verharde oppervlak met het zelfde getal.



Figuur 4.4: realisatie gebouwen en overkappingen in verschillende fasen (indicatieve aanduiding van de situatie)

De wateropgave wordt bepaald met de HNO-rekentool van het waterschap. Hiervoor zijn onder andere de volgende invoergegevens gebruikt:

- Toename verhard oppervlak 2.500 m²
- Maaiveldniveau 10 m +NAP
- Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand 0,8 m/-mv
- Bodemdoorlatendheid (k-waarde) 2 m/dag*
- Afvoercoëfficiënt 0,67 l/s/h

* inschatting op basis van bodemtypering (zandgrond, middel fijn)

Uit de HNO-rekentool resulteren de volgende uitkomsten, welke de wateropgave vormen voor dit plan.

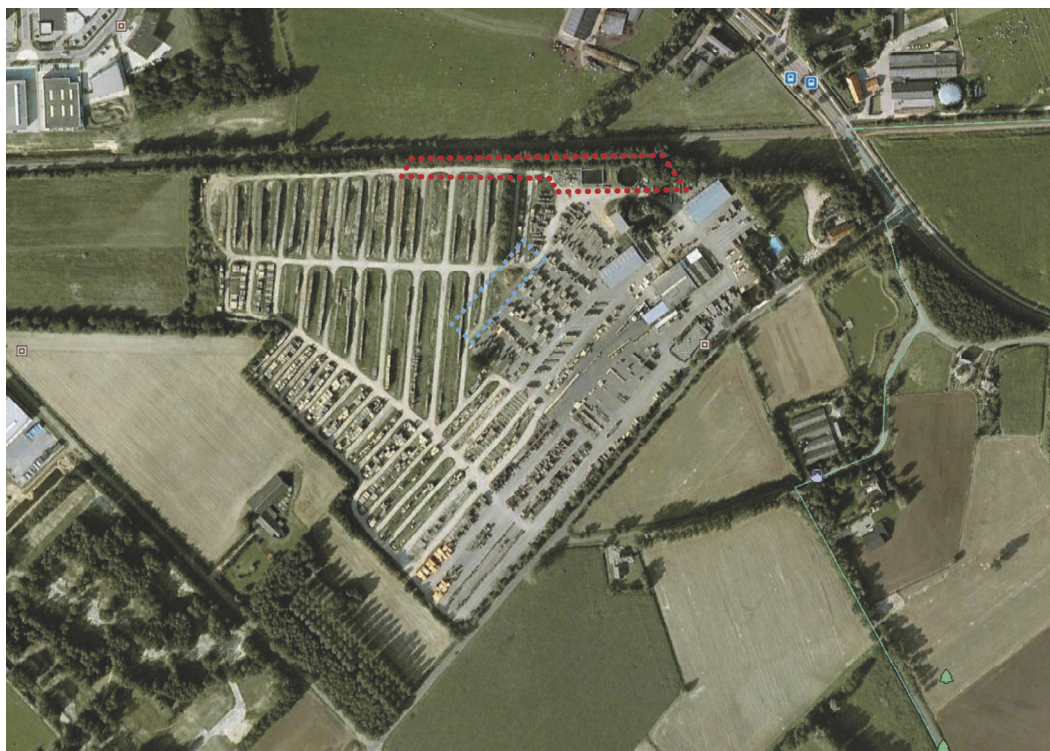
- Berging bij T=10 jaar: 120 m³
- Berging bij T=100 jaar: extra 41 m³

De uitkomstentabel van de HNO-rekentool zijn als bijlage gevoegd bij dit bestemmingsplan.

Hemelwaterbehandeling

Hemelwater vanaf de verharde oppervlakken wordt opgevangen in een te graven sloot in het plangebied of door het verbreden van bestaande sloten aan de zijden van het plangebied. In het plangebied is voldoende ruimte om waterberging te realiseren. Dit kan in combinatie met de groenstroken. In de groenstrook binnen het rood omlijnde deel in de onderstaande figuur wordt een sloot gerealiseerd van 2 meter breed en 1 meter diep (rekening houdend met een waterschijf van 0,8 m en talud van 1:0,5). Binnen het aangegeven zoekgebied in de groenstrook wordt ruimte voldoende ruimte gevonden voor de noodzakelijke waterberging, zie figuur 4.5 (zie ook rapport HNO-tool in de bijlage).

De blauwe lijn geeft de globale locatie van het af te koppelen dakoppervlak weer. Vanaf dit dak wordt via een hemelwaterriolering het water afgekoppeld naar de waterretentie. De waterberging is door middel van een voorwaardelijke bepaling opgenomen in de regels.



Figuur 4.5 Indicateive weergave toegevoegde bebouwing/verharding (blauw) en zoekgebied waterberging (rood)

Water in relatie tot planregels en verbeelding

Binnen de bestemmingen zijn 'water en waterhuishoudkundige voorzieningen' algemeen mogelijk gemaakt. Dit biedt flexibiliteit ten aanzien van hemelwatervoorzieningen in het plangebied. Bovendien bevat de regels een voorwaardelijke bepaling om de noodzakelijke waterberging te realiseren.

Het plan voldoet aan de eisen die gesteld worden aan de waterhuishouding. Het aspect water vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Door middel van een quickscan flora- en fauna is een beoordeling gemaakt van de mogelijke effecten die het plan zal hebben op beschermde natuurwaarden. Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving.

In de directe nabijheid bevinden zich geen beschermde natuurmonumenten of natura-2000 gebieden. Het meest in de nabijheid gelegen natura-2000-gebied bevindt zich op een afstand van circa 13 km (Kampina & Oisterwijkse Vennen, zie figuur 4.6). Het onderhavige plan heeft geen invloed op dit natuurgebied. Het plangebied is tevens niet in de EHS gelegen. Aan de noordzijde van het plangebied is wel een 'zoekgebied voor ecologische verbindingzone' gelegen.



“Een bestemmingsplan dat is gelegen in een zoekgebied voor ecologische verbindingzone strekt tot de verwezenlijking, het behoud en het beheer van een ecologische verbindingzone waarbij dat zoekgebied een breedte heeft van ten minste 50 meter in bestaand stedelijk gebied en zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling.

Het bestemmingsplan dient binnen deze zone regels te bevatten met beperkingen voor stedelijke ontwikkelingen om te voorkomen dat het gebied minder geschikt wordt voor de realisatie van de verbindingszone.”

De met het onderhavige plan voorziene ontwikkelingen vinden buiten deze zone plaats. Het onderhavige bestemmingsplan zal door middel van een de bestemming Groen ondersteunende regels bevatten ten behoeve van de verbindingszone. De grens van deze strook loopt evenwijdig aan de spoorlijn (Duits lijntje) en heeft een breedte van 25 meter, gemeten vanaf het hart van de verbindingszone (= het midden van de spoorlijn).

Flora en fauna

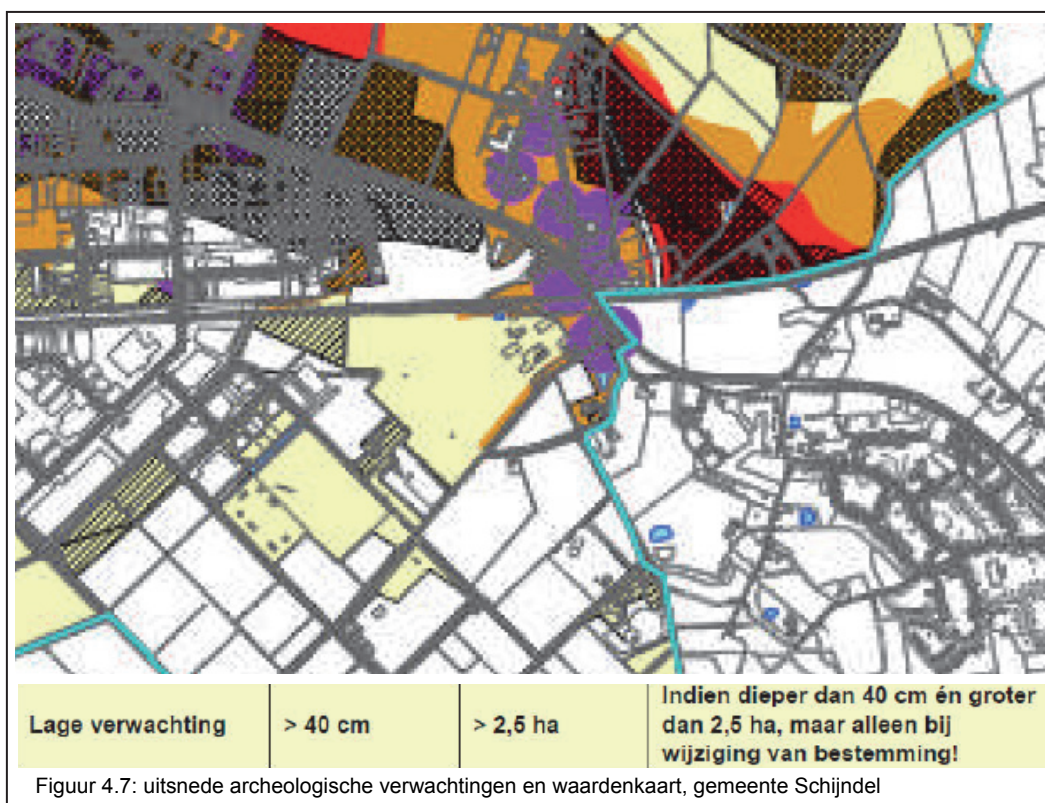
Het onderhavige plangebied bestaat in de huidige situatie geheel uit bedrijfsperceel (met aan de zijden een strook inpassingsgroen). Het perceel is zeer intensief in gebruik. Circa 5 hectare is reeds geasfalteerd (bestaande uit een vloeistofdichte asfaltlaag om uitloggen van bedrijfsvloeistoffen tegen te gaan). Het overige deel bestaat hoofdzakelijk uit opslag van geïmpregneerd hout die met zware machines over het terrein worden verplaatst. De bodem bestaat uit halfverharding (steengruis) en laat geen tot nauwelijks begroeiing door. Door het intensieve gebruik is het bovendien niet waarschijnlijk dat binnen het bedrijfsperceel beschermde diersoorten voorkomen.

Het onderhavige plan, de realisatie van de bedrijfsgebouwen en overkappingen, worden hoofdzakelijk gerealiseerd ter plaatse van de reeds geasfalteerde delen. Uitsluitend het gebouw in fase 2 (zie figuur 4.3 en 4.4) wordt direct aangrenzend aan de asfaltlaag gerealiseerd ter plaatse intensieve opslag.

Gezien het intensieve gebruik van het perceel, het forse areaal asfalt en de locatie van de ontwikkelingen binnen het perceel is het niet waarschijnlijk dat het leefgebied van beschermde soorten verloren gaat. Het aspect flora en fauna vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

4.3 Archeologie

De gemeente Schijndel heeft een archeologische verwachtingen- en waardenkaart voor het eigen grondgebied laten opstellen. Op deze kaart is het plangebied aangeduid met een 'lage verwachting' (zie figuur 4.7). Dit betekent dat de kans op het vinden van archeologische resten in de grond nauwelijks aanwezig is. Indien het oppervlak van bodemroeringen meer dan 2,5 hectare bedragen en dieper dan 40 cm in de grond reiken, dient een onderzoek uitgevoerd te worden. In het onderhavige plan wordt minder dan 2,5 hectare in de grond geroerd.



Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

4.4 Bodem

Bij de verkenning van de mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om de beoordelen of de grond geschikt is voor de beoogde functie. Er mogen namelijk geen nieuwe gevoelige functies op een zodanig verontreinigd terrein worden gerealiseerd, dat schade is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. Een bodemonderzoek is verplicht indien als gevolg van een bestemmingsplan het gebruik wordt gewijzigd. In deze gevallen dient te worden beoordeeld of de bodemkwaliteit geschikt is voor de toekomstige functie. In het onderhavige plan blijft de bestemming en het gebruik geheel ongewijzigd. De gebouwen en de overkappingen worden uitsluitend gerealiseerd voor het gebruik dat reeds plaats vindt (opslag van geïmpregneerd hout). In het kader van het bestemmingsplan is een bodemonderzoek derhalve niet noodzakelijk. In het kader van het bouwbesluit is een bodemonderzoek noodzakelijk bij de realisatie van een gebouw. In de eerste fase wordt een overkapping gerealiseerd (in principe functionerend als paraplu ten behoeve van het net geïmpregneerde hout). Dit betreft derhalve

geen 'gebouw', maar een 'bouwwerk geen gebouw zijnde'. De overige gebouwen worden in een later stadium gerealiseerd. In die gevallen kunnen de bodemonderzoeken in het kader van de 'omgevingsvergunning, bouwen' worden uitgevoerd. Daarbij moet rekening worden gehouden met het gegeven dat bij eerdere onderzoeken vervuiling is aangetroffen.

In het kader van het onderhavige bestemmingsplan is het bodemonderzoek niet noodzakelijk. Het aspect bodem vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.³

Richtafstandenlijsten

Voor een scala aan milieubelastende activiteiten zijn richtafstanden aangegeven in de VNG-publicatie. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Twee omgevingstypen

De richtafstanden in de VNG-publicatie zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Het plangebied bevindt zich naast de N622 en ligt bovendien aan de rand van een bedrijventerrein (en gaat bovendien in de toekomst deel uitmaken van dit bedrijventerrein).

³ Bedrijven en milieuzonering handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk, uitgave VNG, 2009

rein). Dergelijke gebieden kunnen aangewezen worden als 'gemengd gebied'. De richtafstanden kunnen derhalve met een stap worden verkleind.

Doorwerking voor het onderhavige plan

Het onderhavig plan beoogt geen uitbreidingen van het bedrijfsperceel. De bestaande afstand tussen het bedrijf en de omliggende woningen (de gevoelige objecten) neemt derhalve niet toe. De droogkamers betreffen uitsluitend verwarmde ruimten waarin het hout versneld kan drogen.

De bestaande bedrijvigheden worden voortgezet. Het betreft derhalve een bestaande situatie. Een nadere beoordeling vanuit dit aspect is dan ook niet noodzakelijk.

4.6 Akoestiek, wegverkeer

In de Wet geluidhinder is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (rail- en weg)verkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Het plangebied bevindt zich binnen geluidzones waarin een akoestisch onderzoek verplicht is indien gevoelige objecten worden gerealiseerd (N622, Vlagheide). In het onderhavige plangebied worden echter geen nieuwe gevoelige objecten toegelaten. Het aspect 'akoestiek, wegverkeer' vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

Het bedrijf beschikt over een milieuvergunning op grond van de Wet milieubeheer (Wabo). Bij wijziging van de inrichting dient getoetst te worden aan de betreffende regelgeving (onder andere inrichtingslawaaï).

4.7 Luchtkwaliteit

Hoofddijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet aannemelijk gemaakt worden, dat luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

‘Niet In Betekende Mate’

De nieuwe regels maken onderscheid in projecten die wel en ‘niet in betekende mate’ (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Als een project NIBM aan de luchtkwaliteit bijdraagt, hoeft geen uitgebreid luchtonderzoek meer uitgevoerd te worden.

Conclusie

Het onderhavig plan omvat de realisatie van enkele overkappingen / gebouwen ten behoeve van bestaande bedrijvigheden. Dezelfde bedrijvigheden worden voortgezet. Het onderhavige plan heeft geen toename van de verkeergeneratie tot gevolg. Het onderhavige plan draagt derhalve niet bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

Wanneer voor de droogkamers een omgevingsvergunning wordt aangevraagd zal, voor zo ver dit van toepassing is, worden getoetst aan de regelgeving op het gebied van de luchtkwaliteit.

4.8 Externe veiligheid

De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid is het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving door het beheersen van risico's van activiteiten met opslag en transport van gevaarlijke stoffen. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat er te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden.



Figuur 4.8: uitsnede landelijke risicokaart

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich een drietal risicobronnen:

1. Proclean Nederland BV, Duinweg 4. Het invloedsgebied van deze Bevi-inrichting reikt niet tot het plangebied;
2. Vion Retail Schijndel BV, Van Leeuwenhoekweg 38. Ook het invloedsgebied van deze inrichting valt buiten de grenzen van het plangebied;
3. Hogedruk aardgastransportleiding 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 deels over het plangebied.

Het plangebied ligt in het invloedsgebied van de buisleiding. Voorliggend plan maakt echter geen uitbreiding van het bedrijf mogelijk maar een wijziging in de bedrijfsvoering (overkappingen van opslag van hout). Het groepsrisico zal niet toenemen omdat het aantal in het plangebied verblijvende personen niet toeneemt.

Op het terrein zijn tevens geen activiteiten of installaties aanwezig die mogelijk tot een veiligheidsrisico leiden. Met dit bestemmingsplan worden dergelijke activiteiten of installaties niet mogelijk gemaakt. Omdat het groepsrisico niet verder toeneemt en geen activiteiten mogelijk worden gemaakt die risico's voor de omgeving met zich meebrengen, wordt een nadere toetsing van voorliggend plan op dit aspect niet noodzakelijk geacht.

Als uitvloeisel van Seveso 3 treden per 1 juni 2015 een aantal nieuwe indelingen en drempelwaarden in werking voor het BRZO (Besluit risico's zware ongevallen). Vanuit het milieuspoor zal hieraan aandacht worden geschonken. Dat is minimaal het geval wanneer het bedrijf wijzigingen in de milieuvergunning zal aanvragen.

5. UITVOERBAARHEID

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

5.1.1 Wettelijk (voor)overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Het onderhavige plan is voorgelegd aan de betreffende instanties. Bovendien heeft de initiatiefnemer gesprekken gevoerd met omwonenden. Hieruit zijn geen bezwaren naar voren gekomen. Het waterschap De Dommel en de provincie Noord Brabant hebben gereageerd.

Provincie Noord Brabant

De provincie Noord Brabant stelt in haar reactie dat de toelichting geen inzicht geeft in de omvang van de verplichte kwaliteitsverbetering in de vorm van een berekening conform de RRO-afspraken. Daarnaast ontbreekt de anterieure overeenkomst waarin de zekerheidstelling van de kwaliteitsverbetering is vastgelegd.

Antwoord: in het bestemmingsplan dat is opgesteld conform wet- en regelgeving, is de kwaliteitsverbetering vastgelegd door middel van het bestemmen van de landschappelijke inpassing en het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de regels voor de landschappelijke inpassing.

Voorafgaande aan het vaststellen van het bestemmingsplan zal een anterieure overeenkomst (artikel 6.24 Wro) worden gesloten voor het wettelijk kostenverhaal. Voorzien is dat daarin ook afspraken worden opgenomen over de verzekerde uitvoering van de landschappelijke inpassing.

Waterschap De Dommel

De toename van het verharde oppervlak is maximaal 2500 m² vanwege het te realiseren gebouw aan de noordzijde van het bouwblok (fase 3). De overige (bestaande en te realiseren) gebouwen bevinden zich op de vloeistofdichte vloer en het hemelwater van deze

gebouwen vloeit in de waterretentie (bassin) die voor de bedrijfsvoering wordt gebruikt. Dit wordt in de toekomst gecontinueerd. Het is overigens ook nog een mogelijkheid dat, indien dat noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering, ook het gebouw voor fase 3 wordt aangesloten op deze waterretentie. In de toelichting is dit aspect verduidelijkt.

Antwoord: Indien de hemelwaterafvoer van het gebouw van fase 3 buiten het verharde oppervlak in een te graven sloot plaatsvindt is daar meer dan voldoende ruimte voor in het plangebied. Het bestemmingsplan bevat geen exacte tekeningen voor een te graven sloot. Wel wordt, naar aanleiding van de reactie, de voorwaardelijke bepaling in de regels opgenomen om te verzekeren dat de waterberging wordt gerealiseerd.

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak, en is in Wro zelf niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. Gezien de aard en omvang van het plan, heeft de gemeente ervoor gekozen om geen inspraakprocedure te doorlopen.

5.1.2 Planprocedure: zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen voor 6 weken vanaf 6 juni 2014. Op het bestemmingsplan twee zienswijzen ingekomen. Om tegemoet te komen aan de zienswijzen is het bouwvlak aan de westzijde verkleind, zodat mogelijke bebouwing op grotere afstand blijft van de ter plaatse aanwezige woning. Voorts is de doeleindenomschrijving naar aanleiding van de zienswijzen aangepast.

5.1.3 Beroep

Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan is beroep aangetekend bij de Raad van State. Op grond van de uitspraak inzake het beroep zijn de planregels en verbeelding gewijzigd. De uitspraak is opgenomen in bijlage 3.

5.2 Financiële uitvoerbaarheid

Onderhavig bestemmingsplan maakt een bouwplan mogelijk dat is bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Op grond daarvan is de gemeenteraad verplicht om voor het wettelijk kostenverhaal een exploitatieplan vast te stellen in de zin van artikel 6.12, lid 1 Wro. De raad kan besluiten daarvan af te zien wanneer het wettelijk kostenverhaal wordt verzekerd met een anterieure grond exploitatieovereenkomst zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro juncto artikel 6.24 Wro.

De uitvoering van de ontwikkeling is volledig voor rekening en risico van een particulier bedrijf. Met dit bedrijf heeft de gemeente een anterieure grond exploitatieovereenkomst gesloten zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro juncto artikel 6.24 Wro. Met die overeenkomst is verzekerd dat alle wettelijk te verhalen kosten die de gemeente maakt, worden verhaald op de initiatiefnemer. Eventuele kosten voor de inrichting en overige voorzieningen zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Op grond daarvan kan de gemeenteraad afzien van het vaststellen van een exploitatieplan omdat het verhaal van de kosten anderszins is verzekerd.

6. JURIDISCHE TOELICHTING

De planopzet heeft zijn juridische vertaling gekregen in een verbeelding (voorheen de plankkaart) en de regels (voorheen voorschriften) die tezamen het bestemmingsplan vormen. Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. In de regels is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied'.

Het bestemmingsplan bevat een verbeelding met daarop aangegeven de bestemming en aanduidingen op een topografische/kadastrale ondergrond. De verbeelding wordt zowel analoog als digitaal weergegeven. Sinds 1 januari 2010 ligt het primaat bij de digitale verbeelding. De informatie die voorheen op de plankkaart (analoog) stond, wordt in de digitale verbeelding zichtbaar door een interactie (muisklik) met de digitale verbeelding zoals die op het beeldscherm verschijnt.

Het bestemmingsplan is opgebouwd conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012), zoals gepubliceerd door het ministerie van VROM, en de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening (Wro).

De verbeelding heeft, zoals gezegd, een directe juridische binding. Ontwikkelingen dienen aan zowel de verbeelding als de regels te worden getoetst. Voor zover het ondergrondgegevens betreft, zoals ingetekende gebouwen en dergelijke, kunnen aan de verbeelding geen rechten worden ontleend. De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de bebouwingsmogelijkheden.

6.1 Opbouw van de regels

De regels zijn onderverdeeld in 4 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 bouw-regels.

Hoofdstuk 2: "Bestemmingsregels". In dit hoofdstuk zijn de regels behorende bij de specifieke bestemming neergelegd. Het bestemmingsartikel is opgezet volgens een vast stramen (conform de SVBP 2012):

Bestemmingsomschrijving:

hierin is bepaald voor welke doeleinden de gronden bestemd zijn (m.a.w. voor welk gebruik de gronden zijn gereserveerd).

Bouwregels:

in deze bepaling is aangegeven aan welke maatvoeringseisen de bebouwing binnen de betreffende bestemming moet voldoen en welke bebouwing is toegestaan.

Specifieke gebruiksregels:

in deze bepaling is expliciet aangegeven welk gebruik in ieder geval in strijd wordt geacht met de aan de gronden gegeven bestemming. Een dergelijk gebruiksverbod is een nadere invulling van het algemeen gebruiksverbod, zoals opgenomen in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Hoofdstuk 3: “Algemene regels” bevat bepalingen die van toepassing zijn op het gehele plangebied. De volgende artikelen zijn in dit hoofdstuk opgenomen:

Anti-dubbeltelbepaling

Met de anti-dubbeltelbepaling wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende bouw-/ omgevingsvergunning is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe omgevingsvergunning voor het bouwen mag worden meegenomen. Deze regel is rechtstreeks overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn enkele algemene afwijkingsregels opgenomen, zoals de algemene 10 % afwijking van de in het plan opgenomen maatvoeringen.

Hoofdstuk 4: “Overgangs- en slotregels” bevat bepalingen die min of meer los staan van de bestemmingsplanbepalingen, en worden om die reden in een apart hoofdstuk opgenomen. Hierin staan opgenomen:

Overgangsrecht:

In deze bepaling is het standaard overgangsrecht voor bestemmingsplannen opgenomen zoals geformuleerd in artikel 3.2.1. en 3.2.2. van het Besluit ruimtelijke ordening.

Slotregel:

In deze bepaling is de officiële benaming van het plan vastgelegd.

6.2 Bestemmingen

Bedrijventerrein

Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' is toegestaan:

'een hout- en palenbe- en verwerkingsbedrijf: een bedrijf gericht op de bewerking van hout en palen en de verwerking van hout en aanverwante producten in/tot producten, die in hoofdzaak bestaan uit hout, met de daarbij behorende opslag en groothandels activiteiten.

De opslag van niet-houten en niet aan hout verwante producten mag niet meer bedragen dan 10% van de oppervlakte van de aanwezige hoeveelheid opgeslagen hout met een maximum van 1.000 m² bvo.'

Het maximum bebouwd oppervlak is in de regels weergegeven en bedraagt 16.000 m². Voor de situering van gebouwen is op de verbeelding ruim bouwvlak opgenomen. In de regels is aangegeven dat gebouwen binnen het bouwvlak moeten liggen, en zijn maatvoeringseisen voor bedrijfsgebouwen, een bedrijfswoning en een bijgebouw bij de bedrijfswoning opgenomen. Ook zijn maatvoeringseisen voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, opgenomen.

Groen

Om de landschappelijke inpassing juridisch te borgen worden de groenstroken als zodanig bestemd. Op deze gronden mag niet worden gebouwd en ze mogen niet in gebruik worden genomen voor andere c.q. reguliere bedrijfsactiviteiten.

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

Bijlage 1:

Uitkomst HNO-tool

Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen

Compenserende berging voor nieuw verhard gebied

Algemeen

Naam project	Vlagheide
Contactpersoon initiatiefnemer	nvt
Contactpersoon waterschap	nvt
Datum	13-11-2014



Kenmerken projectgebied

Bestaand verhard oppervlak	50000	m ²
Toekomstig verhard oppervlak	52500	m ²
Afvoercoëfficiënt projectgebied	0.67	l/s/ha
Infiltratiesnelheid	2	m/dag
GHG	9	m +NAP
Huidig maaiveldniveau	10	m +NAP
Toekomstig maaiveldniveau	10	m +NAP

Kenmerken infiltratievoorziening

Type	Bovengrondse infiltratievoorziening	
Te bergen en/of infiltreren volume T10+10%	120	m ³
Extra volume hemelwater T100+10%	41	m ³
Talud	0.5	1:x
Lengte	100	m
Hoogte	0.8	m
Breedte	1	m

Let op: waking is kleiner dan 0.2m (waking = toekomstig maaiveld - GHG - hoogte voorziening).

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

De waterschappen Aa en Maas en De Dommel willen met deze berekening in een vroeg stadium de betrokkenen adviseren over de eisen die de waterschappen stellen ten aanzien van hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Het berekende wateradvies is richtinggevend. Aan de berekening kunnen geen rechten worden ontleend.

Waterschap
De Dommel
Postbus 10.001
5280 DA Boxtel
Bosscheweg 56
5283 WB Boxtel

Tel: 0411-61 86 18
Fax: 0411-61 86 88
<http://www.dommel.nl/>

Waterschap
Aa en Maas
Postbus 5049
5201 GA 's-Hertogenbosch
Pettelaarpark 70
5216 PP 's-Hertogenbosch

Tel: 073-61 566 66
Fax: 073-61 566 00
<http://www.aaenmaas.nl/>

Bijlage 2:
Overlegreacties

Gemeente Schijndel
E. Verkuijlen
Postbus 5
5480 AA SCHIJNDEL

Boxtel	: 21 mei 2014	behandeld door	: Karin vd Hoeven
ons kenmerk	: Z26516/U27820	doorkiesnummer	: (0411) 618 618
uw kenmerk	: 1 mei 2014	e-mailadres	: KvdHoeven@dommel.nl
onderwerp	: reactie concept- bestemmingsplan Vlagheide 2 Schijndel	bijlagen	: -
		verzonden	:

Geacht heer Verkuijlen,

Op 1 mei 2014 ontving ik van u per e-mail het concept-bestemmingsplan Vlagheide 2 te Schijndel. Hierbij geef ik u mijn reactie op de waterparagraaf van het concept bestemmingsplan Vlagheide 2 te Schijndel.

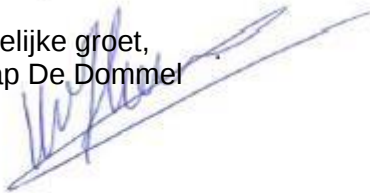
- In paragraaf 4.2 geeft u aan dat een klein gedeelte nog keurbeschermingsgebied is, in de nieuwe Verordening Ruimte is het gebied niet meer opgenomen als zijnde EHS. De functie van het vermelde keurbeschermingsgebied gelegen binnen de bestemming bedrijf zal in een volgende wijziging van de Keur aangepast worden.
- In paragraaf 4.2 geeft u aan dat er een toename is van 2.500 m² aan verhard oppervlak en dat het hemelwater wordt opgevangen in bijvoorbeeld een te graven sloot. U dient dit voorgestelde concept verder uit te werken aan de hand van bijvoorbeeld een principeschets met aandacht voor de volgende aspecten en elementen:
 - Benodigde oppervlak voor retentie rekening houdend met taluds en waking;
 - De wijze waarop het hemelwater in de voorziening komt;
 - De GHG in relatie tot de ontwerpdiepte van de voorziening;
 - Toepassen van een leegloop- of overloopvoorziening voor buien groter dan T=10+10% begrensd tot maximaal de voor deze locatie geldende landbouwkundige afvoer coëfficiënt.
- In paragraaf 4.2 geeft u aan dat het verhard oppervlak voor fase 1, 3 en 4 niet toeneemt, echter het hemelwater komt nu op de daken ipv de vloestofdichte asfalt. Graag zien we inzichtelijk gemaakt waar en hoe dit water opgevangen wordt en welke wijzigingen hier optreden tov de oorspronkelijke situatie.
- Regels, Artikel 3 Bedrijventerrein: Ik vraag u in de regels de volgende voorwaarde op te nemen: *"Het gebruik conform de bestemming 'Bedrijventerrein' is alleen*



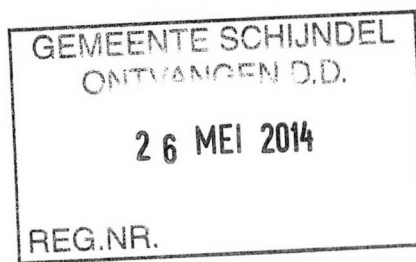
toegestaan indien de in de waterparagraaf opgenomen compenserende waterberging wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden.”

Ik ga er vanuit dat ik u hiermee voldoende heb geïnformeerd. Heeft u vragen of opmerkingen? Neem dan gerust contact op met mij via bovenstaand doorkiesnummer.

Met vriendelijke groet,
Waterschap De Dommel



Karin vd Hoeven
Planvormer landelijk gebied



Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043

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

14.017079



VERZONDEN 22 MEI 2014

Onderwerp

Vooroverlegreactie voorontwerp-bestemmingsplan 'Vlagheide 2, 2014'

Datum

21 mei 2014

Ons kenmerk

C2148181/3597168

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

M.N.J. v.d. Stappen

Cluster

Ruimte

Telefoon

(073) 681 29 67

Fax

(073) 680 76 45

Bijlage(n)

-

E-mail

mvdstappen@brabant.nl

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Vlagheide 2, 2014'.

In onderstaande reactie beperken wij ons tot de vraag hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn.

Planbeschrijving

Het plan voorziet in de uitbreiding van bebouwingsmogelijkheden binnen het vigerende bestemmingsvlak van een houtbewerkingsbedrijf aan Vlagheide 2. Op grond van de Verordening ruimte 2014 (Vr) ligt de locatie in de structuur 'Gemengd Landelijk Gebied'.

Provinciaal beleidskader

Provinciale Staten hebben de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen in de Verordening ruimte 2014 (Vr). Voor de inhoudelijke afweging of het bestemmingsplan voldoende rekening houdt met de provinciale belangen, baseren wij ons mede op deze documenten.

Provinciale belangen

In de Vr zijn voorschriften opgenomen voor de borging en bescherming van de provinciale belangen. Deze provinciale belangen zijn onderverdeeld in algemene regels, structuren, aanduidingen en rechtstreeks werkende regels.

Het provinciehuis is vanaf het centraal station bereikbaar met stadsbus, lijn 61 en 64, halte Provinciehuis, met de NS Zonetaxi en met de OV-fiets.



Datum

21 mei 2014

Ons kenmerk

C2148181/3597168

Algemene regels

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Ten aanzien van de kwaliteitsverbetering van het landschap bepaalt de Vr in artikel 3.2 dat, wanneer sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling, er feitelijk, juridisch en financieel wordt zeker gesteld dat deze ontwikkeling leidt tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Deze zorgplicht geldt voor iedere ruimtelijke ontwikkeling binnen de structuren gemengd landelijk gebied en groenblauwe mantel. Ook waar sprake is van verruiming van bebouwingsmogelijkheden binnen een vigerende bestemming, is sprake van een ruimtelijke ontwikkeling. Wij constateren dat in de toelichting op het voorontwerp-bestemmingsplan wordt ingegaan op de vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap in de vorm van aanleg, verbetering en versterking van bestaande groenelementen als landschappelijke inpassing. Ook vermeldt de toelichting dat een anterieure overeenkomst wordt gesloten ter zekerstelling van de kwaliteitsverbetering. Over de verbetering van het landschap bij ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied zijn in het kader van het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) afspraken gemaakt. De ontwikkeling zoals opgenomen in onderhavig plan valt onder categorie 3 van deze afspraken. Wij constateren dat de toelichting geen inzicht geeft in de omvang van de verplichte kwaliteitsverbetering in de vorm van een berekening conform de RRO-afspraken. Daarnaast ontbreekt de anterieure overeenkomst met betrekking tot de zekerstelling van de kwaliteitsverbetering waar in de toelichting naar verwezen wordt.

Uw voorontwerp-bestemmingsplan geeft ons voor het overige geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.



Conclusie

Op basis van de aangeboden gegevens constateren wij dat het plan op bovengenoemd punt niet in lijn is met artikel 3.2 van de Vr. Wij verzoeken u het ontwerp-bestemmingsplan op dit punt aan te vullen.

Datum

21 mei 2014

Ons kenmerk

C2148181/3597168

Cluster Ruimte,
namens deze,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'P.M.A. van Beek', with a stylized flourish at the end.

P.M.A. van Beek,
hoofd van de afdeling Toezicht Ruimtelijke Ontwikkeling.

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.



Bijlage 3:

Uitspraak Raad van State 201506263-1-R2



Uitspraak 201506263/1/R2

Datum van uitspraak: woensdag 1 juni 2016

Tegen: de raad van de gemeente Schijndel

Proceduresoort: Eerste aanleg - meervoudig

Rechtsgebied: Ruimtelijke-orderingskamer - Bestemmingsplannen Noord-Brabant

ECLI: **ECLI:NL:RVS:2016:1513**

201506263/1/R2.

Datum uitspraak: 1 juni 2016

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

[appellant], wonend te Schijndel,
appellant,

en

de raad van de gemeente Schijndel,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 23 april 2015 heeft de raad het bestemmingsplan "[locatie], 2014" vastgesteld.

Tegen dit besluit heeft [appellant] beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

[partij A] Onroerend Goed B.V. en [partij B] Schijndel B.V. en [appellant] hebben nadere stuk ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 9 maart 2016, waar [appellant], bijgestaan door mr. A.M.L. Josten, en de raad, vertegenwoordigd door D.E. Jansen en H.J.W. Verkuijlen, beiden werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen. Verder zijn T.J.E.A. van der Heijden, adviseur bij Van der Heijden Grondbeleid B.V. en P.K. Tulner, adviseur bij P. Tulner Advies als deskundigen aan de zijde van de raad verschenen. Voorts zijn [partij A] B.V. en [partij B] B.V., vertegenwoordigd door [gemachtigden], bijgestaan door mr. M.B.Ph. Geeraedts, advocaat te Den Bosch, als partij gehoord.

Overwegingen

Planomschrijving en situering

1. Het plangebied met de bestemmingen "Bedrijventerrein" en "Groen" omvat het perceel [locatie] te Schijndel, waarop [partij B] B.V. een houtverduurzamingsbedrijf exploiteert. Vaststaat dat dit bedrijf een houtconserveringsbedrijf met toepassing van creosootolie is, als bedoeld in de brochure Bedrijven en milieuzonering handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk, editie 2009, van de VNG (hierna: de VNG-brochure). Dergelijke bedrijven zijn ingedeeld in milieucategorie 4.1.

Het plan voorziet onder andere in een uitbreiding van het bouwvlak op het perceel van 5.000 m² naar 16.000 m² en een verruiming van de maximale bouwhoogte van 8 m naar 10 m. Het bouwvlak beslaat door deze uitbreiding de helft van het perceel. Doel van de vergroting van het bouwvlak is om meer hallen te bouwen waarin hout kan worden beschermd tegen de uitlogingseffecten van regen of tegen verkleuring door zonlicht. Verder zullen één of meer extra droogkamers worden gerealiseerd, waarin hout versneld kan worden gedroogd.

Het deel van het perceel waaraan het bouwvlak is toegekend, is reeds verhard. Hierop vindt thans buitenopslag van hout plaats. De gronden met de bestemming "Bedrijventerrein" worden grotendeels omsloten door een ongeveer 8 m brede strook met de bestemming "Groen". In het vorige plan had deze strook een bedrijfsbestemming.

Het perceel van [appellant] grenst aan de zuidwestelijke zijde van het plangebied. Zijn woning staat op ongeveer 55 m van de grens van het plangebied. Het perceel waarop de woning staat, ligt binnen de grenzen van het plangebied van het bestemmingsplan "Landelijk Gebied". Op grond van dit bestemmingsplan, zoals dat ten tijde van het nemen van het bestreden besluit gold, kan de woning van [appellant] niet verplaatst worden binnen de grenzen van het perceel. De woning kan wel vergunningvrij worden uitgebreid tot vier meter buiten de gevel. De afstand tussen de planologisch toegestane locatie van de woning en het uitgebreide bouwvlak van [partij B] B.V. bedraagt ongeveer 110 m.

2. Aan het perceel van [partij B] B.V. is grotendeels de bestemming "Bedrijventerrein" toegekend. Aan de gronden met die bestemming is eveneens de aanduiding "specifieke vorm van bedrijventerrein - hout- en palenbe- en verwerkingsbedrijf" toegekend.

Ingevolge artikel 3, lid 3.1, van de planregels zijn de voor bedrijventerrein aangewezen gronden onder andere bestemd voor:

a. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijventerrein - hout- en palenbe- en verwerkingsbedrijf": een bedrijf gericht op de bewerking van hout en palen en de verwerking van hout en aanverwante producten in/tot producten, die in hoofdzaak bestaan uit hout, met de daarbij behorende opslag en groothandelsactiviteiten. De opslag van niet-houten en niet aan hout verwante producten mag niet meer bedragen dan 10% van de oppervlakte van de aanwezige hoeveelheid opgeslagen hout met een maximum van 1.000 m² bvo (...).

Ingevolge lid 3.2.1 zijn uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming, toegestaan.

Ingevolge lid 3.2.2 gelden voor bedrijfsgebouwen de volgende bepalingen:

- a. bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen het bouwvlak;
- b. het oppervlak aan bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 16.000 m²;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding "maximale bouwhoogte (m)" is aangegeven;
- d. de afstand van bedrijfsgebouwen tot de bestemmingsgrens mag niet minder dan 4 m bedragen.

Ingevolge lid 3.2.3 gelden voor de bedrijfswoning de volgende regels:

- a. er is maximaal één bedrijfswoning toegestaan en de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 600 m³;

(...).

Op de verbeelding is - binnen het bouwvlak - een maximum bouwhoogte van 10 m aangegeven.

2.1. In het hiervoor geldende plan, "[locatie]" was aan het perceel van [partij B] B.V. de bestemming "Bedrijf" toegekend.

Ingevolge artikel 3, lid 3.1, van de planregels van dat plan waren de gronden met die bestemming bestemd voor een hout- en palenbewerkingsbedrijf met de bijbehorende voorzieningen.

Het bouwvlak, dat in dat plan aan het perceel was toegekend, lag in de noordoostelijke hoek van het perceel en had een oppervlakte van ongeveer een zesde van het terrein.

Vergroting bouwvlak

3. [appellant] betoogt dat ten opzichte van het vorige plan de bouw mogelijkheden op het terrein van [partij B] B.V. ten onrechte aanzienlijk zijn vergroot in de richting van zijn woning. Volgens hem heeft de raad niet onderzocht wat de gevolgen van met name de geuremissie van de droogkamers voor zijn woon- en leefklimaat zijn en het onderzoek naar de gevolgen ten onrechte doorgeschoven naar toekomstige procedures in het kader van de te verlenen omgevingsvergunningen.

3.1. De raad stelt dat rekening is gehouden met de belangen van [appellant] en dat ten opzichte van het ontwerp van het plan het bouwvlak aanzienlijk is verkleind en ook verder van zijn woning is komen te liggen.

3.2. In paragraaf 4.5 van de plantoelichting is vermeld dat, voor het bepalen van de aanvaardbaar te achten milieuhinder voor de omgeving, gebruik is gemaakt van de brochure Bedrijven en milieuzonering handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk, editie 2009, van de VNG (hierna: de VNG-brochure). In deze brochure zijn aan te houden afstanden tussen woningen en bedrijven genoemd, waarbij is vermeld dat dit geen harde afstanden zijn en dat afwijken mogelijk is. De afstanden zijn volgens de VNG-brochure bedoeld voor nieuwe situaties. Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad in redelijkheid bij de VNG-brochure kunnen aansluiten, nu de uitbreiding van het bouwvlak als een nieuwe situatie moet worden aangemerkt.

In de VNG-brochure is voor houtconserveringsbedrijven met de categorie-indeling 4.1 vanwege het aspect geur een richtafstand aanbevolen van 200 m. In de VNG-brochure is verder vermeld dat de richtafstanden met één afstandsstap kunnen worden teruggebracht als het om een gemengd gebied gaat. Volgens de afstandenlijst in de VNG-brochure zou dit een indicatieve afstand van 100 m opleveren.

Over de richtafstanden is in de VNG-brochure vermeld dat deze moeten worden gemeten vanaf de grens van de bestemming die bedrijven toelaat tot de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan mogelijk is of vergunningvrij kan worden gebouwd. In hetgeen [appellant] heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen grond voor het oordeel dat de raad, bij het bepalen van de aanvaardbaar te achten afstand, niet van de gevel van de woning heeft kunnen uitgaan, maar had moeten uitgaan van de grens van de gronden met de woonbestemming.

De omgeving van het plangebied bestaat uit het bedrijventerrein Duin aan de westzijde en agrarische gronden en woningen aan de noord- en oostzijde. De zuidzijde bestaat uit gronden met een agrarische bestemming, een sportbestemming, een bedrijfsbestemming, een woonbestemming voor de woning van [appellant] en een natuurbestemming. De raad heeft gelet hierop zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat de omgeving is te typeren als een gemengd gebied. Nu de grens van het bouwvlak op een afstand groter dan 100 m van de planologisch mogelijke woning van [appellant] ligt, heeft de raad zich eveneens in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat niet voor onaanvaardbare hinder ter plaatse van de woning van [appellant] hoeft te worden gevreesd. Hij heeft daarom na afweging van de betrokken belangen, een groter gewicht kunnen toekennen aan de uitbreiding van het bouwvlak van [partij B] B.V. dan aan de belangen van [appellant]. De raad heeft verder aannemelijk gemaakt dat de geuremissie van de droogkamers die binnen het bouwvlak kunnen worden gebouwd niet groter zal zijn dan de emissie die bij de bestaande droogactiviteiten vrijkomt. De raad heeft zich daarom in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat een nader geuronderzoek niet nodig is. Het betoog faalt.

Geuremissie opslagactiviteiten

4. [appellant] betoogt dat de opslag van behandeld hout in de open lucht er toe kan leiden dat vluchtige stoffen vrijkomen. De raad had de hiermee samenhangende geurhinder dienen te onderzoeken.

4.1. Gelet op de op de afstand vanaf de rand van het bestemmingsvlak "Bedrijventerrein" tot het bouwvlak van de woning van [appellant], is niet aannemelijk dat de geur van hout in de buitenopslag tot ernstige hinder ter plaatse van de woning zal leiden. Onder deze omstandigheden heeft de raad terecht gesteld dat een nieuw onderzoek naar de emissies van vluchtige stoffen van de buitenopslag in dit geval niet behoefde te worden uitgevoerd. Het betoog faalt.

Maximale bouwhoogte

5. [appellant] betoogt dat de maximale bouwhoogte ten onrechte is verhoogd ten opzichte van het hiervoor geldende plan van 8 m naar 10 m. Hij stelt dat de raad hier geen motivering voor heeft gegeven in de reactie op zijn zienswijze.

5.1. De raad heeft in de plantoelichting gemotiveerd dat de maximale bouwhoogte van 10 m nodig is voor het installeren van een kraan. Verder stelt hij dat deze hoogte voldoet aan het Beeldkwaliteitsplan Duin-Vlagheide, waarin een maximale bouwhoogte van 12 m is opgenomen. Ook sluit de bouwhoogte aan bij de maximale bouwhoogte die geldt voor de percelen ten westen van het plangebied, waarop het bestemmingsplan "Bedrijventerreinen" ziet.

5.2. De Afdeling stelt vast dat in het Beeldkwaliteitsplan Duin-Vlagheide van januari 2013, een maximale bouwhoogte van 12 m is vermeld. Voor de ten westen van het plangebied gelegen gronden gelden eveneens maximale bouwhoogtes van 10 m. Gelet op hetgeen over de bouwhoogte is vermeld in de plantoelichting ziet de Afdeling geen grond voor het oordeel dat de raad onvoldoende heeft gemotiveerd waarom een maximale bouwhoogte van 10 m nodig is. Evenmin ziet de Afdeling, mede gelet op de geldende maximale bouwhoogtes voor de naastgelegen bedrijventerreinen, grond voor het oordeel dat de raad uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening een hoogte van 10 m niet mogelijk had mogen maken. Het betoog faalt.

Groenstrook

6. [appellant] betoogt dat de strook grond rondom het bedrijfsterrein, waaraan de bestemming "Groen" is toegekend, te smal is. Gelet op de aard van de bedrijfsactiviteiten en de nieuwe omvang van het bouwvlak is hij van mening dat een ruimere buffer tussen het bedrijf en zijn perceel had moeten worden aangehouden. Volgens hem verplicht de gemeentelijke Structuurvisie Duin-[locatie]013 hier ook toe. [appellant] voert verder aan dat ten onrechte een landschappelijke inpassing niet in het plan is verzekerd.

6.1. Ingevolge artikel 5, lid 5.2, van de planregels is het gebruik conform het bepaalde in artikel 3 uitsluitend toegestaan indien de groenbestemming is gerealiseerd en in stand wordt gehouden zoals opgenomen in artikel 4 en op de verbeelding, en indien de groenstroken zijn gerealiseerd binnen de bedrijfsbestemming zoals opgenomen in figuur 2.4 van de toelichting.

Ingevolge artikel 4, zijn de voor "Groen" aangewezen gronden bestemd voor:

a. groenvoorzieningen (...).

Figuur 2.4 van de plantoelichting ziet er als volgt uit:

6.2. De raad stelt zich ten onrechte op het standpunt dat met de voorwaardelijke verplichting, die is vastgelegd in artikel 5, lid 5.2, van de planregels, landschappelijke inpassing van het bedrijfsterrein in het plan voldoende is verzekerd.

Op pagina 2 van het verweerschrift is vermeld dat de groene omzoming in het vorige bestemmingsplan binnen de bestemming "Bedrijf" viel en dat deze in het voorliggende plan expliciet als "Groen" is bestemd. De voorwaardelijke verplichting in lid 5.2 is echter gekoppeld aan groenstroken binnen de bedrijfsbestemming, zoals opgenomen in figuur 2.4. De omvang van de beoogde groenstroken laat zich uit die figuur niet nauwkeurig afleiden. Daarnaast is de wijze van inrichting van de groenstrook niet voldoende verzekerd met de

verwijzing in lid 5.2 van de planregels naar figuur 2.4 van de plantoelichting. In die figuur valt niet meer te lezen dan "opschonen" en "verdichten" van de aangeduide groengordels. Op pagina 11 van de plantoelichting wordt nader op de landschappelijke inpassing ingegaan. Die toelichting is echter niet verankerd in de planregels. In de tussen de gemeente en [partij B] B.V. gesloten anterieure overeenkomst is bepaald dat [partij B] B.V. voorafgaand aan de bouw een inrichtingsplan (waaronder een scherm met klimplanten) voor de inrichting van het terrein en de omgeving ter goedkeuring voorlegt aan de gemeente. Het plan dient zowel qua inrichting als assortimentskeuze aan te sluiten bij de kenmerken van het omringende landschap. [partij B] B.V. verplicht zich in die overeenkomst de landschappelijke inpassing binnen twee jaar na vaststelling van het bestemmingsplan gerealiseerd te hebben en vervolgens in stand te houden, te herstellen en/of te vervangen. Zoals de raad ter zitting heeft erkend, kunnen derden naleving van deze overeenkomst niet afdwingen. Nu uit de stukken en het verhandelde ter zitting is gebleken dat de raad landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein, aansluitend bij de kenmerken van het omringende landschap, noodzakelijk acht met het oog op de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan, heeft de raad de aanleg en instandhouding daarvan ten onrechte niet toereikend in het plan geregeld. Het plan is in zoverre in strijd met artikel 3.1 van de Wro vastgesteld. Het betoog van [appellant] dat de door de raad noodzakelijk geachte landschappelijke inpassing onvoldoende in het plan is gewaarborgd, slaagt.

6.3. Het terrein van [partij B] B.V. valt binnen de grenzen van de Structuurvisie Duin-[locatie]. In paragraaf 7.5 van deze structuurvisie is omschreven en verbeeld hoe tussen de bedrijven op het bedrijventerrein Duin-Vlagheide groenstroken worden aangelegd. Een minimale breedte van deze groenstroken is niet gegeven. In paragraaf 8.2 is verder vermeld dat voor bestaande bedrijven geen directe consequenties zijn verbonden aan de structuurvisie. Wel kunnen bij verdere ontwikkelingen van bedrijven aanvullende eisen worden gesteld aan de duurzaamheidsdoelen. Dit betekent dat bijvoorbeeld een bijdrage moet worden geleverd aan de groene structuren. De uitwerking wordt per geval ingevuld.

In hetgeen [appellant] heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen grond voor het oordeel dat de gronden met de bestemming "Groen" wat betreft de breedte niet zouden voldoen aan de Structuurvisie Duin-[locatie].

Bedrijfswoning

7. [appellant] stelt tot slot dat de bedrijfswoning overal op het perceel gerealiseerd mag worden. Dit brengt met zich dat de bedrijfswoning ook dichtbij zijn woning gebouwd kan gaan worden.

7.1. De raad stelt dat in artikel 3, lid 3.3, van de planregels de mogelijkheid is geboden om nadere eisen te stellen aan de locatie van de bedrijfswoning op het perceel.

7.2. Ingevolge artikel 3, lid 3.3, van de planregels zijn burgemeester en wethouders bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- a. de situering en afmeting van bouwwerken;
- b. de aanleg en omvang van parkeergelegenheid:

indien zulks noodzakelijk is:

1. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

7.3. De Afdeling stelt vast dat het plan er niet aan in de weg staat dat een bedrijfswoning op de gronden buiten het bouwvlak, nabij de erfgrens met [appellant], wordt gebouwd. Op grond van de planregels dient immers alleen bedrijfsbebouwing in het bouwvlak worden opgericht. Gelet op de afstand tussen de woning van [appellant] en de grens van de gronden met de bedrijfsbestemming van ongeveer 65 m, de aan te leggen groenstrook en gelet op de mogelijkheid tot het stellen van nadere eisen op grond van artikel 3, lid 3.3, van de planregels heeft de raad het in redelijkheid niet nodig hoeven achten om uit te sluiten dat de bedrijfswoning buiten het bouwvlak wordt gebouwd. Daarbij merkt de Afdeling nog op dat [partij B] B.V. ter zitting heeft verklaard dat de bedoeling is dat de bedrijfswoning binnen het bouwvlak wordt gerealiseerd. Het betoog faalt.

Overige gronden

8. [appellant] heeft tot slot gesteld dat zijn zienswijze als herhaald en ingelast moet worden beschouwd. In de overwegingen van het bestreden besluit is ingegaan op de zienswijze. [appellant] heeft in het beroepschrift, noch ter zitting redenen aangevoerd waarom de weerlegging van de desbetreffende zienswijze in het bestreden besluit onjuist zou zijn. Het betoog faalt.

Slotconclusie

9. Het beroep is gegrond. Het bestreden besluit dient te worden vernietigd voor zover het betreft artikel 5, lid 5.2, van de planregels. De raad dient een nieuw besluit te nemen, waarbij in het plan geborgd wordt dat een landschappelijk inpassing van het bedrijfsterrein van [partij B] B.V., aansluitend bij de kenmerken van het omringende landschap, wordt gerealiseerd. De Afdeling zal daartoe een termijn stellen. Voorts ziet de Afdeling aanleiding een voorlopige voorziening te treffen als bedoeld in artikel 8:72, vijfde lid, van de Awb, om te voorkomen dat bedrijfsbebouwing wordt opgericht alvorens een groene omzoming van het bedrijf in het plan is geborgd.

10. De raad dient op na te melden wijze in de proceskosten te worden veroordeeld.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart het beroep gegrond;

II. vernietigt het besluit van 23 april 2015, waarbij het bestemmingsplan "[locatie], 2014" is vastgesteld, voor zover het betreft artikel 5, lid 5.2, van de planregels;

III. draagt de raad op binnen zestien weken na verzending van deze uitspraak met inachtneming van het onder II overwogene een nieuw besluit te nemen, voor zover het het hiervoor genoemde onderdeel II betreft;

IV. treft de voorlopige voorziening dat binnen het bouwvlak, voor zover dat bij het onder II genoemde besluit is uitgebreid, geen gebouwen mogen worden opgericht tot het nieuwe besluit in werking is getreden;

V. veroordeelt de raad van de gemeente Schijndel tot vergoeding van bij [appellant] in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 1.015,00 (zegge: duizendvijftien euro), waarvan € 992,00 is toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;

VI. gelast dat de raad van de gemeente Schijndel aan [appellant] het door hem voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 167,00 (zegge: honderdzevenenzestig euro) vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. P.J.J. van Buuren, voorzitter, en mr. J.C. Kranenburg en mr. E.A. Minderhoud, leden, in tegenwoordigheid van mr. W.S. van Helvoort, griffier.

w.g. Van Buuren w.g. Van Helvoort
voorzitter griffier

Uitgesproken in het openbaar op 1 juni 2016

361.

Regels

