

## Inhoudsopgave toelichting

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>2</b>
1.1	Aanleiding en doel	2
1.2	Plangebied	2
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	3
1.4	Bij het plan horende stukken	4
1.5	Leeswijzer	4
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>5</b>
2.1	Nationaal beleid	5
2.2	Provinciaal beleid	7
2.3	Gemeentelijk beleid	9
2.4	Beleid Waterschap	25
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>29</b>
3.1	Ruimtelijke structuur	28
3.2	Functionele structuur	29
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Milieuhygiënische en Planologische verantwoording</b>	<b>30</b>
4.1	Verkeerslawaaï	30
4.2	Bedrijven- en milieuzonering	30
4.3	Externe veiligheid	31
4.4	Geur	34
4.5	Luchtkwaliteit	34
4.6	Leidingen	35
4.7	Bodem en waterhuishouding	35
4.8	Cultuurhistorie	35
<b>Hoofdstuk 5</b>	<b>Het bestemmingsplan</b>	<b>38</b>
5.1	Het juridisch plan	38
5.2	Begrippen	38
5.3	Niet Openbare bestemmingen	36
5.4	Openbare bestemmingen	40
5.5	Dubbelbestemmingen	41
<b>Hoofdstuk 6</b>	<b>Financiële haalbaarheid</b>	<b>45</b>
<b>Hoofdstuk 7</b>	<b>Procedure</b>	<b>47</b>
7.1	Vooroverleg	47
7.2	Inspraak	47
7.3	Ter inzage legging en vaststelling	47

## **Hoofdstuk 1 Inleiding**

### **1.1 Aanleiding en doel**

De gemeente Schijndel beschikt over 4 bedrijventerreinen: Duin, Molendijk, Rooiseheide en Nieuwe Molenheide.

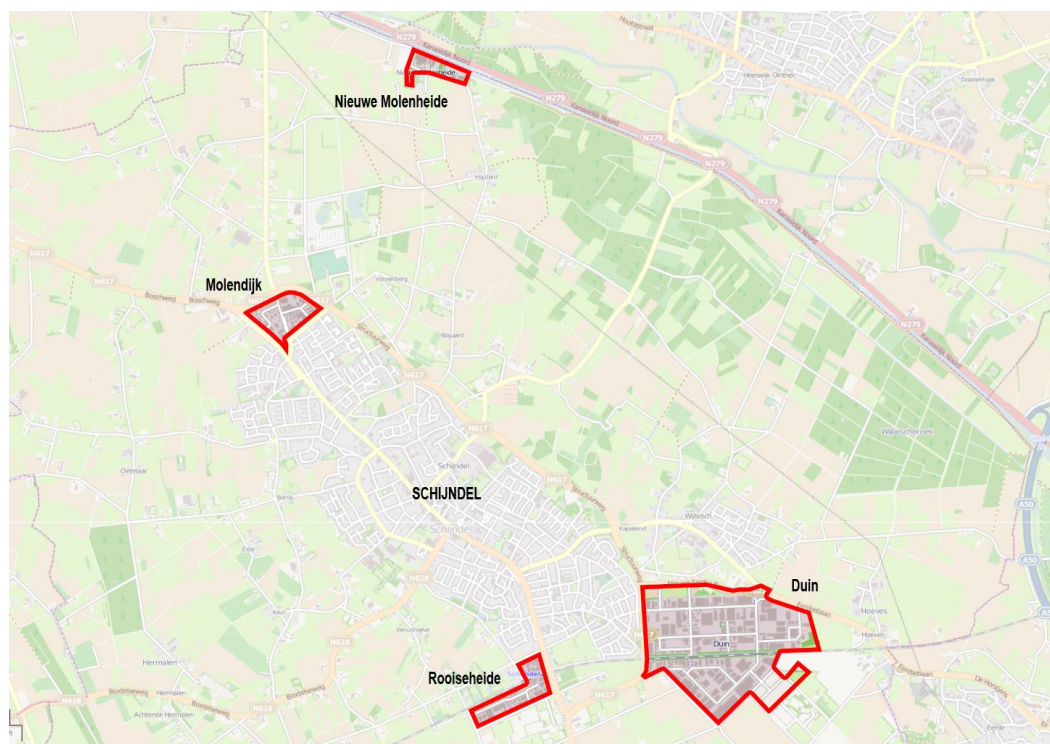
Vanuit het verleden gelden voor deze gebieden een groot aantal verschillende bestemmingsplannen, van verschillende leeftijden en met verschillende uitgangspunten.

De verschillende plannen bieden geen adequaat beleids- en toetsingskader meer voor verzoeken van burgers en organisaties gericht op wijzigingen in gebruik, bebouwing en terreininrichting. Verzoeken die niet binnen dit kader vallen, moeten door het ontbreken van een actueel beleids- en toetsingskader voor de diverse onderwerpen steeds per situatie worden beoordeeld. Voor verzoeker en toetser (de gemeentelijke overheid) biedt dit onvoldoende zekerheid. Daarnaast moet elke gemeente volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2013 beschikken over actuele bestemmingsplannen die niet ouder zijn dan 10 jaar.

Het doel van het voorliggend bestemmingsplan is het bieden van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied. Het bestemmingsplan heeft een conserverend karakter, waarbij de bestaande situatie is vastgelegd. De juridische regeling is zodanig flexibel dat beperkte aanpassingen en wijzigingen van functies binnen het plangebied, rechtstreeks dan wel via een binnenplanse afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid, mogelijk zijn. Alleen ontwikkelingen waarvan de planologische procedure geheel is afgerond zijn meegenomen. Het bestemmingsplan sluit aan bij de actuele juridische en planologische situatie en voldoet aan de vormvereisten van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008).

### **1.2 Plangebied**

Het plangebied bestaat uit de bedrijventerreinen Duin, Molendijk, Rooiseheide en Nieuwe Molenheide. Op navolgende afbeelding is globaal de ligging van de verschillende deelgebieden weergegeven. De exacte begrenzing van het plangebied is ingetekend op de verbeelding van het bestemmingsplan. De plangrenzen zijn bepaald aan de hand van de overige, reeds geactualiseerde plannen in de gemeente. Er is onder andere afstemming gezocht met de begrenzing van het bestemmingsplan Buitengebied en het bestemmingsplan voor de Kom Schijndel.



### 1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor de gronden in het plangebied gelden diverse bestemmingsplannen. Er is sprake van verouderde regelingen en verschillende planvormen. Daarnaast zijn in de loop der jaren diverse ontwikkelingen mogelijk gemaakt door middel van vrijstellingen.

Een up-to-date juridische basis ontbreekt. Hierdoor is er behoefte aan een actueel bestemmingsplan voor het plangebied, dat beter dan de nu vigerende plannen aansluit bij de bestaande situatie. In de volgende tabel zijn de vigerende bestemmingsplannen opgenomen.

#### Algemeen

Bestemmingsplan	Vaststellingsdatum	Goedkeuringsdatum
Reparatieplan 2004	15 juli 2004	8 oktober 2004

#### Duin

Bestemmingsplan	Vaststellingsdatum	Goedkeuringsdatum
Duin	8 januari 1991	13 augustus 1991
Omleiding Wijbosch	11 december 2003	10 oktober 2004
Duin III, deelplan Oost	13 januari 2000	29 augustus 2000
Duin III, deelplan Noord	2 maart 2000	10 oktober 2000
Duin III, deelplan Zuid	2 maart 2000	24 oktober 2000
Herziening bestemmingsplan Duin III, deelplan Zuid	10 april 2003	24 november 2003

## Molendijk

Bestemmingsplan	Vaststellingsdatum	Goedkeuringsdatum
Molendijk	28 oktober 1993	16 juni 1994

## Rooiseheide

Bestemmingsplan	Vaststellingsdatum	Goedkeuringsdatum
Rooiseheide	10 december 1992	16 maart 1993

## Nieuwe Molenheide

Bestemmingsplan	Vaststellingsdatum	Goedkeuringsdatum
Buitengebied 2000	13 december 2001	24 juli 2002
Buitengebied herziening 2008	18 december 2008	14 juli 2009

### 1.4 Bij het plan horende stukken

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit 3 delen: een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting bevat een motivatie en verantwoording van de keuzes die in het bestemmingsplan zijn gemaakt. Daarnaast zijn in de toelichting onder andere het vigerende beleid en diverse milieuaspecten beschreven.

### 1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van de toelichting wordt ingegaan op het relevante nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving gegeven van de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied en de gemaakte keuzes. In hoofdstuk 4 worden de milieutechnische en planologische aspecten uiteengezet. De plansystematiek en de verschillende bestemmingen van het plan worden toegelicht in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de financiële uitvoerbaarheid en hoofdstuk 7 bevat een overzicht van de doorlopen procedure.

## Hoofdstuk 2 Beleidskader

### 2.1 Nationaal beleid

#### 2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en vervangt enkele ruimtelijke doelen en uitspraken uit andere documenten. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. Anders dan in de Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

#### 2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen.

Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Gelijktijdig met het Barro is het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd en is de ladder van duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6.lid 2 Bro) opgenomen. Op grond van dit artikel dient de behoefte aan nieuwe stedelijke ontwikkelingen te worden gemotiveerd.

#### *Relatie met bestemmingsplan*

De nationale belangen zoals genoemd in het Barro hebben geen invloed op het voorliggende bestemmingsplan.

Voor wat betreft de motiveringsverplichting die voortvloeit uit het Besluit ruimtelijke ordening (ladder duurzame verstedelijking) wordt overwogen dat het voorliggende bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen rechtstreeks mogelijk maakt. Gelet op het bepaalde in artikel 1.1.1 lid 3 Bro wordt een wijzigingsplan in het kader van de toepassing hoofdstuk 3 Bro gelijk gesteld aan een bestemmingsplan. Daaruit vloeit voort dat bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid de motivering aan de hand van de ladder van duurzame verstedelijking moet plaatsvinden.

## 2.2 Provinciaal beleid

### 2.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant geeft in de Structuurvisie ruimtelijke ordening (Hierna: SVRO) de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk tot 2040) weer. De structuurvisie is op 1 oktober 2010 vastgesteld en op 1 januari 2011 in werking getreden. De provincie kiest in de SVRO voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van Noord-Brabant sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen.

De provincie Noord-Brabant streeft naar een complete kennis- en innovatieregio. Daarvoor zijn een aantrekkelijke woon- en leefomgeving, natuur en landschapsontwikkeling, een robuust verkeer- en vervoerssysteem en een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven van cruciaal belang. De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem met aandacht voor hoogwaterbescherming, droogte en biodiversiteit. Een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen. Met aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen en een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied met sterke steden, groene geleidingszones en uitloopgebieden. Daarnaast is er aandacht voor sterke regionale economische clusters, (inter)nationale bereikbaarheid en knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden). Deze speerpunten van beleid zijn vertaald in 13 provinciale ruimtelijke belangen.

De provincie Noord-Brabant vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond steden en in het landelijk gebied. In het landelijk gebied bieden vitale kernen landelijke en meer kleinschalige woon- en werkmilieus. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn gericht op de eigen behoefte.

Naast concentratie van verstedelijking wil de provincie Noord-Brabant binnen de stedelijke structuur het volgende bereiken:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
- betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan infrastructuur;
- versterken van economische kennisclusters.

Voor voorliggend bestemmingsplan spelen de elementen 'zorgvuldig ruimtegebruik' en 'meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit' een rol.

De provincie Noord-Brabant wil dat de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie in het stedelijk gebied goed worden benut, inclusief de mogelijkheden voor intensivering en meervoudig ruimtegebruik. Hierdoor is minder ruimte nodig voor stedelijke uitbreidingen.

Het aansnijden van nieuwe ruimte voor verstedelijking wordt in samenhang gezien met deze mogelijkheden. Door meer aandacht te schenken aan het beheer en onderhoud van bestaand stedelijk gebied worden in de toekomst ingrijpende herstructureringen voorkomen.

Karakteristieke verschillen tussen dorpen en steden vervagen. Uitbreidingswijken en werklocaties in steden en dorpen gaan steeds meer op elkaar lijken. De provincie Noord-Brabant wil dat nieuwe ontwikkelingen meer inspelen op het karakter en de kwaliteit van de locatie. Door bij stedelijke ontwikkelingen uit te gaan van het verschil in omvang en karakter van de verschillende kernen, wordt het contrast tussen stad en dorp behouden. Dit versterkt de identiteit en aantrekkelijkheid van kernen en hun relatie met het omliggende landschap.

#### *Relatie met bestemmingsplan*

Onderhavig bestemmingsplan betreft een conserverend bestemmingsplan met een beheersmatig karakter van de bestaande bebouwde omgeving van de bedrijventerreinen Duin, Molendijk, Rooiseheide en Nieuwe Molenheide. Dit plan beoogt de bestaande situatie vast te leggen en juridisch-planologisch te verankeren, waarbij ruimte is voor flexibiliteit daar waar dat verantwoord is. De ruimtelijke kwaliteit blijft gewaarborgd door bij vervangende nieuwbouw voorwaarden te stellen onder andere op het gebied van parkeren.

### **2.2.2 Verordening ruimte 2012**

Op 11 mei 2012 is de provinciale Verordening ruimte 2012 vastgesteld en op 1 juni 2012 in werking getreden. In de Verordening ruimte staan onderwerpen uit de SVRO, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De Verordening ruimte bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

De regels van de Verordening ruimte zijn er, in lijn met het beleid uit de SVRO, op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. In de verordening zijn het bestaand stedelijk gebied en de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkelingen begrensd. De bedrijventerreinen Duin, Molendijk en Rooiseheide zijn op de kaarten behorende bij de Verordening ruimte aangeduid als 'Bestaand stedelijk gebied; kernen landelijk gebied'.

Bestaand stedelijk gebied is gebied dat het bestaande ruimtebeslag van een kern bevat ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. Op deze gronden mogen stedelijke ontwikkelingen plaatsvinden.

Het bedrijventerrein Nieuwe Molenheide is grotendeels onderdeel van de 'Groenblauwe mantel'. Een klein deel van dit bedrijventerrein heeft de aanduiding 'Ecologische hoofdstructuur'. Het hele bedrijventerrein heeft tevens de aanduiding 'Attentiegebied EHS'. Binnen de 'Ecologische hoofdstructuur' dient een bestemmingsplan op grond van artikel 4.2 te strekken tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en worden met het oog hierop regels gesteld.



In de regels van dit bestemmingsplan heeft het Attentiegebied EHS de dubbelbestemming Waarde-Attentiegebied EHS gekregen.

#### *Relatie met bestemmingsplan*

Dit bestemmingsplan is grotendeels conserverend van aard en heeft, behoudens bedrijventerrein Nieuwe Molenheide, betrekking op bestaande bedrijventerreinen in bestaand stedelijk gebied. Dit plan sluit derhalve aan op de doelstellingen uit de Verordening ruimte.

Voor bedrijventerrein Nieuwe Molenheide geldt dat de bestaande planologische rechten worden gerespecteerd.

## **2.3 Gemeentelijk beleid**

### **2.3.1 Structuurvisie Ruimte**

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

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

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

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

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

Per thema zijn definitieve keuzeonderwerpen benoemd die voor de komende jaren verder zullen worden uitgewerkt en uiteindelijk worden gerealiseerd. Aangezien onderhavig bestemmingsplan conserverend van aard is, zijn geen van de in de Structuurvisie Ruimte genoemde keuzeonderwerpen c.q. ontwikkelingen meegenomen in het bestemmingsplan. Bovendien zijn veel van de genoemde keuzeonderwerpen c.q. ontwikkelingen gesitueerd buiten het plangebied van onderhavig bestemmingsplan.

Voor de genoemde keuzeonderwerpen c.q. ontwikkelingen zal een separate procedure gevolgd worden, hier wordt volstaan met een opsomming met korte omschrijving van de relevante keuzeonderwerpen.

#### **Natuur, water en cultuurhistorie**

- *Realisatie Duits Lijntje als ecologische verbindingzone (EVZ):*  
Naast de geplande EVZ's uit het Waterplan bieden de diverse waterlopen door de gemeente Schijndel ook mogelijkheden tot de aanleg van nieuwe EVZ's. De keuze is om het Duits Lijntje te versterken als droge EVZ. Toeristisch-recreatieve initiatieven kunnen hier ook aan bijdragen.

#### **Recreatie en toerisme**

- *Duits Lijntje als recreatieve route:*  
De spoorlijn loopt van Boxtel tot Wesel via 10 Nederlandse en 7 Duitse haltes. De belevingswaarde van de route wordt bepaald door de bijzondere historische of vernieuwde elementen van de lijn. Het Duits Lijntje biedt allerlei aanknopingspunten op toeristisch recreatief vlak. Als ongebruikte spoorverbinding is het Duits Lijntje nog niet in ontwikkeling genomen. De keuze is dan ook om medewerking te verlenen aan passende toeristisch-recreatieve mogelijkheden, die zich verdragen met de ecologische functie.

#### **Landbouw/ buitengebied**

- Geen keuzeonderwerpen of ontwikkelingen binnen plangebied.

#### **Voorzieningen**

- Geen keuzeonderwerpen of ontwikkelingen binnen plangebied.

#### **Verkeer en vervoer**

- *Duits Lijntje:*  
Voor het toekomstig gebruik van het tracé Duits Lijntje spelen diverse belangen een rol. De grote diversiteit aan belangen vertegenwoordigen een evenzo grote diversiteit aan gebruiksvormen. Nadat deze zijn samengebracht is duidelijk dat vooral een mogelijke reactivering van het spoor conflicteert met de reeds ophanden zijnde ontwikkeling en andere gemaakte keuzes voor het tracé. De keuze is om hergebruik van het Duits Lijntje als spoorlijn uit te sluiten.

#### **Werken**

- *Zuidwestelijke uitbreiding bedrijventerrein Duin:*  
In de Structuurvisie bedrijventerreinen (zie subparagraaf 2.3.2) is vast komen te staan dat uitsluitend Duin-Vlagheide in het zuidelijke verlengde van het bestaande Duin nog voor uitbreiding in aanmerking komt.
- *Overgangszones van bedrijventerreinen Molendijk en Duin:*  
Voor het terrein Duin is er sprake van een redelijke afstand tussen de woongebieden en de aangrenzende bedrijven. Net zoals op het gehele terrein Molendijk is er ook voor de overgangszone van Duin bepaald dat er mogelijkheden

zijn voor de lichtere vormen van bedrijvigheid. De visie op bedrijventerreinen onderstreept dit.

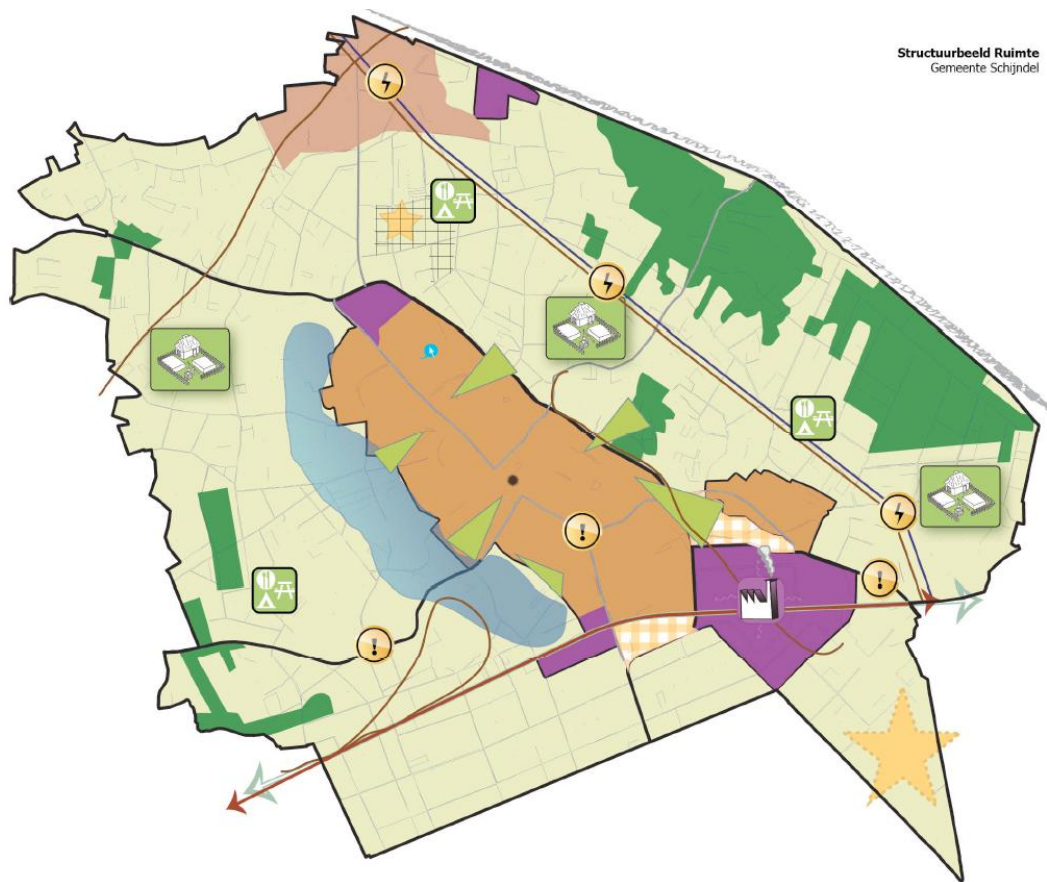
- *Ontwikkelruimte:*  
Groei faciliteren door een geforceerde bedrijfsverplaatsing naar elders, zorgt voor onwenselijke sociaal-economische effecten. Het natuurlijke groeiproces van bedrijven in Schijndel krijgt daarom alle ruimte. De aard en schaal van de bestaande bedrijven, het aantal lokale werknemers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

Het terrein Nieuwe Molenheide aan de Zuid-Willemsvaart bestaat uit vrij lokale bedrijven in voornamelijk traditionele productie en/ of bewerking. Hiermee heeft het terrein een afwijkend profiel met Rooiseheide en Molendijk. Nieuwe Molenheide bevat geen watergebonden bedrijven en gezien de ligging nabij het water blijven er mogelijkheden onbenut. Het is daarom juist interessant vanuit duurzaam ruimtegebruik om na te gaan welke kansen er liggen voor een betere uitwisseling tussen de bedrijvigheid en het kanaal. De keuze is om vernieuwing of doorontwikkeling van de bedrijvigheid, met een aanvulling of transformatie naar zelfs andersoortige watergebonden functies te onderzoeken.

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

## **Wonen**

- Geen keuzeonderwerpen of ontwikkelingen binnen plangebied.



### 2.3.2 Structuurvisie Bedrijventerreinen Schijndel

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

De gemeente kent de volgende formele bedrijventerreinen:

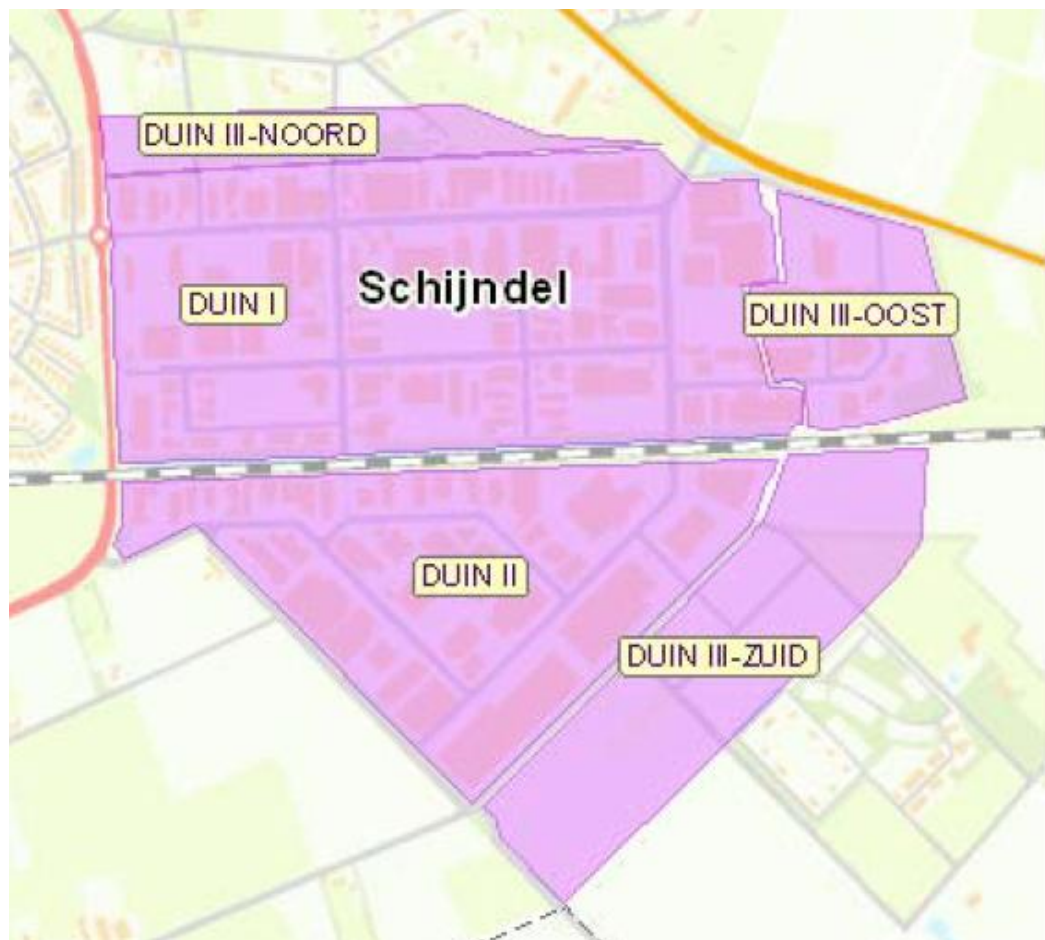
- Duin I, II en III;
- Molendijk;
- Rooiseheide;
- Nieuwe Molenheide;
- Bolsiusterrein;
- Duin Vlagheide.

Het primaat van het bedrijventerreinenbeleid van de gemeente Schijndel ligt bij het optimaal bieden van ontwikkelingsruimte voor bedrijven op de bestaande bedrijventerreinen, en daarmee ook duurzaam blijven benutten van bestaande

bedrijventerreinen. Over de bedrijventerreinen Duin, Molendijk, Rooiseheide en Nieuwe Molenheide, die onderdeel uitmaken van het plangebied, zegt de structuurvisie het volgende:

### **Duin**

De bedrijvigheid op bedrijventerrein Duin kenmerkt zich door een overwegend middelgroot tot grootschalig gebruik. Een accent ligt op bedrijven in de industrie, productie, handel, logistiek en bouw. Op Duin I is een aantal omvangrijke (perifere) detailhandelsvestigingen gelegen. Veel bedrijven kunnen nog uitbreiden op de bestaande locatie. Echter op een aantal locaties worden de kavels intensief gebruikt, wat de uitbreidingsmogelijkheden en investeringen in het vastgoed zou kunnen beperken.



### *Beleidsuitgangspunten*

- Het terrein blijft in de toekomst behouden als bedrijventerrein voor de reguliere bedrijfsactiviteiten;
- Het streven is om langs de Nieuwe Eerdsebaan (Duin III-Noord) en de Structuurweg investeringen te stimuleren ten behoeve van de verbetering van de ruimtelijke verschijningsvorm van het bedrijventerrein. Om dit te realiseren worden de volgende sporen ingezet:
- De kavels langs de Nieuwe Eerdsebaan worden als solitaire kavels verkocht;

- De voorgestane beeldkwaliteit is leidend en volgt het beeldkwaliteitsplan;
- Buiten horeca en wonen worden planologisch geen functies uitgesloten. Detailhandel in de perifere branches is in de zone Structuurweg - Nieuwe Eerdsebaan alleen onder voorwaarden mogelijk.
- De zone aan de noordkant van de Duinweg heeft de aandacht van de gemeente, maar blijft als regulier terrein bestaan. In eerste instantie wordt vernieuwing voorgestaan binnen de ruimte die het (huidige) bestemmingsplan biedt;
- In geval van bijzondere ontwikkelingen die niet passen binnen het bestemmingsplan is maatwerk via een afwijking nodig. De gemeente wil hier onder voorwaarden aan meewerken. Die voorwaarden betreffen in ieder geval dat de ruimtelijke uitstraling verbetert en dat het niet leidt tot (milieu) beperkingen voor de zittende bedrijven.
- Het overige terrein blijft bedoeld voor de reguliere bedrijfsactiviteiten. De gemeente zal buiten de bovengenoemde gebieden (Nieuwe Eerdsebaan – Structuurweg) terughoudend zijn in transformatie van het terrein naar bedrijfscategorieën met een hoger investeringspotentieel, omdat ze de ruimte voor reguliere bedrijfsactiviteiten onder druk zouden kunnen zetten;
- Er wordt geen detailhandel, solitaire kantoren, horeca en nieuwe bedrijfswoningen toegestaan;
- Uitzondering vormt het ontwikkelgebied Nieuwe Eerdsebaan – Structuurweg, waar in lijn met de detailhandelsvisie wel bepaalde vormen van detailhandel worden toegelaten, en waar tevens solitaire kantoren worden toegestaan.

### **Molendijk**

Het terrein kenmerkt zich door een gevarieerd functioneel gebruik en een uiteenlopende ruimtelijke uitstraling van de panden en kavels. De toegenomen variatie in gebruik en ruimtelijke kwaliteit levert geen problemen.

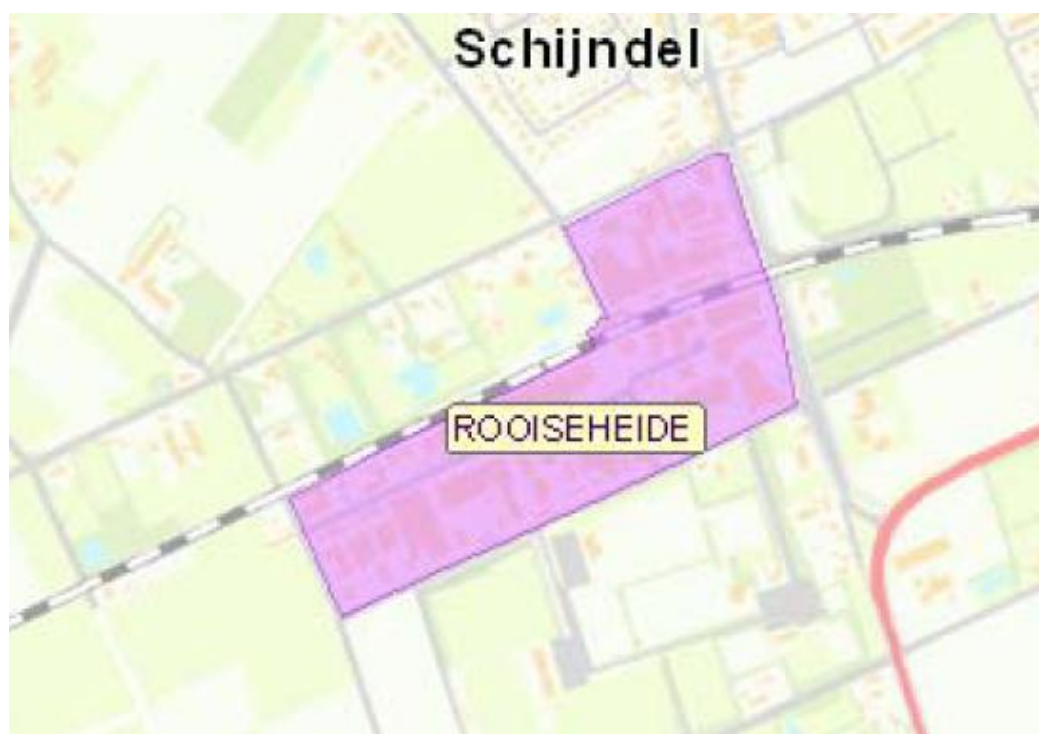


#### *Beleidsuitgangspunten*

- Het terrein blijft in de toekomst behouden als bedrijventerrein;
- Het terrein is geleidelijk getransformeerd naar meer publieksgerelateerde bedrijfsactiviteiten en dienstverlening voor bedrijven;
- Het terrein heeft een karakter als broedplaats, wat betekent dat de gemeente ruime vestigingsmogelijkheden wil bieden;
- Het terrein behoudt haar gemengde karakter en is zowel geschikt voor starters, bestaande bedrijven als voor doorgroeende bedrijven;
- Ook aan consumentgerichte bedrijfsactiviteiten worden vestigingsmogelijkheden geboden.
- Er worden geen nieuwe detailhandel, bedrijfswoningen en horeca toegestaan;
- In de toekomst wordt de bestemming van de groenstrook aan de Zwembadweg mogelijk gewijzigd naar de bestemming 'Bedrijventerrein'.

#### **Roiseheide**

Het terrein kenmerkt zich door een gevarieerd functioneel gebruik en een uiteenlopende ruimtelijke uitstraling van de panden en kavels. De toegenomen variatie in gebruik en ruimtelijke kwaliteit levert geen problemen.



#### *Beleidsuitgangspunten*

- Het terrein blijft in de toekomst behouden als bedrijventerrein;
- Het terrein is geleidelijk getransformeerd naar meer publieksgerelateerde bedrijfsactiviteiten en dienstverlening voor bedrijven;
- Het terrein heeft een karakter als broedplaats, wat betekent dat de gemeente ruime vestigingsmogelijkheden wil bieden;
- Het terrein behoudt haar gemengde karakter en is zowel geschikt voor starters,

- bestaande bedrijven als voor doorgroeiende bedrijven;
- Ook aan consumentgerichte bedrijfsactiviteiten worden vestigingsmogelijkheden geboden.
- Er worden geen nieuwe detailhandel, bedrijfswoningen en horeca toegestaan.

### **Nieuwe Molenheide**

Op het terrein aan de Zuid-Willemsvaart is een beperkt aantal relatief grootschalige bedrijven gevestigd. Vroeger maakten de gevestigde bedrijven gebruik van transport over het water. In de loop der jaren heeft het terrein zich ontwikkeld naar een steeds gevarieerder gebruik. Weinig bedrijven gebruiken het water nog en er zijn ook kleinschaligere bedrijven die een deel van een groter bedrijfspand gebruiken.



#### *Beleidsuitgangspunten*

- Het terrein blijft behouden als bedrijventerrein voor reguliere bedrijfsactiviteiten;
- Bestaande bedrijven kunnen zich binnen geldende beleid blijven ontwikkelen;
- Er worden geen ruimere functiemogelijkheden/ activiteiten toegestaan;
- Er worden geen detailhandel, horeca en nieuwe bedrijfswoningen toegestaan.

#### *Relatie met bestemmingsplan*

In de juridische toelichting van het onderhavige bestemmingsplan is de vertaalslag gemaakt van de beleidsuitgangspunten voor de verschillende bedrijventerreinen naar de bestemmingsregeling.



### **2.3.3 Gemeentelijk Verkeer- en VervoerPlan**

In maart 2012 heeft de gemeenteraad het Gemeentelijk Verkeer- en VervoerPlan (Hierna: GVVP) Schijndel vastgesteld. Dit document is het kader voor het te voeren gemeentelijke verkeers- en vervoersbeleid op basis van een integrale verkeersstructuur.

In het GVVP worden een aantal maatregelen beschreven teneinde het gewenste eindbeeld op het gebied van verkeer en vervoer te bereiken. Enkele maatregelen hebben ruimtelijke consequenties. Gezien de planperiode van onderhavig bestemmingsplan van 10 jaar zijn de maatregelen voor de lange termijn (2025 - 2040) niet relevant.

De maatregelen variëren in zowel omvang als in mate van concreetheid. Daarbij komt dat onderhavig bestemmingsplan een conserverend karakter heeft waarin geen nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt. Voor zover deze maatregelen niet passen binnen de bestemming 'Verkeer', zal voor de realisatie van de genoemde maatregelen een separate planologisch juridische procedure met een eigen afwegingskader worden doorlopen.

### **2.3.4 Groenbeleidsplan & Bomenverordening**

Groen draagt bij aan de leefbaarheid van de woonomgeving en is een belangrijke structuurdrager in de openbare ruimte. Daarnaast worden met groen andere structuren zoals wegen, historie, landschap en stedenbouw benadrukt en versterkt.

Schijndel is een echt Brabants dorp. Van oudsher heeft het een sterke relatie met de landbouw en de populierenteelt. Het dorp wordt gekenmerkt door de langwerpige structuur bestaande uit naar elkaar toegegroeide gehuchten. De kleinschaligheid van de gemeente wordt door burgers erg gewaardeerd.

#### *Groenbeleidsplan*

In maart 2012 heeft de gemeenteraad van Schijndel het 'Groenbeleidsplan Schijndel' vastgesteld. Met dit beleidsplan wil de gemeente de visie op het groen herzien en moderniseren. De visie op het groen van de gemeente Schijndel bestaat uit 4 hoofdpijlers:

- duurzaamheid;
- met minimale inzet een maximaal resultaat bereiken;
- burgers en landschap;
- identiteit en oriëntatie.

Het Groenbeleidsplan Schijndel dient als basisdocument voor ontwerpen, aanleggen en beheren van de openbare ruimte. Op de bij het Groenbeleidsplan Schijndel behorende kaarten wordt onderscheid gemaakt tussen:

- Hoofdgroenstructuur;
- Wijkgroenstructuur;
- Woongroenstructuur/ overige elementen.

Voor deze categorieën geldt ingevolge de 'Bomenverordening Schijndel' (zie hierna) het volgende ontheffingen c.q. vergunningstelsel:

- bomen binnen de op de kaart aangegeven lijnstructuren in de groene hoofdstructuur mogen slechts met een ontheffing worden geveld dan wel verwijderd;
- bomen of houtopstanden in gemeentelijk eigendom binnen de wijkgroenstructuur en de hoofdgroenstructuur (tenzij dit beschermde bomen zijn, zie hierna) met een omtrek  $\geq 10$  cm mogen met een vergunning worden geveld danwel verwijderd;
- voor groen in parken en op pleinen, groene wiggen, entree• fs sportvelden en begraafplaatsen in gemeentelijk eigendom geldt dezelfde vergunningvereiste;
- voor groen in de woongroenstructuur (en overige elementen) of bomen en houtopstanden in particulier eigendom geldt een vergunningplicht bij een omtrek  $\geq 30$  cm tenzij het beschermde bomen betreffen.

### **Duin**

Dit bedrijventerrein heeft een rechtlijnige grootschalige opzet. De ontsluitingswegen Duinweg en Edisonweg zijn erg breed en hebben doorgaande boomstructuren met plantvakken met onderbeplanting. Ook zijn hier op enkele plaatsen bloembollen geplant in de plantvakken. Daarnaast worden deze plantvakken van de industriekavels afgescheiden door een beukenhaagje. Deze opzet geeft het bedrijvenpark een erg groene uitstraling.

De Van Leeuwenhoekweg heeft een minder brede opzet, maar ook hier is een boomstructuur in grasbermen aanwezig. Ook de andere wegen hebben een vrij groene opzet door de aanwezige waardevolle boomstructuren. Aan de buitenranden is het zicht op het bedrijventerrein vrij open, de nieuwe bomenrij langs de Koeveringsdijk moet dit in de toekomst gaan verminderen. Ook aan de noordoostelijke grens staat een flinke groenstrook langs de bedrijven. De Landingsweg en de Nieuwe Eerdsebaan hebben nog een jonge boomstructuur waardoor het groene karakter aan de randen van het bedrijventerrein nog in ontwikkeling is

#### *Gewenste structuur*

De huidige groenstructuren langs de wijkontsluitingswegen handhaven en de groene randen langs de buitenranden bedrijventerrein versterken, bij voorkeur in de vorm van een brede strook dicht bosplantsoen, gecombineerd met bomen. Daarbij ook de relatie met het landschap versterken door zoveel mogelijk inheemse soorten hierbij te gebruiken.

### **Molendijk**

De wijk wordt doorkruist door Molendijk-Zuid, een deel van een historische weg met een oude laanstructuur en hagen. De andere wegen hebben weinig groen: de Ericastraat heeft een enkelzijdige boomstructuur en de Heidebloemstraat heeft helemaal geen openbaar groen.

#### *Gewenste structuur*

Behouden van de bomenrij langs de Molendijk-Zuid en mogelijkheden bekijken om de groenstructuur langs de andere wegen te versterken. Het groenbeeld kan al aanzienlijk verbeterd worden door enkele solitaire bomen of boomgroepen te plaatsen.

### **Rooiseheide**

Het bedrijventerrein Rooiseheide is een kleinschalig bedrijventerrein met veel bedrijfswoningen. Door de voortuinen krijgt het terrein een vrij groene uitstraling. De hoofdweg door de wijk, de Ambachtstraat, heeft ten dele een boomstructuur met berken. Deze boomsoort sluit aan bij het oorspronkelijke landschap dat hier is geweest (heideontginning). Langs de andere ontsluitingswegen, Rooiseheide en Spoorlaan - Langstraat, staan enkele platanen. Deze passen niet bij het landschappelijke karakter van dit gebied en sluiten niet aan op de eikenlaan verderop.

#### *Gewenste structuur*

De boomstructuur in de Ambachtstraat aanvullen en het landschappelijk karakter van dorpsranden vergroten door de platanen langs de Rooiseheide en Spoorlaan op termijn te vervangen door continue boomstructuur met landschappelijke soorten.

### **Nieuwe Molenheide**

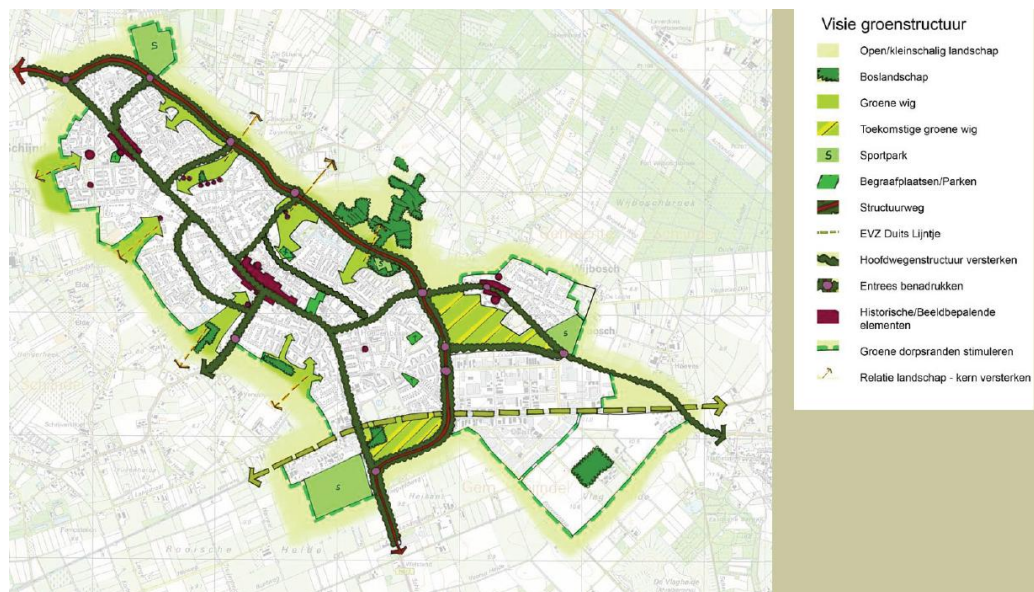
Het bedrijventerrein Nieuwe Molenheide wordt niet specifiek genoemd.

### **Duits Lijntje**

Het Duits Lijntje is een oude spoorlijn die buiten gebruik is. Deze spoorlijn heeft de status van EVZ gekregen en zal hier fungeren als een droge verbindingzone. Het karakter van de spoorlijn wordt bepaald door het spoor zelf en de brede struweelzone aan beide zijden. Bij de Spoorlaan is nog een oud station aanwezig. Bij het bedrijventerrein Duin ligt een brede sloot met rietkraag langs het spoor. Het geheel vormt een langgerekt groen element dat door Schijndel heen loopt en op sommige plaatsen de groene rand van het dorp vormt. Deze EVZ is nog in ontwikkeling, mogelijk wordt er ook een recreatieve functie aan gegeven. De spoorlijn is niet in beheer bij de gemeente.

#### *Gewenste structuur*

Waarborgen en versterken van de relaties met de ecologische infrastructuur in de kom. Deze relaties liggen bijvoorbeeld in de verbindingen met het groen in de woonwijk Hulzebraak.



### *Bomenverordening*

Naast het Groenbeleidsplan kent de gemeente Schijndel ook de Bomenverordening (vastgesteld januari 2012). Met deze bomenverordening wil de gemeente de administratieve lasten van het oude kapvergunningstelsel verminderen en zich effectiever richten op de bescherming van de waardevolle bomen in Schijndel. Hiertoe is op 19 juni 2012 het concept van de 'Lijst Beschermde Bomen' door burgemeester en wethouders vastgesteld. Na het doorlopen van een zienswijzenprocedure zal naar verwachting najaar 2012 de definitieve lijst worden vastgesteld. De bomen op deze lijst staan zowel op publiek als privaat terrein en mogen alleen bij hoge uitzondering (en dus alleen met ontheffing) gekapt worden. Voor de overige houtopstanden geldt een vergunningstelsel zoals hierboven genoemd.

### *Relatie met bestemmingsplan*

Voor de ecologische zone van het Duits Lijntje is een gebiedsaanduiding opgenomen ter bescherming van de ecologische waarde.

### **2.3.5 Waterplan**

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

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

Voor de kernen is het volgende streefbeeld geformuleerd: 'Schoon water op een duurzame wijze verwerken zonder wateroverlast'. Dit betekent dat de waterhuishoudkundige functie peilbeheer is gericht op wonen en werken. De grond- en oppervlaktewaterkwaliteit voldoen aan de normen en doelstellingen uit de Europese

Kaderrichtlijn Water en (schoon) hemelwater wordt zoveel mogelijk vastgehouden en ter plaatse geïnfiltreerd. De waterlopen ontvangen, bergen en voeren het schone hemelwater af richting de kernrandzone. Voor de kernen gelden als speerpunten het verminderen van (grond)wateroverlast en het minimaliseren van de werking van riooloverstorten met afvalwater.

#### *Relatie met bestemmingsplan*

Dit bestemmingsplan kent de bestemming 'Water', maar ook binnen de overige bestemmingen wordt water en het realiseren van waterhuishoudkundige voorzieningen mogelijk gemaakt.

### **2.3.6 Detailhandelsvisie & Toetsingskader detailhandel op perifere locaties**

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

Onderdeel van deze detailhandelsnota is een 'Toetsingskader detailhandel op perifere locaties', waarin voor de branches woninginrichting, doe-het-zelf en tuincentra nader beleid is opgesteld. Alleen wanneer een initiatief niet cruciaal is voor het centrum en grootschalig (> 1.000 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlakte (wvo)) kan vestiging op een perifere locatie worden overwogen.

Winkels horen namelijk in beginsel thuis in winkelgebieden. Vanwege de aard en omvang van detailhandel in volumineuze branches is inpassing in bestaande winkelgebieden niet altijd mogelijk of wenselijk. Voor deze detailhandel kan een uitzondering worden gemaakt op de algemene beleidsregel en kan vestiging op een perifere locatie worden overwogen. De detailhandelsvisie maakt de keuze om als perifere vestigingslocatie alleen bedrijventerrein Duin aan te wijzen waar, onder voorwaarden, nieuwe vestigingen in volumineuze branches worden toegestaan.

Duin heeft primair een functie als gebied waar bedrijven (met een zwaardere milieucategorie) zich kunnen vestigen. Om deze functie te behouden is het niet wenselijk detailhandel toe te staan op het hele bedrijventerrein Duin. Daarom kan een zone worden aangewezen waarbinnen ontheffing mogelijk is voor detailhandel in volumineuze branches. Op deze wijze wordt gewaarborgd dat het bedrijventerrein Duin een bedrijventerrein blijft. De zone aan de Eerdsebaan en Structuurweg is vanwege zichtbaarheid en bereikbaarheid de meest geschikte locatie voor detailhandel.

Gelet op de ambities en uitgangspunten van het (regionale) beleid ten aanzien van detailhandel op perifere locaties is het niet gewenst nieuwvestiging of substantiële uitbreiding toe te staan op solitaire locaties elders in Schijndel (incl. Rooiseheide en Molendijk). Uitbreiding van bestaande detailhandel is mogelijk, mits het beperkt blijft tot maximaal 10%.

#### *Relatie met bestemmingsplan*

In de juridische toelichting van het onderhavige bestemmingsplan is de vertaalslag

gemaakt van het relevante beleid voor detailhandel naar de bestemmingsregeling. Het is echter zo dat het bestemmingsplan een conserverend karakter heeft, waarbij de bestaande situatie is vastgelegd. De beleidsvisie en het toetsingskader richten zich met name op nieuwe initiatieven.

### **2.3.7 Parkeren**

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

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

#### *Relatie met bestemmingsplan*

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

### **2.3.8 Erfgoed**

In september 2010 heeft de gemeenteraad van Schijndel de Erfgoedverordening Schijndel 2010 vastgesteld. In deze verordening wordt het begrip gemeentelijk monument beschreven als een overeenkomstig de verordening als beschermd gemeentelijk monument aangewezen:

- zaak, die van algemeen belang is wegens zijn schoonheid, betekenis voor de wetenschap of cultuurhistorische waarde;
- terrein dat van algemeen belang is wegens een daar aanwezige zaak.

Ingevolge de verordening is het verboden een gemeentelijk monument te beschadigen of te vernielen. Daarnaast is het verboden zonder vergunning van het college een gemeentelijk monument af te breken, te verstoren, te verplaatsen of in enig opzicht te wijzigen of te herstellen, te gebruiken of te laten gebruiken op een dusdanige wijze dat het wordt ontsierd of in gevaar wordt gebracht.

#### *Relatie met bestemmingsplan*

Op de bedrijventerreinen komen geen gemeentelijke monumenten voor. Het gemeentelijke erfgoedbeleid heeft daarom geen directe relatie met het bestemmingplan.

### 2.3.9 Welstand

In de gemeente Schijndel is al langere tijd een door de gemeenteraad vastgestelde welstandsnota van kracht. Met de in juni 2012 door de gemeenteraad vastgestelde welstandsnota 'Welstand op maat' wil de gemeente bereiken dat:

- bouwende partijen meer vrijheid krijgen, maar gelijktijdig meer verantwoordelijkheid;
- administratieve lasten voor burgers en bedrijven verminderen;
- vergunningsprocessen kunnen versnellen;
- bestuurlijke lasten kunnen verminderen;
- de gemeente invloed kan blijven uitoefenen op (nieuwe) ruimtelijke ontwikkelingen;
- burgers en bedrijven beschermd blijven tegen excessen.

Belangrijkste redenen voor deze laatste actualisatie was:

- het coalitieakkoord 2010 - 2014 'Samen Doen', waarin is bepaald dat welstand teruggebracht moet worden naar gebieden waar dit echt noodzakelijk is zoals het centrum, ensembles en monumenten;
- de gewijzigde missie van de gemeente Schijndel, welke is gebaseerd op het geven van een grotere verantwoordelijkheid aan burgers en bedrijven en vermindering van regelgeving;
- het in werking treden van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) op 1 oktober 2010; met het vervallen van lichte bouwvergunning was de welstandsnota op onder andere dit onderdeel niet meer Wabo-proof.

In de welstandsnota 'Welstand op maat' worden 3 welstandsniveaus onderscheiden, te weten:

- Niveau 1, volledige welstandstoets. Niveau 1 is toegekend aan het centrumgebied en de historische bebouwingslinten, in- en uitbreidingsplannen met een beeldkwaliteitplan, zichtlocaties op bedrijventerreinen, rijks- en gemeentelijke monumenten en het buitengebied;
- Niveau 2, lichte welstandstoets met uitzondering van nieuwbouw. Onder dit niveau vallen de gebieden die om een zorgvuldige afstemming vragen van nieuwe bouwkundige ingrepen. De toetsing strekt zich uit voor het bouwplan aan de voorzijde en/of zichtbaar vanaf de openbare gebied. Niveau 2 wordt toegekend aan de ensembles Hoevenbraak, Binnenweg/ Van der Leckstraat, Deken Baekersstraat, Kerkstraat/ Mgr.Van der Venstraat, Boterweg en aan Beemd Noord;
- Niveau 3, geen welstandstoets met uitzondering van nieuwbouw en monumenten. Niveau 3 geldt in principe alleen voor gebieden met een beperkte betekenis voor de openbare ruimte en is toegekend aan bedrijventerreinen met uitzondering van zichtlocaties, voltooide woonwijken en omsloten recreatiegebieden.

#### *Relatie met bestemmingsplan*

Aangezien het onderhavige bestemmingsplan een actualisatie (zonder ontwikkelingen) betreft van de vigerende bestemmingsregeling heeft het welstandbeleid geen directe relatie met het bestemmingsplan. De uitbreiding van bedrijfsbebouwing binnen de kaders van het bestemmingsplan zal zoals gebruikelijk getoetst worden aan het gemeentelijke welstandsbeleid.

## 2.4 Beleid waterschap

### **Waterbeheerplan 2010-2015 "Krachtig water": Waterschap Aa en Maas**

Het waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van Waterschap De Dommel voor de periode 2010-2015.

Het waterschap maakt een indeling in de volgende thema's:

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

Voor het thema Droge voeten worden gestuurde waterbergingsgebieden aangelegd, zodat de kans op regionale wateroverlast in 2015 in bebouwd gebied en een deel van de kwetsbare natuurgebieden acceptabel is. In beekdalen die in zeer natte perioden van oudsher overstromen, wordt geen overstromingsnorm toegepast. Voor Voldoende water worden plannen voorgesteld voor het gewenste grond- en oppervlakteregime (GGOR) in zowel landbouw- als natuurgebieden uiterlijk in 2015 vast. Er worden maatregelen genomen in de belangrijkste verdroogde natuurgebieden (Topgebieden).

Voor het thema Natuurlijk water wordt bij de inrichting en het beheer van de watergangen ingezet op het halen van de ecologische doelen uit de Europese Kaderrichtlijn Water en de functies 'waternatuur' en 'verweven' uit het Provinciaal Waterplan. Om deze doelen te behalen wordt verder ingezet op beekherstel, de aanleg van ecologische verbindingzones en het opheffen van barrières van vismigratie. Deze maatregelen worden zoveel mogelijk per gebied uitgevoerd, in één samenhangend maatregelenpakket met herstel van Topgebieden en verbetering van de water- (bodem)kwaliteit. Voor Schoon water wordt het proces van samenwerking met gemeenten in de waterketen doorgezet. Er worden gezamenlijke optimalisatiestudies uitgevoerd. De afspraken worden vastgelegd in afvalwaterakkoorden. Verder worden een deel van de rioolwaterzuiveringen vergaand verbeterd om te voldoen aan de Kaderrichtlijn Water. Er worden bron- en effectgerichte maatregelen genomen om kwetsbare gebieden te beschermen. Bij het thema Schone waterbodems worden vervuilde waterbodems aangepakt in samenhang met beekherstel. Afhankelijk van de soort verontreiniging wordt gesaneerd, beheerd of geaccepteerd. Voor Mooi water wordt bij de inrichtingsprojecten de waarde van water voor de mens vergroot door ruimte te bieden aan recreatiemogelijkheden, landschap en cultuurhistorie

### **Waterbeheerplan 2010 -2015: Waterschap De Dommel**

Het waterbeheerplan 2010-2015 maakt inzichtelijk wat we de komende jaren gaan doen. Het doel is om het watersysteem en de afvalwaterketen op orde te houden. Het beheer van water door het waterschap bepaalt mede dat mensen en dieren in Noordoost Brabant leven in een veilige, schone en prettige omgeving. Hieronder vindt u een korte samenvatting van de acties uit het waterbeheerplan per maatschappelijk waterthema.



#### 1. Veilig en bewoonbaar gebied

- Investeren in het verbeteren van dijken zodat de veiligheid tegen overstromingen blijft gewaarborgd. Hiervoor verbetert het waterschap de vijf kilometer primaire waterkering en vijf waterkerende kunstwerken die niet aan de norm voldoen.
- De grootste knelpunten van wateroverlast oplossen.

#### 2. Voldoende water

- De baggerachterstand verder wegwerken.
- De knelpunten in agrarisch gebied oplossen door inrichtings- en beheermaatregelen.
- Het aanpakken van de verdroging van natuurgebieden.

#### 3. Schoon water

- Onderzoeken of er verontreinigingen in de waterbodem zitten en waar nodig het betreffende waterlichaam baggeren.
- Afvalwater zo goed mogelijk en tegen zo laag mogelijke kosten blijven zuiveren. Hiervoor zoekt het waterschap naar nieuwe manieren om het nog beter en voordeliger te doen.
- De samenwerking in de afvalwaterketen met gemeenten verder verdiepen.
- Initiatieven om diffuse verontreinigingen terug te dringen, blijven stimuleren.

#### 4. Natuurlijk water

- 30 kilometer beek herstellen om te zorgen voor een goede leefomgeving voor planten en dieren.
- 120 kilometer ecologische verbindingzones (zones die natuurgebieden aan elkaar verbindt) aanleggen samen met gemeenten en terreinbeheerders. Werken met water. Voor nu en later.
- 50 barrières voor de vistrek opheffen door onder andere het aanleggen van vis passages. Hierdoor creëert het waterschap een belangrijke randvoorwaarde voor een gezonde visstand.
- Samen met de gemeenten de belangrijkste knelpunten in stedelijk gebied aanpakken, zoals blauwalgen en waterstank.

De ruimtelijk relevante aspecten uit de waterbeheerplannen zijn opgenomen in het provinciale waterplan en in de Verordening Ruimte, zoals hiervoor in deze toelichting besproken. Vanuit de waterschappen wordt wel nadrukkelijker aandacht geschonken aan de rol van water bij nieuwe ontwikkelingen. De trits vasthouden-bergen-afvoeren is hierbij leidend. Daarnaast is er door het waterschap een handreiking 'hydrologisch neutraal ontwikkelen' opgesteld dat ingaat op de rol van water bij een toename van versterking.

De betrokken Waterschappen hebben met het document 'Ontwikkelen met duurzaam Wateroogmerk: Definitie en randvoorwaarden hydrologisch neutraal ontwikkelen' een beleidsdocument opgesteld dat dient als handreiking bij de beoordeling van ruimtelijke ontwikkelingen. Omdat voorliggend bestemmingsplan niet voorziet in ruimtelijke ontwikkelingen, is verdere bespreking van de handreiking niet noodzakelijk.

Naast bovengenoemde waterbeheerplannen gelden voor het plangebied ook waterschapsverordeningen (Keur genaamd). Voor het Waterschap De Dommel geldt de Keur oppervlaktewater 2009 en voor het grondgebied van waterschap Aa en Maas geldt de Keur 2011.



## Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

### 3.1 Ruimtelijke structuur

Van oorsprong is de bedrijvigheid in de gemeente Schijndel ontstaan langs belangrijke ontsluitingen, zoals de Zuid-Willemsvaart, het voormalige spoortraject tussen Boxtel en Wesel (Duits Lijntje) en de Boschweg. In de loop der jaren is de oriëntatie van de bedrijven verschoven naar de hoofdontsluitingswegen, zoals de Structuurweg en de (Nieuwe) Eerdsebaan.

Het bedrijventerrein *Duin* (ca. 120 ha.) ligt ten zuidoosten van de kern Schijndel en wordt doorsneden door de spoorlijn (Duits Lijntje). Het terrein kenmerkt zich door een overwegend middelgroot tot grootschalig gebruik. Een accent ligt op bedrijven in de industrie, productie, handel, logistiek en bouw. Het betreft een modern bedrijventerrein dat planmatig in opeenvolgende fasen (Duin I, II en III) is ontwikkeld. Daarnaast komen binnen Duin ook delen voor met kleinschalige en intensief bebouwde bedrijfskavels. Op Duin I is een aantal omvangrijke (perifere) detailhandelsvestigingen gelegen. De laatste jaren is veel zorg en aandacht besteed aan de ruimtelijke kwaliteit en samenhang van onder andere de terreindelen van Duin III. De vormgeving van de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte en de bedrijfspercelen is hier geregisseerd door middel van richtlijnen voor de beeldkwaliteit.

Het bedrijventerrein *Molendijk* (ca. 20 ha.) aan de noordzijde van de kern Schijndel wordt begrenst door de Structuurweg, de Zwembadweg en de Boschweg. Het bedrijventerrein *Rooiseheide* (ca. 35 ha.) ligt aan de zuidzijde van de kern Schijndel, aan de westzijde van de verlengde lijn Hoofdstraat-Europalaan. Het terrein wordt omsloten door de Rooiseweg, de Rooiseheide de Bremweg, de spoorlijn en de Spoorlaan. Beide gebieden hebben zich vanaf begin jaren zestig ontwikkeld tot het huidige bedrijventerreinen met verschillende soorten bedrijven en functies. De ruimtelijke verschijningsvorm geeft een gevarieerd beeld van de aanwezige (bedrijfs)bebouwing en kavelvormen.

De bedrijventerreinen Molendijk en Rooiseheide worden gekenmerkt door kleinschalige en zeer diverse bebouwing, waarbij enkele 'vlekken' grootschalige bebouwing voorkomen. Tevens zijn bedrijfswoningen een veel voorkomend fenomeen op deze terreinen. De bebouwing bestaat uit eenvoudige loodsen met een klein kantoor en kantinegedeelte, kantoren met een representatieve uitstraling en grotere opslagloodsen. Op Molendijk en Rooiseheide vinden steeds meer verschuivingen plaats naar meer publiekgerichte functies.

Het bedrijventerrein *Nieuw Molenheide* ligt op afstand van de kern Schijndel aan Zuid-Willemsvaart. Op terrein, dat wordt ontsloten door de Kanaaldijk-Zuid, is een beperkt aantal relatief grootschalige bedrijven gevestigd. Vroeger maakten deze bedrijven gebruik van transport over het water, echter in de loop der jaren heeft het terrein zich ontwikkeld naar een steeds gevarieerder gebruik.

Voor een nadere beschrijving van de ruimtelijke structuur wordt verwezen naar de beschrijving uit de 'Structuurvisie bedrijventerreinen Schijndel' zoals opgenomen in subparagraaf 2.3.2.

### **3.2 Functionele structuur**

Binnen het plangebied van dit bestemmingsplan is bedrijventerrein de hoofdfunctie. Verspreid in het plangebied zijn er ook andere functies aanwezig zoals bedrijfswoningen, (volumineuze) detailhandel, maatschappelijke voorzieningen, sportvoorzieningen en tankstations.

Op het bedrijventerrein Molendijk komen daarnaast enkele verspreid liggende burgerwoningen voor. Daarnaast maakt de Zuid-Willemsvaart ter hoogte van het bedrijventerrein Nieuwe Molenheide deels onderdeel uit van het plangebied. Een perceel aan de oostzijde van het bedrijventerrein Duin en een perceel centraal op het bedrijventerrein Nieuwe Molenheide hebben de functie 'Natuur'.

Voor een uitgebreidere beschrijving van de functionele structuur wordt verwezen de 'Structuurvisie bedrijventerreinen Schijndel'.

## **Hoofdstuk 4 Milieuhygiënische en Planologische verantwoording**

### **4.1 Verkeerslawaaï**

Conform de Wet geluidhinder heeft iedere (spoor)weg een onderzoekszone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht indien de bouw van geluidsgevoelige bebouwing (onder andere woningen, scholen etcetera) mogelijk wordt gemaakt. Uitzondering hierop zijn wegen waarvoor een 30 km-zone geldt en wegen die als woonerf zijn aangeduid.

In dit bestemmingsplan worden slechts ontwikkelingen meegenomen waarvoor een separate planologisch juridische procedure is doorlopen met elk een eigen afwegingskader (inclusief het aspect verkeerslawaaï). Een nader onderzoek is daarom in het kader van voorliggend bestemmingsplan niet nodig.

### **4.2 Bedrijven- en milieuzonering**

De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst is op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies (zoals woningen) waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Deze afstand is gebaseerd op de grootste indicatieve afstand. De lijst is algemeen geaccepteerd als uitgangspunt bij het opstellen van bestemmingsplannen.

Milieuzonering is erop gericht een ruimtelijke scheiding aan te brengen tussen milieubelastende en milieugevoelige activiteiten. Over het algemeen gebeurt dit door de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten via de planregels te koppelen aan een zogenaamde Staat van Bedrijfsactiviteiten. Voor bedrijventerreinen kan daarnaast een zonering worden opgenomen. Door middel van een zonering kan worden vastgelegd waar de verschillende categorieën bedrijvigheid kunnen worden toegestaan. Hierbij wordt bedrijvigheid in een hogere milieucategorie op grotere afstand van woningen toegestaan dan bedrijven in een lagere categorie. Omdat het in het onderhavige plan om bestaande bedrijven gaat zijn de afstanden zoals genoemd in de brochure niet van toepassing.

In dit bestemmingsplan is voor wat betreft de zonering hoofdzakelijk aansluiting gezocht bij de vigerende bestemmingsplannen. In verband met het feit dat er voor de bedrijventerreinen gedateerde bestemmingsplannen gelden en de bestaande afstand tussen woningen (gelegen aan de rand van een woonwijk) en bedrijven (gelegen op de bedrijventerreinen) in sommige gevallen niet overeenkomt met hetgeen nu als 'een goede ruimtelijke ordening' zou worden betiteld, is het in een enkele situatie wenselijk om terug te zoneren. Dit betreft een smalle zone langs de Zwembadweg (Molendijk) en de Spoorlaan (Rooiseheide).

Naast deze categorie-indeling zal, in het kader van de aanvraag van een milieuvergunning/ melding in het kader van het Activiteitenbesluit/Wet milieubeheer, een milieuhygiënische toetsing plaatsvinden of de voorgenomen activiteit leidt tot hinder bij gevoelige functies.

### 4.3 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicotransport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (onder ander LPG-tankstations) en transport van gevaarlijke stoffen (over weg, spoor en water en door buisleidingen). Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

#### Risicovolle inrichtingen

In onderstaande afbeelding is de risicokaart weergegeven van het industrieterrein Duin.



In het plangebied ligt één risicovolle inrichting die valt onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het betreft het bedrijf Proclean, aan de Duinweg 4. De relevante risicobronnen betreffen de opslag en het verladen/transport van gevaarlijke stoffen. De  $10^{-6}$ /jr plaatsgebonden risicocontour van het bedrijf blijft binnen de inrichting en is dus niet op de verbeelding opgenomen. Op de verbeelding is aangeduid dat hier een Bevi-inrichting aanwezig is.

Het bedrijf aan de Van Leeuwenhoekweg 38 (Vion) is geen Bevi-inrichting maar wel als risicovol bedrijf aangemerkt. Het risico bestaat de koeling door middel van ammoniak. Ten oosten van het plangebied ligt het bedrijf Van Swaaij waar hout wordt verduurzaamt. Ook dit is geen Bevi-inrichting, het risico blijft hiervoor beperkt tot alleen dit bedrijf.

Ten oosten van het plangebied ligt de hogedruk aardgastransportleiding, A-521, met de kenmerken maximale werkdruk van 66 bar, een diameter van 36 inch. Het invloedsgebied bedraagt 430 meter, het plangebied ligt op meer dan 600 meter afstand van de leiding.

In het plangebied Rooiseheide en omgeving zijn geen risicovolle bedrijven gelegen.

In de volgende afbeelding is de uitsnede van de risicokaart nabij het bedrijventerrein Molendijk.



In het plangebied liggen 2 risicovolle inrichtingen die vallen onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). In alle gevallen gaat het om verkooppunten voor brandstoffen waar ook LPG wordt verkocht of opslag voor gevaarlijke stoffen.

#### *LPG-stations*

Voor LPG-stations dient de  $10^{-6}$ /jr plaatsgebonden risicocontour te worden vastgelegd. Deze staan vermeld in Bijlage 1 tabel 1 van de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Binnen deze contouren mogen geen nieuwe (beperkt)kwetsbare objecten worden gerealiseerd. Er wordt onderscheid gemaakt in stations die meer of minder dan  $1.000 \text{ m}^3$  LPG-doorzet (althans op basis van de geldende vergunning) hebben. Het verschil zit met name in de afstand tot het vulpunt:

- Stations met een doorzet groter dan  $1.000 \text{ m}^3$  (afstand tot vulpunt minimaal 110 m): Ericastraat 5 op bedrijventerrein Molendijk.
- Stations met een doorzet kleiner dan  $1.000 \text{ m}^3$  (afstand tot vulpunt minimaal 45 m): Molendijk-Zuid 20 op bedrijventerrein Molendijk.

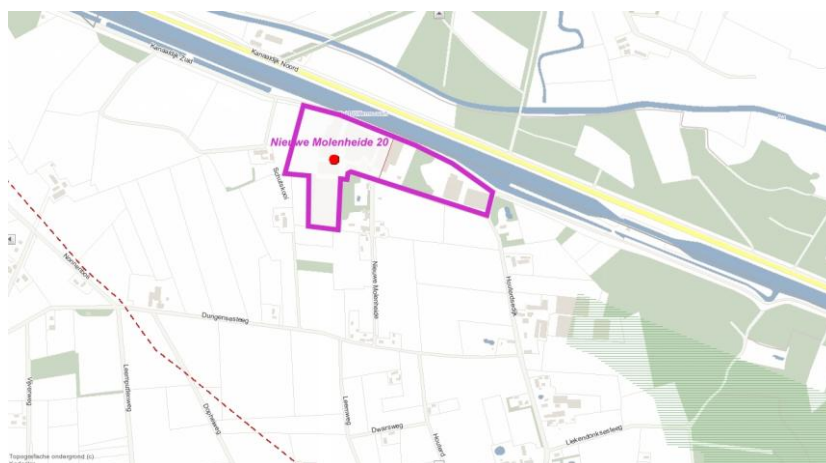
De afstand vanaf het reservoir (25 m) en vanaf de afleverzuil (15 m) zijn voor alle stations gelijk.

Binnen de  $10^{-6}$ /jr pr-contour bevindt zich aan de Ericastraat een beperkt kwetsbaar object. Daar dit een bestaande situatie is, leidt dit niet tot een knelpunt. Aan de Molendijk-Zuid liggen een aantal beperkt kwetsbare objecten, bedrijven en een bedrijfswoning van een ander bedrijf. Daar dit een bestaande situatie is, leidt dit niet tot een knelpunt.



Naast  $10^{-6}$ /jr pr-contour, waarbinnen geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten mogen worden gerealiseerd, kennen de LPG-stations een toetsingsafstand voor het groepsrisico. Indien binnen een afstand van 150 m van het vulpunt nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, geldt een verantwoordingsplicht waarbij het huidige en toekomstige groepsrisico in beeld moet worden gebracht.

In onderstaande afbeelding is de uitsnede van de risicokaart van de omgeving van het bedrijventerrein Nieuwe Molenheide weergegeven.



Op het bedrijventerrein Nieuwe Molenheide ligt geen Bevi-inrichting maar een risicovol bedrijf, Houtindustrie Schijndel, het risico blijft hiervoor beperkt tot alleen het bedrijf. Ten zuiden van het plangebied ligt de hogedruk aardgastransportleiding A-521 met de kenmerken maximale werkdruk van 66 bar, een diameter van 36 inch. Het invloedsgebied bedraagt 430 meter, het plangebied ligt op meer dan 530 meter afstand van de leiding, er is dus geen belemmering.

Verder zijn er geen risicovolle inrichtingen die vallen onder de werkingssfeer van het Bevi bekend binnen het plangebied.

In dit bestemmingsplan worden slechts ontwikkelingen meegenomen waarvoor een separate planologisch juridische procedure is doorlopen met elk een eigen afwegingskader (inclusief externe veiligheid). Een verantwoordingsplicht is daarom in het kader van onderhavig bestemmingsplan niet aan de orde. In verband met uitbreidingen van bestaande woningen door aan- en bijgebouwen binnen de risicocontouren worden de risicocontouren op de verbeelding weergegeven.

### **Transport over de weg**

In het kader van het uitvoeringsprogramma Externe Veiligheid 2007 van de provincie Noord-Brabant is een project uitgevoerd getiteld: 'Inventarisatie en advies wegvervoer gevaarlijke stoffen'. Het doel hiervan is om de vervoersstromen van gevaarlijke stoffen over de gemeentelijke wegen in beeld te brengen. Daarnaast wordt gekeken welke veiligheidsrisico's dit transport met zich meebrengt op basis van de daarvoor geldende veiligheidsnormen.

Uit het bovengenoemde rapport blijkt dat de voor externe veiligheid relevante transporten binnen de gemeente plaatsvinden ten behoeve van de tankstations en voor de propaantanks die zijn gelegen in het buitengebied. De relevante stoffen die middels tankwagentransport plaatsvinden zijn diesel, benzine, LPG en propaan. Het onderzoek geeft de te verwachte externe veiligheid relevante transportroutes weer van en naar bedrijven die zijn gelegen binnen de gemeentegrens.

Uit toetsing aan de hand van de vuistregels (handreiking externe veiligheid vervoer gevaarlijke stoffen, VNG, 1998) blijkt dat er geen  $10^{-5}$  en  $10^{-6}$  contour voor het plaatsgebonden risico in de gemeente Schijndel aanwezig is.

Tevens blijkt uit de onderzoeksresultaten dat er geen overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico is aangetroffen.

### **Buisleidingen**

Er liggen geen hogedruk aardgasleidingen in het gebied waarop het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van toepassing is. De hogedruk aardgastransportleiding A-521 kent met het invloedsgebied geen overlap met het plangebied.

## **4.4 Geur**

Op basis van de Wet geurhinder en veehouderij dient het aspect geurhinder, afkomstig van omliggende veehouderijen te worden afgewogen ter toetsing van planontwikkelingen.

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een beheersplan waarin geen ontwikkelingen zijn meegenomen. Voor eventuele nieuwe ontwikkelingen dient een separate planologische-juridische procedure gevolgd te worden met een eigen afwegingskader (inclusief geur).

## **4.5 Luchtkwaliteit**

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het nemen van een projectbesluit, mogen uitoefenen wanneer er sprake is van een van de volgende gevallen:

- er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
- de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk;
- het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekenende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen

(luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing dus zonder meer achterwege kan blijven.

Voorliggend bestemmingsplan heeft een beheersmatig karakter. De luchtkwaliteitseisen leveren derhalve geen belemmeringen op voor dit bestemmingsplan.

#### **4.6 Leidingen**

In het plangebied (Duin) is een rioolpersleiding gelegen. Ter bescherming van deze leiding is een dubbelstemming opgenomen in de regels en op de verbeelding.

#### **4.7 Bodem en waterhuishouding**

Voor nieuwe ontwikkelingen dient een bodemonderzoek (conform NEN 5740) en onderzoek naar de waterhuishouding te worden verricht om eventuele bodem- en/ of grondwaterverontreinigingen, en de eventuele noodzaak naar het treffen van waterhuishoudkundige maatregelen in kaart te brengen.

Voor het beleid van de gemeente Schijndel op het gebied van water, zij verwezen naar paragraaf 2.3.5.

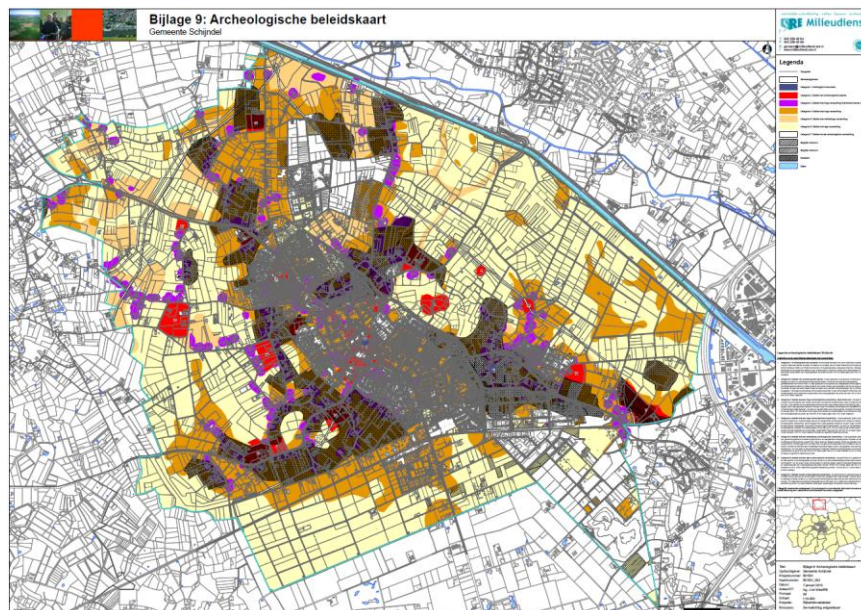
Het voorliggende bestemmingsplan heeft een beheersmatig karakter, waardoor onderzoek naar de bodemkwaliteit en de waterhuishouding niet aan de orde is.

In de planregels is een beschermende regeling opgenomen voor de in het plangebied voorkomende A-Watgangen. Verder is een beschermende regeling opgenomen voor het 'Attentiegebied Ecologische Hoofdstructuur' zoals dat over het plangebied van bedrijventerrein Nieuwe Molenheide is gelegen.

#### **4.8 Cultuurhistorie**

Volgens het hoofdstuk "Archeologische monumentenzorg" uit de Monumentenwet is een gemeente verplicht om bij het opstellen van bestemmingsplannen (omgevingsvergunningen en beheersverordeningen) rekening te houden met in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten.

Om een goede bestemmingsregeling op te nemen dient bepaald te worden waar archeologische waarden in de bodem worden verwacht. Dit gebeurt op basis van een archeologische verwachtingswaardenkaart. De gemeente Schijndel heeft door de milieudienst van het SRE (Samenwerkingsverband Regio Eindhoven) in januari 2013 een archeologische verwachtingswaardenkaart (AWK) laten opstellen. Hieronder is een afbeelding van deze AWK opgenomen.



Afbeelding van de archeologische verwachtingswaardenkaart

Op de AWK zijn 9 verschillende soorten gebieden onderscheiden. Er zijn in de gemeente Schijndel 7 categorieën van gebieden met archeologische waarden, variërend van archeologische monumenten tot gebieden met een lage archeologische waarden. Uit onderstaande tabel kan men aflezen wanneer er geen sprake is van een onderzoeksplicht.

Bestemmingsplan-categorie	Waarde/verwachting archeologie	Diepte bodemingreep (bij esdek)	Oppervlakte bodemingreep	Wanneer onderstaande regels van toepassing?
Cat. 1	Monument	> 30 cm	> 0 m <sup>2</sup>	Indien dieper dan 30 cm én groter dan 0 m <sup>2</sup>
Cat. 2	Archeologische waarden	> 30 cm	> 100 m <sup>2</sup>	Indien dieper dan 30 cm én groter dan 100 m <sup>2</sup>
Cat. 3	Hoge verwachting, historische kern	> 30 cm	> 250 m <sup>2</sup>	Indien dieper dan 30 cm én groter dan 250 m <sup>2</sup>
Cat. 4	Hoge verwachting	> 30 (50) cm	> 500 m <sup>2</sup>	Indien dieper dan 30 / 50 cm én groter dan 500 m <sup>2</sup>
Cat. 5	Middelhoge verwachting	> 30 (50) cm	> 2500 m <sup>2</sup>	Indien dieper dan 30 / 50 cm én groter dan 2500 m <sup>2</sup>
Cat. 6	Lage verwachting	> 40 cm	> 2,5 ha	Indien dieper dan 40 cm én groter dan 2,5 ha, maar alleen bij wijziging van bestemming!

Tabel archeologie

De systematiek van het archeologie beleid bepaalt dat er in gebieden met een hoge waarde eerder sprake is van een onderzoeksplicht dan in gebieden met een lage waarde. De diepte en oppervlakte van de verstoring, in combinatie met de waarde van de gronden, bepalen of er al dan niet sprake is van een onderzoeksplicht. Voor esdekken geldt dat er pas een onderzoeksplicht geldt bij diepere bodemingrepen, omdat deze hoger in het landschap liggen dan de overige gronden.

Voor mogelijk verstoorte gronden geldt dat, bij archeologisch vooronderzoek, eerst de mate van verstoring door middel van een verkennend booronderzoek te worden vastgesteld.

De bovengenoemde archeologische verwachtingswaarden zijn omgezet in de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie 1 tot en met Waarde – Archeologie 6. In het ontwerp bestemmingsplan zijn de archeologische waarden beschermd via een 'omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden' (voorheen aanlegvergunning), die is gekoppeld aan de dubbelbestemming. In het plangebied komen de bestemming Waarde-Archeologie 3, 4, 5 en 6 voor.

## Hoofdstuk 5 Het bestemmingsplan

### 5.1 Het juridisch plan

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze het geldende beleid, zoals dat hiervoor in de toelichting is beschreven, is vertaald in de juridische regeling van het bestemmingsplan. De juridische regeling van een bestemmingsplan bestaat uit een plankaart (in digitale zin verbeelding genoemd) en regels. In de regels wordt verwezen naar bestemmingen, aanduidingen en maatvoeringen die op de plankaart (verbeelding) zijn opgenomen. De regels worden gebruikt als toetsingskader voor het verlenen of weigeren van vergunningen voor het bouwen van bouwwerken en als grondslag voor handhavingsbesluiten vanwege het gebruiken van gronden en/of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan.

Aangezien voorliggend bestemmingsplan met name tot doel heeft om voor de bedrijventerreinen een nieuwe actuele regeling vast te stellen die geschikt is om op de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) te plaatsen, en daarmee aan de wettelijke verplichtingen van de gemeente te voldoen om voor 1 juli 2013 een geactualiseerd en digitaal raadpleegbaar bestemmingsplan voor de bedrijventerreinen te hebben, is nauw aansluiting gezocht bij de vigerende bestemmingsplannen (en dus de bestaande rechten van de bedrijven).

### 5.2 Begrippen

In hoofdstuk 1 van de regels zijn een aantal begrippen opgenomen die van belang zijn voor een goed begrip van de regeling zoals die is opgenomen in hoofdstuk 2 en 3 van de regels. Begrippen als bedrijf, bouwvlak en consumentgerichte activiteiten worden hier uiteen gezet. In verband met de toetsingsfunctie van het bestemmingsplan (zie 5.1) is het van belang om nader in te gaan op het begrip bouwperceel. Het begrip **bouwperceel** is gedefinieerd als "een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten". In de regels is dit begrip met name van belang in verband met het bebouwingspercentage (het percentage van de grond die bedrijven mogen gebruiken voor het bouwen van gebouwen) in combinatie met de anti-dubbelregel die in hoofdstuk 3 van de regeling is opgenomen en de afstand van gebouwen tot de (zijdelingse) perceelsgrens.

Bij de uitleg van het begrip bouwperceel is in beginsel (bij de vaststelling van het bestemmingsplan) de actuele kadastrale situatie bepalend. Meerdere (kadastrale) percelen kunnen in ruimtelijke zin echter één geheel (één bouwperceel) vormen. Dit kan bijvoorbeeld:

- als er sprake is van één eigenaar en beide percelen (nagenoeg) dezelfde bestemming kennen; zie de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State met het nummer 200800531/1.

of

- na eigendomsoverdracht ontstaan twee kadastrale percelen maar er is sprake van bij elkaar behorende bebouwing. De bewoners van de zorgwoningen (op het ene kadastrale perceel) zullen zorg afnemen en verleend krijgen van medewerkers van het verpleeghuis (dat op het andere kadastrale perceel

staat). Daarnaast krijgen de twee kadastrale percelen het karakter van één terrein door de inrichting, beheer en onderhoud. Zie de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State met het nummer 200805811/1/H1.

Doel van **de anti-dubbelregel** is het beste uit te leggen met een voorbeeld.

Stel:

- het bebouwingspercentage per bouwperceel bedraagt 70 %.
- bedrijf A en B hebben ieder een (kadastraal) perceel naast elkaar.
- bedrijf A en B hebben beiden hun bebouwingspercentage benut.

Bedrijf A koopt een stuk grond van bedrijf B in de veronderstelling dat daarmee haar bouwmogelijkheden toenemen (want 70% van haar bouwperceel die met de koop van een stuk grond groter is geworden).

De anti-dubbelbepaling voorkomt dit omdat de grond die bedrijf A koopt al eens gebruikt is bij het bepalen van de bouwmogelijkheden van bedrijf B.

### **5.3 Niet openbare bestemmingen**

De belangrijkste bestemming in voorliggend bestemmingsplan betreft de bestemming Bedrijventerrein. Gelet op het feit dat de bedrijventerreinen binnen de gemeente Schijndel qua aard en opzet van elkaar verschillen, zie hoofdstuk 3 in deze toelichting, is in het kader van een goede raadpleegbaarheid van het bestemmingsplan, gekozen voor het opnemen van drie Bedrijventerrein bestemmingen.

#### **Bedrijventerrein - 1**

De bestemming Bedrijventerrein - 1 heeft betrekking op het bedrijventerrein Duin.

De bouwregeling van deze bestemming is zodanig vormgegeven dat de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen en het maximale toegestane bebouwingspercentage per bouwperceel op de plankaart (verbeelding) zijn aangegeven. Daarnaast zijn per bestemmingsvlak bedrijventerrein grote bouwvlakken opgenomen die een minimale afstand tot de openbare bestemmingen Verkeer en Groen aanhouden. De bouwvlakken, de bouwhoogte en het bebouwingspercentage zijn gebaseerd op de vigerende bestemmingsplannen.

Verder is in de bouwregels een bepaling opgenomen die voor bedrijfsgebouwen een afstand van 4 meter tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens eist. Dit vereiste heeft enerzijds te maken met de gewenste bereikbaarheid van de percelen voor hulpdiensten en dient anderzijds een beeldkwalitatief doel. In de regels is voorts voorzien in een regeling voor bestaande afwijkingen en zijn bepalingen opgenomen aan de hand waarvan het bevoegd gezag (meestal burgemeester en wethouders) door middel van het verlenen van een vergunning kunnen afwijken van dit vereiste.

De functionele regeling van deze bestemming zit als volgt in elkaar:

#### Categorie-indeling

De categorie-indeling van het bedrijventerrein is grotendeels gebaseerd op de bestaande rechten zoals die uit de vigerende bestemmingsplannen voortvloeien. Er is ten opzichte van de vigerende bestemmingsplannen één aanpassing gemaakt, deze hangt samen met het algemeen aanvaarde uitgangspunt dat categorie 1 bedrijvigheid niet thuis hoort op een bedrijventerrein. Deze categorie is immers inpasbaar in een woonomgeving of een kern. De aanpassing ziet op de gronden waar maximaal categorie 3.2 bedrijvigheid is toegestaan. Vigerend waren op deze gronden ook categorie 1 bedrijven toegestaan, deze categorie is in voorliggen bestemmingsplan geschrapt.

#### Detailhandel

Detailhandel is binnen deze bestemming niet toegestaan. Een uitzondering wordt gemaakt voor detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit in ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen en als ondergeschikte nevenactiviteit bij een groothandel. De ondergeschiktheid is in de regels aan een maximale oppervlaktemaat gekoppeld (10% van het bruto-vloeroppervlak met een maximum van 150 m<sup>2</sup>). Verder is niet-verkeersaantrekkende detailhandel in volumineuze goederen toegestaan (met uitzondering van de zone Eerdsebaan – Structuurweg). Niet-verkeersaantrekkende detailhandel in volumineuze goederen is detailhandel in goederen die niet specifiek verkeersaantrekkend zijn zoals de verkoop van auto's, motoren, boten, caravans, tenten, grove bouwmaterialen en landbouwwerktuigen. Detailhandel in volumineuze goederen die specifiek verkeersaantrekkend zijn zoals bouwmarkten, tuincentra en woninginrichting zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de zone Eerdsebaan - Structuurweg (die zone is in het bestemmingsplan specifiek aangeduid) en pas nadat burgemeester en wethouders hiertoe een wijzigingsplan hebben opgesteld.

De bestaande detailhandel en verkeersaantrekkende detailhandel in volumineuze goederen, die ingevolge de hiervoor beschreven hoofdregel niet zijn toegestaan, zijn specifiek aangeduid op de plankaart (verbeelding). In de regeling is opgenomen dat de bestaande detailhandel ter plaatse van die aanduidingen is toegestaan maar dat nadat de bestaande functie gedurende één jaar niet is uitgeoefend, geen detailhandel meer is toegestaan. De vraag wat aan te merken is als de bestaande detailhandel wordt beantwoord door middel van de lijst met bestaande functies zoals deze in 'Bijlage 3 Bestaande functies' bij de regels is opgenomen. Deze regeling is opgenomen om aan de ene kant de belangen van de bestaande functies te respecteren maar anderzijds deze functies, die in strijd zijn met de vigerende bestemmingsplannen en ook vanuit een beleidsmatig oogpunt niet gewenst zijn op de bedrijventerreinen, niet te legaliseren.

#### Overige functies

Op het bedrijventerrein Duin komen naast detailhandel ook (zelfstandige) kantoren en dienstverlenende bedrijven voor. Deze functies zijn niet toegestaan binnen de bestemming. De bestaande functies zijn echter aangeduid.



Voor de functie kantoor is bepaald dat indien de functie kantoor gedurende één jaar niet wordt uitgeoefend, gebruik als kantoor niet meer is toegestaan. In tegenstelling als hiervoor is beschreven voor detailhandel gaat het hierbij om de functie kantoor en niet om de specifieke bedrijfsactiviteit (bijvoorbeeld een advocatenkantoor). De kantoren zijn dan ook niet opgenomen in 'Bijlage 3 Bestaande functies' van de regels.

Voor dienstverlenende bedrijven is een zelfde regeling opgenomen als hiervoor is beschreven voor de bestaande detailhandel en verkeersaantrekkende detailhandel in volumineuze goederen.

Voor kantoren is, zoals blijkt uit het vorenstaande, een iets andere regeling opgenomen dan voor detailhandel en dienstverlening. Deze opzet is gekozen omdat voor de functies detailhandel en dienstverlening, sterker dan voor de functie kantoor, geldt dat deze functies niet thuishoren op een bedrijventerrein maar van groot belang zijn voor het behoud en de versterking van de centrumfunctie van de kern Schijndel.

#### Buitenopslag

Voor buitenopslag is, vanuit een beeldkwalitatief oogpunt en vanwege veiligheidseisen, een regeling opgenomen die neerkomt op de vereisten dat buitenopslag niet is toegestaan voor de voorgevelrooilijn en aan minimaal één zijde 4 meter uit de perceelsgrens moet blijven. Buitenopslag mag daarnaast niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg. In de zone Eerdsebaan - Structuurweg is buitenopslag niet toegestaan.

#### **Bedrijventerrein - 2**

Deze bestemming heeft betrekking op de bedrijventerreinen Molendijk en Rooiseheide. Voor de beschrijving van de juridische regeling wordt verwezen naar het gestelde onder de bestemming Bedrijventerrein - 1. Hieronder worden uitsluitend enkele specifieke punten behandeld die betrekking hebben op de bedrijventerreinen Molendijk en Rooiseheide.

De functionele regeling van deze bestemming zit als volgt in elkaar:

#### Categorie-indeling

Voor de bedrijventerreinen Molendijk en Rooiseheide is vanuit een beleidsmatig oogpunt gekozen voor het, ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan, terugzoneren van de terreinen van maximaal 3.2 (vigerend) naar maximaal 3.1. Deze terugzoning is noodzakelijk gelet op het beleid om op deze terreinen naast de traditionele bedrijvigheid ook andere functies toe te staan. Daarnaast is aan de noordrand van Rooiseheide (grenzend aan de Spoorlaan) en de oostrand van Molendijk (grenzend aan de Zwembadweg) teruggezoned naar categorie 2 in verband met de nabijheid van woningen (woonwijk). De bestaande en legale afwijkingen (bedrijven in een hogere categorie) zijn specifiek aangeduid.

### Detailhandel

Voor detailhandel is een gelijke regeling opgenomen als hiervoor onder Bedrijventerrein - 1 staat beschreven. De bestaande detailhandel en verkeersaantrekkende detailhandel in volumineuze goederen, die ingevolge de hiervoor beschreven hoofdregel niet zijn toegestaan, zijn specifiek aangeduid op de plankaart (verbeelding). In de regeling is opgenomen dat de bestaande detailhandel ter plaatse van die aanduidingen is toegestaan maar dat nadat de bestaande functie gedurende één jaar niet is uitgeoefend, geen detailhandel meer is toegestaan. De vraag wat aan te merken is als de bestaande detailhandel wordt beantwoord door middel van de lijst met bestaande functies zoals deze in 'Bijlage 3 Bestaande functies' bij de regels is opgenomen. Deze regeling is opgenomen om aan de ene kant de belangen van de bestaande functies te respecteren maar anderzijds deze functies, die in strijd zijn met de vigerende bestemmingsplannen en ook vanuit een beleidsmatig oogpunt niet gewenst zijn op de bedrijventerreinen, niet te legaliseren.

De bestaande detailhandel die reeds op basis van het vigerende bestemmingsplan op Rooiseheide gevestigd mocht zijn, is specifiek aangeduid en niet verbonden aan een regeling zoals hiervoor beschreven. Deze vormen van detailhandel (aangeduid als sbt-dh1 tot en met sbt-dh4) mogen conform het vigerende bestemmingsplan worden voortgezet.

### Overige functies

Op de bedrijventerreinen Molendijk en Rooiseheide komen naast detailhandel ook functies als praktijkruimten (maatschappelijk), dienstverlening, (Rooiseheide), fitnesscentrum (Molendijk) en kantoren voor. Deze functies zijn specifiek aangeduid en daarmee ook toegestaan. Het beleid waarnaar hiervoor onder categorie-indeling werd verwezen (om naast de traditionele bedrijvigheid op Molendijk en Rooiseheide ook andere functies toe te staan), is gereguleerd in deze bestemming door middel van een afwijkingsbevoegdheid voor het bevoegd gezag (meestal burgemeester en wethouders) om een vergunning te verlenen voor zogenaamde consumentgerichte activiteiten. In de bijlage bij deze regels is een lijst opgenomen waar het begrip consumentgerichte activiteiten wordt geconcretiseerd. Deze mogelijkheid voor functieverbreiding sluit aan bij het beleid zoals dat is neergelegd in de Structuurvisie Bedrijventerreinen.

### **Bedrijventerrein - 3**

Deze bestemming heeft betrekking op het bedrijventerrein Nieuwe Molenheide. Voor de beschrijving van de juridische regeling wordt verwezen naar het gestelde onder de bestemming Bedrijventerrein - 1. Hieronder worden uitsluitend enkele specifieke punten behandeld die betrekking hebben op de bedrijventerrein Nieuwe Molenheide.

De functionele regeling van deze bestemming zit als volgt in elkaar:

### Categorie-indeling

Voor de categorie-indeling is aangesloten bij het vigerende bestemmingsplan. Specifiek voor bedrijventerrein Nieuwe Molenheide is geregeld dat nieuwe bedrijven niet zijn toegestaan indien dit bedrijven zijn die een grote verkeersaantrekkende werking hebben. Deze verkeersaantrekkende werking kan bestaan uit goederentransport en personenvervoer (werknemers en bezoekers). In de regels is hiertoe een verwijzing opgenomen naar de in de bijlage bij de regels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten.

### Detailhandel

Voor detailhandel is een gelijke regeling opgenomen als hiervoor onder Bedrijventerrein - 1 staat beschreven. De bestaande detailhandel, die ingevolge de hiervoor beschreven hoofdregel niet is toegestaan, zijn specifiek aangeduid op de plankaart (verbeelding). In de regeling is opgenomen dat de bestaande detailhandel ter plaatse van die aanduidingen is toegestaan maar dat nadat de bestaande functie gedurende één jaar niet is uitgeoefend, geen detailhandel meer is toegestaan. De vraag wat aan te merken is als de bestaande detailhandel wordt beantwoord door middel van de lijst met bestaande functies zoals deze in 'Bijlage 3 Bestaande functies' bij de regels is opgenomen. Deze regeling is opgenomen om aan de ene kant de belangen van de bestaande functies te respecteren maar anderzijds deze functies, die in strijd zijn met de vigerende bestemmingsplannen en ook vanuit een beleidsmatig oogpunt niet gewenst zijn op de bedrijventerreinen, niet te legaliseren.

### **Wonen**

De burgerwoningen die ook reeds in de vigerende bestemmingsplannen een woonbestemming hadden, hebben ook in voorliggend bestemmingsplan een woonbestemming gekregen. Deze woonbestemming (en daarmee samenhangend de tuinbestemming) komt overeen met de woonbestemming zoals die ook in het Komplan Schijndel 2013 is gehanteerd. Dit Komplan Schijndel 2013 is reeds gepubliceerd op de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

## **5.4 Openbare bestemmingen**

### **Groen**

Het structurele groen dat in stand gehouden moet worden, is bestemd als Groen.

### **Natuur**

Op het bedrijventerrein Duin en Nieuwe Molenheide zijn twee gebieden bestemd als Natuur. Met deze bestemming worden de ecologische waarden van deze gebieden beschermd.

### **Verkeer**

De wegen en de ontsluitingswegen op het bedrijventerrein hebben de bestemming Verkeer gekregen.

### **Verkeer - Railverkeer**

Het spoorlijntje dat door Duin en Rooise Heide loopt heeft de bestemming Verkeer - Railverkeer gekregen. De Ecologische waarden van dit spoorlijntje worden beschermd door middel van een gebiedsaanduiding (wro-zone-wijzigingsgebied ecologische verbindingzone). Voor bepaalde (in de regels genoemde) werkzaamheden dient een vergunning aangevraagd te worden. Bij de toetsing van de vergunning wordt afgewogen of de werkzaamheden in de weg staan van het realiseren en het (toekomstig) functioneren van de ecologische verbindingzone.

### **Water**

Het water in het plangebied dat een waterhuishoudkundige functie heeft (in de zin van waterretentie of waterafvoer) is bestemd als water.

## **5.5 Dubbelbestemmingen**

In dit bestemmingsplan zijn zeven dubbelbestemmingen opgenomen. Een dubbelbestemming heeft tot doel om bepaalde belangen met voorrang op de bestemmingen die in de paragrafen 5.3 en 5.4 zijn genoemd te beschermen. Voor dit bestemmingsplan zijn beschermingsregelingen opgenomen voor de rioolpersleiding, de archeologische verwachtingswaarden, de attentiewaarden Ecologische Hoofdstructuur en de A-Watergangen. De rioolpersleiding wordt beschermd door aan weerszijden van de leiding een zone aan te duiden waar de bouw van bouwwerken en de opslag van goederen alsmede bijvoorbeeld het planten van diepwortelende beplanting niet is toegestaan. De archeologische verwachtingswaarden binnen het plangebied worden beschermd door een regeling die bij bouwwerken met een bepaalde omvang waarbij de bodem dieper dan 30 cm wordt verstoord alsmede bepaalde werkzaamheden een archeologisch onderzoek te eisen. Afhankelijk van de uitkomsten van dit onderzoek kunnen vergunningen voor het bouwen dan wel verrichten van werkzaamheden onder bepaalde voorwaarden worden verleend of geweigerd. De attentiewaarden Ecologische Hoofdstructuur worden beschermd door bepaalde werkzaamheden, zoals het dempen van sloten en greppels, buiten het bouwvlak vergunningplichtig te maken. Voor de watergangen die door het waterschap worden aangemerkt als A-Watergang, is een regeling opgenomen die de bouw van bouwwerken pas toestaat nadat de beheerder van de watergang is gehoord.

## **Hoofdstuk 6 Financiële haalbaarheid**

Het bestemmingsplan Bedrijventerreinen is een beheersplan, waarin de bestaande situatie is vastgelegd. Het plan betreft een herziening van een aantal verouderde bestemmingsplannen, waarbij het juridisch/planologisch regiem is geactualiseerd. Aan deze actualisatie zijn voor de gemeente geen financiële consequenties verbonden.

Op het moment dat de in dit bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheden worden toegepast wordt overgegaan tot kostenverhaal via een anterieure overeenkomst dan wel een exploitatieplan.

Gezien het bovenstaande is het niet noodzakelijk ten behoeve van dit bestemmingsplan een exploitatieplan op te stellen.



## **Hoofdstuk 7 Procedure**

### **7.1 Vooroverleg**

Het voorontwerp-bestemmingsplan is in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) ingebracht in het vooroverleg. Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient te worden overlegd met het waterschap en diensten van Rijk en provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening alsmede die diensten van het Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De provincie, de beide waterschappen en de brandweer hebben hun advies uitgebracht. De adviezen zijn in hoofdstuk 3 van de nota inspraak en vooroverleg, zoals deze is opgenomen in de bijlage bij deze toelichting, samengevat met aansluitend de reactie van de gemeente op de uitgebrachte adviezen.

### **7.2 Inspraak**

Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft, in het kader van de gemeentelijke inspraakverordening, voor iedereen vanaf vrijdag 9 november 2012 tot en met donderdag 6 december 2012 voor een periode van 4 weken ter inzage gelegen op het gemeentehuis en kon ingezien worden via de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Een ieder kon gedurende deze periode schriftelijk en/of mondeling een inspraakreactie indienen. Binnen de genoemde periode zijn 14 verschillende inspraakreacties ontvangen. De reacties zijn in de nota inspraak en vooroverleg, die als bijlage is toegevoegd aan het bestemmingsplan, samengevat met aansluitend de beantwoording van de gemeente.

### **7.3 Ter inzage legging en vaststelling**

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft voor iedereen vanaf vrijdag 22 maart 2013 tot en met vrijdag 3 mei 2013 voor een periode van 6 weken ter visie gelegen op het gemeentehuis en kon ingezien worden via de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Een ieder kon gedurende deze periode schriftelijk en/of mondeling een zienswijze indienen. Binnen de genoemde periode zijn 10 verschillende zienswijzen ontvangen. De reacties zijn samengevat en beantwoord in de nota zienswijzen die als bijlage is toegevoegd aan het bestemmingsplan.