

GEMEENTE SCHIJNDEL

Structuurvisie Duin-Vlagheide



GEMEENTE SCHIJNDEL

Structuurvisie Duin-Vlagheide



st. Stevenskerkhof 2 postbus 156 6500 AD Nijmegen
telefoon 024 – 3 22 45 79 telefax: 024 – 3 24 12 40
E-MAIL: info@pouderoyen.nl www.pouderoyen.nl

1.	DE OPGAVE.....	3
1.1.	Aanleiding.....	3
1.2.	Plangebied	5
1.3.	Bestemming voorkeursrecht.....	5
1.4.	Ruimtelijke opgave	5
2.	PLANGEBIED	9
2.1.	Ruimtelijke structuren.....	9
2.2.	Functionele structuur.....	11
3.	JURIDISCH KADER.....	12
3.1.	Het instrument van de structuurvisie.....	12
3.2.	Wettelijk kader structuurvisie onder Wro.....	12
3.3.	Exploitatie structuurvisie.....	13
3.4.	Vigerende bestemmingsplannen.....	14
4.	BELEIDSKADER.....	17
4.1.	Algemeen ruimtelijk beleid	17
4.2.	Gebiedsgericht beleid.....	22
4.3.	Duurzaamheid en milieubeleid	26
4.4.	Beleidskaders samengevat	30
5.	MILIEU EN OMGEVING.....	33
5.1.	Bodemkwaliteit	33
5.2.	Water	33
5.3.	Archeologie	34
5.4.	Geur.....	35
5.5.	Luchtkwaliteit.....	35
5.6.	Externe veiligheid	36
5.7.	Bedrijven en milieuzonering	37
6.	PROGRAMMA EN RUIMTELIJK CONCEPT.....	39
6.1.	Behoefteraming: Ruimte voor te verplaatsen bedrijven	39
6.2.	Behoefteraming: Nieuwe bedrijvigheid.....	41
6.3.	Beschikbare ruimte.....	42
6.4.	Het ruimtelijk concept.....	44
6.5.	Planconcept Duin-Vlagheide	46
6.6.	Duurzaam bedrijventerrein	47
6.7.	Investerings in het landschap	50

7.	DE VISIE	52
7.1.	Algemeen	52
7.2.	Bedrijventerrein	54
7.3.	Kleinschalige bedrijven in het groen	57
7.4.	Landschappelijk kader.....	58
7.5.	Groene kamers.....	59
7.6.	Ontsluiting	61
8.	UITVOERINGSPARAGRAAF	64
8.1.	Exploitatie	64
8.2.	Vervolgstappen	66
9.	PROCES	68
9.1.	Proces	68
9.2.	Zienswijzen.....	68
9.3.	Vaststelling	68

1. DE OPGAVE

1.1. Aanleiding

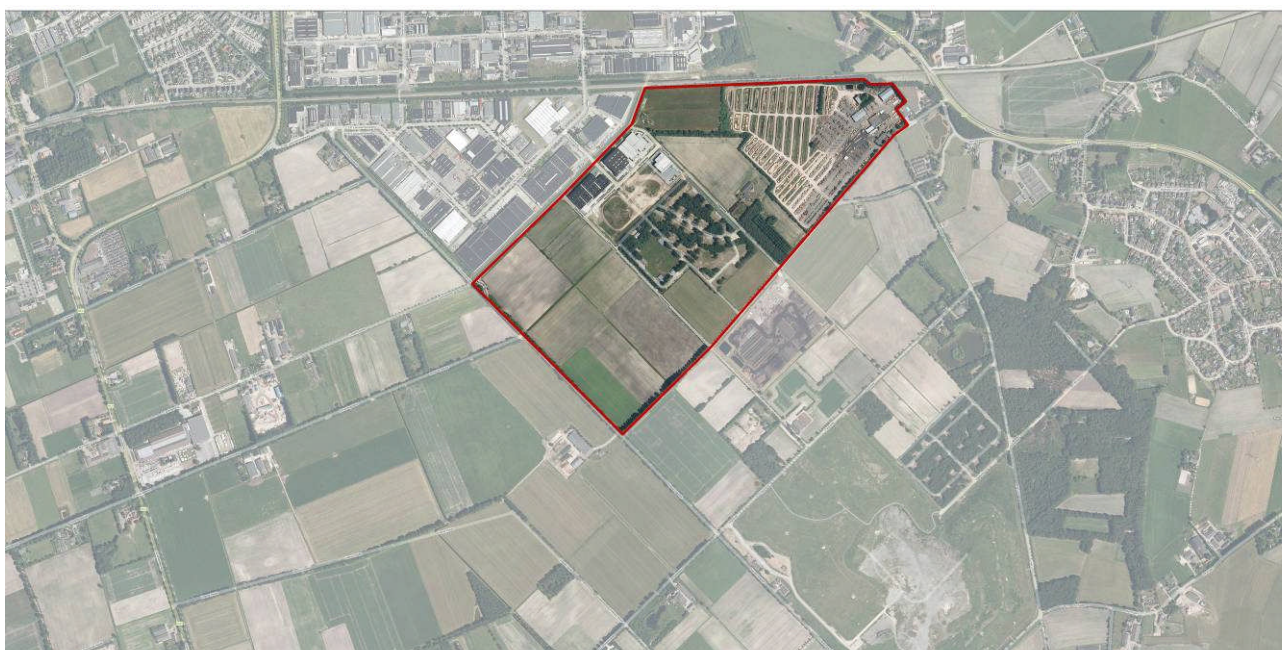
De gemeente Schijndel wil het gebied Duin-Vlagheide opnieuw ontwikkelen. Voor het noordelijk deel is in 2000 een bestemmingsplan vastgesteld (bestemmingsplan Duin III deelplan Zuid), waarbij het ontwikkelen van nieuwe bedrijvigheid mogelijk is gemaakt. Het noordoostelijk deel van dit gebied is inmiddels grotendeels uitgegeven. Het zuidwestelijk deel heeft de bestemming 'toekomstige bedrijfsdoeleinden' en dient nog nader te worden uitgewerkt. De wens is om aansluitend aan deze locatie, ruimte te bieden aan een verdere uitbreiding van het bedrijventerrein met een duurzaam en groen karakter. Tevens is de wens in het gebied tussen de Koeveringsdijk en de Vlagheide ruimte te bieden voor herplaatsing van bedrijven die in de zone voor recreatieve ontwikkeling liggen. Ook andere bedrijven die nu op een ongewenste locatie liggen zouden hier een plaats kunnen krijgen. Het (her)ontwikkelen van het voormalige militaire opslag (MOP) complex, centraal gelegen het gebied, behoort tevens tot de opgave. Het totale gebied heeft een omvang van ca. 60 ha.

Het plangebied maakt voor een groot gedeelte deel uit van het Intergemeentelijk Masterplan 'Vlagheide' e.o., een gezamenlijk project van de gemeenten Sint-Oedenrode, Veghel en Schijndel om te komen tot een revitalisering van dit gebied. De structuurvisie zal een vertaalslag maken van de uitgangspunten voor het gebied zoals die verwoord zijn in verschillende beleidsdocumenten en de visie vormt een opstap naar de definitieve invulling van dit gebied in een bestemmingsplan.

Daarnaast dient voorliggende structuurvisie om te voldoen aan de wettelijke verplichting om binnen tweeënhalf jaar na vestiging van het voorkeursrecht een bestemmingsplan of structuurvisie te hebben vastgesteld. Tevens kan de structuurvisie een basis vormen voor eventuele kostenverevening in de toekomst.



Plangebied in omgeving



Plangrens structuurvisie

1.2. Plangebied

Het plangebied is ten zuidwesten van de kern Schijndel en het huidige bedrijventerrein Duin II gelegen. Het bestaat uit het bedrijventerrein Duin III en Duin-Vlagheide. Aan de oostzijde ligt de gemeente Veghel. Aan de zuidwestelijke zijde wordt het plangebied begrensd door gemeente Sint-Oedenrode.

In de huidige situatie bestaat het plangebied uit bestaande bedrijven, het voormalige MOP complex en agrarische gronden

1.3. Bestendiging voorkeursrecht

In het gebied is het voorkeursrecht gevestigd. Dit wordt bestendigd met de vaststelling van deze Structuurvisie voor 12 december 2010.

1.4. Ruimtelijke opgave

De opgave voor het plangebied komt voort uit bestaand beleid en de wens om een uitbreiding van de het bestaande bedrijventerrein mogelijk te maken met een duurzaam en groen karakter. In deze paragraaf wordt de opgave verder uitgewerkt.

Ruimtelijk Beleid

De structuurvisie zal moeten aansluiten bij de kaders zoals vastgelegd in het Masterplan 'Vlagheide', het document 'Strategisch Planologische Keuzes', Globale visie Schijndel Zuid en het Landschapsontwikkelingsplan. Tevens zal de visie moeten aansluiten bij de kaders gesteld door provincie en het rijk.

Bedrijventerrein

Huidige Duin III

Voor Duin III, deelplan Zuid, is in 2000 een bestemmingsplan vastgesteld met een beperkte herziening in 2003. Een deel van dit terrein is direct bestemd voor bedrijfsdoeleinden (en voor een deel al ingevuld). Een ander deel is nog niet direct bestemd en dient uitgewerkt te worden. Voor het overgrote deel van dit terrein (incl. de uitwerking) zijn bedrijven t/m milieucategorie 4 toegestaan. De opgave voor dit terrein beperkt zich grotendeels tot de nog onbebouwde / niet uitgegeven delen van het terrein.

Nieuw bedrijventerrein

Omdat het huidige bedrijventerreinen in Schijndel nauwelijks meer uitbreidingsmogelijkheden bieden is voor de toekomst behoefte aan nieuwe uitgeefbare terreinen. Deze ruimte kan gevonden worden aansluitend op Duin III Zuid. Vervolgens kan bezien worden of hierna nog een Duin IV nodig is ten westen van de Koeversdijk. Daarnaast dient ruimte gevonden te worden voor hervestiging van bedrijven uit het buitengebied. Dit betreffen bedrijven die op dit moment in het buitengebied gelegen zijn, maar hier eigenlijk niet thuishoren al dan niet onder invloed van de ontwikkeling van het Masterplan 'Vlagheide'. Deze

bedrijven met veelal een groot oppervlak kunnen in Duin-Vlagheide een passende bedrijfslocatie krijgen. Ook kan het gebied ruimte bieden aan overige eventueel noodzakelijke bedrijfsuitbreidingen.

MOP complex

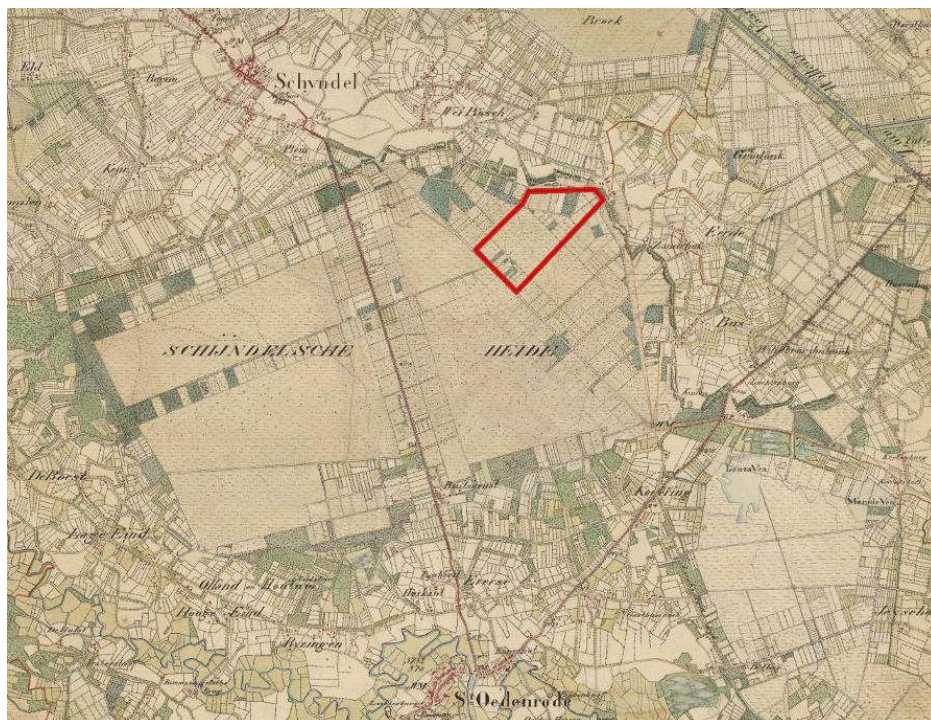
In het plangebied is het voormalig MOP complex gelegen. Op dit moment zijn verschillende gebruikers, al dan niet tijdelijk, op dit terrein gevestigd. Onderdeel van de visie is aan te geven welke rol het MOP terrein over langere periode gaat vervullen.

Ontsluiting

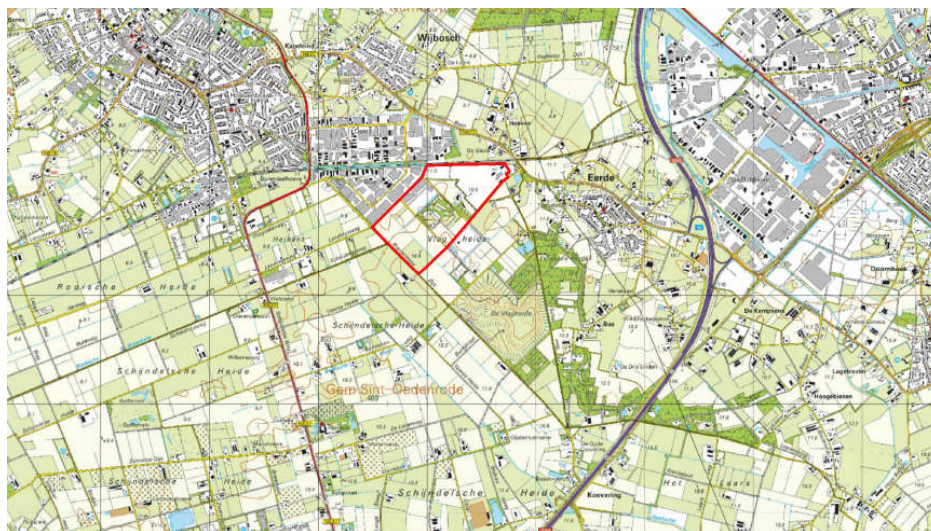
Het inrichten van het plangebied voor een bedrijfsfunctie, brengt tevens met zich mee dat oplossingen gevonden moeten worden ten aanzien van de ontsluiting.

Duurzaamheid en groen

Het is de doelstelling van de gemeente Duin-Vlagheide in te richten als een duurzaam bedrijventerrein. Daarnaast zal het terrein, gezien de ligging in het landschap een sterk groen karakter moeten krijgen. Deze aspecten krijgen, mede op basis van het beleid, een nadere uitwerking in deze structuurvisie.



Topografische kaart 1837



Topografische kaart (omstreeks 2000)

2. PLANGEBIED

2.1. Ruimtelijke structuren

Landschap



Laanbeplanting en groene omlijsting Van Swaay

Het landschap is van oorsprong een jonge heideontginning. De Vlagheide is in de 19^e en 20^e eeuw ontgonnen. De bodem bestaat uit een dekzandlaag. Daar waar het gebied in agrarisch gebruik is kenmerkt dit zich door een karakteristiek open landschap en rationele verkaveling. De noordzijde van het terrein wordt begrensd door het historisch waardevolle Duitse lijntje.

In de omgeving van het plangebied zijn lijnvormige elementen in de vorm van laanbeplanting aanwezig. Deze lopen min of meer in oost-west richting. In het plangebied sluit de verkaveling op deze structuren aan, maar is de laanbeplanting deels afwezig.



MOP complex (links)

Beeldbepalend voor de landschappelijke structuur in het plangebied zijn afzonderlijke bosjes en houtsingels. Het MOP complex vormt een dergelijk element. Dit is een groen cluster in het open landschap. Ook vormt de groene beplanting om het terrein van Van Swaay een duidelijke groene structuur. Zowel het MOP complex als de groene omlijsting van het terrein van Van Swaay, hebben echter geen directe relatie met het verkavelingspatroon en zijn hierdoor op zichzelfstaande elementen.



Duin III

In het plangebied is ten zuiden van het Duin III deelgebied Zuid een gedeelte van een groen-blauwe lijn in oost- westelijke richting aanwezig. Deze groen-blauwe structuur sluit aan de noordkant van het Duitse Lijntje aan op gerealiseerde watergang langs het Duin III, oostelijk deel.

Bebouwing

De bebouwing in het plangebied is op te delen in de nieuwe bebouwing van Duin III en de bestaande bebouwing in het zuidelijk deel van het plangebied.



Zicht op Duin II en nog uit te geven deel Duin III

De bedrijfspanden van Duin III staan in een traditionele bedrijfsterreinopzet. De bebouwing zelf bestaat veelal uit grote loodsen. De voorzijde van de panden staat aan de toegangsweg. Op het terrein wordt in het algemeen efficiënt gebruik gemaakt van de beschikbare ruimte.

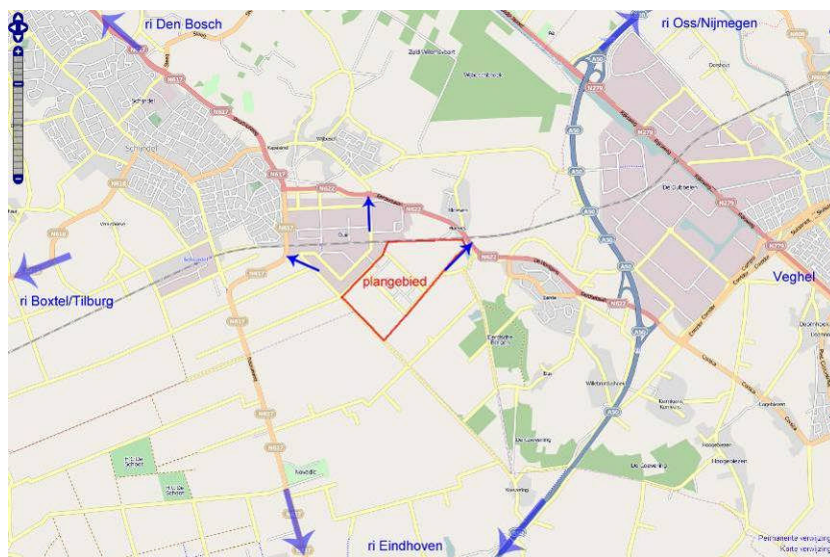
De bebouwing in de rest van het gebied staat verspreid. De vorm is sterk gekoppeld aan de (voormalige) functie van het gebouw. Zo is de bebouwing op terrein van Van Swaay ruim opgezet, evenals het bedrijf zelf. De bebouwing op het MOP complex bestaat uit verschillende kleine gebouwen/loodsen. Ook staat in het gebied één enkele woning.

Huidige ontsluitingsstructuur

Schijndel is een landelijk gelegen gemeente die wordt ontsloten via vier provinciale wegen. Aan de noordzijde is het de Boschweg (N617) die Schijndel ontsluit richting Sint-Michielsgestel en verder richting 's-Hertogenbosch. Aan de oostzijde leidt de Eerdsebaan (N622) richting Veghel en via de A50 richting Nijmegen (noord) en Eindhoven (zuid). Ook de Rooiseweg (N637) in het zuiden, vindt ook aansluiting op de A50, bij Sint-Oedenrode. De Boxtelseweg aan de westzijde geeft aansluiting met Boxtel en de A2, richting Eindhoven en 's-Hertogenbosch.

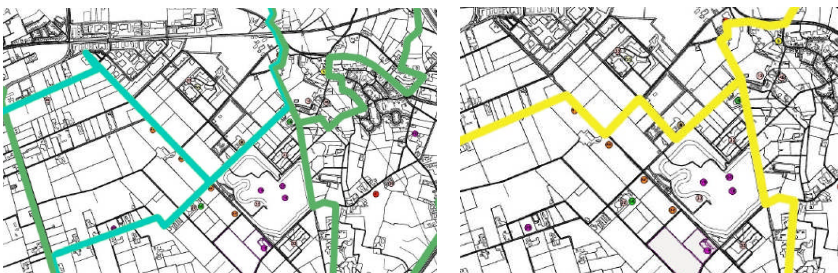
Aan de zuidzijde van de gemeente Schijndel loopt een doorgaande verbinding tussen de Rijkswegen A2 en A50. Deze route via de N618 (Boxtelseweg) – centrum van Schijndel – N622 (Eerdsebaan) leidt tot veel vrachtverkeer door de kern van Schijndel.

Het plangebied staat, via de Eerdsebaan, in directe aansluiting op de A50. Dit is dan ook de meest relevante ontsluitingsstructuur voor het nieuwe bedrijventerrein.



Afbeelding plangebied ten opzichte van ontsluitingswegen

In de nevenstaande figuren staan de belangrijkste recreatieve routes in en om het plangebied weergegeven.

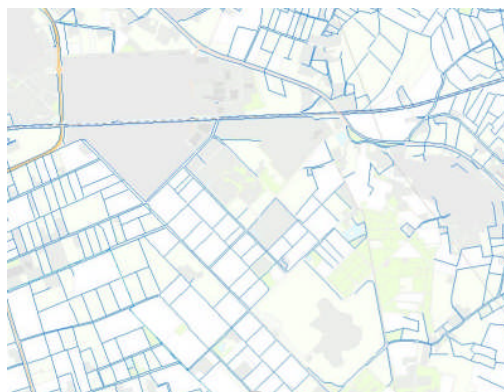


Fietsknooppuntensysteem (donkergroen), fietsroutes met thema (lichtgroen), ruiterroutes (geel).

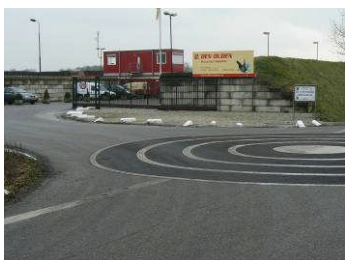


Watersysteem

In de omgeving van het plangebied liggen geen waterlopen. Ten noorden van het MOP-terrein is een verbrede watergang die dient als waterberging voor het bedrijventerrein Duin III. Daarnaast zijn er in en rondom het plangebied veel sloten aanwezig, zoals onderstaande afbeelding laat zien.



2.2. Functionele structuur



Den Ouden (boven) en Van Swaay (onder)

Het gebruik van het gebied is gevarieerd. Het noordelijk deel van het gebied vervult de functie van een bedrijventerrein (Duin II en III). Op dit terrein bevinden zich met name bedrijven in de milieucategorie 2 t/m 4. Het betreft onder andere bouwbedrijven, metaalbewerking en –vlechterij. In aansluiting op het bedrijventerrein Duin III zijn, als gevolg van de nabijheid van stedelijk gebied van Schijndel, verschillende functies gevestigd in en rond het plangebied. Zo bevindt zich aan de noordoostkant het bedrijf Van Swaay dat zich bezig houdt met houtopslag en –bewerking. Net ten zuiden van het plangebied is het composteer- en recyclingbedrijf Den Ouden gevestigd.

Het voormalig MOP complex vervult op dit moment de functie voor opslag en hondentrainingscentrum. De overige terreinen zijn op dit moment in gebruik als agrarische gronden of liggen ongebruikt. Verder is een beperkte voorziening aanwezig voor waterberging (ten noorden van het MOP complex).

3. JURIDISCH KADER

3.1. Het instrument van de structuurvisie

Een structuurvisie biedt inzicht in het gemeentelijke beleid op het gebied van de ruimtelijke ordening. Een structuurvisie geeft de hoofdlijnen weer waarbinnen ontwikkelingen zullen plaatsvinden en geeft inzicht in de nog te maken keuzes.

Daarnaast vormt de structuurvisie een ruimtelijke planvorm die de mogelijkheid biedt om het voorkeursrecht gemeenten te kunnen vestigen op een agrarisch perceel om een maatschappelijk verantwoorde ontwikkeling met een rendabel toekomstperspectief te kunnen realiseren.

Een structuurvisie bindt uitsluitend het gemeentebestuur (gemeenteraad) dat de structuurvisie heeft vastgesteld. Dit betekent dat de structuurvisie een belangrijke onderlegger is voor bestemmingsplannen, projectbesluiten en ontheffingen en dat afwijken van de structuurvisie zonder deugdelijke motivering niet mogelijk is. De structuurvisie heeft geen bindende werking ten opzichte van burgers. Dit wil echter niet zeggen dat burgers geen beroep op de structuurvisie kunnen doen op het moment dat er (concrete) beleidsuitspraken in zijn opgenomen.

3.2. Wettelijk kader structuurvisie onder Wro

Wro

In art 2.1 Wro worden gemeenteraden verplicht om voor het grondgebied van hun gemeente een structuurvisie vast te stellen. Deze verplichting ziet op de structuurvisie als bedoeld in het eerste lid van dat artikel; de integrale structuurvisie. Naast een integrale structuurvisie is het ingevolge het bepaalde in het tweede lid ook mogelijk om voor bepaalde sectoren (bijv. wonen, recreatie, verkeer, etc.) een sectorale structuurvisie vast te stellen en is het eveneens mogelijk om integrale structuurvisies voor delen van het grondgebied van de gemeente vast te stellen.

Ingevolge de laatste zin van het eerste lid van art 2.1 Wro dient in een structuurvisie ingegaan te worden op de wijze waarop de gemeenteraad zich voorstelt de voorgenomen ontwikkeling van de gemeente of een deel van de gemeente¹ te doen verwezenlijken.

¹ Indien de structuurvisie betrekking heeft op een deel van de gemeente ziet deze verplichting vanzelfsprekend slechts op dit deel van de gemeente.

Bro

In de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.6 Bro worden eisen gesteld aan het opstellen en beschikbaar stellen van een structuurvisie. Kort gezegd komen deze eisen erop neer dat de “Regeling standaarden ruimtelijke ordening” toepassing van IMRO 2008 verplicht stelt. De wijze waarop dit vorm moet krijgen is beschreven in de praktijkrichtlijn gemeentelijke structuurvisies.

Structuurvisie en Wet voorkeursrecht gemeenten

In de Wet voorkeursrechten gemeenten is in artikel 4 opgenomen dat “gronden die zijn begrepen in een structuurvisie, waarbij aanwijzingen zijn gegeven voor de bestemming en waaraan bij de structuurvisie een niet-agrarische bestemming is toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming” in aanmerking komen voor aanwijzing waarop de artikelen 10 tot en met 24, 26 en 27 van die wet van toepassing zijn.

3.3. Exploitatie structuurvisie

De Wet ruimtelijke ordening legt in het kader van het kostenverhaal in sommige artikelen een link met het opstellen van een structuurvisie. Om de vormen van kostenverhaal van artikel 6.13 lid 7 Wro, de zogenaamde bovenplanse verevening door middel van een fondsbijdrage, en artikel 6.24 lid 1 Wro, de zogenaamde bijdrage aan een ruimtelijke ontwikkeling, te kunnen opnemen in respectievelijk de exploitatieopzet van een exploitatieplan en een privaatrechtelijke overeenkomst met een derde (ondernemer of particulier), is een grondslag in een structuurvisie vereist. In het onderstaande wordt kort ingegaan op verschillende vormen van kostenverhaal voor ontwikkelingen/werkzaamheden die buiten het betreffende plangebied zijn gelegen. Na deze korte beschrijving volgt een beknopt overzicht over de toepasbaarheid van het instrumentarium voor de structuurvisie Duin-Vlagheide.

Bovenwijkse kosten

Op grond van het bepaalde in artikel 6.2.4 sub e van het Besluit ruimtelijke ordening kunnen kosten (zoals kosten voor het compenseren van verloren natuurwaarden, kosten voor de aanleg van groenvoorzieningen, watervoorzieningen en infrastructuur) die buiten het plangebied worden gemaakt, worden opgenomen in een exploitatieopzet van een exploitatieplan. Voor het verhalen van dergelijke kosten is geen basis in een structuurvisie vereist.

Bovenplanse verevening

Om in het kader van een grondexploitatie door middel van een exploitatieplan bovenplanse kosten te kunnen verhalen in de vorm van een fondsbijdrage, moet (ingevolge artikel 6.13 lid 7 Wro) een dergelijk

fonds een grondslag in een structuurvisie hebben. In de structuurvisie moet worden beschreven welke bestedingen ten laste van het fonds komen. De doelstelling van deze bovenplanse verevening is om winstgevende locaties te laten meebetalen aan de ontwikkeling van maatschappelijk gewenste, maar verliesgevende locaties. In ieder geval moet een beschrijving worden opgenomen van de 'verdien locaties' en de locaties waar de bijdragen voor bestemd zijn en de relatie tussen beide locaties. Voorbeelden van dergelijke bovenplanse kosten zijn kosten voor herstructureringsopgaven, de realisatie van regionaal groen en recreatieprojecten.

Bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen

Om in het kader van een grondexploitatie in een (anterieure) overeenkomst naast het gewone kostenverhaal ook een bepaling over een financiële bijdrage aan een ruimtelijke ontwikkeling op te kunnen nemen is het, als gevolg van het gestelde in artikel 6.24 lid 1 onder a Wro, vereist dat in een structuurvisie wordt beschreven wat die ruimtelijke ontwikkelingen zijn. Voorbeelden van dergelijke ruimtelijke ontwikkelingen zijn maatschappelijk belangrijke functies als natuur, recreatie, waterberging, infrastructuur, ruimte voor ruimte-regelingen en herstructureringslocaties.

3.4. Vigerende bestemmingsplannen

Bestemmingsplan Buitengebied 2000

Bij besluit van 13 december 2001 is door de gemeenteraad van Schijndel het bestemmingsplan Buitengebied vastgesteld. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben bij besluit van 24 juli 2002 aan onderdelen van het bestemmingsplan goedkeuring onthouden. Een van de belangrijkste motieven om goedkeuring te onthouden was dat het plan op onderdelen in strijd was met het (op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan nog niet vastgestelde) nieuwe streekplanbeleid. Op 18 december 2008 is door de gemeenteraad een herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 2000 vastgesteld.

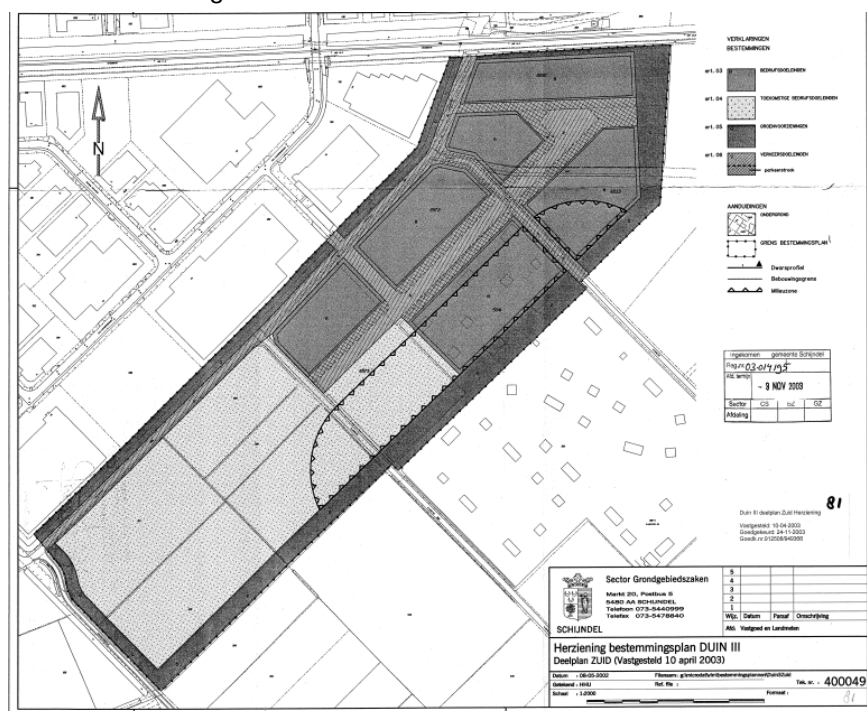
De gronden waarop deze structuurvisie betrekking heeft hebben de bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarden', 'Agrarisch verwante en niet-agrarische bedrijven' met specifieke aanduiding 'hout- en palenbewerkingsbedrijf', 'Militaire doeleinden' en 'Wonen'.



Uitsnede Bestemmingsplan Buitengebied 2000

Bestemmingsplan Duin III deelplan Zuid

Voor het noordelijk plangebied is het Bestemmingsplan Duin III deelplan Zuid (vastgesteld 2 maart 2000) en de herziening daarvan (vastgesteld 10 april 2003) vigerend. De gronden zijn bestemd als 'Bedrijfsdoeleinden' (cat. 2 – 3/4), 'Toekomstige Bedrijfsdoeleinden' (cat. 2 – 3/4), 'Groenvoorziening' en 'Verkeersdoeleinden'.



Herziene bestemmingsplan Duin III Deelplan Zuid

4. BELEIDSKADER

4.1. Algemeen ruimtelijk beleid

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. Op achtereenvolgens 17 mei 2005 en 17 januari 2006 hebben de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal ingestemd met de Nota Ruimte "Ruimte voor ontwikkeling".

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 is nog niet vastgesteld. Het gebied heeft de volgende 'kernkwaliteiten':

- Het groene karakter
- Kleinschalige openheid
- Samenhangend complex van beken, essen, kampen, bossen en heides



De uitwerking van de EHS op de planlocatie

De Ecologische Hoofdstructuur heeft als doel het verbinden en beschermen van natuurgebieden. Rond het plangebied zijn twee van

deze ecologische verbindingzones gelegen. Aan de noordzijde ligt het Duitse spoor. Aan de zuidzijde is een natte ecologische verbindingzone aangelegd. Deze zijn beide in het afgebeelde kaartje herkenbaar als groene lijnen. Daarnaast zijn enkele bosjes en het MOP in het plangebied aangeduid als onderdeel van de EHS.

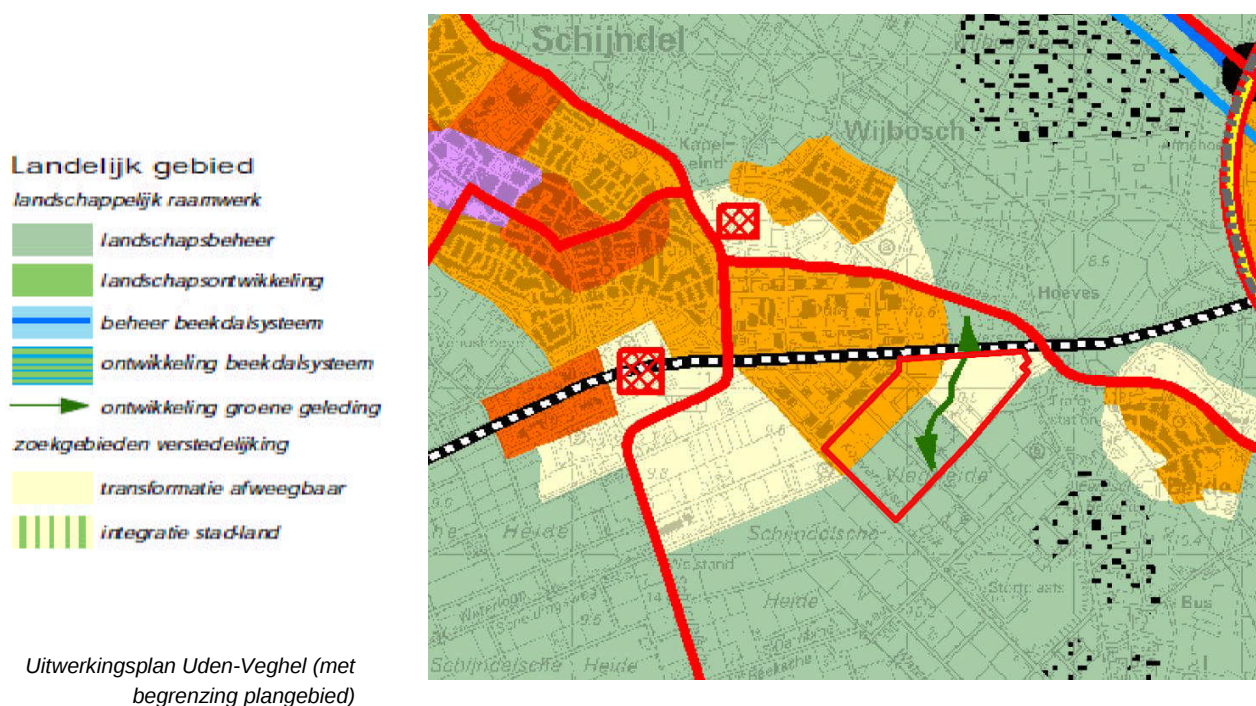
Voor ruimtelijke ontwikkelingen die invloed hebben op de EHS, geldt volgens het zogenaamde “nee, tenzij principe”. Binnen de gebieden waar het ‘nee, tenzij’-regime van kracht is, zijn nieuwe plannen, projecten of handelingen niet toegestaan indien deze de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten, tenzij er geen reële alternatieven zijn én er sprake is van redenen van groot openbaar belang.

Provinciaal Beleid

Uitwerkingsplan Uden-Veghel

In het uitwerkingsplan wordt de verstedelijkingsopgave zoals die in het Streekplan is verwoord veromgegeven. Wat betreft stedelijke uitbreidingen dienen ruimtelijke plannen van gemeenten te passen binnen het ruimtelijke structuurbeeld en het programma van het uitwerkingsplan Uden-Veghel.

In deze regio geldt gedurende de planperiode geen planningsopgave ten aanzien van bedrijventerreinen. In deze landelijke regio is nieuwe capaciteit waarschijnlijk pas nodig na de planperiode (na 2010).



Een gedeelte van het plangebied is in het uitwerkingsplan aangeduid als ‘Transformatie afweegbaar’, waarbij een groene geleding ontwikkeld

dient te worden. Daarnaast is een gedeelte aangeduid als landschapsbeheer, wat inhoudt dat hier in principe geen stedelijke ontwikkelingen voorzien zijn.

De aanduiding transformatie afweegbaar geeft aan dat het transformeren van landelijk gebied naar stedelijk grondgebruik in de vorm van wonen, werken, voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur, al of niet in combinaties van meervoudig ruimtegebruik, afweegbaar is als dat nodig is om in de stedelijke ruimtebehoefte te voorzien.

Langs de provinciale weg tussen Schijndel en Veghel is het stedelijke gebied echter al behoorlijk dicht aaneengegroeid. Het wordt van belang geacht om de nog aanwezige open ruimten te behouden en te versterken. De ontwikkeling van een groene geleiding grenzend aan bedrijventerrein Duin (tussen Duin III en het terrein Van Swaay) is in dit gebied gewenst, ook om een ecologische verbindingszone mogelijk te maken tussen de natuurgebieden de Geelders en Wijboschbroek.

Ontwerp Structuurvisie Noord-Brabant

Het ontwerp Structuurvisie is een vervolg op de huidige interimstructuurvisie. De (ontwerp) structuurvisie geeft aan welke ambities de provincie heeft op het gebied van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025. De structuurvisie zal in het najaar 2010 worden vastgesteld.

De structuurvisie kent een globale gebiedsaanduiding. Hierdoor zijn op het detailniveau van het plangebied geen specifieke opgaven te herleiden.

Verordening ruimte Noord-Brabant, fase 1

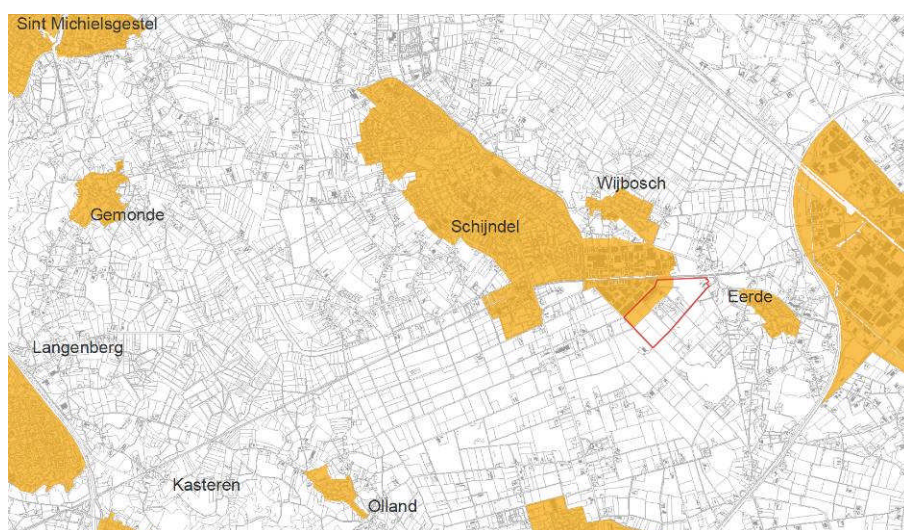
Op 30 juni 2009 hebben Gedeputeerde Staten (GS) van Noord-Brabant de ontwerp Verordening ruimte Noord-Brabant fase 1 vastgesteld. Van 24 augustus 2009 tot en met 5 oktober 2009 heeft dit ontwerp ter inzage gelegen. Op 9 maart 2010 hebben Gedeputeerde Staten de Nota van inspraak, de Nota van wijzigingen en het statenvoorstel vastgesteld. De Provinciale Staten hebben de verordening op 23 april 2010 vastgesteld.

In de structuurvisie staat welke belangen de provincie wil behartigen. De verordening is een instrument om deze provinciale belangen veilig te stellen. De verordening bestaat uit tekst en kaartmateriaal. De tekst bevat regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen. Aan de hand van de kaart kan vastgesteld worden waar welke regels van toepassing zijn.

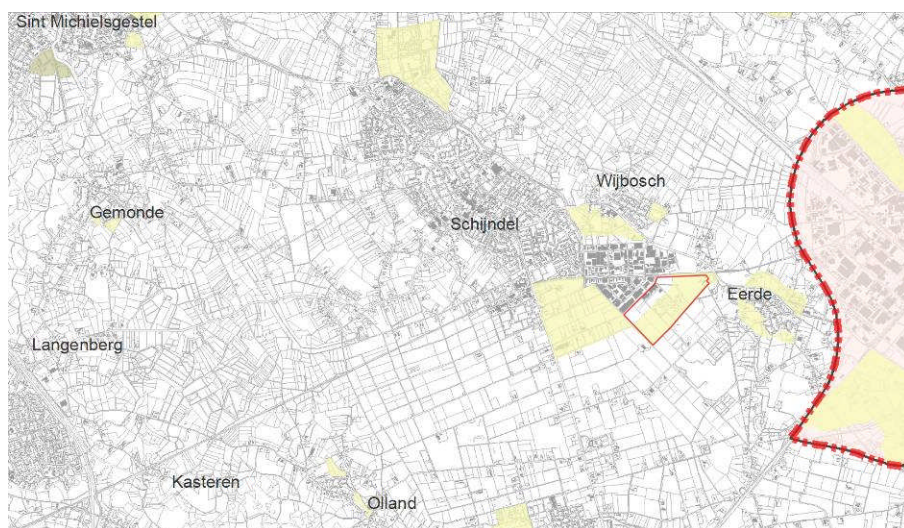
Uit de navolgende kaarten blijkt dat het gedeelte Duin III tot het bestaande stedelijk gebied wordt gerekend. Het overige deel van het plangebied is aangewezen als zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. In de verordening is tevens de EHS vastgelegd. Het MOP complex is aangeduid als onderdeel van de EHS.

In de verordening zijn de regels opgenomen waaraan de ontwikkelingen en de bestemmingsplannen dienen te voldoen. Dit omvat voor ontwikkelingen in de stedelijke zoekgebieden ondermeer de voorwaarde dat op voorhand moet worden aangetoond dat geen andere, beter geschikte, locaties beschikbaar zijn voor de gewenste ontwikkeling. Tevens moet in een bestemmingsplan financieel, juridisch en feitelijk worden verzekerd dat de realisering van de stedelijke ontwikkeling gepaard gaat met een wezenlijke en uitvoerbare verbetering van de bestaande of potentiële kwaliteiten van natuur, water, landschap of cultuurhistorie of van de recreatieve mogelijkheden van die omgeving, voor zover gelegen buiten bestaand stedelijk gebied.

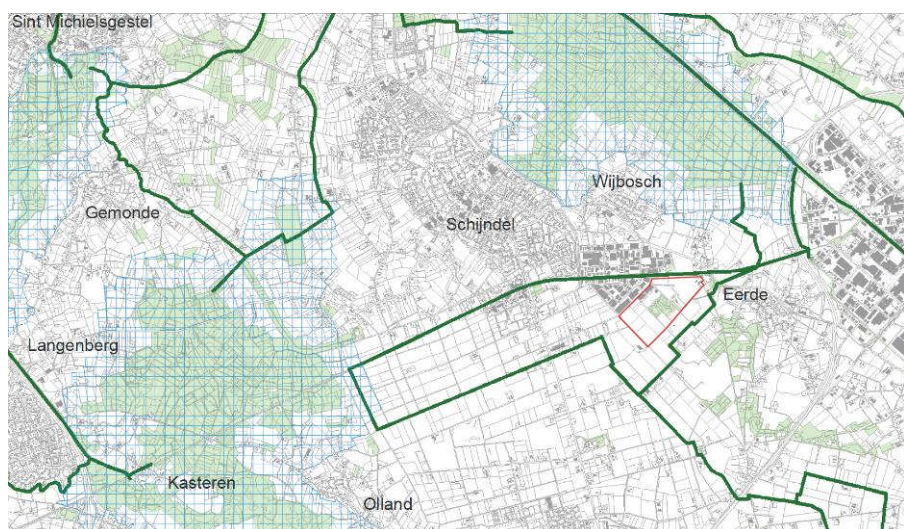
Verordening Ruimte
kaart 1: Bestaand stedelijk gebied



Verordening Ruimte
kaart 2: Zoekgebieden verstedelijking



Verordening Ruimte
kaart 3: EHS



Landschapsonwikkelingsplan gemeente Schijndel

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

Vlagheide wordt in het LOP getypeerd als scherp overgangsgebied bestaande uit een heide ontginninglandschap en een voormalige vuilstort. Vanuit strategisch opzicht moeten een aantal ontwikkelingen plaatsvinden om de landschappelijke kwaliteit te versterken. Allereerst moet de voormalige vuilstort Vlagheide ontwikkeld worden. Ook moeten een aantal buffers tussen Schijndel en Veghel gerealiseerd worden zodat deze gebieden niet aan elkaar groeien. Ten slotte moet een ecologische verbindingszone/ landschapsonwikkelingszone richting de Wijboschbroek worden gerealiseerd.

Het ontwikkelen van het gebied Vlagheide gaat gepaard met het vinden van nieuwe functies. De nadruk ligt op de recreatieve sector en functies die passen binnen een groen landschap. Zij moeten dusdanig krachtig zijn dat stedelijke ontwikkeling kan worden tegengehouden.

4.2. Gebiedsgericht beleid

Globale visie Schijndel Zuid

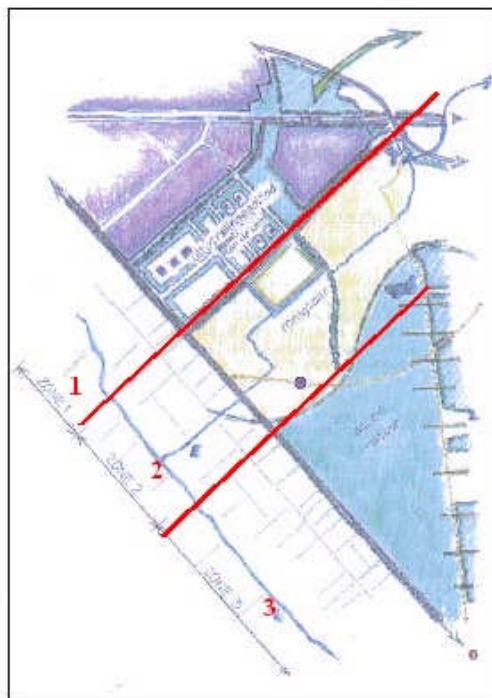
De gemeente Schijndel heeft in 2003 een globale visie opgezet voor het zuidelijk deel van haar gemeente. De aanleiding lag in het vrijkomen van de MOP-gronden, het effect van de aanleg van de A50 en de ontwikkelingen rondom de vuilstort. Het plangebied is onderdeel van de globale visie.

Deze visie heeft het motto: van randgebied naar multifunctioneel landschap. De volgende uitgangspunten zijn hierin geformuleerd:

- Het gebied Schijndel-Zuid wordt gezien als intermediair stedelijke ruimte.
- Positief bestemde functies worden geconsolideerd
- Structuurdragers zijn de EHS, het vrijwaren van nieuwe verstedelijking, het ontwikkelen van een nieuw landschap met groen en bebouwing in een eigentijdse vormtaal.

In de visie is Schijndel Zuid opgedeeld in drie deelgebieden. Het plangebied is gelegen in deelgebied 1, het uitstralingsgebied van de kern. In het uitstralingsgebied zijn functies mogelijk die niet thuishoren in de kern en niet in het buitengebied, waaronder dorpsfuncties en bestaande bedrijvigheid. Als landschappelijk kader dienen groene compartimenten

te worden ontwikkeld waarbinnen de verschillende functies een plek krijgen.



Globale visie Schijndel Zuid

Masterplan Vlagheide

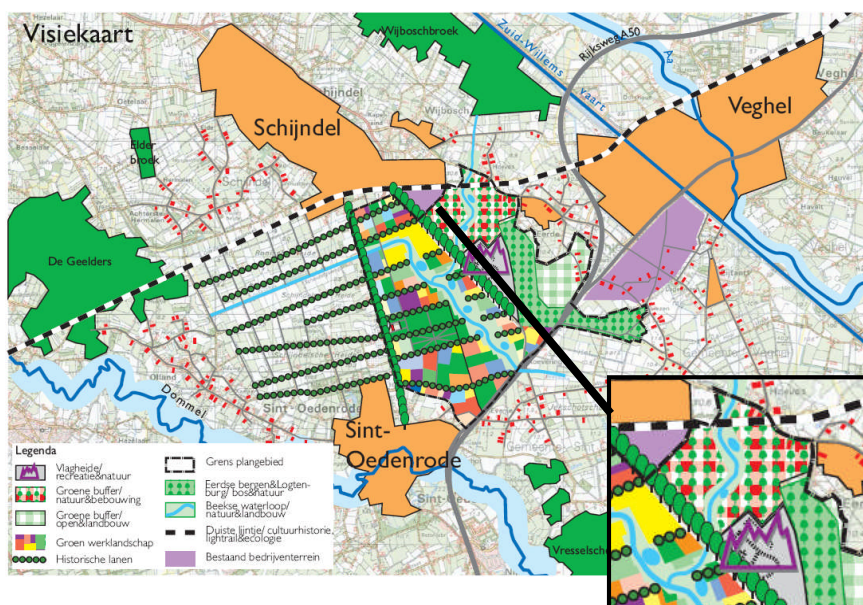
In 2006 is het Masterplan Vlagheide door de gemeenteraden van Schijndel, Veghel en Sint-Oedenrode vastgesteld. Als vervolg op het Masterplan zijn de 'notitie strategisch planologische keuzes', het 'Uitvoeringsprogramma' en een 'Visie Natuurontwikkeling Vlagheide' Opgesteld. De voor het plangebied relevante aspecten worden hier kort samengevat.

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

Masterplan

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.

Masterplan Vlagheide



Het behouden en ontwikkelen van een groene buffer tussen Schijndel en Eerde moet worden gerealiseerd d.m.v.:

- Het vinden van nieuwe economische dragers die tegenwicht bieden aan de stedelijke druk vanuit Schijndel en vanaf de A50. Gedacht kan worden aan kleinschalig/ tot een bepaald maximum en in een groene setting/ passend in de structuur van het landschap.
- Realisatie van wonen en natuurontwikkeling bijvoorbeeld via recreatiewoningen in het groen, particuliere natuurontwikkeling, landgoedontwikkeling (rood voor groen).
- Een groene inpassing bestaande grote bedrijven d.m.v. goede afspraken;
- Het versterken van de economische positie bestaande landbouwbedrijven, bijvoorbeeld boomteelt, kleinschalige verblijfsrecreatie (overnachten bij de boer, een hooitelt, een natuurcamping of wellicht blokhutten);
- De ontwikkeling EVZ de Biezenloop, (ten zuiden van het plangebied).

Notitie Strategisch planologische keuzes

Met de notitie 'Strategische Planologische keuzes' is in 2007 een afweging gemaakt over de nadere invulling van de functies binnen dit gebied. Deze afweging is per deelgebied gemaakt. Wat betreft het deelgebied waarbinnen het plangebied valt is er gekozen voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein Duin III en het handhaven van bestaande bedrijven. In de zone naast Duin III kunnen in groene kamers dorprandfuncties gevestigd worden.

Uitvoeringsprogramma

In 2009 is een uitvoeringsprogramma opgesteld naar aanleiding van het Masterplan en de strategisch planologische keuzes. In het uitvoeringsprogramma wordt een overzicht gegeven van de projecten die naar aanleiding van het Masterplan Vlagheide zijn/ worden opgestart. Binnen het plangebied van voorliggende visie is het opzetten van het bedrijventerrein Duin-Vlagheide een beoogde ontwikkeling. In de directe omgeving valt verder het inrichten van de voormalige vuilstort als golfterrein op. Ten noorden van de vuilstort ligt een zoekgebied voor de realisatie van landgoederen.

Visie Natuurontwikkeling Vlagheide

Naar aanleiding van het Masterplan Vlagheide is de 'Visie Natuurontwikkeling' opgesteld. Deze heeft als doel het bevorderen van de ontwikkeling en bescherming van natuur en landschap op en rond de voormalige vuilstort Vlagheide.

Visie Natuurontwikkeling



Voor de toekomstige ontwikkeling worden drie deelgebieden onderscheiden: Kamerlandschap (bruin), Natuukern (groen) en Overgang dorpskernen (geel). Voor elk deelgebied is een ontwikkelingsrichting beschreven.

Het plangebied is in de visie aangeduid als overgang dorpskernen. Het gebied kan benoemd worden als een zogenaamd 'steenuilenlandschap'. Dit wordt gekarakteriseerd door kleinschalig agrarisch landschap met wisselend grondgebruik. Vanuit landschappelijk oogpunt is de openheid van dit gebied van belang, ontwikkeling van grootschalige opgaande beplanting is niet gewenst.

Langs de zuidrand van het plangebied is een strook als natuukern-onderdeel landschappelijke inpassing aangeduid. Deze zone fungeert

met grotendeels lijnvormige elementen als zichtvang tussen de Schijndelse Heide en het stedelijk gebied.

Visie MOP complexen

Naar aanleiding van het vrijkomen van de Munitie Opslagplaatsen en het Masterplan Vlagheide is in 2008 de visie voor deze terreinen gepresenteerd. In totaal gaat het om drie MOP complexen. De visie is vastgesteld door de stuurgroep van het project

In 2001 zijn de terreinen overgegaan van Defensie naar de gemeente. Met de visie wil de gemeente bereiken dat naast of in plaats van natuur ook andere functies op de MOP's een plek krijgen. Het gaat om functies die economisch draagvlak hebben.

Uit de visie komt naar voren dat MOP Noord zich in de toekomst zou kunnen gaan ontwikkelen als industriële ontwikkeling passend in de omgeving. Reden hiervoor is dat het terrein al omringd is door bedrijven. Daarnaast zijn natuurwaarden relatief laag. MOP Noord beschikt over een groenstructuur en een watergang. De groenstructuur biedt de gelegenheid het toekomstige bedrijventerrein in een groen raamwerk te hullen. Samen met de watergang en na enige opwaardering kan het ook gebruikt worden als ecologische verbindingszone. Voorwaarden voor deze ontwikkeling zijn gelegen in de afspraken met het Ministerie van Defensie over de toekomstige bestemming. Daarnaast moet nagegaan worden of de natuurwaarden in het gebied behouden blijven of dat deze elders worden gecompenseerd.

4.3. Duurzaamheid en milieubeleid

Provinciaal waterplan

Het provinciaal Waterplan is de opvolger van het waterhuishoudingsplan en bevat het strategische waterbeleid van de provincie Noord-Brabant voor de periode 2010-2015. Het Waterplan is op 20 november 2009 vastgesteld door Provinciale Staten. Naast beleidskader is het Provinciaal Waterplan ook toetsingskader en beheerplan voor grondwateronttrekkingen.

Vanuit de sociaal-maatschappelijke invalshoek krijgen veiligheid tegen overstroming, bescherming tegen wateroverlast, een betrouwbare drinkwatervoorziening en goede recreatievoorzieningen aandacht. Vanuit de economische invalshoek heeft dit plan aandacht voor onder meer een goede watervoorziening voor industrie en landbouw en voor het transport over water. De derde invalshoek gaat uit van het water als voorwaarde voor een gezonde leefomgeving voor mens en natuur.

Aandacht blijft nodig voor verbetering van de waterkwaliteit, onder meer door vermindering van stikstof afkomstig uit diffuse bronnen en voor verdrogingsbestrijding. Ook de inrichting van beken en kreken en de

aanleg van Ecologische verbindingzones langs waterlopen vragen om een impuls.

Waterbeheerplan 2010 2015

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

- Droge voeten
- Voldoende water
- Natuurlijk water
- Schoon water
- Schone waterbodem
- Mooi water

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

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

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

Kadernota stedelijk water

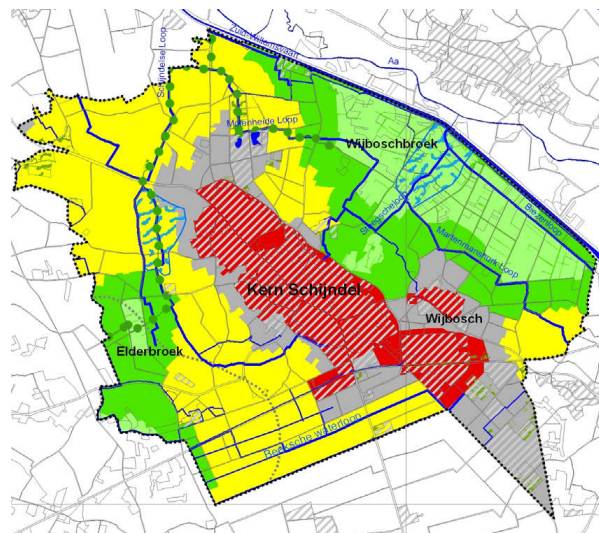
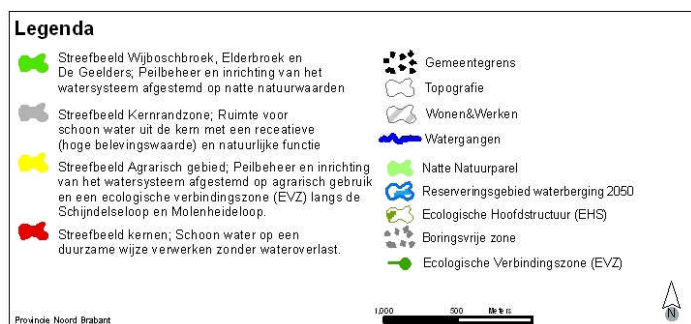
Het is de ambitie van het waterschap om stedelijk water zoveel als realistisch haalbaar is integraal onderdeel uit te laten maken van een duurzaam en veerkrachtig watersysteem.

Het waterschap streeft naar duurzame watersystemen. Dit zijn watersystemen die als samenhangend geheel duurzaam kunnen functioneren. Concreet betekent dit:

- Het realiseren van zelfvoorzienende, zelfregulerende watersystemen
- Het bereiken van een betere waterkwaliteit en het bereiken van hogere natuurwaarden in watersystemen
- Het minimaliseren van wateroverlast
- Het vergroten van de belevingswaarde van water (landschappelijk betekenis)
- Het optimaliseren van de inspanningen voor waterbeheer.

Waterplan Schijndel

Het Waterplan Schijndel, uit 2008, heeft de status van (kaderstellend) beleidsplan en heeft geen planologische doorwerking. Het plan richt zich op inhoudelijk waterbeheer, maar ook op de procesmatige kant.



Uitsnede planlocatie streefbeelden

Het plangebied valt deels onder het deelgebied kernen (Duin III) en deels onder het deelgebied kernrandzone. Voor het streefbeeld 'kernen' is de volgende doelstelling geformuleerd: 'Schoon water op een duurzame wijze verwerken zonder wateroverlast'. Voor het streefbeeld kernrandzone is de doelstelling: 'Ruimte voor schoon water uit de kern met een recreatieve (hoge belevingswaarde) en natuurlijke functie'.

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

Een drietal projecten/opgaven zijn opgesteld voor dit gebied.

- Ruimtelijke berging van water uit kernen;
- Het bergen van het water uit Duin II (waterbergingstekort) bij de realisatie van Duin III Zuid (6000 m³);
- Overdragen van beheer en onderhoud van waterberging van de gemeente naar het waterschap.

Klimaatplan gemeente Schijndel

In augustus 2009 is de subsidieaanvraag van de gemeente Schijndel goedgekeurd voor de uitvoering van een aantal klimaatprojecten in de periode 2009 tot en met 2012. De projecten heten samen het Klimaatplan en richten zich op energiebesparing en gebruik van duurzame energie bij

de gemeente, inwoners en bedrijven. Het klimaatplan is 8 december 2009 definitief vastgesteld.

Het klimaatplan bestaat uit verschillende projecten, die elkaar aanvullen en versterken. Samen vormen ze één geheel. Alle projecten samen moeten leiden tot een samenleving die energiebewust en energiezuinig is. De hoofddoelen van het Schijndelse klimaatplan zijn:

1. Minder energieverbruik door de gemeente zelf
2. Meer inwoners en bedrijven zijn energiebewust en handelen daarnaar
3. Meer gebruik en opwekking van duurzame energie

Voor dit plangebied zijn een viertal klimaatprojecten relevant:

- a) 14a: stimuleren duurzaam bouwen in de utiliteitsbouw;
- b) 16: structureel overleg met het bedrijfsleven over duurzaamheid;
- c) 16a: 'Duurzaam Bedrijventerrein Duin III';
- d) 17a: verhuisscan voor verhuizende bedrijven (binnen Schijndel of van buitenaf).

Meest relevant is het onder c genoemde project waarvan voorliggende structuurvisie een uitwerking zal vormen. Ten aanzien van dit project is aangegeven dat duurzaamheid breed bekeken dient te worden, niet op bedrijfsniveau maar op gebiedsniveau, waarbij gedacht kan worden aan wateropgave, groeninrichting etc.).

Verder geldt dat het terrein nu visueel een achterkant vormt naar het buitengebied en dat de wens is dat dit gebied een voorkant van Schijndel gaat worden. Verder is een deelopgave om parkmanagement te realiseren in samenwerking met de toekomstige bedrijven.

Beleidsnota Maatschappelijk Verantwoord en Duurzaam Ondernemen

De nota Maatschappelijk Verantwoord en Duurzaam Ondernemen is opgesteld naar aanleiding van een motie die eind 2008 door de gemeenteraad van Schijndel is aangenomen en vastgesteld 21 januari 2010. Rekening houdend met de lokale situatie, de inbreng van medewerkers en externe partijen en een toekomstige internationale MVO-norm, heeft de gemeente de belangrijkste thema's op het gebied van MVO en duurzaamheid voor Schijndel op een rij gezet. Het gaat om de volgende thema's:

- Milieubeleid
- Verantwoord inkopen en aanbesteden
- Mens en personeel
- Efficiënte werkprocessen

Deze thema's zijn zowel in als extern gericht. Dat wil zeggen dat de gemeente binnen een thema niet alleen actie kan ondernemen om de eigen organisatie te verbeteren (interne doelgroep), maar door een goede invulling van onze voorbeeldrol ook andere organisaties kunnen stimuleren en inspireren om ermee aan de slag te gaan (externe doelgroepen).

4.4. Beleidskaders samengevat

Stedelijke ontwikkeling

Duin III is als stedelijk gebied aangemerkt. Uit de verschillende beleidsstukken blijkt dat de het plangebied ten zuidoosten van Duin III in de toekomst eveneens in meer of mindere mate ontwikkeld kan/moet worden. De belangrijkste kaders die naar voren komen zijn:

- Het ontwikkelen van een groene buffer/ groene geleding tussen Schijndel en Veghel;
- Het combineren van groen en bedrijven, bijvoorbeeld door deze in kamers te plaatsen.

Landschappelijke ontwikkeling

Het beleid geeft tevens landschappelijke aspecten en ontwikkelingen weer waarmee rekening gehouden dient te worden. Dit kunnen landschappelijke ontwikkelingen zijn die in dit plan opgenomen dienen te worden, of waarvoor een oplossing bedacht moet worden.

Het gaat om de volgende aspecten:

- Het ontwikkelen van de ecologische verbindingszone/ landschapsontwikkelingszone richting de Wijboschbroek;
- Het creëren van een aantal landschappelijke buffers tussen Veghel en Schijndel.

In de visie Natuurontwikkeling Vlagheide is een en ander verder op gebiedsniveau uitgewerkt. Het plangebied is in deze visie deels aangemerkt als 'kamerlandschap', 'natuurkern' en 'overgang dorpskernen'.

Naast de landschappelijke ontwikkeling van het plangebied, wordt ook als voorwaarde gesteld dat het verlies aan natuur en open ruimte wordt gecompenseerd. In de uitwerking van de visie en het exploitatieplan wordt aangegeven hoe hierop ingespeeld wordt. Hierbij gaat het om de volgende twee punten.

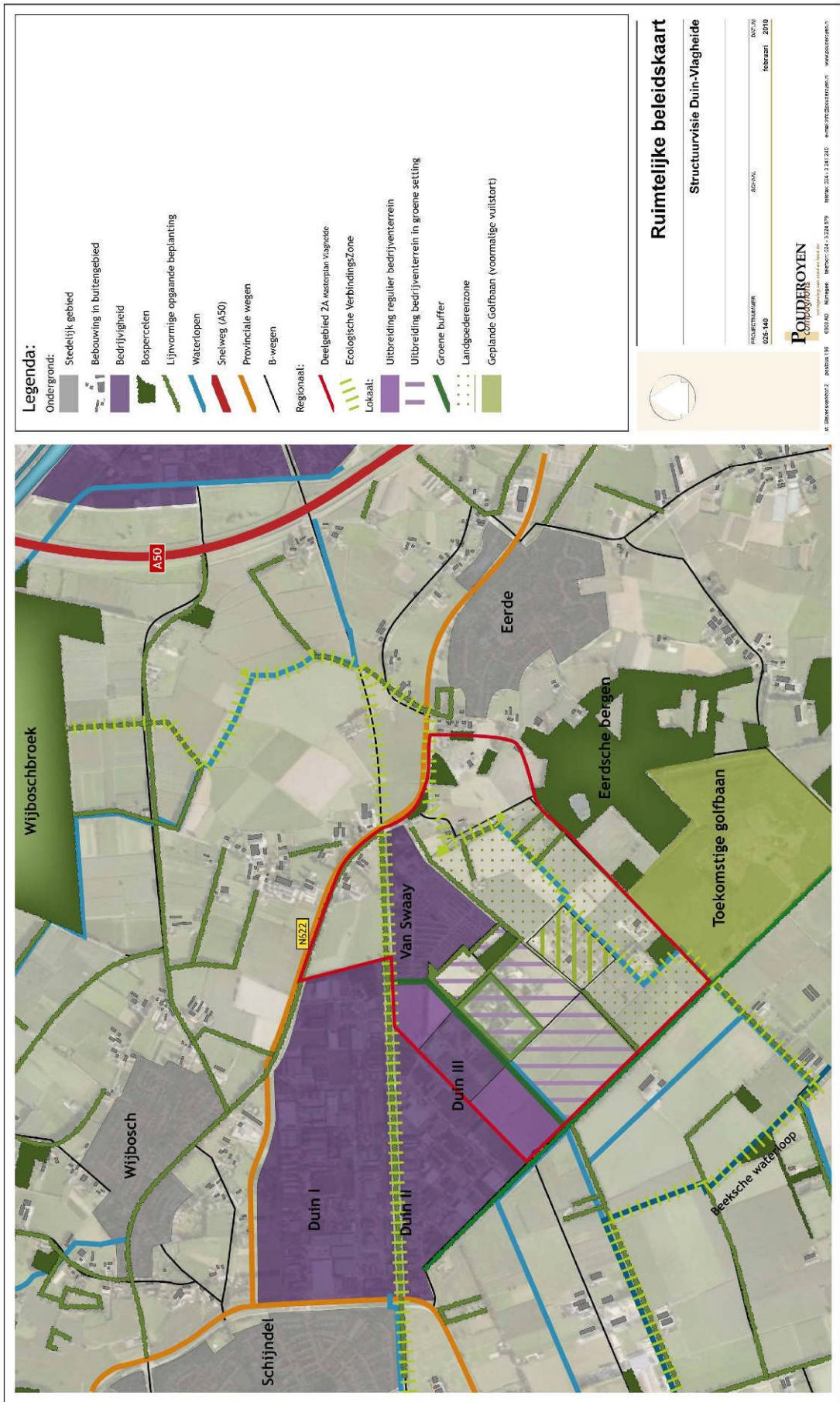
- Het MOP complex is onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur, maar met beperkte waarde; hiervoor geldt een *nee, tenzij* beleid en dient verlies aan oppervlak gecompenseerd te worden.
- als compensatie voor het verlies aan open ruimte moet landschappelijke kwaliteit in het buitengebied worden ontwikkeld.

Duurzaamheid

Vanuit het waterbeleid van de provincie en gemeente en het klimaatbeleid en de beleidsnota Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen kunnen de volgende aanknopingspunten en doelstellingen voor het uitwerken van het aspect duurzaamheid worden geformuleerd:

- Bieden van ruimte voor het waterbergingstekort uit Duin II en in voldoende mate voorzien voor waterberging voor nieuwe functies in het gebied;
- Meer gebruik en opwekking van duurzame energie;
- Stimuleren van energiebewust handelen;
- Het creëren van een duurzame stedenbouwkundige afronding van Schijndel Zuid;
- Oprichten van parkmanagement ten behoeve van duurzaam parkbeheer.

Op de navolgende kaart zijn de ruimtelijke beleidsuitgangspunten verbeeld.



5. MILIEU EN OMGEVING

In dit hoofdstuk zal een korte analyse van milieu- en omgevingsaspecten worden weergegeven. De uitkomsten kunnen mogelijke randvoorwaarden stellen voor de verdere ontwikkeling van het terrein.

5.1. Bodemkwaliteit

Door de gemeente zijn in 2006 bodemkwaliteitskaarten gemaakt waarbij de kwaliteit van de bodem in kaart is gebracht. Uit de kaarten blijkt at de gronden, uitgezonderd het MOP complex en het terrein van Van Swaay, een gemiddelde kwaliteit hebben.

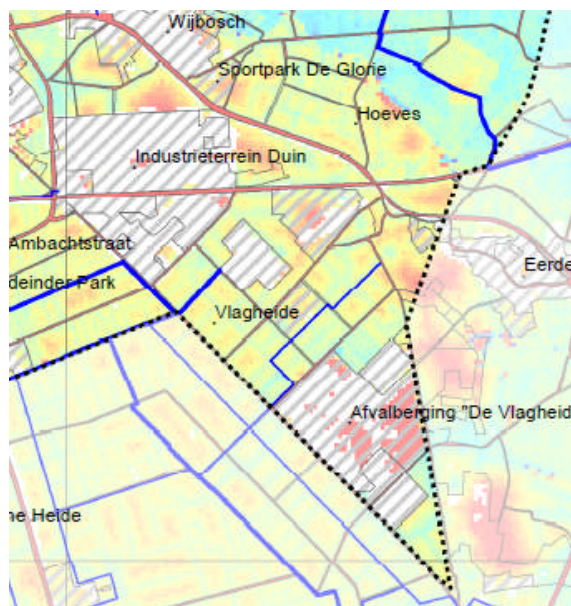
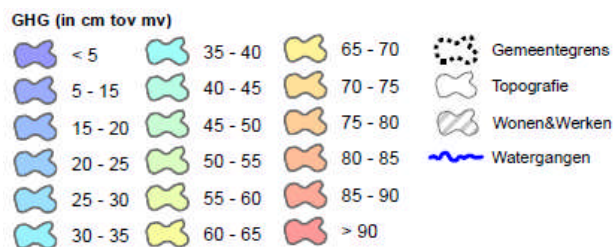
Binnen het plangebied zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Uit die onderzoeken zijn stofconcentraties aangetroffen die niet allemaal onder de streefwaarden liggen. Ook zijn verontreinigingen aangetroffen (MOP complex en terrein Van Swaay Vlagheide 2). Voor de locatie van Van Swaay is door de provincie Noord-Brabant een beschikking Wet bodembescherming afgegeven met betrekking tot ernst en urgentie.

Bij het toekennen van nieuwe functies binnen het gebied zal de aanwezige bodemkwaliteit getoetst moeten worden aan het Besluit bodemkwaliteit. Vooralsnog worden hier geen belemmeringen verwacht die de gewenste ontwikkeling in de weg kunnen staan.

5.2. Water

Door het gebied loopt vanuit het westen één waterloop in het gebied, deze is echter op de keurkaart van het waterschap niet opgenomen als hoofdwaterloop. In het plangebied zijn wel enkele sloten aanwezig en een waterbergingsloot ten noorden van het MOP-terrein. Daarnaast geldt voor het bestaande en het nieuw te ontwikkelen gebied een waterbergingsopgave.

De bodem in het plangebied bestaat uit zandgronden. De zandgronden zijn over het algemeen vochtig, tot droog. De Gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) varieert in het plangebied tussen de 50 en 80 cm onder maaiveld. Het plangebied is een infiltratiegebied. Dit houdt in dat het water dat door de daken in het plangebied wordt opgevangen waarschijnlijk ter plekke in de bodem kan worden geïnfilteerd.

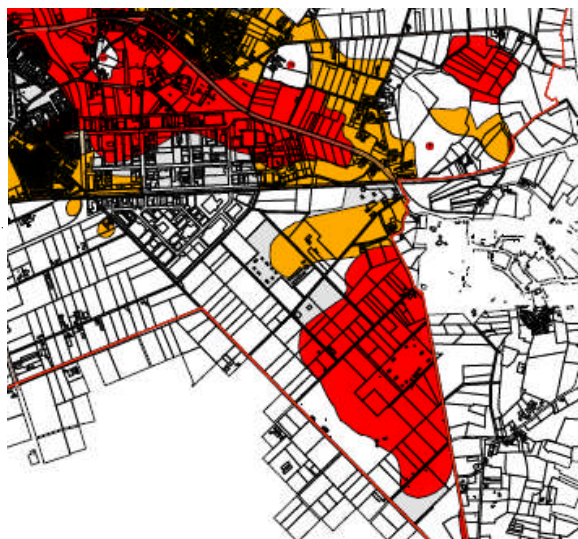
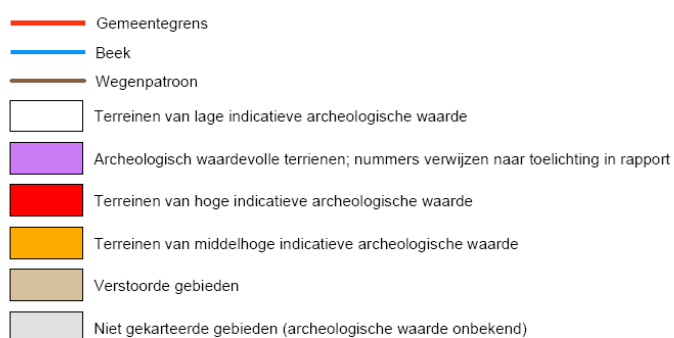


(bron afbeelding: Waterplan Schijndel, 2007)

5.3. Archeologie

Het plangebied heeft grotendeels een lage archeologische verwachtingswaarde. Een gedeelte van het MOP en houtimpregneerbedrijf hebben een middelhoge indicatieve archeologische waarden. Deze gebieden dienen alvorens ontwikkeld te worden, archeologisch te worden onderzocht.

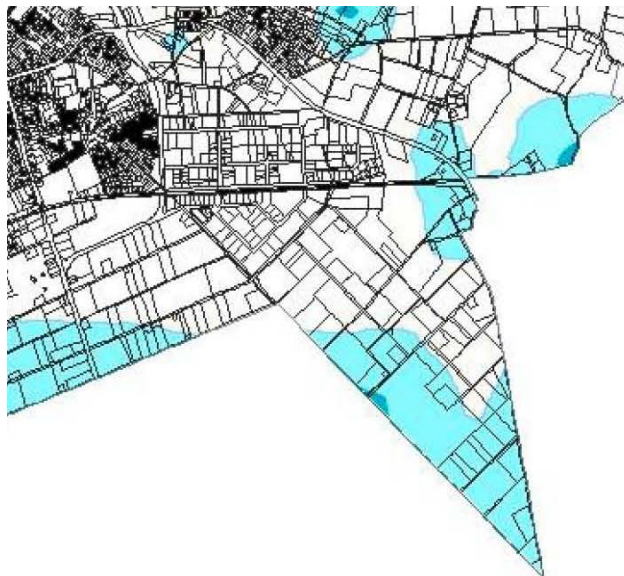
Legenda



5.4. Geur

In 2007 heeft de gemeente Schijndel een quickscan geurhinder opgesteld, waarbij tevens veehouderijen in de nabijgelegen buurgemeenten zijn meegenomen. Uit bijlage 7 (huidige achtergrondbelasting) blijkt dat het aspect geur ter plaatse van het projectgebied voldoet aan de kwalificaties 'goed' tot 'zeer goed'. Wel moet rekening worden gehouden de rechten en bestaande contouren van bestaande agrarische bedrijven.

Geur (ou_e/m^3)	Mogelijke kans op Geurhinder (%)	Beoordeling
1 tot 3	< 5 %	zeer goed
3 tot 8	5 - 10 %	goed
8 tot 13	10 - 15 %	redelijk goed
13 tot 20	15 - 20 %	matig
20 tot 28	20 - 25 %	tamelijk slecht
28 tot 38	25 - 30 %	slecht
38 tot 50	30 - 35 %	zeer slecht
50 tot 65	35 - 40 %	extreem slecht



Vaste afstandcontour veehouderij
aan de Koeveringsedijk

Omdat een bedrijfsgebouw in veel gevallen ook aangemerkt wordt als een geurgevoelig object, gelden dergelijke gebouwen als te beschermen gebouwen in kader van vergunningverlening aan agrarische bedrijven. Realisering van bedrijfsgebouwen mag niet leiden tot onevenredige schade aan belangen van de huidige veehouderijen, bijvoorbeeld het planologisch recht zijn stallen/emissiepunten over het gehele bouwblok neer te leggen. Dit betekent dat in de zuidhoek van het plangebied mogelijk beperkingen gelden ten aanzien van het oprichten van geurgevoelige objecten. Dit geldt eveneens voor de vaste afstandcontour rondom de veehouderij aan de Koeveringsedijk.

5.5. Luchtkwaliteit

Alle ontwikkelingen van de afgelopen jaren op het gebied van luchtkwaliteit hebben geleid tot een aanpassing van de Wet Milieubeheer met betrekking tot luchtkwaliteitseisen (ook wel 'Wet luchtkwaliteit'). De luchtkwaliteitsregelingen zijn opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer. Daarnaast zijn het Besluit en de Regeling "Niet In Betekende Mate" op 15 november 2007 in werking zijn getreden. Het Besluit luchtkwaliteit 2005 is hiermee komen te vervallen. Deze

wetswijziging brengt onder meer de volgende veranderingen met zich mee:

1. Niet in betekenende mate verslechteren; een verslechtering van de luchtkwaliteit bij normoverschrijding is toegestaan, mits dit niet in betekenende mate is. Nadat per 1 augustus 2009 Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van kracht is geworden is deze grens verschoven naar 3% ten opzichte van de grenswaarde van NO₂ en fijn stof.
2. Bij Ministeriele Regeling zijn categorieën (woningbouw, kantoren, bedrijventerreinen) aangewezen die binnen een bepaalde omvang per definitie niet in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Nieuwe ontwikkelingen die in de structuurvisie worden beschreven, zullen effect hebben op de luchtkwaliteit. Enerzijds gaat het om gevolgen van aantrekkend verkeer op de luchtkwaliteit, anderzijds om emissies van toekomstige bedrijven.

In de onderstaande tabel zijn de achtergrondwaarden (zonder lokale bronnen) voor de gemeente Schijndel weergegeven (2008).

	<i>Achtergrondconcentratie ($\mu\text{g}/\text{m}^3$) (2008)</i>	<i>Jaargemiddelde norm ($\mu\text{g}/\text{m}^3$) (normjaar)</i>
NO ₂	20-25	40 (2015)
PM ₁₀	24,5-27	32,5 (2011) (jaargemiddelde equivalent van de daggemiddelde norm)

Daarnaast kent de gemeente Schijndel op dit moment geen overschrijdingen van de betreffende normen (incl. bijdrage van lokale bronnen). In het licht van de milieuruimte die er op dit moment nog is wat betreft luchtkwaliteit, is het niet de verwachting dat de ontwikkelingen die in deze structuurvisie zitten, zullen leiden tot overschrijding van grenswaarden. Mogelijk kan de luchtkwaliteit plaatselijk verslechteren in de nabijheid van luchtverontreinigende bedrijvigheid en langs toevoerwegen van bedrijven met een sterke verkeersaantrekkende werking.

5.6. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen. Gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen op (externe) veiligheid dienen te worden beoordeeld en wanneer er sprake is van een ongewenste situatie dient dit te worden voorkomen.

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



Uitsnede risicokaart

In en rondom het plangebied bevinden zich een drietal risicobronnen:

1. Proclean Nederland B.V., Duinweg 4. Het invloedsgebied van deze Bevi-inrichting reikt niet tot het plangebied
2. Vion Retail Schijndel BV, Van Leeuwenhoekweg 38. Ook het invloedsgebied van deze inrichting valt buiten de grenzen van het plangebied.
3. Hogedrukaardgastransportleiding 36 inch 66.2 bar (buiten het plangebied). De leiding heeft geen relevante 10^{-6} /jr contour. Het invloedsgebied bedraagt 430 meter aan beiden zijden van de leiding en valt deels over het plangebied. In deze zone is een bestaand bedrijf gevestigd. Het groepsrisico ligt hier echter waarschijnlijk ruim onder de oriënterende waarde in het licht van de lage personendichtheden in het buitengebied.

Externe veiligheid vormt dan ook geen een belemmering voor verdere gebiedsontwikkeling.

5.7. Bedrijven en milieuzonering

De opzet van het bedrijventerrein moet zodanig worden gekozen, dat er voor nabijgelegen milieugevoelige functies een in milieuhygiënisch opzicht aanvaardbare situatie wordt verkregen. Hiertoe kan gebruik worden gemaakt van publicatie “Bedrijven en milieuzonering” van de Vereniging van Nederlandse gemeenten (2009). Hierin zijn voor typen bedrijven richtafstanden weergegeven ten opzicht van hindergevoelige

functies. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen omgevingstype “rustige woonwijk en rustig buitengebied” en “gemengd gebied”. De betreffende richtafstanden per milieucategorie staan in onderstaande tabel weergegeven. Betreffende waarden zijn richtwaarden, waar na onderbouwing gemotiveerd van afgeweken kan worden.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter
5.1	500 meter	300 meter
5.2	700 meter	500 meter
5.3	1000 meter	700 meter
6	1500 meter	1000 meter

Milieucategorieën en afstanden tot nabijgelegen woningen, conform de VNG publicatie ‘Bedrijven en Milieuzonering’ (VNG 2009):

Voor het huidige bedrijventerrein Duin III en de uitbreiding daarvan in oostelijke en westelijke richting (max. cat 4), heeft in het kader van het bestemmingsplan uit 2003, een afweging plaats gevonden met betrekking tot toestaan van maximale milieucategorieën in het gebied. Voor nieuwe bedrijvigheid dient wel rekening te worden gehouden met aanwezige hindergevoelige functies in en om het gebied (woningen / bedrijfswoningen). Een en ander zal bij het opstellen van een bestemmingsplan zijn weerslag moeten krijgen.

6. PROGRAMMA EN RUIMTELIJK CONCEPT

De opgaven voor het nieuwe bedrijventerrein Duin-Vlagheide bestaan in essentie uit:

- Ruimte bieden aan te verplaatsen bedrijven uit het buitengebied en aan overige noodzakelijke of gewenste bedrijfsverplaatsingen;
- Ruimte bieden voor nieuwe bedrijvigheid;
- Inpassen en herbestemmen van bestaande functies;
- Verplaatsing, uitbreiding en inpassing van bedrijven op basis van goede landschappelijke inpassing en op basis van duurzaamheid.
- Een bijdrage leveren aan natuur en landschapswaarden buiten het plangebied

6.1. Behoefteraming: Ruimte voor te verplaatsen bedrijven

In het kader van de ontwikkeling van het gebied Vlagheide en het beoogde bedrijventerrein Duin-Vlagheide wordt met een aantal ondernemers gesproken over bedrijfsverplaatsing en bedrijfsontwikkeling. Het betreft de volgende bedrijven:

1. De activiteiten m.b.t. houtverduurzaming van Van Swaay
2. De composteerinrichting van de Den Ouden-groep
3. De cultuurtechnische activiteiten van Ploegmakers cultuurtechniek
4. Inpassing van een algenkweek/biovergistingsinstallatie van Maris-projects
5. Het loonwerk-/aannemersbedrijf van de Van Berkel-groep
6. Het loonwerkbedrijf van de gebroeders Van Rijbroek

1. Van Swaay (productie en groothandel duurzaam hout)

Vlagheide 2, Schijndel

Eigen terrein ca. 160.000 m² (waarvan ca.13,5 ha tot bedrijf bestemd is, ca.14,5 ha is in totaal als bedrijf in gebruik en ca.1,5 ha is bestemd in het bestemmingsplan Duin III maar niet in gebruik)

Tot voor kort bestonden er ideeën over de herontwikkeling van het bedrijf binnen de bestaande locatie, met als doel een bijdrage te kunnen leveren aan de groene buffer tussen Schijndel en Eerde. Vooralsnog wordt hier vanaf gezien. Het verplaatsen van de bedrijfsactiviteiten in noordwestelijke richting vraagt een te grote investering.

Over een aantal onderwerpen moeten nog afspraken worden gemaakt:

- De toekomstige begrenzing van de bedrijfskavel.
- Het oppervlak aan gebouwen op het terrein.
- De hoogte van de verschillende soorten bebouwing.
- De positie en de vormgeving van de bebouwing.
- De wijze waarop de overkapte opslag wordt vormgegeven.
- De landschappelijke inpassing van het terrein.

Uitgaande van het vertrouwen dat over de bovengenoemde onderwerpen overeenstemming wordt bereikt, gaat de bedrijfskavel van Van Swaay onderdeel uitmaken van het nieuwe bedrijventerrein Duin-Vlagheide.

2. Den Ouden (groenrecycling)

Vlagheide 6c, Schijndel

Ruimtebehoefte: 80.000 m²

De huidige locatie van Den Ouden biedt mogelijkheden voor realisatie van een groene buffer tussen Schijndel en Eerde. Met de Den Ouden-Groep wordt gesproken over verplaatsing van de bedrijfsactiviteiten aan Vlagheide 6c (en de locatie Hermalen in Schijndel) naar het toekomstige bedrijventerrein Duin-Vlagheide. Het streven is erop gericht om de bedrijfsverplaatsing gepaard te laten gaan met een aanzienlijke vermindering van de milieubelasting van het bedrijf.

3. Ploegmakers Cultuurtechniek

Vlagheide 6e, Schijndel (Den Dubbelen 3, Veghel)

Ruimtebehoefte: 8.000 m²

Het betreft een bedrijf dat geen passende bestemming heeft voor de cultuurtechnische activiteiten aan Vlagheide. Vooralsnog wordt gekozen voor een verplaatsing naar bedrijventerrein Duin-Vlagheide.

4. Maris Projects

Huygensweg 26, Schijndel (op Duin I)

Ruimtebehoefte: 33.205 m²

Maris Projects heeft expertise in het ontmantelen, transporteren, ontwikkelen en opbouwen van procesinstallaties o.a. voor de conversie van afvalstromen naar bruikbare reststromen zoals bio-brandstoffen. Voor de algenkweek/biovergistingsinstallatie van Maris Projects is na overleg met alle betrokkenen een plek gevonden op een deel van het noordelijk MOP complex. Het betreft echter een tijdelijk gebruik dat na een aantal jaren zal worden beëindigd. Voor die periode zal de gemeente zal de benodigde gronden aan Maris Projects verhuren. Vanwege de inpassing van het bedrijf op deze locatie is er sprake van een EHS-compensatie (ca. 10 ha.). Gezien het grote belang dat wordt gehecht aan inpassing van de experimentele installatie is wellicht een bijdrage denkbaar in de vorm van financiering van de EHS-compensatie in het gebied van het Masterplan Vlagheide.

5. Van Berkel (Landschap & Infra)

Hoeves 10, Schijndel

Ruimtebehoefte: 40.000 m²

De inzet is het bedrijf te verplaatsen naar het toekomstige bedrijventerrein Duin-Vlagheide. De uitbreidingsmogelijkheden op de huidige locatie zijn beperkt. De bedrijfsverplaatsing staat in het teken van een integrale aanpak voor het buurtschap de Hoeves.

6. Van Rijbroek (Loon- en grondverzetbedrijf)

Hoeves 7a, Schijndel

Ruimtebehoefte: onbekend

Ook voor dit bedrijf is de inzet verplaatsing naar het toekomstige bedrijventerrein Duin-Vlagheide. De verplaatsing komt voort uit een verzoek voor uitbreiding op de huidige locatie. Door het bedrijf is echter aangegeven dat verplaatsing, op basis van de gehanteerde uitgangspunten, financieel niet haalbaar is.

Ruimtebehoefte bestaande bedrijven en functies

Alle bovengenoemde bedrijven komen in principe in aanmerking om verplaatst te worden naar het nieuwe bedrijventerrein Duin-Vlagheide. Hierbij moet aangetekend worden dat Van Swaay al binnen de contouren van het nieuwe terrein ligt en Maris Projects een tijdelijk ruimteclaim legt op het voormalige MOP complex. De ruimtevraag van de resterende bedrijven (Den Ouden, Ploegmakers, Van Berkel en Van Rijbroek) bedraagt globaal 15 hectare uitgeefbaar bedrijventerrein. Op basis van een gemiddelde bruto-netto verhouding van 100-75 geeft dit een ruimtebehoefte van 20 hectare bruto bedrijventerrein. (Hierbij is nog geen rekening gehouden met een robuuste landschappelijke inpassing en een resterende behoefte aan waterberging.) De noodzaak voor de ontwikkeling van Duin-Vlagheide wordt voor een belangrijk deel ingegeven door de ruimteclaim van deze grootschalige bedrijven uit het buitengebied.

Naast deze bedrijven in het landelijk gebied, liggen in de gemeente Schijndel en in het plangebied van het Masterplan Vlagheide meerdere bedrijven en functies die mogelijk kunnen worden verplaatst naar Duin-Vlagheide. Aan de aangrenzende zone aan de zuidkant komen de huidige terreinen van een motortrailclub en een hondenvereniging hier bijvoorbeeld voor in aanmerking. Door een mogelijke verplaatsing kan beter gestalte worden gegeven aan de wens voor natuurontwikkeling in combinatie met 'landgoedwonen' in deze zone. De overige voorstellen zullen nader worden geconcretiseerd en als bijlage bij de structuurvisie worden opgenomen.

6.2. Behoefteraming: Nieuwe bedrijvigheid

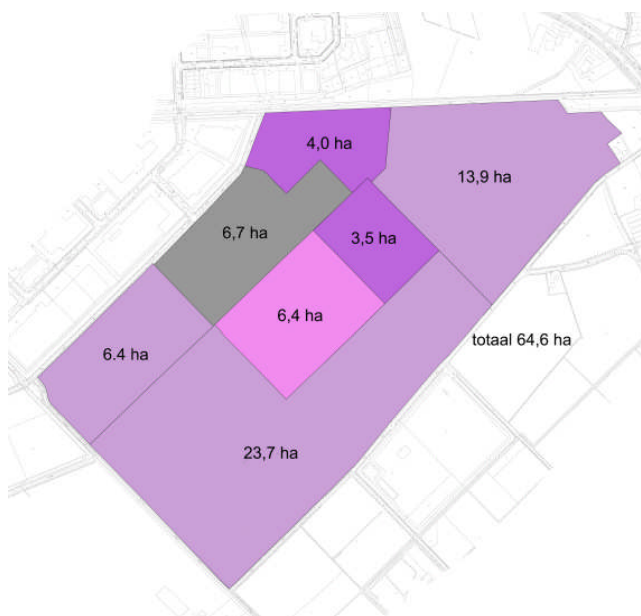
Op basis van de ruimteplanner wordt bepaald wat de behoefte is aan nieuwe bedrijfslocaties binnen Schijndel. De ruimteplanner wordt parallel aan de Structuurvisie Duin-Vlagheide opgesteld. Als de eerste resultaten bekend zijn worden ze verwerkt in de visie.

Vooralsnog wordt ruimte gecreëerd voor productiebedrijven met kavels van 5000 m² en kleine bedrijven zowel productie als kantoor van 500-1500 m².

6.3. Beschikbare ruimte

Het totale plangebied Duin-Vlagheid beslaat 64,6 hectare. Het gebied laat zich onderverdelen in de volgende eenheden:

Houthandel Van Swaay (bestaand)	13,9 ha.
Duin III bestaand	6,7 ha
Duin III zuidelijk deel (is al bestemd)	4,0 ha.
Duin III zuidelijk deel (uit te werken bestemming)	6,4 ha.
Voormalig MOP complex (bestaand en tijdelijk)	6,4 ha.
<i>Subtotaal (bestaand en bestemd)</i>	<i>37,4 ha. (57%)</i>
Locatie tussen MOP en Van Swaay	3,5 ha.
Locatie aan buitenrand	23,7 ha.
<i>Subtotaal (nieuw)</i>	<i>27,2 ha. (43%)</i>



Beschikbare ruimte per deelgebied

De bovenstaande tabel en afbeelding geven een globale indruk in de beschikbare ruimte op het nieuwe bedrijventerrein Duin-Vlagheide. Het betreft bruto oppervlaktes, inclusief ontsluiting, water en groen.

Bedrijventerreinen Schijndel

Binnen de gemeentegrenzen bevinden zich vijf gemengde bedrijventerreinen:

Molendijk	18 ha.
Rooiseheide	36 ha.
Duin I	52 ha.
Duin II	27 ha.
Duin III (3 locaties)	35 ha.

Samen met nog enkele losse bedrijfslocaties beschikt Schijndel over ongeveer 171 ha. (bruto) aan bedrijventerreinen. Met de ontwikkeling van Duin-Vlagheide wordt hier ca. 34 ha. als nieuw bedrijventerrein aan toegevoegd. Het overgrote deel hiervan is bestemd voor bestaande bedrijven die worden verplaatst uit het buitengebied naar het nieuwe bedrijventerrein.

In aansluiting op het bedrijventerrein Duin II is aan de zuidzijde een plan gemaakt voor Duin III, zuidelijk deel. Van deze strook over de breedte van Duin II is tot nu toe het centrale deel gerealiseerd. Van het oostelijke deel (langs de spoorlijn) worden een paar kavels ontwikkeld. De westzijde, langs de Koeveringsedijk, is nog als agrarische grond in gebruik. Voor de hele strook geldt een bestemmingsplan waarin de gronden een bedrijfsbestemming hebben. Voor het westelijk deel geldt een uit te werken bedrijfsbestemming. Alle gronden binnen het bestemmingsplan Duin III zuidelijk deel zijn destijds al meegenomen in de behoefteraming aan uitbreidingsruimte voor bedrijven.

Op het voormalig MOP complex zal als tijdelijke functie een algenkweek/biovergistingsinstallatie van Maris Projects worden gerealiseerd. Het betreft het oostelijke deel van de locatie (ca. 3,3 ha.). Na beëindiging van deze functie is er op deze locatie ruimte voor kleinschalige bedrijven en/of voorzieningen binnen een parkachtige omgeving. De landschappelijke setting van het MOP complex stelt de kaders voor de programmatische invulling. Aan de westzijde bevindt zich het terrein van de hier gevestigde hondenvereniging kringgroep Schijndel e.o..

Omdat de resultaten van de ruimteplanner nog niet beschikbaar zijn, is geen eenduidige vergelijking te maken tussen de behoefte aan bedrijfslocaties en de beschikbaarheid van gronden op Duin-Vlagheide. Globaal kan op dit moment de volgende vergelijking gemaakt worden.

Uit te plaatsen bedrijven

Voor de verplaatsing van de bedrijven uit het buitengebied is een groot gebied van Duin-Vlagheide gereserveerd. De omvang van het gehele gebied gereserveerd voor de uitplaatsing van bestaande bedrijven uit het buitengebied bedraagt 30,1 ha. Om de andere ontwikkelingen in Vlagheide een kans te geven is het van groot belang dat deze verplaatsingen doorgang vinden. Aangezien niet alle verplaatsingen zich

op korte termijn zullen voordoen, is van belang dat de hiervoor benodigde gronden voor een langere periode worden gereserveerd.

Met name langs de buitenranden van Duin- Vlagheide kunnen deze grootschalige bedrijven zich vestigen. In het geval dat sprake is van meerdere bedrijven zou dit kunnen op basis van een vereniging van eigenaren. Combinaties met meer reguliere bedrijven die niet uit het buitengebied komen, zijn onder voorwaarden mogelijk. Hierbij kan onder meer gedacht worden aan bestaande bedrijven op andere locaties binnen Schijndel, die een samenwerking zoeken met de bedrijven op Duin-Vlagheide.

Nieuwe bedrijven

Voor de uitbreiding van het bedrijventerrein Duin voor reguliere bedrijven zijn op Duin-Vlagheide twee locaties beschikbaar: het oostelijk deel van Duin III (zuidelijk deel) en tussen het MOP complex en Van Swaay. De omvang van dit gebied bedraagt 7,5 ha. Bij een grotere behoefte zou in combinatie met de bedrijven uit het buitengebied ruimte kunnen worden gevonden in de buitenrand. Voorwaarde hierbij de landschappelijke inpassing, een duurzame bedrijfsvoering en samenwerking met naburige bedrijven.

Op het voormalige MOP complex is na het vertrek van Maris Projects plaats voor kleinschalige bedrijven en voorzieningen. De locatie moet een openbaar en groen karakter krijgen c.q. behouden. Dit wordt gewaarborgd door een gedeelte van het bestaande groen in gemeentelijk bezit te houden. Als functies kan gedacht worden aan bijvoorbeeld een kleinschalig bedrijfsverzamelgebouw, kantoorachtige bedrijven die een ondersteunende functie hebben voor de grote omliggende bedrijven en collectieve voorzieningen als vergaderruimte en horeca. De gehele locatie inclusief het terrein van de hondenvereniging en de groenvoorzieningen heeft een omvang van 6,4 ha.

In totaal is een bruto oppervlak van 13,9 ha beschikbaar voor nieuwe bedrijven. Met name binnen het deelgebied voor kleinschalige bedrijven in het groen moet rekening worden gehouden met een ruim benodigd oppervlak voor bestaand groen. De werkelijke beschikbare ruimte zal derhalve lager uitvallen.

Voorwaarde voor het uitgeven van het terrein ten behoeve van nieuwe bedrijven, is dat uit de ruimteplanner is gebleken dat er daadwerkelijk behoefte bestaat naar nieuwe bedrijventerreinen in de gemeente Schijndel.

6.4. Het ruimtelijk concept

Als beleidskader voor de ruimtelijke en programmatische ontwikkeling binnen de structuurvisie zijn twee documenten van direct belang. Het

betreffen de Globale Visie Schijndel-zuid en het Intergemeentelijk Masterplan Vlagheide (inclusief het uitvoeringsprogramma 2009-2013). Beide stukken benoemen uitgangspunten, schetsen een beeld van de mogelijke invulling van het gebied en geven richting aan een verdere uitwerking. Ze vormen het vertrekpunt voor de structuurvisie Duin-Vlagheide. Het plangebied van de structuurvisie beslaat slechts een onderdeel van de gebieden in beide beleidsstukken.

Basis voor het ruimtelijk concept zijn de ruimtelijke structuur en de functies zoals verwoord in de reeds opgestelde beleidsstukken. De zonering tussen het bestaande bedrijventerrein Duin en het natuurgebied de Eerdse Bergen verloopt van stedelijk (rood) naar landelijk (groen). In de tussenliggende zones is in alle gevallen sprake van een combinatie van beide elementen en vindt een geleidelijke overgang plaats van rood naar groen. Aansluitend aan de Eerdse Bergen in het zuiden ligt de voormalige vuilstort die zal worden omgevormd tot golfbaan. In het verlengde van het bedrijventerrein Duin aan de noordzijde wordt het nieuwe bedrijventerrein Duin-Vlagheide ontwikkeld. Dit bedrijventerrein wordt gekenmerkt door de landschappelijke omkadering en de groene dooradering. Tussen deze zones ligt de EVZ Biezenloop – Beeksche Waterloop met aan de flanken de mogelijkheid van de ontwikkeling van landgoederen. Op deze wijze ontstaat een duidelijke definiëring van de verschillende onderdelen van het tussengebied. Met deze transformatie wordt een verdere versnippering van dit gebied een halt toegeroepen.

De voorliggende structuurvisie heeft alleen betrekking op het nieuwe bedrijventerrein Duin-Vlagheide. De geschetste inrichting rondom het plangebied is puur indicatief en bedoeld om de ontwikkeling van Duin-Vlagheide in een bredere context te plaatsen.



Ruimtelijk concept Duin-Vlagheide

6.5. Planconcept Duin-Vlagheide

De volgende uitgangspunten vormen de kern van het planconcept en hebben als basis gediend voor de inrichtingsschets van het nieuwe bedrijventerrein:

- De te verplaatsen bedrijven uit het buitengebied vormen het belangrijkste programmaonderdeel (uitvoeringsprogramma Masterplan Vlagheide).
- De Landingsweg ter hoogte van Duin inrichten als groene, recreatieve route naar het Duitse lijntje (geen ontsluitende functie voor bedrijven).
- Vanuit de ligging van Duin II en de positie van houthandel Van Swaay vormen de Koeveringsdijk en de Vlagheide de definitieve begrenzing voor de ontwikkeling van bedrijvenlocaties aan de zuidzijde van Schijndel.
- Ontsluiting van binnenuit waardoor aangrenzende wegen, Koeveringsdijk en Vlagheide, onderdeel blijven van het landschap en het stelsel van recreatieve routes.

- Een doorgaande, interne lusontsluiting met als hoofdontsluiting de verbinding met de Eerdsebaan (N622) en nevenontsluiting de koppeling met de ontsluiting van Duin II (Newtonweg).
- Als overgang naar het omliggende landschap direct beginnen met een groene omlijsting vanaf Duin II tot en met het Duitse Lijntje.
- Inpassen voormalige MOP complex als groene hart in het bedrijventerrein en verbinden met de groene omlijsting.
- Het wateroppervlak dat nodig is als retentie zichtbaar maken ter verhoging van de ruimtelijke kwaliteit van het bedrijventerrein.
- Vanuit alle aspecten ligt een sterk accent op duurzaamheid: landschappelijke inpassing, waterhuishouding, beeldkwaliteit en inrichting, parkmanagement, bedrijfsprocessen, energie- en afvalstromen, e.d.



Inrichtingsschets Duin-Vlagheide

6.6. Duurzaam bedrijventerrein

Een belangrijk uitgangspunt voor de ontwikkeling van het gebied is het realiseren van een duurzaam bedrijventerrein. In het 'Basispakket duurzame bedrijventerreinen', een Handreiking opgesteld met Milieu Overleg Lagere Overheden (MOLO) (2004) zijn acht thema's geselecteerd, waarmee het begrip duurzame bedrijventerreinen zo dekkend mogelijk kan worden ingevuld:

1. Water en bodem;
2. Grondstoffen en materialen;
3. Ruimtegebruik;
4. Verkeer en vervoer;
5. Ruimtelijk beeld;
6. Energie;
7. Milieugebruiksruimte;
8. Samenwerking;

Het plangebied is te verdelen in verschillende deelgebieden waarvoor verschillende ruimtelijke ambities liggen. Globaal is er onderscheid te maken tussen de bedrijven die in het voormalige MOP complex worden gevestigd, de uit te plaatsen bedrijven uit het buitengebied die in groene kamers een plek krijgen en het gedeelte van het bedrijventerrein met een traditionele invulling. De gebiedsindeling is nader uitgewerkt in de visie en de bijbehorende visiekaart.

De duurzaamheidsambitie en –invulling voor deze gebieden dan ook verschillen. In de onderstaande tabel zijn voor deze deelgebieden de duurzame ambities uitgewerkt.

Bedrijven

Voor alle bedrijfspercelen geldt een basisambitie. Duurzaamheid zal voor het gedeelte van het terrein met een traditionele invulling zijn weerslag moeten krijgen door intensief ruimtegebruik, vormgeving van nieuwe bedrijfsgebouwen en mogelijkheden creëren voor duurzame energieopwekking / -gebruik.

1. Water en bodem	Wateropgave binnen het gebied oplossen: Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen
2. Grondstoffen en materialen;	Duurzaam materiaalgebruik nieuwe bedrijfsgebouwen. Duurzaam bouwen. Toepassing duurzame materialen inrichting terrein.
3. Ruimtegebruik;	Intensief ruimtegebruik, minimaal bebouwingspercentage, parkeren op eigen terrein.
4. Verkeer en vervoer;	Logische ontsluitingsstructuur, aan- en afvoerroutes zo mogelijk buiten de kom. Veilige en logische fietsroutes.
5. Ruimtelijk beeld;	Beeldkwaliteit aansluitend op bestaande bedrijvigheid Duin III.
6. Energie;	Optimale mogelijkheden creëren, voor duurzaam energiegebruik, bijv. WKO, zonnepanelen, windenergie. Ontwerp van duurzame (energieneutrale) bedrijfs-, en kantoorgebouwen. Kleinschalige windmolens bij bedrijven.
7. Milieugebruiksruimte;	Zonering van bedrijven zorgt voor voldoende afstand tot hindergevoelige functies.

	Combineren van hinderveroorzakende functies.
8. Samenwerking;	Parkmanagement om voordelen te behalen in samenwerking ten aanzien van duurzaam energie- en materiaalgebruik, carpooling etc. Zo mogelijk gezamenlijke/geïntegreerde afvalverwerking.

Groene kamers & kleinschalige bedrijven in het groen

Voor de gebieden die in deze visie zijn aangeduid als 'groene kamer' of die deel uitmaken van het voormalige MOP complex, zal duurzaamheid vooral zijn weerslag moeten krijgen door een groene uitstraling van het gebied als overgang naar het buitengebied.

De te vestigen bedrijven in de groene kamers zijn bedrijven met een aanzienlijke ruimtebehoefte. Herplaatsing van bedrijven biedt mogelijkheden voor een duurzame inrichting van het bedrijfsterrein en bedrijfsgebouwen. Daarnaast bieden de 'groene kamers' de mogelijkheid om bedrijven te clusteren, zodanig dat vanuit energie, transport en grondstoffen synergievoordelen worden behaald.

Op het voormalige MOP terrein zullen juist kleinschalige bedrijven worden geplaatst. Bedrijven die zich op deze locatie vestigen hebben bij voorkeur een binding met het thema duurzaamheid. In de bebouwing zal gebruik worden gemaakt van duurzame technieken. De buitenruimte is groen en biedt ruimte voor water.

1. Water en bodem;	Water als meerwaarde in het gebied (hoge belevingswaarde). Water als ecologische verbinding in het gebied. Zo mogelijk infiltratiemogelijkheden benutten. Hergebruik van water door bedrijven. Toepassing van groene daken.
2. Grondstoffen en materialen;	Materiaalkeuze vooral afgestemd op de groene omgeving. Bewerking/verwerking van grondstoffen op duurzame wijze. Verhard oppervlak beperken. Zo mogelijk produceren/inrichten conform Cradle-to-Cradle principes.
3. Ruimtegebruik;	Veel groen, hoge landschappelijke inpassing. Robuuste zones. Lager bebouwingspercentage mogelijk. Gemeenschappelijk gebruik van voorzieningen geeft ruimtebesparing. Flexibel ruimtegebruik.
4. Verkeer en vervoer;	Logische ontsluitingsstructuur, aan- en afvoerroutes zo mogelijk buiten de kom.
5. Ruimtelijk beeld;	Bedrijven in een groene setting. Toepassing van groene daken. In de overgangszone stedelijk gebied naar landelijk gebied refereert de bebouwing aan bebouwingstypes in het buitengebied.

6. Energie;	Bedrijven die zich bezig houden met een duurzame opwekking van energie of grondstoffen hiervoor (bijv. bio-vergisting). Zo mogelijk binnen kamers voorzien in eigen energiebehoefte of netto energieleverend zijn.
7. Milieugebruiksruimte;	Zonering van bedrijven zorgt voor voldoende afstand tot hindergevoelige functies. Aandachtspunt bestaande woningen.
8. Samenwerking;	Zo mogelijk grondstromen en energiestromen inzetten ten behoeve van andere bedrijvigheid. Parkmanagement per groene kamer. Voorbeeldproject(en) duurzaamheid. Thematisering.

Een en ander zal verder uitgewerkt worden bij in de visie.

6.7. Investerings in het landschap

Deel van de visie is dat de ontwikkeling van Duin-Vlagheide een meerwaarde heeft voor het gehele buitengebied. Door de aanleg van bedrijven zal een deel van het open gebied verdwijnen. Om dit te compenseren zullen de opbrengsten van de ontwikkeling deels gebruikt worden om te investeren in het landschap.

De investeringen zullen bestaan uit:

- Herontwikkeling van de oude bedrijfslocaties van de uitgeplaatste bedrijven.
- Het leveren van een bijdrage aan het realiseren van de doelen en projecten uit het Masterplan Vlagheide.

Omdat de kwaliteitsverbeteringen buiten het plangebied plaatsvinden, wordt hier in de visie niet nader op ingegaan. In de uitvoeringsparagraaf wordt hier nader op ingegaan.



Inrichtingsschets (groot)

7. DE VISIE

7.1. Algemeen

Duin-Vlagheide moet een duurzaam bedrijventerrein worden. Duurzaam betekent in deze visie een bedrijventerrein met een groene inrichting, bedoeld voor de vestiging van groene bedrijven. In landschappelijke zin vormt Duin-Vlagheide de duurzame oostelijke afronding van Schijndel.

Bij voorkeur krijgen 'groene bedrijven' een plek in Duin-Vlagheide. Onder groene bedrijven vallen bedrijven met een duurzaam profiel. Een concreet voorbeeld is Maris, een algenkwekerij, die tijdelijk binnen het plangebied ruimte krijgt. In deze visie is het uitgangspunt dat dergelijke bedrijven ruimte krijgen. Onder groene bedrijven wordt ook verstaan bedrijven die gerelateerd zijn aan het buitengebied en/of nu in het buitengebied gelegen zijn. Veelal gaat het om grootschalige bedrijven met een extensief gebruik van de ruimte.

De duurzame afronding van de kern vergt een overwogen landschappelijke inkleding en inrichting van het terrein. In deze visie is daarom gekozen om groen en bedrijven te combineren en zo een geleidelijke overgang van bebouwd gebied naar het landschap te creëren. Het realiseren van deze overgang is sturend voor de inrichting van het bedrijventerrein.

De inrichting van het Duin-Vlagheide kan als volgt omschreven worden; Aan de noordzijde, langs de randen van de bestaande bebouwing vormt de beplanting de aankleding van de wegen en kavels. Het heeft hier een ondergeschikte rol aan de verdere inrichting.

Centraal in Duin-Vlagheide staat het voormalige MOP complex. Nieuwe bebouwing wordt hier tussen de bestaande beplanting geplaatst. Richting de grenzen van het terrein zijn de groene structuren nadrukkelijker aanwezig. De inrichting bestaat hier uit 'groene kamers' met daarin bedrijven. Ook zal er in de kamers beplanting staan. Hierdoor krijgt het oostelijk deel van het terrein een sterk groen karakter. Dit groene karakter wordt versterkt door de toepassing van groene daken. Hierdoor zal het terrein ook van bovenaf een groen aangezicht krijgen. Vanaf de voormalige vuilstort zal dit bijdragen aan een visuele overgang van bebouwing naar de groene ruimte.

Duin-Vlagheide wordt ten slotte begrensd door een sterk aangezet landschappelijk kader. Dit vormt de grens van het bebouwd gebied. In het aangrenzende landelijk gebied is bebouwing schaars en heeft dit een groene inkleding.

Onder meer door middel van parkmanagement kan verder inhoud worden gegeven aan het begrip duurzaamheid. Gezamenlijk kunnen bedrijven en de gemeente slim om gaan met energiegebruik,

waterstromen en afval. Het stimuleren van bijvoorbeeld slim en energiezuinig bouwen kan een grote bijdrage leveren aan de duurzaamheid van het terrein. Met het opstellen van deze visie is een eerste stap in de richting van een duurzaam bedrijventerrein gezet.

7.2. Bedrijventerrein

Karakter

Het karakter van het bedrijventerrein is tweeledig. Aan de buitenzijde van het terrein is het karakter te omschrijven als omvangrijke bedrijfskavels in een groene ruime opzet. Hiervoor wordt een grootschalige indeling in groene kamers gerealiseerd. Tevens wordt hier gebruik gemaakt van groene daken. Door de toepassing van groen rond en op de bedrijven krijgt het bedrijventerrein vanaf het hoogste punt van de voormalige vuilstort een groen aanzien.

Aansluitend op het bestaande bedrijventerrein heeft het terrein de uitstraling van een traditioneel bedrijventerrein. De invulling van dit deelgebied zal wat betreft uitstraling en invulling aansluiten bij het bestaande bedrijventerrein Duin II en III.

Het bedrijventerrein zal met name bestaan uit ruim opgezette groene kamers. Binnen deze kamers is ruimte voor grootschalige bedrijfsactiviteiten. Meerdere bedrijven kunnen in een dergelijke kamer gevestigd worden. De indeling van de kamers is dan ook flexibel, naar gelang van de behoefte van de bedrijven die er gevestigd worden. Gezamenlijk zullen de bedrijven per kamer voorzieningen en onderhoud (via contractuele verplichting) regelen, zoals parkeerruimte en interne ontsluiting. Maar ook het organiseren van energie- en watervoorziening kan per kamer worden georganiseerd.

Type bedrijven

Langs de randen van Duin-Vlagheide, in de groene kamers, passen enerzijds bedrijven die grootschalig zijn en tevens een extensief ruimtegebruik kennen. Bedrijven die nu gevestigd zijn in de kern of buitengebied, maar hier qua omvang en activiteiten niet thuishoren, kunnen hier ruimte krijgen. Anderzijds passen binnen een kamer middelgrote bedrijven die zich nadrukkelijk groen en duurzaam willen presenteren, en voordelen willen behalen uit het vestigen van meerdere bedrijven in één kamer/bedrijfsgebouw ten aanzien van transport, energie en grondstromen. Indien de vraag naar meer traditionele kavels groot is, kan een gedeelte binnen de groene kamers hiervoor worden gebruikt. De indeling in kamers leent zich prima voor het toevoegen van een aantal kleinschalige bedrijven.

Aansluitend op het bestaande bedrijventerrein Duin III kunnen middelgrootschalige bedrijven zich vestigen, verschillend van aard. Bedrijfskavelgrootte ligt tussen 1.000 en 5.000 m². Het gaat om bestaande bedrijven uit Schijndel die een nieuwe locatie zoeken, maar ook om nieuwvestiging van bedrijven.



Referentiebeelden grootschalige bedrijven in groene kamers



Referentiebeeld traditioneel bedrijventerrein



Referentiebeeld groene daken

Bedrijven met een milieucategorie van 2 t/m 4.2 zijn toegestaan. Zelfstandige kantoorruimten, detailhandel en (nieuwe) bedrijfswoningen zijn niet toegestaan. Kavelgrootten van meer dan 5.000 m² zijn toegestaan voor bedrijven die zich op dit terrein herplaatsen.

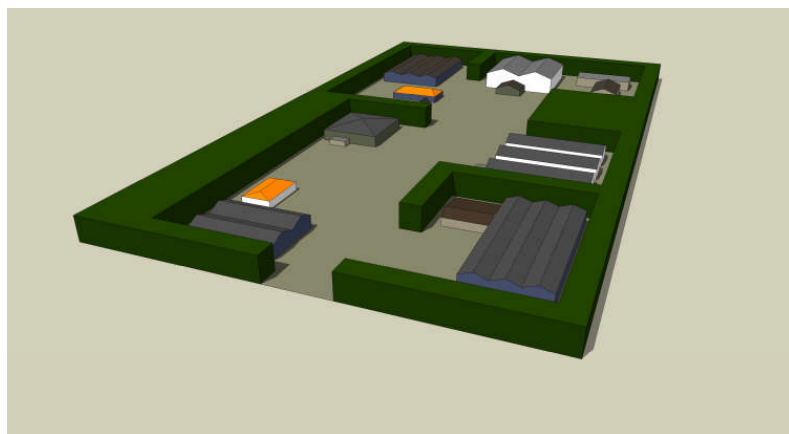
Duurzaamheid

Binnen de groene kamers kan winst voor duurzaamheid worden behaald doordat de bedrijven per kamer ruimtegebruik, energieverbruik en bijvoorbeeld waterbeheer op elkaar afstemmen. Ook het combineren van grondstromen behoort tot de mogelijkheden. Bedrijven presenteren zich in hun productie ook nadrukkelijk als duurzaam bedrijf en geven daar in de praktijk ook uitvoering aan. Ook duurzame energieopwekking op eigen terrein door middel van warmte-koude opslag, zonnecollectoren, kleinschalige windturbines en bio-vergistingsinstallaties behoort hier tot de mogelijkheden. Een 'groene kamer' is bij voorkeur klimaatneutraal en zo mogelijk zelfs een netto energieleverancier.

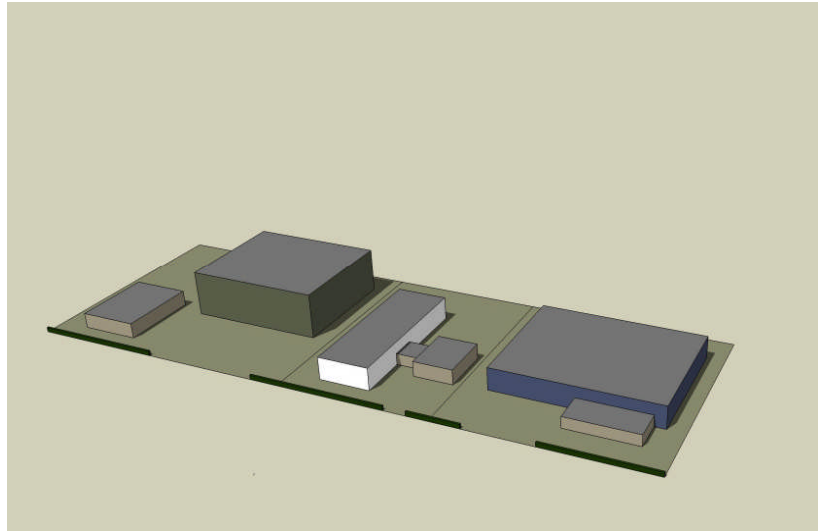
De groene structuren tussen de bedrijven en de landschappelijke inkadering zijn niet alleen van landschappelijk belang, maar bieden mogelijk ook ruimte voor infiltratie van regenwater. Bovendien kan dit ruimte bieden aan bepaalde plant- en diersoorten.

Daar waar het bedrijventerrein een meer traditionele invulling krijgt zal duurzaamheid vooral zijn weerslag moeten krijgen door intensief ruimtegebruik, vormgeving nieuwe bedrijfsgebouwen en mogelijkheden creëren voor duurzame energieopwekking / -gebruik (zonne-energie, koude-warmte opslag). Hier wordt een hoger bebouwingspercentage (>50%) wenselijk geacht.

Te realiseren bedrijfsgebouwen worden bij voorkeur gerealiseerd met duurzame materialen en zijn zo mogelijk 'energieneutraal'. Bedrijfsgebouwen zijn met de fiets goed toegankelijk. Bedrijven proberen middels vervoersmanagement verkeer- en vervoersstromen zo efficiënt mogelijk te laten verlopen.



Bedrijven in 'groene kamers'



'Traditioneel bedrijventerrein'

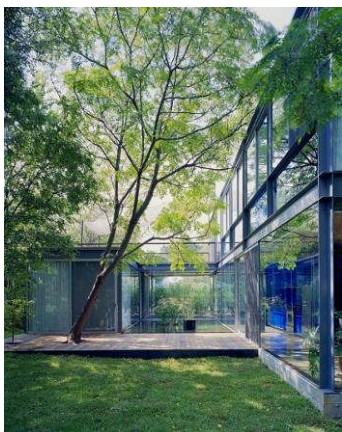
7.3. Kleinschalige bedrijven in het groen

Karakter



Dit gedeelte krijgt een parkachtig karakter. Het aanwezige groen van het MOP complex blijft waar mogelijk behouden. De bedrijven sluiten op deze groene structuur aan door hun kleinschaligheid en vormgeving. Hiervoor kunnen nieuwe gebouwen worden opgericht op de open plekken. Ook kan de bestaande bebouwing gebruikt worden. Door de centrale ligging binnen Duin-Vlagheide en de parkachtige sfeer is het voormalig MOP terrein ook geschikt voor het maken van een klein ommetje. Het groen blijft openbaar bezit en hier worden enkele paden aangelegd. Het terrein fungeert dus als bedrijventerrein én als een groene gebruiksruimte in Duin-Vlagheide.

Type bedrijven



De schaal van de bedrijven die zich hier vestigen is klein. De bedrijven hebben bij voorkeur een relatie met duurzaamheid. In eerste instantie wordt hier tijdelijk algenkwekerij Maris gevestigd. Later kunnen hier bedrijven en inrichtingen komen met een duurzaam profiel en een hoogwaardige uitstraling. Andere mogelijke bedrijven zijn vormen van zakelijke dienstverlening en kantoorruimte. Ook gezamenlijke vergader- en lunchruimte behoort tot de mogelijkheden.

Duurzaamheid



Van bedrijven die zich bezig houden met duurzaamheid mag verwacht worden dat zij willen functioneren in een duurzaam ingerichte omgeving. De aanwezige beplanting blijft op dit terrein waar mogelijk behouden en vormt de groene structuur waarbinnen de bedrijven gevestigd worden. De delen van de EHS die niet behouden kunnen worden, dienen te worden gecompenseerd op een andere locatie buiten het plangebied.

Doordat de bebouwing hier kleinschaliger is en er relatief veel groen aanwezig is, zal de waterhuishouding hier minder verstoord worden en is er meer ruimte om ter plekke water te infiltreren dan wel te bergen. De activiteiten binnen dit terrein dienen zoveel mogelijk klimaatneutraal te worden uitgevoerd.

Referentiebeelden kleinschalige bedrijven in het groen



7.4. Landschappelijk kader



Referentiebeeld landschappelijk kader



Het landschappelijk kader: de groenzone langs de buitenrand (donkergroen)

7.5. Groene kamers

De structuur in het park bestaat uit groene kamers. Dit zijn grootschalige groene elementen die het terrein opdelen. In de eerste plaats zijn dit lijnvormige elementen in het landschap. Ook kunnen groene vlakken binnen de kamers worden ontwikkeld. Deze vlakken doorbreken het strikte lijnenpatroon.



Referentiebeeld groene kamer

Door de groene elementen ontstaan groene kamers waarbinnen de bedrijven gesitueerd zijn. De kamers vormen de structuur van het bedrijventerrein.

Doordat de kamerstructuur langs de randen van Duin-Vlagheide wordt gerealiseerd, vormt zij een geleidelijke overgang van de stedelijke gebieden naar het buitengebied.

De groenstructuren zullen met name bestaan uit hoog opgaande beplanting met een onderlaag. Door hoge bomen te plaatsen tussen de bedrijfspercelen zal de structuur van de groene kamers extra benadrukt worden.

Binnen de groene kamers wordt ook gezocht naar mogelijkheden voor waterberging. Dit is nodig om te voorzien in voldoende waterberging om de waterbergingsopgave in te vullen. Deze opgave bestaat uit het bergingstekort uit Duin II en de wateropgave uit het huidige Duin III Zuid. Deze wateropgave bedraagt bijna 0,4 ha. Daarnaast dient te worden voorzien in waterberging voor nieuw aan te leggen verharding. Hiervoor moeten de huidige eisen voor de watertoets aangehouden worden. Dit betekent dat in sommige gevallen de groene structuren worden aangevuld met waterelementen. Op deze wijze kan invulling worden gegeven aan de waterbergingsopgave. In het plangebied is al ruimte voor waterberging gerealiseerd. De nieuwe waterlopen zullen hier op aansluiten.



Groene kamers: groenranden tussen de bedrijven (lichtgroen)

7.6. Ontsluiting

De interne ontsluitingsstructuur kenmerkt zich doordat het verkeer zich eerst op een ontsluitingsweg bundelt en vervolgens door middel van een aantal aantakkingen op het hogere verkeersnet aansluit. De basis hiervoor vormen de Landingsweg, Dakotaweg en de Vlagheide. De Koeveringsdijk zal zijn huidige functie behouden, het verkeer vanaf Duin-Vlagheide zal niet via deze weg ontsloten worden. Wel zal de Koeveringsdijk in de toekomst gebruikt kunnen worden als (recreatieve) ontsluitingsweg voor niet- industrieel verkeer.

De ontsluiting van Duin-Vlagheide aan de zuidzijde zal bestaan uit een aansluiting via Vlagheide naar de N622. Dit is een directe aansluiting op de doorgaande wegen en wordt daarom de voornaamste ontsluiting van Duin-Vlagheide. Aan de noordwestzijde heeft het gebied een tweede ontsluiting in de vorm van de bestaande aansluiting van Duin III op de infrastructuur van Duin II. Deze tweede route zal minder intensief worden gebruikt. Wel biedt dit een uitweg in het geval de ontsluiting aan de zuidzijde is afgesloten.

De interne verkeersstructuur bestaat uit een weg rondom het voormalig MOP complex. De ligging van de weg zal later bepaald worden. Als basis zullen de wegen binnen het bedrijvenpark erftoegangswegen binnen de bebouwde kom worden. Als extra kenmerk geldt dat het een weg op een bedrijventerrein betreft. De wegen dienen over voldoende capaciteit te beschikken voor het gebruik door grote landbouwvoertuigen. Op het bedrijventerrein zal een maximumsnelheid van 30 km/u gaan gelden.

De op de stedenbouwkundige schets gegeven ontsluiting geeft een beeld van de mogelijke structuur. De exacte ligging en profielen van de wegen moeten nader bepaald worden bij de uitwerking van deze visie. Hierbij dient te worden aangesloten op de technische eisen die gelden voor (interne) ontsluitingswegen op een bedrijventerrein. Binnen de kamers zal de interne ontsluitingsstructuur nader dienen te worden bepaald.



Schets: Interne infrastructuur

8. UITVOERINGSPARAGRAAF

8.1. Exploitatie

De voorliggende structuurvisie voorziet in de ontwikkeling van een bedrijventerrein op de onderhavige locatie. In het licht van het kostenverhaal wordt het plangebied van de structuurvisie aangemerkt als een 'verdienlocatie'.

Om de structuurvisie in de gewenste vorm te kunnen uitvoeren, worden echter ook kosten gemaakt. Deze kosten komen onder andere voort uit de compensatieplicht die op grond van provinciaal beleid wordt gekoppeld aan het verlies van Ecologische Hoofdstructuur, compenserende maatregelen met betrekking tot waterberging en het opwaarderen van de ontsluiting Vlagheide/Eerdsebaan. Deze kosten zijn zogenaamde eenwijkse kosten buiten het plangebied en bovenwijkse kosten die in een exploitatieopzet van een exploitatieplan meegenomen kunnen worden.

Het uitplaatsen van bedrijven van het buitengebied naar Duin-Vlagheide

In het kader van de ontwikkeling van het gebied Vlagheide en het beoogde bedrijventerrein Duin-Vlagheide wordt met een aantal ondernemers gesproken over een mogelijke bedrijfsverplaatsing. De hiermee vrijkomende locaties in het buitengebied zullen een andere bestemming krijgen. Hierbij zal het accent liggen op 'groene' functies, en herstel en kwaliteitsverbetering van het landschap. De combinatie met nieuwe, kleinschalige bebouwing wordt daarbij niet bij voorbaat uitgesloten. Voor een bestaand bedrijf uit het buitengebied wordt een grote investering gevraagd om de verplaatsing naar Duin-Vlagheide mogelijk te maken. Daarnaast zullen ook voor de locatie die vrijkomt kosten moeten worden gemaakt om de bedrijfsbebouwing te slopen en het terrein op te schonen. De opbrengsten uit de ontwikkeling van Duin-Vlagheide kunnen deels worden ingezet om deze locaties te 'herstellen' waardoor ze weer onderdeel uitmaken van het landschap van het buitengebied.

Er is een duidelijk verband aanwezig tussen het doel van de structuurvisie en de voormalige bedrijfslocaties. De bedrijven die zich willen vestigen binnen het plangebied Duin-Vlagheide laten immers een voormalige bedrijfslocatie achter. Daarnaast is de samenhang reeds beschreven in het masterplan Vlagheide. Een directe koppeling is echter in dit stadium van de planvorming niet te geven. Een definitieve keuze over welke bedrijven zullen worden verplaatst ligt nog niet vast. Daarmee zijn ook voor de functieverandering en de invulling van deze locaties nog geen concrete uitspraken te doen. In de uitwerking van de plannen zal dit verder gestalte moeten krijgen. Bij verplaatsing is het van belang dat de

gemeente een actieve rol vervult in de herontwikkeling van de voormalige bedrijfslocaties.

Hieronder volgt een overzicht van bestaande bedrijfslocaties die voornamelijk in aanmerking komen voor verplaatsing:

- De composteerinrichting van de Den Ouden-groep (2 locaties)
- De cultuurtechnische activiteiten van Ploegmakers cultuurtechniek
- Het loonwerk-/aannemersbedrijf van de Van Berkel-groep
- Het loonwerkbedrijf van de gebroeders Van Rijbroek

Kosten die verbonden zijn aan het saneren en ontwikkelen (in casu het herstellen van natuurwaarden/groenvoorzieningen/het oorspronkelijke landschap) worden in het kader van deze structuurvisie aangemerkt als bovenplanse kosten als bedoeld in artikel 6.13 lid 7 en ruimtelijke ontwikkelingen als bedoeld in artikel 6.24 lid 1 Wro.

Het bijdragen aan de realisering van de doelen en projecten uit het Masterplan Vlagheide

Het uitvoeringsprogramma van het Masterplan Vlagheide geeft een opsomming van alle projecten die in de toekomst gerealiseerd zullen worden. Voor die projecten die worden aangeduid als 'overheidsprojecten' en liggen binnen de gemeentegrenzen van Schijndel wordt een direct verband gezien tussen de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van deze projecten en de opbrengsten van de ontwikkeling van het bedrijventerrein Duin-Vlagheide. Deze projecten leveren een directe bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het buitengebied. In het masterplan Vlagheide is de samenhang tussen het plangebied Duin-Vlagheide en de in het uitvoeringsprogramma beschreven projecten reeds uiteen gezet.

Hieronder worden de in het uitvoeringsprogramma genoemde, relevante projecten opgesomd:

- Versterking landschap Vlagheide
- Realisatie EVZ Biezenloop – Beeksche Waterloop
- Ontwikkeling natuur en recreatie op golfbaan
- Natuurontwikkeling MOP Oost en MOP Zuid

Kosten die verbonden zijn aan het ontwikkelen van deze projecten worden in het kader van deze structuurvisie aangemerkt als bovenplanse kosten als bedoeld in artikel 6.13 lid 7 en ruimtelijke ontwikkelingen als bedoeld in artikel 6.24 lid 1 Wro.

Gelet op het gestelde in artikel 6.13 lid 7 Wro en het hierboven staande, stelt de gemeente een fonds 'herontwikkeling voormalige bedrijfslocaties' en een fonds 'projecten Masterplan Vlagheide' in. De gemeente zal in dit kader verder inhoud geven aan hetgeen in de structuurvisie is aangereikt.

8.2. Vervolgstappen

De uitvoering van deze structuurvisie en het ontwikkelen van Duin-Vlagheide vergt een aantal vervolgstappen. Uiteindelijk dienen de gewenste ontwikkelingen te worden vastgelegd in een bestemmingsplan. Deze alinea schets de te nemen vervolgstappen om te komen tot het gewenste resultaat. Dit is geen draaiboek, maar een indicatie van het proces dat gevolgd zal worden.

Uit plaatsen van bedrijven

- Starten met besprekingen met uit te plaatsen bedrijven
- Per bedrijf een geschikte locatie vast stellen binnen Duin-Vlagheide.
- Voor de voormalige locatie een geschikte herbestemming vinden. Dit terrein dient een functie te krijgen die past binnen het landschap. Het is uitgesloten dat op dit terrein een nieuw bedrijf wordt gevestigd.
- Starten met de bestemmingsplanprocedure
- Met het bestemmingsplan wordt de exploitatie per individueel geval vastgesteld. Hierbij wordt rekening gehouden met de exploitatie van het bedrijventerrein in een groter verband en de uitgangspunten voor de exploitatie zoals gesteld in deze paragraaf.

Nieuwe bedrijven

- De ruimteplanner wordt vastgesteld. Op basis hiervan wordt aangegeven wat de werkelijke vraag is naar nieuw uitgeefbaar terrein op Duin III.
- Indien de vraag kleiner is dan de beschikbare ruimte voor nieuwe bedrijven op Duin-Vlagheide, zal gezocht worden naar een andere passende functie voor de resterende ruimte.
- Indien de vraag groter is dan de beschikbare ruimte voor nieuwe bedrijvigheid op Duin-Vlagheide, zal in eerste instantie gezocht worden naar andere vestigingsmogelijkheden. De ruimte voor uit te plaatsen bedrijven dient over langere tijd beschikbaar te blijven. Pas als blijkt dat voor deze bedrijven niet alle beschikbare ruimte nodig is, kan hier ruimte worden geboden aan nieuwe bedrijven.
- Het terrein voor nieuwe bedrijven wordt gefaseerd uitgegeven. Per fase wordt een bestemmingsplan opgesteld.
- De exploitatie wordt eveneens per fase waarin het bedrijventerrein wordt uitgegeven, uitgewerkt.

Bestaande bedrijven

Voor bestaande bedrijven geldt dat er geen directe consequenties zijn verbonden aan de voorliggende structuurvisie. Indien een van de bedrijven verder wil ontwikkelen binnen Duin-Vlagheide, kunnen op basis van deze structuurvisie wel aanvullende eisen worden gesteld ten aanzien van de duurzaamheidsdoelen. Dit betekent dat bijvoorbeeld een bijdrage moet worden geleverd aan de groene structuren en waterberging op het eigen terrein moet worden gerealiseerd. De uitwerking wordt per geval ingevuld.

Instellen parkmanagement

Een belangrijke vervolgstap is het opzetten van parkmanagement. Middels parkmanagement worden de voorzieningen op een duurzame wijze op het terrein gerealiseerd. Een uitwerking van de wijze waarop parkmanagement wordt ingezet in Duin-Vlagheide wordt opgesteld voordat de bestemmingsplannen in het kader van de vestiging van de bedrijven zijn vastgesteld. Voordat met de aanleg van het terrein wordt aangelegd is de organisatie die het management organiseert, operatief.

Investeren in landschappelijke kwaliteit

Bij de vaststelling van de bestemmingsplannen in het kader van deze structuurvisie, dient aan te worden gegeven hoe een bijdrage wordt geleverd aan de landschappelijke kwaliteit. De bijdrage zal in alle gevallen bestaan uit een bijdrage aan het in te stellen groenfonds. Uit dit fonds wordt de vereiste kwaliteitsverbetering gerealiseerd. In het Masterplan Vlagheide is uitgewerkt hoe de projecten tot uitvoer worden gebracht. Voor de uitvoer van deze projecten zijn derhalve geen vervolgstappen in het kader van deze structuurvisie nodig.

De herbestemming van de oude locaties van de bedrijven die zijn uitgeplaatst, gebeurt in het kader van de afzonderlijke bestemmingsplannen. Ook hiervoor zijn geen verdere vervolgstappen nodig. Wel dient de gemeente rekening te houden met de doelstelling van deze structuurvisie om op de voormalige bedrijfslocaties ruimtelijke kwaliteit te realiseren.

9. PROCES

9.1. Proces

Tijdens het opstellen van deze structuurvisie heeft regelmatig overleg plaatsgevonden met diverse betrokken partijen, waaronder de ondernemersorganisaties. Formeel vooroverleg is voor het opstellen van een structuurvisie niet vereist vanuit de Wro. De structuurvisie is wel besproken met de provincie Noord-Brabant tijdens een informeel overleg.

Op woensdag 14 juli 2010 heeft een informatieavond plaatsgevonden. Gedurende deze avond is het plan gepresenteerd en was er mogelijkheid voor discussie.

9.2. Zienswijzen

De structuurvisie heeft met ingang van 10 juni 2010 gedurende zes weken ter inzage gelegen, waarbij de mogelijkheid werd geboden tot het indienen van zienswijzen bij de gemeenteraad.

Tijdens deze periode zijn 9 reacties ingediend. Alle zienswijzen zijn samengevat, beoordeeld en voorzien van gemeentelijk commentaar in de Nota zienswijzen, die als externe bijlage aan het plan wordt toegevoegd. In deze nota is tevens aangegeven of de zienswijzen tot een wijziging van de visie hebben geleid.

9.3. Vaststelling

Op 18 november 2010 zijn de structuurvisie Duin-Vlagheide en de Nota zienswijzen vastgesteld door de gemeenteraad van Schijndel.