



## **Nota van inspraak en vooroverleg**

### Bestemmingsplan Bedrijventerreinen Schijndel

maart 2013

1	inleiding .....	3
2	inspraakreacties .....	5
2.1	Inspraakreactie 1 .....	6
2.2	Inspraakreactie 2 .....	7
2.3	Inspraakreactie 3 .....	8
2.4	Inspraakreactie 4 .....	10
2.5	Inspraakreactie 5 .....	11
2.6	Inspraakreactie 6 .....	12
2.7	Inspraakreactie 7 .....	14
2.8	Inspraakreactie 8 .....	15
2.9	Inspraakreactie 9 .....	17
2.10	Inspraakreactie 10.....	21
2.11	Inspraakreactie 11.....	22
2.12	Inspraakreactie 12.....	23
2.13	Inspraakreactie 13.....	28
2.14	Inspraakreactie 14.....	33
3	Vooroverleg .....	35
3.1	Waterschap De Dommel & Waterschap Aa en Maas.....	36
3.2	Brandweer Brabant-Noord (veiligheidsregio) .....	38
3.3	Provincie Noord-Brabant .....	38
4	Bijlage gegevens inspreker .....	39



## 1 INLEIDING

De voorliggende nota omvat een samenvatting van de inspraakreacties en adviezen uit het vooroverleg en geeft tevens aan op welke wijze hiermee wordt omgegaan: wel of geen aanpassing c.q. aanvulling van het voorontwerp-bestemmingsplan Bedrijventerreinen Schijndel.

Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft 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 hoofdstuk 2 samengevat met aansluitend de beantwoording van de gemeente.

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 samengevat met aansluitend de reactie van de gemeente op de uitgebrachte adviezen.



## **2 INSPRAAKREACTIES**

Er zijn 14 natuurlijke en/of zakelijke rechtspersonen die aanleiding hebben gezien om een inspraakreactie in te dienen. De reacties zijn op 2 na binnen de termijn verzonden. Desondanks zijn alle inspraakreacties van een gemeentelijk reactie voorzien, omdat de gemeente wil komen tot een zo breed mogelijk gedragen bestemmingsplan.

De gegevens van de insprekers zijn in verband met de Wet bescherming persoonsgegevens als bijlage opgenomen en in te zien op het gemeentehuis. Deze gegevens worden niet gepubliceerd op internet.

## 2.1 Inspraakreactie 1

Ontvangen op 6 december 2012 en dus ontvankelijk.

De inspraakreactie heeft betrekking op de gronden aan de Van Leeuwenhoekweg 18 (Duin).

1. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf t/m categorie 3.2' zijn uitsluitend bedrijven zoals opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage bij de regels) toegestaan. In deze staat zijn de dienstverlenende en/of kantooractiviteiten van de huidige aan de Van Leeuwenhoekweg 18 en 18b gevestigde bedrijven niet opgenomen en ook niet als zodanig nader aangeduid op de verbeelding en derhalve evenmin opgenomen in de lijst 'bestaande functies' (bijlage 3).

Voor inspreker is het een vraagteken waarom de gronden aan de Van Leeuwenhoekweg 14 en 16 wel de aanduiding 'kantoor' hebben en de gronden aan de Van Leeuwenhoekweg 18 en 18b (en Van Leeuwenhoekweg nr. 4 en 6) niet. Ruimtelijk visueel betreft het niet alleen hetzelfde gebouw, maar het feitelijke gebruik is al ruim 20 jaar kantoor danwel dienstverlening.

Inspreker wenst voor zijn gronden dezelfde aanduiding als die gelden voor de gronden aan de Madam Curieweg 3 (in bijlage 3 staat abusievelijk vermeld dat het om nr. 5 gaat): 'kantoor' en 'dienstverlening'.

2. Inspreker wil graag duidelijkheid waarom zijn gronden deels de aanduiding 'bedrijf van categorie 1' (b=1) hebben?

*Reactie gemeente:*

*Ad 1.*

*De hoofdregel van het bestemmingsplan is dat ter plaatse van de gronden waarop inspreker doelt, bedrijven in de categorieën 2 tot en met 3.2 van de in de bijlage bij de regels opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan. Zelfstandige kantoren en dienstverlening zijn niet toegestaan. Deze regeling komt overeen met het geldende bestemmingsplan. Door deze hoofdregel moeten zelfstandige kantoren en dienstverlenende bedrijven (voor een definitie van deze begrippen verwijzen wij naar artikel 1 van het bestemmingsplan) voor zover ze (op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan) feitelijk op het bedrijventerrein aanwezig zijn, worden aangeduid.*

*Op grond van de inspraakreactie wordt op de gronden waar inspreker naar verwijst, zijnde de Van Leeuwenhoekweg 18 en 18b, de aanduiding 'kantoor' opgenomen.*

*Ad 2.*

*De aanduiding 'kantoor' komt in de plaats van de aanduiding 'bedrijf van categorie 1'. Deze aanduiding wordt overigens binnen het hele bestemmingsplan niet meer gebruikt.*

## 2.2 Inspraakreactie 2

Ontvangen op 6 december 2012 en dus ontvankelijk.

De inspraakreactie heeft betrekking op de gronden aan de Zwembadweg 8 en Heidebloemstraat 7 (Molenheide).

1. Inspreker geeft aan dat de huidige bebouwingsruimte ongeveer 80 % is, terwijl het maximum bebouwingspercentage in het bestemmingsplan 70 % is. Inspreker zou dit graag specifiek voor zijn bedrijf opgenomen zien worden in het bestemmingsplan.
2. In het verleden heeft inspreker contact gehad met het college van B&W over de grond gelegen tussen zijn bedrijfsgebouw en de Zwembadweg, op de hoek met de Structuurweg. Deze grond heeft de bestemming 'Verkeer'. Inspreker zou hier graag een andere bestemming zien, zodat het ook als parkeerterrein kan dienen.
3. In de toelichting wordt gesproken over terugzoneren van milieucategorie 3.2 naar maximaal milieucategorie 3.1. Inspreker kan hier niet mee instemmen aangezien de machineafdeling van het bedrijf (Heidebloemstraat) in milieucategorie 3.2 valt.

Inspreker geeft daarnaast aan dat nog meer bedrijven op bedrijventerrein Molendijk in milieucategorie 3.2 vallen.

### *Reactie gemeente*

#### *Ad 1.*

*Met betrekking tot het bebouwingspercentage is in het voorontwerp-bestemmingsplan aansluiting gezocht bij het geldende bestemmingsplan. Indien in een concrete situatie het feitelijke bebouwingspercentage groter is dan 70% dan geldt ingevolge de regeling van het voorontwerp-bestemmingsplan (artikel 4.2.7), dit feitelijk bestaande bebouwingspercentage als maximum. Dit feitelijk bestaande bebouwingspercentage moet dan wel volgens een vergunning (dus op legale wijze) tot stand zijn gekomen.*

#### *Ad 2.*

*Binnen de bestemming 'verkeer' zijn openbare parkeervoorzieningen toegestaan. De gronden waar inspreker op doelt, zijn in eigendom bij de gemeente, een bestemming Bedrijventerrein ligt dan ook niet voor de hand. Het contact waar inspreker op doelt is onvoldoende concreet om daar in het kader van deze beantwoording op in te gaan.*

#### *Ad 3.*

*Volgens de interne gemeentelijke informatie vallen de bedrijfsactiviteiten van inspreker onder categorie 3.1.*

*De opmerking van inspreker dat meerdere bedrijven onder categorie 3.2 vallen, is onvoldoende concreet om daar in het kader van de beantwoording van de inspraakreacties op in te gaan.*



### 2.3 Inspraakreactie 3

Ontvangen op 6 december 2012 en dus ontvankelijk.

De inspraakreactie heeft betrekking op de gronden aan de Rooiseheide 5 (Rooiseheide).

1. Inspreker geeft aan dat het begrip 'verkoopvloeroppervlakte' in het voorontwerp-bestemmingsplan niet wordt gedefinieerd. Het lijkt er op dat het pand van inspreker met een bruto vloeroppervlakte van 2.323,83 m<sup>2</sup> en een verhuurbaar vloeroppervlakte van 2.237,08 m<sup>2</sup> niet past binnen de maximaal toegestane verkoopvloeroppervlakte in de regels (artikel 4.2.1 sub 7 en onder 8b) van 2.046 m<sup>2</sup>. Daarmee wordt het pand deels wegbestemd.

Volgens vaste rechtspraak dienen bestaand legaal gebruik en bestaande legale bouwwerken positief te worden bestemd.

Inspreker betwist dat sprake is van nieuwe inzichten op basis van waarvan moet worden geoordeeld dat het huidige gebruik en de huidige bebouwing op het perceel in strijd zou zijn met een goede ruimtelijke ordening. Gelet hierop lijkt het bestaande gebruik ten onrechte onder het overgangsrecht te worden gebracht.

2. In artikel. 4.2.1, sub f, aanhef en onder 8b van de regels van het voorontwerp-bestemmingsplan, wordt het begrip "verkoopvloeroppervlak" gehanteerd. Dit begrip is echter niet gedefinieerd in de begripsomschrijvingen van artikel 1 van de planregels. Voorts wordt in hetzelfde artikel, maar dan onder 7, gesproken over winkelvloeroppervlakte.

Het gebruik van verschillende aanduidingen om oppervlakten weer te geven, die bovendien deels niet gedefinieerd zijn is verwarrend en daarmee in strijd met de rechtszekerheid.

Inspreker verzoekt daarom het aantal oppervlakte aanduidingen te beperken, te standaardiseren en te definiëren en daarbij aan te sluiten bij de maatvoeringsaanduidingen 'bruto vloeroppervlak' en 'netto vloeroppervlak' uit de SVBP 2012. Het begrip 'winkelvloeroppervlak' komt hierin niet voor.

3. Uit de toelichting op het voorontwerp volgt dat bedrijventerrein Rooiseheide geleidelijk getransformeerd wordt naar meer publieksgerichte bedrijfsactiviteiten en dienstverlening voor bedrijven.

Inspreker is van mening dat een verruiming van de detailhandelsbestemming op zijn perceel binnen deze uitgangspunten past. In het voorontwerp-bestemmingsplan wordt nu alleen een supermarkt toegestaan, terwijl dit één van de zwaarste vormen van detailhandel betreft.

Door op het perceel ook overige vormen van reguliere detailhandel toe te staan wordt het totaal aantal vierkante meters detailhandel binnen het plangebied niet vergroot. Daar staat tegenover dat een dergelijke verruiming de exploitatiemogelijkheden van het perceel aanzienlijk verruimt.

Inspreker verzoekt dan ook om de huidige bestemming in het nieuwe bestemmingsplan te verruimen, en ook reguliere detailhandel toe te staan.

*Reactie gemeente:*

*Ad 1*

*Er is geen sprake van het wegbestemmen van een gedeelte van het pand van inspreker. Voor het betreffende perceel is de in het geldende bestemmingsplan toegestane verkoopvloeroppervlakte overgenomen.*

*Het geldende bestemmingsplan kent echter geen definitie van het begrip verkoopvloeroppervlakte. Omdat het nieuwe bestemmingsplan het begrip winkelvloeroppervlakte hanteert, zal in het kader van de te betrachten eenduidigheid, het begrip verkoopvloeroppervlakte worden vervangen door het begrip winkelvloeroppervlakte.*

*In het voorontwerp bestemmingsplan (en ook in het ontwerpbestemmingsplan) is de volgende definitie van dit begrip opgenomen:*

*winkelvloeroppervlakte*

*"De voor het publiek toegankelijke winkelruimte ten behoeve van detailhandel, inclusief zichtbare ruimten zoals bijvoorbeeld etalages en de ruimten achter toonbanken en kassa's".*

*Ad 2.*

*Zie de reactie onder Ad 1.*

*Ad 3.*

*De transformatie waarop inspreker doelt heeft geen betrekking op detailhandel. Met betrekking tot detailhandel is het beleid van de gemeente met betrekking tot het bedrijventerrein Rooiseheide erop gericht om dit uitsluitend onder voorwaarden toe te staan als ondergeschikte nevenactiviteit bij een industrieel of groothandelsbedrijf. Verder wordt niet-verkeersaantrekende volumineuze detailhandel en internetverkoop toegestaan.*

## 2.4 Inspraakreactie 4

Ontvangen op 14 november 2012 en dus ontvankelijk.

De inspraakreactie heeft betrekking op de gronden aan de Molendijk-Zuid 34 (Molendijk).

1. De bestemming 'Bedrijventerrein' op het perceel Molendijk-Zuid 34 is onjuist. Het perceel heeft een agrarische bestemming. Inspreker refereert hierbij aan de bijgevoegde raadsstukken van het bestemmingsplan Molendijk uit 1993, het bezwaar op een bouwvergunning op het genoemde perceel en de pleitnotitie voor de Commissie Rechtsbescherming Burgers.
2. Inspreker geeft aan dat ook de cirkel 'veiligheidszone LPG' dient te worden herzien. De zone loopt dwars door de woning. Er zou geen kantoor binnen deze cirkel gerealiseerd mogen worden, terwijl zij er wel mogen wonen?

Inspreker geeft aan dat de zone jaren geleden is opgesteld en door de ontwikkeling in de techniek de zone niet meer van dezelfde omvang zou hoeven te zijn.

*Reactie gemeente:*

*Ad 1.*

*Dat er na de vaststelling van het bestemmingsplan Molendijk 1993 goedkeuring is onthouden aan het perceel Molendijk-Zuid 34, wil niet zeggen dat het perceel de Agrarische bestemming dient te behouden. Hoewel bij een conserverend bestemmingsplan het vigerende bestemmingsplan als uitgangspunt wordt gehanteerd, kunnen omstandigheden als het bestaande gebruik aanleiding geven om een andere dan de vigerende bestemming toe te kennen. Gelet op het bestaande gebruik, een bedrijf (HABO Schijndel B.V. / vleeshandel Bozelie), en de ligging van het genoemde perceel hebben wij dit perceel kunnen bestemmen als Bedrijf.*

*Ad 2.*

*De zone is een direct gevolg van de milieuvergunning die aan het tankstation aan de Structuurweg is verleend. De regeling in het voorontwerp-bestemmingsplan heeft betrekking op nieuwe hindergevoelige objecten (nieuwe kantoren en nieuwe woningen) en niet op reeds bestaande.*

## 2.5 Inspraakreactie 5

Ontvangen op 23 november 2012 en dus ontvankelijk.

De inspraakreactie heeft betrekking op de gronden aan de Molendijk-Zuid 32 en 34 (Molendijk).

1. De bestemming 'Bedrijventerrein' op het perceel Molendijk-Zuid 34 is onjuist. Het perceel heeft een agrarische bestemming. Inspreker refereert hierbij aan de bijgevoegde raadsstukken van het bestemmingsplan Molendijk uit 1993, het bezwaar op een bouwvergunning op het genoemde perceel en de pleitnotitie voor de Commissie Rechtsbescherming Burgers.
2. Inspreker geeft aan dat ook de cirkel 'veiligheidszone LPG' dient te worden herzien. De zone loopt dwars door de woning. Er zou geen kantoor binnen deze cirkel gerealiseerd mogen worden, terwijl zij er wel mogen wonen?

Inspreker geeft aan dat de zone jaren geleden is opgesteld en door de ontwikkeling in de techniek de zone niet meer van dezelfde omvang zou hoeven te zijn.

*Reactie gemeente:*

*Ad 1.*

*Dat er na de vaststelling van het bestemmingsplan Molendijk 1993 goedkeuring is onthouden aan het perceel Molendijk-Zuid 34, wil niet zeggen dat het perceel de Agrarische bestemming dient te behouden. Hoewel bij een conserverend bestemmingsplan het vigerende bestemmingsplan als uitgangspunt wordt gehanteerd, kunnen omstandigheden als het bestaande gebruik aanleiding geven om een andere dan de vigerende bestemming toe te kennen. Gelet op het bestaande gebruik, een bedrijf (HABO Schijndel B.V. / vleeshandel Bozelie), en de ligging van het genoemde perceel hebben wij dit perceel kunnen bestemmen als Bedrijf.*

*Ad 2.*

*De zone is een direct gevolg van de milieuvergunning die aan het tankstation aan de Structuurweg is verleend. De regeling in het voorontwerp-bestemmingsplan heeft betrekking op nieuwe hindergevoelige objecten (nieuwe kantoren en nieuwe woningen) en niet op reeds bestaande.*

## 2.6 Inspraakreactie 6

Ontvangen op 3 december 2012 en dus ontvankelijk.

De inspraakreactie heeft betrekking op de gronden aan de Molendijk-Zuid 25 (Molendijk).

1. Inspreker geeft aan bedrijfshallen aan de Molendijk-Zuid te verhuren aan onder andere webshops. Internetverkoop is niet meer weg te denken en het blijkt dat nagenoeg alle webshops gevestigd zijn op een bedrijventerrein vanwege de benodigde ruimte en de goedkopere vierkante meter prijs.

Bijna alle webshops bieden de mogelijkheid om goederen af te halen en ter plekke artikelen te bekijken. In artikel 4.1.j van de regels wordt dit echter uitgesloten.

Uit artikel 4.6.3 maakt inspreker het volgende op: Een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat is niet aan de orde omdat laden en lossen op eigen terrein plaatsvindt. Ook is het afhalen beperkt tot 3 dagen per week/ 2 uren per dag, waarbij ook geparkeerd wordt op eigen terrein (circa 130 parkeerplaatsen op eigen terrein). Ook worden naburige bedrijven niet in hun bedrijfsvoering beperkt.

Inspreker verzoekt daarom om artikel 4.6.3 van toepassing te laten zijn op artikel 4.1.j en de mogelijkheid te bieden goederen af te halen en ter plekke artikelen te bekijken.

*Reactie gemeente:*

*Ad 1.*

*Het beleid van de gemeente met betrekking tot detailhandel voor het bedrijventerrein Molendijk is opgenomen in de Detailhandelsvisie. Voor internetverkoop is een uitzondering gemaakt op de hoofdregel dat detailhandel niet is toegestaan. De hoofdregel om geen detailhandel op bedrijventerreinen toe te staan vloeit voort uit het gemeentelijk beleidsuitgangspunt dat detailhandel in het centrumgebied van de kern thuishoort. Het toestaan van detailhandel op de bedrijventerreinen zou namelijk afbreuk doen aan de detailhandelsstructuur van de kern. Dit beleidsuitgangspunt geldt niet voor volumineuze detailhandel (detailhandel die gelet op de aard en omvang van de verkochte producten/goederen niet past in een centrumgebied) en internetverkoop. Voor internetverkoop is in de regeling van het voorontwerp-bestemmingsplan een nadere beperking opgenomen. Deze beperking komt op het volgende neer:*

Internetverkoop is toegestaan, met dien verstande dat:

1. er geen uitstalling ten behoeve van de verkoop plaatsvindt;
2. er geen showroom en/of verkoopruimte aanwezig is;
3. geen mogelijkheid aan personen wordt geboden voor het afhalen van goederen;

*Deze beperking wordt opgelegd omdat de gemeente het beleidsuitgangspunt hanteert dat bedrijven met een uitstalling ten behoeve van de verkoop, een showroom/verkoopruimte en/of een gelegenheid voor het afhalen van goederen, thuishoren in het centrumgebied van de kern. Zeker indien de goederen cruciaal zijn voor het functioneren van het centrum van Schijndel, zoals speelgoed. Bedrijven die dergelijke voorzieningen niet hebben, zijn vergelijkbaar met andere opslag- of distributiebedrijven. Het gemeentelijk beleidsuitgangspunt is dat dergelijke bedrijven zich op een bedrijventerrein mogen vestigen.*

*De inspraakreactie vormt geen aanleiding om een uitzondering op dit uitgangspunt te maken.*

## 2.7 Inspraakreactie 7

Ontvangen op 3 december 2012 en dus ontvankelijk.

De inspraakreactie heeft betrekking op de gronden aan de Huygensweg 24 (Duin).

1. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf t/m categorie 4.2' zijn uitsluitend bedrijven zoals opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage bij de regels) toegestaan. In deze staat zijn de dienstverlenende activiteiten van het huidige gevestigde bedrijf niet vastgelegd.

Voor dienstverlening geldt dat dit alleen is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening' en indien de feitelijk bestaande dienstverleningsfunctie in bijlage 3 bij de regels is opgenomen. Het perceel Huygensweg 24 heeft echter geen dergelijke aanduiding.

2. Voor kantoren geldt dat uitsluitend onzelfstandige kantoren zijn toegestaan, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' (zoals over het perceel Huygensweg 24) waar ook een zelfstandig kantoor is toegestaan. Deze zelfstandige kantoren zijn onder een regeling gebracht waardoor de toestemming om ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' een zelfstandig kantoor te hebben, komt te vervallen indien het gebruik gedurende één jaar is gestaakt.

Inspreker geeft aan dat delen van andere bedrijventerreinen in dit voorontwerp-bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid kennen voor het toestaan van zelfstandige kantoren. Voor het perceel Huygensweg 24 geldt dit niet. De regeling zoals die hiervoor is beschreven, strookt volgens inspreker niet met het feit dat de gemeente de mogelijkheid van een kantoor voorstelbaar acht, gelet op de aanduiding 'kantoor' die aan het perceel is toegekend.

*Reactie gemeente:*

*Ad 1.*

*Het perceel van inspreker is aangeduid als 'kantoor'. Deze aanduiding sluit beter aan op de werkzaamheden van inspreker dan de aanduiding 'dienstverlening'. Voor een omschrijving van deze begrippen wordt verwezen naar artikel 1 van het bestemmingsplan.*

*Ad 2.*

*De gemeente hanteert het beleidsuitgangspunt om op het bedrijventerrein Duin geen zelfstandige kantoren, met uitzondering van de bestaande zelfstandige kantoren (die dan ook als zodanig zijn aangeduid), toe te staan. Omdat zelfstandige kantoren ook onder het nu geldende bestemmingsplan niet zijn toegestaan, zijn de bestaande kantoren onder een regeling gebracht waardoor de toestemming om ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' een zelfstandig kantoor te hebben, komt te vervallen indien het gebruik gedurende één jaar is gestaakt.*

*De wijzigingsbevoegdheid waar inspreker op doelt, betreft de zone Eerdsebaan-Structuurweg. Deze zone vormt een uitzondering op de hiervoor beschreven hoofdregel in die zin dat vanwege de ligging van de zone aan de rand van het bedrijventerrein, een zelfstandig kantoor planologisch wenselijk en acceptabel kan zijn, indien aan de randvoorwaarden zoals beschreven in de wijzigingsbevoegdheid wordt voldaan.*

## 2.8 Inspraakreactie 8

Ontvangen op 5 december 2012 en dus ontvankelijk.

De inspraakreactie heeft betrekking op de gronden aan de Boschweg 155 (Molendijk).

1. Dienstverlening is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening'. De locatie Boschweg 155 betreft een gebouw waar alle dienstverlenende activiteiten inclusief het kantoor van het thans gevestigde bedrijf aan de Boschweg 165 onder één dak gevestigd zijn. Binnen het gebouw is geen echte scheiding aangebracht tussen de verschillende ruimtes. Het is volgens inspreker daarom logisch om op de verbeelding dat deel van het gebouw waar dienstverlenende activiteiten worden verricht als 'dienstverlening' aan te duiden, met inbegrip van het kantoor dus, en hiervoor het begrip aan te vullen met de omschrijving 'onzelfstandige kantoren'.
2. Maatschappelijke voorzieningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' en uitsluitend in de vorm van een praktijkruimte.

Inspreker geeft aan dat Boschweg 155 een bedrijfsverzamelgebouw is waarin onder andere een chiropractie praktijk gevestigd is. De betreffende ruimte is op de verbeelding aangeduid als 'maatschappelijk' en nader gedetailleerd onder 'maatschappelijke voorzieningen' (zie: 4.1.2 onder i).

De planregels bevatten echter een beperking van het meest doelmatige gebruik van die ruimte. Als de praktijk zou vertrekken kan die ruimte niet meteen zonder omgevingsvergunning voor andere dienstverlenende activiteiten gebruikt worden. Inspreker verzoekt daarom de functieaanduiding aan te vullen met 'dienstverlening' of de praktijkruimte uitsluitend onder 'dienstverlening' te brengen.

3. Bedrijven dienen op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid te voorzien, zodat voldaan wordt aan de normen zoals opgenomen in bijlage 4 bij de regels.

Inspreker geeft aan dat deze bepaling niet duidelijk is voor bestaande bedrijven. Er is immers niet duidelijk of de bestaande parkeeraccommodatie voldoet aan de regels.

*Reactie gemeente:*

*Ad 1.*

*Onzelfstandige kantoren (bedrijfskantoor) zijn zonder meer toegestaan. Dit hoeft niet aangeduid of nader omschreven te worden. Omdat in de definitie van onzelfstandig kantoor echter staat dat het kantoor en het bedrijf waartoe het kantoor behoort, op hetzelfde bouwperceel gelegen moet zijn, wordt ter plekke van het kantoor aan de Boschweg 155 een aanduiding opgenomen (specifieke vorm van bedrijventerrein-onzelfstandig kantoor).*

*Voor de begrenzing van de aanduidingen waar inspreker op doelt, is de begrenzing van de huidige aanwezige bedrijven als uitgangspunt gehanteerd. De gemeente is niet voornemens om deze aanduidingen te verruimen.*



*Ad 2.*

*De door inspreker geschetste omstandigheden zijn juist. Overeenkomstig het geldende bestemmingsplan worden maatschappelijke en dienstverlenende bedrijven niet bij recht toegestaan. De bestaande bedrijven zijn daarom positief bestemd. Daarnaast zijn deze bestaande overige functies niet opgenomen in bijlage 3 van de regels. Dit betekent dat ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening' ook een ander bedrijf waarvan de bedrijfsactiviteiten als dienstverlening zijn aan te merken, gevestigd mag worden. Aangezien de definitie van maatschappelijke functies erg breed is (daar vallen ook onderwijsdoeleinden en penitentiaire inrichtingen onder), zijn de vestigingsmogelijkheden binnen deze functiegroep beperkt tot een praktijkruimte (overeenkomend met het bestaande gebruik). In het ontwerpbestemmingsplan zal, naast de chiropractor, ook de psychologenpraktijk worden aangeduid.*

*Ad 3.*

*Volgens vaste jurisprudentie (van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, bijvoorbeeld LJV AV7559. Zie ook rechtbank Utrecht, LJV BP4990) hoeft bij de beoordeling of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid alleen rekening te worden gehouden met de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van het realiseren van het bouwplan danwel het wijzigen van het gebruik. Een bestaand tekort is daarbij niet van belang.*

*De regeling met betrekking tot de parkeernormen wordt in het ontwerpbestemmingsplan overigens afgestemd met de regeling die is opgenomen in het bestemmingsplan Kom Schijndel.*

**Ambtshalve wijziging**

Naar aanleiding van de kadastrale grenzen is de bestemming Bedrijventerrein en het bouwvlak ter plaatse van de Bosweg 165 ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan verschoven.

## 2.9 Inspraakreactie 9

Ontvangen op 5 december 2012 en dus ontvankelijk.

De inspraakreactie heeft betrekking op de gronden aan de Huygensweg 32 (Duin).

1. Inspreker geeft aan dat er verschillen zitten tussen het geldende bestemmingsplan 'Duin' en het nieuwe bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' maar dat het voor inspreker uitsluitend gaat om de vraag of de huidige detailhandelsactiviteiten worden toegestaan (gelet op artikel 3.1.2 sub f onder 2) en zo nee, of daar wel mogelijkheden voor (kunnen) zijn.

Inspreker wenst te benadrukken dat er op het perceel Huygensweg 32 naast groothandelsactiviteiten tevens volumineuze detailhandel wordt uitgeoefend.

Volumineuze detailhandel is een vorm van detailhandel die vanwege de omvang en aard van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling en uit dien hoofde niet binnen de aangewezen winkelconcentratiegebieden gevestigd kan worden.

De activiteiten aan de Huygensweg 32 behoren echter niet tot de reguliere volumineuze hoofdbanches: woninginrichting, doe-het-zelf, en tuincentra. Toch worden ter plaatse goederen verkocht die vanwege de *omvang en aard* van de gevoerde artikelen een *groot oppervlak* (> 1.000 m<sup>2</sup>) nodig hebben voor uitstalling. Als voorbeelden kunnen worden genoemd: zadels, paardendekens, stalproducten, zoals zadelkasten (afmetingen 150 x 60 x 60 cm), mestkruiwagens van 450 l, voerwagens voor paardenbrokken van 600 l, uitgebreid assortiment paardenvoeders, hindernissen voor het springen met de balken, voederbakken voor paarden, drinkbakken voor paarden, paardentrailers, grote balen vlas en zaagsel voor in de paardenstallen.

Dit zijn geen producten/artikelen waar je even mee door het centrum loopt en daarnaast zijn ruitersportartikelen niet cruciaal voor het functioneren van het centrum van Schijndel. Omdat inspreker dealer is van paardenboxen staan er ook regelmatig modellen van stallen in de winkel.

Een andere belangrijke reden waarom het bedrijf van inspreker op het bedrijventerrein thuishoort is de dagelijkse aan- en afvoer van goederen voor de winkel en de groothandel door circa 15 vrachtwagens. De klanten van de winkel en de groothandel (dagelijks gemiddeld circa 10 bedrijfsmatige klanten en 5 particuliere klanten; op zaterdagen wat meer particuliere klanten) komen hun goederen halen en om zadels te kunnen verkopen en vermaken nemen klanten ook regelmatig hun paarden mee naar het bedrijf met een grote trailer of vrachtwagen. Dergelijke volumineuze activiteiten zijn niet gewenst in een winkelconcentratie- c.q. centrumgebied.

Omdat het bedrijf geen winkelend publiek trekt en klanten vaak doelgericht in hun paardenkleding met vrachtwagen of trailer naar de winkel komen is de huidige locatie of een locatie ergens in het buitengebied ideaal. Als ze naar het dorp zouden moeten komen dan zouden ze zich eerst gaan omkleden. Voor veel klanten zou dat teveel moeite zijn, en dan gaan ze naar één van de andere grote ruitersportzaken in de regio.

Inspreker geeft daarnaast aan dat zijn bedrijf zowel voor de winkel als de groothandel een

topleverancier kan zijn van een compleet aanbod op het gebied van hippische sport. Het bedrijfsconcept, het imago en de uitstraling van het bedrijf staan of vallen met het kunnen bieden van een compleet artikelenaanbod. Zodoende is een groot oppervlak noodzakelijk.

Inspreker verzoekt daarom om voor de locatie Huygensweg 32 de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein – detailhandel volumineus' op te nemen al dan niet met de aanvulling verkeersaantrekkend. Al vindt inspreker dat er geen sprake is van een grote verkeersaantrekkende werking. Indien de gemeente het daar mee eens is, zou een aparte aanduiding niet eens noodzakelijk zijn. Dit vanwege artikel 3.1.2 sub f onder 2, waar bepaald is dat niet-verkeersaantrekkende detailhandel in volumineuze goederen is toegestaan.

Alternatief is dat de detailhandel nog verder ingeperkt wordt door de toevoeging dat het slechts detailhandel in volumineuze ruitersportartikelen mag betreffen door middel van de aanduiding: 'specifieke vorm van bedrijventerrein – detailhandel volumineus in ruitersportartikelen'.

Tevens zal het bedrijf dan in bijlage 3 bij de planregels opgenomen moeten worden.

Inspreker reikt daarnaast een definitie aan voor 'volumineuze detailhandel in ruitersportartikelen': *'Detailhandel in goederen ten behoeve van de ruitersport, zoals goederen voor de huisvesting, de verzorging, het vervoer en het vermaak van dieren en daarmee samenhangende artikelen alsmede daaraan ondergeschikte artikelen die vanwege de omvang en aard van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling en uit dien hoofde niet binnen de aangewezen winkelconcentratiegebieden gevestigd kan worden'.*

2. In de gemeentelijke detailhandelsvisie maakt de gemeente de keuze om als perifere vestigingslocatie alleen bedrijventerrein Duin aan te wijzen waar, onder voorwaarden, nieuwe vestigingen in volumineuze branches worden toegestaan. Het bedrijfsconcept en de bedrijfsvoering van het bedrijf zijn in lijn met de gemeentelijke beleidsuitgangspunten op het gebied van detailhandel, zij het dat bij onderhavig bedrijf niet om nieuwvestiging gaat, maar om een gezond, sinds 1997 bestaand bedrijf, dat uniek is in haar soort.

De Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant kent geen specifieke regels. Ondanks dat het bedrijf als een leisurevoorziening kan worden aangemerkt, is artikel 3.10 niet direct van toepassing, omdat geen sprake is van een bovenregionale voorziening.

### 3. Conclusies

- a. Er is geen sprake van nieuwvestiging, maar het gaat om een bestaand bedrijf dat al sinds 1994 in Schijndel is gevestigd en al sinds 1997 op de huidige locatie.
- b. De artikelgroepen waar het om gaat - ruitersportartikelen - zijn niet cruciaal voor het functioneren van het centrum.
- c. Er is sprake van volumineuze detailhandel en derhalve is er behoefte aan een groot vloeroppervlak (> 1.000 m<sup>2</sup>).
- d. Ruimtelijke-milieuhygiënische argumenten:
  - i. het bedrijf is fysiek niet inpasbaar in het centrum vanwege de combinatie groothandel/volumineuze detailhandel;
  - ii. negatieve effecten op de omgeving (verkeer, milieu, veiligheid) zijn nihil;

- iii. afgebakend assortiment, namelijk ruitersportartikelen, dus geen branches of branchegroepen. Er zijn in Schijndel geen bedrijven die in deze specifieke branche actief zijn, zodat er geen sprake is van benadeling;
- iv. omdat het gaat om een bestaande vestiging kan in redelijkheid niet verwacht worden dat het bedrijf zou verplaatsen naar een zichtlocatie aan de Structuurweg of Eerdsebaan. De bereikbaarheid is in de huidige situatie uitstekend.

*Reactie gemeente:*

*Ad 1.*

*Op het door inspreker genoemde perceel is groothandel toegestaan met detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit. Het gemeentelijke beleidsuitgangspunt met betrekking tot detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij een groothandelsbedrijf luidt als volgt:*

*Bij ondergeschikte detailhandel als nevenactiviteit gaat het om goederen die bij de groothandel in het assortiment zitten. De oppervlakte aan ondergeschikte detailhandel mag niet groter zijn dan 10% van de totale bruto vloeroppervlakte van het bedrijf met een maximale winkelvloeroppervlakte van 150 m<sup>2</sup>.*

*Inspreker stelt dat de producten die hij verkoopt zijn aan te merken als volumineuze goederen waardoor vestiging in een (winkel)centrum gebied niet voor de hand ligt. Volumineuze goederen worden in de begripsomschrijving van de regels gedefinieerd als:*

*“Detailhandel die vanwege de omvang en aard van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling en uit dien hoofde niet binnen de aangewezen winkelconcentratiegebieden gevestigd kan worden.”*

*De goederen die inspreker opsomt:*

*zadels, paardendekens, stalproducten, zoals zadelkasten (afmetingen 150 x 60 x 60 cm), mestkruiwagens van 450 l, voerwagens voor paardenbrokken van 600 l, uitgebreid assortiment paardenvoeders, hindernissen voor het springen met de balken, voederbakken voor paarden, drinkbakken voor paarden, paardentrailers, grote balen vlas en zaagsel voor in de paardenstallen. Verder is inspreker dealer van paardenboxen en staan er ook regelmatig modellen van stallen in de winkel.*

*zijn aan te merken als volumineuze goederen omdat de aard en omvang van deze artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling en uit dien hoofde niet gevestigd kan worden binnen winkelconcentratiegebieden.*

*Bij een controle ter plaatse van het bedrijf zijn de goederen die inspreker noemt, slechts in beperkte mate aangetroffen (er zijn twee voederbakken en twee kruiwagens aangetroffen). Er is sprake van de verkoop van volumineuze goederen maar in een dermate ondergeschikte vorm, in verhouding tot de groothandelsactiviteit en de detailhandel in niet-volumineuze goederen, dat niet kan worden gesproken van een bedrijf met als hoofdactiviteit detailhandel in volumineuze goederen. De detailhandel in volumineuze goederen wordt in het kader van voorliggend bestemmingsplan dan ook aangemerkt als ondergeschikte detailhandel bij een groothandel. Net als voor de 'normale' detailhandel geldt voor deze detailhandel in volumineuze goederen dat het ook hier om een ondergeschikte nevenactiviteit dient te gaan die een oppervlakte beslaat (samen met de 'normale' detailhandel) van maximaal 10% van het totale bruto-vloeroppervlak met een maximum van 150 m<sup>2</sup>.*

*Het bedrijf van inspreker betreft een groothandel met als nevenactiviteit detailhandel in artikelen (in beperkte mate volumineus en in overwegende mate niet-volumineus) die in het assortiment van de*

*groothandel zitten. De winkelvloeroppervlakte van de detailhandel als nevenactiviteit is echter omvangrijker dan de in het bestemmingsplan opgenomen en toegestane maximum oppervlakte. Zodat de detailhandel bij het bedrijf van inspreker, niet als ondergeschikte detailhandel in de zin van het bestemmingsplan is aan te merken. Aangezien het vigerende bestemmingsplan ter plaatse geen detailhandel toestaat, het planologisch onwenselijke gebruik ten behoeve van detailhandel meerdere malen met inspreker is besproken (o.a. bij de totstandkoming van de detailhandelsvisie) en de detailhandel in het kader van een te voeren handhavingprocedure ook is gewraakt, is er geen reden om het bestaande gebruik ten behoeve van detailhandel aan te duiden en daarmee te legaliseren. Het bedrijf zal dan ook niet in bijlage 3 van de planregels worden opgenomen.*

*Ad 2.*

*Zie het gestelde onder Ad 1.*

*Ad 3.*

*Voor een reactie op de conclusies wordt verwezen naar het gestelde onder Ad 1 en Ad 2.*

## **2.10 Inspraakreactie 10**

Ontvangen op 6 december 2012 en dus ontvankelijk.

De inspraakreactie heeft betrekking op de gronden aan de Rooiseheide 37 (Rooiseheide).

1. Inspreker geeft aan dat zijn bedrijf al ruim 25 jaar op de huidige locatie is en zich in hoofdzaak bezig houdt met het vervaardigen en monteren van aluminium kozijnen alsmede het plaatsen van glas in deze kozijnen. De werkplaats heeft een oppervlakte van 1.200 m<sup>2</sup>.

Volgens het voorontwerp-bestemmingsplan zijn ter plaatse van Rooiseheide 37 alleen bedrijven tot en met categorie 3.1 als bedoeld in de bij de regels als bijlage gevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten toegestaan. In deze Staat zijn echter de activiteiten van het huidige bedrijf niet vastgelegd.

Inspreker verzoekt de bedrijfsactiviteiten van zijn bedrijf op de juiste wijze vast te leggen in de Staat van bedrijfsactiviteiten.

*Reactie gemeente:*

*Ad 1.*

*De bedrijfsactiviteiten van inspreker vallen onder SBI-codes 25 en 43 van de Staat van bedrijfsactiviteiten zoals deze als bijlage bij de regels is opgenomen en worden in voorliggend bestemmingsplan dus toegestaan.*

## 2.11 Inspraakreactie 11

Ontvangen op 6 december 2012 en dus ontvankelijk.

De inspraakreactie heeft betrekking op de gronden aan de Kanaaldijk-Zuid 3a (Nieuwe Molenheide).

1. Inspreker geeft aan dat op het kadastrale perceel gemeente Schijndel, sectie H, nr. 657 een bouwvergunning is afgegeven voor de bouw van een nieuw bedrijfspand.

In het kader van het ontwerp-bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening 2008' van de gemeente Schijndel is verzocht om een vormverandering van het bestemmingsvlak voor 'Bedrijfsdoeleinden'. Deze vormverandering is noodzakelijk omdat het vergunde gebouw niet langer gerealiseerd kon worden in verband met de voorschriften van het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening 2008'. In dat plan is namelijk bepaald dat gebouwen op minimaal 5,0 m van de bestemmingsgrenzen gerealiseerd moeten worden. De geplande nieuwbouw opschuiven in de richting van het bestaande bedrijfsgebouw is niet haalbaar omdat dan de doorstroom van het (vracht)verkeer tussen beide bedrijfspanden niet meer goed kan plaatsvinden.

In de reactie op de zienswijze van inspreker op het ontwerp-bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening 2008', stemde de gemeente ermee in dat de begrenzing van de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' aan de westkant gewijzigd zou worden in verband met de verleende bouwvergunning. Ondanks dat zijn de bestemmingsgrens en het bijbehorende bouwvlak aan de westzijde van het perceel nog steeds ongewijzigd.

Inspreker verzoekt er voor zorg te dragen dat de bestemmingsgrens en het bouwvlak aan de westzijde van vorm veranderen conform het bijgevoegde voorstel. Het is daarbij niet de bedoeling van inspreker om het bouwvlak te vergroten.

*Reactie gemeente:*

*Ad 1.*

*De verleende bouwvergunning past binnen het bouwvlak zoals dat in voorliggend bestemmingsplan is opgenomen. Er is bij de gemeente niets bekend over een toezegging. Zonder nadere afweging (met bijbehorend onderzoek) waarbij met name de ligging van de ecologische hoofdstructuur een rol kan spelen, kan het voorstel van inspreker niet worden ingewilligd.*

## 2.12 Inspraakreactie 12

Ontvangen op 6 december 2012 en dus ontvankelijk.

De inspraakreactie heeft betrekking op de gronden aan de Duinweg 24 en de Huygensweg 21 (Duin).

1. Het magazijn (voor het opslaan van de voorraad voor de winkel) met afhaalfunctie op het perceel Huygensweg 21 heeft ten onrechte geen detailhandelsaanduiding gekregen. Het is vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak dat ook de magazijn- en afhaalfunctie ten behoeve van de ter plaatse aanwezige of nabijgelegen winkelfunctie als detailhandel moet worden aangemerkt. Gelet daarop dient aan het perceel Huygensweg 21 alsnog een detailhandelsfunctie te worden toegekend. Dit geldt te meer nu inspreker niet voornemens is om een andere bedrijfsfunctie dan detailhandel op het perceel Huygensweg 21 te realiseren. Inspreker heeft op 21 juli 2009 een bouwvergunning aangevraagd voor een nieuw winkelpand op het perceel Huygensweg 21. Bovendien heeft de gemeente bij brief van 24 februari 2011 aangegeven in beginsel bereid te zijn daarvoor planologische medewerking te verlenen. Daarmee staat vast dat de gemeente geen planologische bezwaren heeft tegen een detailhandelsbestemming op het perceel Huygensweg 21. In ieder geval is gebleken noch aannemelijk gemaakt dat binnen de planperiode van 10 jaar ter plaatse een andere (bedrijfs)bestemming (dan de bestaande detailhandel c.q. magazijnfunctie) zal zijn gerealiseerd.
2. Op het perceel Duinweg 24 is slechts de 'feitelijk bestaande verkeersaantrekkende detailhandel in volumineuze goederen, zoals opgenomen in Bijlage 3 van deze regels, toegestaan' (artikel 3.12, onder f, lid 4). In Bijlage 3 staat voor het perceel Duinweg 24 vermeld: 'bouwmarkt'. Met andere woorden, ter plaatse is slechts een bouwmarkt toegestaan. In artikel 1.23 van de planregels wordt bovendien een zeer beperkende definitie van het begrip 'bouwmarkt' gegeven.

De definitie in het voorontwerp-bestemmingsplan is in strijd met de rechtszekerheid en een goede ruimtelijke ordening. Deze definitie miskent ten onrechte dat het assortiment van een bouwmarkt zich niet beperkt tot volumineuze artikelen, maar ook (de daarmee in verband staande) niet-volumineuze artikelen bevat zoals spijkers en kranen. Voorts is onduidelijk waarom er sprake moet zijn van "zelfbediening" en wat daar precies onder moet worden verstaan. Ten slotte is onduidelijk waarom het "gehele assortiment" van bouw- en doe-het-zelfartikelen moet worden aangeboden, terwijl er volgens de jurisprudentie evenzeer sprake is van een bouwmarkt, indien een 'nagenoeg volledig assortiment' aan bouw- en doe-het-zelf artikelen wordt aangeboden.

Inspreker verkoopt bovendien niet het gehele assortiment van bouw- en doe-het-zelfproducten, wat volgens de definitie in de planregels is vereist om te kwalificeren als 'bouwmarkt' in de zin van het voorontwerp-bestemmingsplan. Er worden namelijk geen (groot) sanitair, behang, raambekleding, parket, tapijt en (binnen)keukens verkocht.

De Kroon (de voorganger van de Afdeling bestuursrechtspraak als hoogste beroepsinstantie in bestemmingsplanprocedures) heeft bij Koninklijk Besluit van 26 maart 1992, AB 1992/557, de volgende omschrijving van een bouwmarkt als gangbaar gekwalificeerd: *"Een al dan niet geheel overdekt detailhandelsbedrijf met een overdekt verkoopoppervlak van minimaal 1.000 m<sup>2</sup>, waarop een volledig of nagenoeg volledig assortiment aan bouw- en doe-het-zelf produkten uit voorraad wordt aangeboden."* Deze definitie komt overeen met de definitie van het begrip " bouwmarkt" in het



bestemmingsplan 'Duin III, deelplan Noord'.

Inspreker verzoekt de gemeente dan ook vast te houden aan de gangbare definitie van een 'bouwmarkt', zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Duin III, deelplan Noord'.

3. Het assortiment van de winkel aan de Duinweg 24 beperkt zich bovendien niet tot een 'bouwmarkt', zoals gedefinieerd in de planregels. Het hoofdassortiment van de winkel aan de Duinweg 24 bestaat immers (voornamelijk) uit tuin(inrichting)artikelen (niet-levend), (andere) doe-het-zelf-artikelen, landbouwartikelen (o.a. boerenbondartikelen) en dierbenodigdheden (niet-levend). Daarnaast voert inspreker een nevenassortiment in (voornamelijk) binnenmeubelen, (werk)kleding (niet-modieus), speelgoed en seizoensartikelen. Het volledige assortiment is sinds jaar en dag bij de gemeente bekend en voor een ieder zichtbaar in de verschillende winkels in Nederland.

Dit betekent dat de bestaande winkel ten onrechte wordt wegbestemd. Het huidige assortiment is toegestaan op grond van de verleende vergunning en in overeenstemming met de afspraken die in het verleden zijn gemaakt om de winkel op de Van Leeuwenhoekweg 21 integraal naar Duinweg 24 te verplaatsen en uit te breiden. Inspreker verwijst hierbij naar de brieven d.d. 24 maart 2011, 22 juni 2011 en 22 juli 2011 van de gemeente.

4. Het wegbestemmen is eveneens niet in overeenstemming met het conserverende karakter waarin is beoogd de bestaande situatie vast te leggen en de beginselbereidheid van de gemeente om aan een nieuw winkelpand van inspreker op het perceel Huygensweg 21 planologische medewerking te verlenen.
5. Voorts verhoudt het wegbestemmen van de winkel zich niet met het positief bestemmen van andere detailhandelsbedrijven, zoals een beddenwinkel (Nieuwe Eerdsebaan 10) als 'Verkoop woninginrichting' (zie Bijlage 3 van de planregels), die, anders dan de winkel van inspreker, niet als zodanig zijn vergund. Zo is de bouwvergunning d.d. 7 oktober 2008 aan deze winkel verleend ten behoeve van een 'bedrijfsruimte met showroom', en niet ten behoeve van een winkel of detailhandel. Desondanks voorziet het voorontwerp-bestemmingsplan in een positieve bestemming voor dit bedrijf als winkel in woninginrichting. Sterker, het voorontwerp-bestemmingsplan voorziet zelfs in een aanzienlijke verbreding van het assortiment. Hoewel de winkel een beddenspecialzaak is, staat het voorontwerp-bestemmingsplan ter plaatse een winkel in het volledige assortiment van woninginrichting toe.

Voorts verhoudt het wegbestemmen van de winkel van inspreker zich niet met de recente vergunningverlening ten behoeve van een Action-winkel op de Boschweg 62.

6. Voor zover het wegbestemmen van de winkel van inspreker zou zijn ingegeven door het recentelijk vastgestelde gemeentelijke detailhandelsvisie, zij aangevoerd dat dit beleid onverbindend is wegens strijd met het beginsel van rechtszekerheid en met het criterium van een goede ruimtelijke ordening. In de detailhandelsvisie worden de bestaande rechten van inspreker ten onrechte niet gerespecteerd. Bovendien worden in de detailhandelsvisie geen beperkingen gesteld aan Camping Sport De Wit, terwijl deze grootschalige winkelformule eveneens op een perifere locatie (zelfs in het buitengebied!) is gelegen en in vergelijkbare mate soortgelijke (branchevreemde) artikelen verkoopt als inspreker.

Aan dit onderscheid in behandeling tussen inspreker en Camping Sport De Wit liggen echter geen deugdelijke ruimtelijke motieven ten grondslag.

7. Voorts is in artikel 3.2.3, sub b, van de planregels bepaald, dat de voorgevel van bedrijfsgebouwen in de voorste bouwgrens moet staan. De voorgevel van het winkelpand op de Duinweg 24 en de voorgevel van het magazijnpand op de Huygensweg 21 staan niet in de voorste bouwgrens, zodat de bestaande bebouwing in zoverre (ten onrechte) is wegbestemd.
8. Indien het voorontwerp-bestemmingsplan ongewijzigd in werking zou treden worden de bedrijfseconomische belangen van inspreker, maar ook de belangen van de tientallen werknemers van inspreker, in ernstige mate geschaad. Inspreker zal in dat geval genoodzaakt zijn de gemeente wegens wanprestatie en onrechtmatige daad aansprakelijk te stellen voor alle daaruit voortvloeiende schade en deze te verhalen op de gemeente. Voorts zal het wegbestemmen van de bestaande winkel tot een zeer omvangrijk bedrag aan planschade leiden.

Inspreker verzoekt de gemeente dan ook om de afspraken die in het verleden zijn gemaakt, te eerbiedigen en de bestaande bebouwing en gebruiksfuncties, waaronder begrepen het volledige bestaande assortiment, als zodanig (positief) te bestemmen in het nieuwe bestemmingsplan. Daartoe kan de 'maatbestemming' voor de winkel van inspreker, zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Strijthagen' van de gemeente Landgraaf, als voorbeeld dienen.

9. Bij het voorzien in een 'maatbestemming', dient ook te worden voorzien in een specifieke parkeernorm voor de winkel. De winkel van inspreker kwalificeert immers niet als 'bouwmarkt' of als 'tuincentrum', terwijl de parkeernorm voor "grootschalige detailhandel" (d.i. een winkel met een omvang van minimaal 1.000 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlakte; aldus artikel 1.39 van de planregels) niet gerechtvaardigd zou zijn.
10. In de plantoelichting staat vermeld dat de Archeologische Vereniging Kempen en Peelland een rapport heeft opgesteld, dat de archeologische en cultuurhistorische waarden in de gemeente Schijndel beschrijft. Dit rapport heeft echter niet ter inzage gelegen. Inspreker verzoekt daarom om een kopie van het volledige rapport toe te zenden.

*Reactie gemeente:*

*Ad 1.*

*Voor het bedrijf van inspreker wordt in het ontwerpbestemmingsplan en mede naar aanleiding van de ingebrachte inspraakreactie, een maatwerkbestemming opgenomen. De verleende vrijstelling en bouwvergunningen vormen hiervoor het uitgangspunt.*

*Het pand aan de Huygensweg 21 is in gebruik genomen als afhaalmagazijn. Hiervoor is echter geen planologische toestemming verleend.*

*Derhalve zal het perceel aan de Huygensweg 21 geen aanduiding voor volumineuze detailhandel krijgen. In het voorliggende bestemmingsplan is weliswaar een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het toestaan van verkeersaantrekkende detailhandel in volumineuze goederen, zodat deze vorm van detailhandel planologisch aanvaardbaar kan zijn op de genoemde locatie. De wijzigingsbevoegdheid vergt echter wel een bestuurlijke overweging, mede aan de hand van te verrichten onderzoeken, zodat zonder*

*aanvraag om een wijzigingsplan met bijbehorende onderzoeken geen volumineuze detailhandel kan worden toegestaan (zie voor aanvraag en benodigd onderzoek artikel 3.7.1 van het bestemmingsplan)..*

*Ad 2.*

*De definitie van bouwmarkt stamt uit de Detailhandelsvisie van de gemeente Schijndel. Naar aanleiding van de inspraakreactie wordt de definitie aangepast door toe te voegen dat het ook kan gaan om het aanbieden van het nagenoeg hele assortiment van bouw- en doe-het-zelfproducten.*

*Zowel de Duinweg 24 als de Huygensweg 21 zijn gelegen in de zone Eerdsebaan-Structuurweg. Uitsluitend in deze zone wordt de mogelijkheid geboden om door middel van een wijzigingsplan andere vormen van verkeersaantrekkende detailhandel in volumineuze goederen toe te staan. Omdat de gemeente een bestuurlijk afwegingsmoment noodzakelijk acht voor het toestaan van andere verkeersaantrekkende vormen van detailhandel in volumineuze goederen, is uitsluitend de feitelijk bestaande variant rechtstreeks toegestaan. Dat ter plaatse, zoals inspreker stelt, slechts een bouwmarkt is toegestaan, is dus juist. Gelet op de verleende vrijstelling zal de beschrijving van de toegestane verkeersaantrekkende detailhandel in volumineuze goederen in bijlage 3 bij de regels worden gewijzigd in die zin dat naast bouwmarkt ook tuinartikelen voor zover niet in overheersende mate mogen worden verkocht. In de regels zal verder worden vastgelegd dat de totale winkelvloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 3790 m<sup>2</sup> en er 1 uitgiftepunt voor goederen aanwezig mag zijn.*

*Naast deze hoofdvormen van detailhandel staat het bestemmingsplan, overeenkomstig het detailhandelsbeleid van de gemeente zoals dat is vastgelegd in de Detailhandelsvisie, ook de verkoop van branchevreemde goederen toe met dien verstande dat de winkelvloeroppervlakte niet groter mag zijn dan 10% van het totale winkelvloeroppervlakte met een maximum van 250 m<sup>2</sup>, de winkelvloeroppervlakte van een afzonderlijke hoofdbranche niet meer mag bedragen dan 50 m<sup>2</sup> en detailhandel in voedings- en genotsmiddelen niet is toegestaan.*

*Op de wijze zoals dit hierboven is beschreven wordt het bestaande gebruik voor zover dit legaal is (dat wil zeggen in overeenstemming met de verleende vrijstelling en bouwvergunningen), positief bestemd. Er is derhalve geen sprake van het wegbestemmen van het bedrijf van inspreker.*

*Ten overvloede wordt opgemerkt dat de zone Eerdsebaan-Structuurweg de enige gronden op de bedrijventerreinen zijn waar na bestuurlijke afweging vestiging van verkeersaantrekkende volumineuze detailhandel mogelijk is.*

*Ad 3.*

*De mogelijkheden voor detailhandel in niet-volumineuze goederen zijn hiervoor onder Ad 2 reeds beschreven. Deze regeling is conform het gemeentelijke beleid zoals dat is neergelegd in de Detailhandelsvisie van de gemeente Schijndel. Omdat er na aanpassing van het voorliggende bestemmingsplan zoals dat hiervoor is beschreven, sprake is van het positief bestemmen van het bestaande gebruik voor zover dit legaal is, is er van wegbestemmen geen sprake.*

*Ad 4.*

*Er is geen sprake van het wegbestemmen van de bedrijfsactiviteiten van inspreker.*

*Ad 5.*

*Zie onder ad 4. Omdat er geen sprake is van wegbestemmen behoeft de inspraakreactie verder geen bespreking.*

*Ad 6.*

*Zie onder Ad 4. Wij zien niet in waarom het beleid met betrekking tot de verkoop van branchevreemde goederen bij verkeersaantrekkende detailhandel in volumineuze goederen (zoals dat in de Detailhandelsvisie is vastgelegd) in strijd zou zijn met het beginsel van rechtszekerheid en het beginsel van een goede ruimtelijke ordening. Zoals eerder is opgemerkt worden de rechten op basis van de verleende vrijstelling en bouwvergunningen van de inspreker gerespecteerd. De vergelijking met Camping Sport De Wit gaat mank omdat de vigerende planologische situatie, en dus de bestaande rechten, een andere is dan die van inspreker.*

*Ad 7.*

*In artikel 3.2.7 is bepaald dat de situering en maatvoering van legaal gebouwde gebouwen als maximaal toegestaan geldt. Op dit punt is dus ook geen sprake van wegbestemmen. In het ontwerpbestemmingsplan is het door inspreker genoemde artikel gewijzigd in die zin dat deze regel uitsluitend geldt voor de gronden die grenzen aan de Nieuwe Eerdsebaan.*

*Ad 8.*

*Het bedrijf van inspreker wordt niet wegbestemd. Na aanpassing van bijlage 3 bij de regels zijn de bestaande bedrijfsactiviteiten voor zover deze legaal zijn toegestaan en heeft inspreker (of een rechtsopvolger) de mogelijkheid om via een binnenplanse wijziging (bevoegdheid van burgemeester en wethouders) andere vormen van verkeersaantrekkende detailhandel in volumineuze goederen aan te vragen.*

*Ad 9.*

*In dit kader is van belang welke kwalificatie het dichtst bij de maatbestemming ligt. Ingevolge de bijlage 'parkeernormen' bij de regels is dit de parkeernorm voor bouwmarkten, tuincentra en kringloopwinkel.*

*Ad 10.*

*In het ontwerpbestemmingsplan zal het archeologische beleid zoals dat thans in voorbereiding is, worden opgenomen. De documenten waarnaar in de toelichting wordt verwezen en waarom inspreker verzoekt, zijn overigens verkrijgbaar via de website van de gemeente.*

### 2.13 Inspraakreactie 13

Ontvangen op 10 december 2012 en dus niet ontvankelijk. In verband met de te betrachten zorgvuldigheid bij het opstellen van een bestemmingsplan, zal de inspraakreactie wel worden betrokken bij het opstellen van een ontwerpbestemmingsplan.

De inspraakreactie heeft betrekking op de gronden aan de Nieuwe Molenheide 14d en 14e en Kanaaldijk-Zuid 5c en 5d (= bedrijfscomplex met 4 compartimenten).

1. Inspreker geeft aan dat op het terrein waar de bedrijfshal zich bevindt, de bestemming 'Bedrijventerrein 3' gelegd. Dat betekent dat in die hal bedrijven zijn toegestaan tot en met categorie 3.2, voor zover zij in de kolom "verkeer" geen 2 of 3 scoren, met dien verstande dat bestaande bedrijven die wel een 2 of 3 scoren, wel zijn toegestaan.

Omdat in de kolom 'verkeer' geen hoger cijfer dan 3 is vermeldt, komt deze bepaling er op neer dat de bedrijven alleen zijn toegestaan als zij in de kolom 'verkeer' een 1 scoren. Inspreker is van mening dat dit veel te beperkend is en dat op die manier geen rekening wordt gehouden met de bestaande ontsluitingsmogelijkheden en de wegenstructuur in de omgeving. Daarbij moet bedacht worden dat dit bestemmingsplan geldt voor meerdere bedrijventerreinen, elk gelegen in een totaal ander gebied.

De bepaling over de cijfers '2 en 3' in de kolom 'verkeer' beperkt de mogelijkheden van artikel 5.6 (afwijkend van de gebruiksregels) te zeer. Als een nieuw te vestigen bedrijf in de kolom "verkeer" namelijk een 2 scoort, kan dat nieuwe bedrijf meteen al niet meer worden toegestaan, zelfs indien de totale milieubelasting en ruimtelijke impact van dat nieuwe bedrijf vergelijkbaar zou zijn met een bestaand bedrijf. Inspreker vraagt daarom om de uitsluiting van bedrijven die in de kolom 'verkeer' hoger dan een 1 scoren, te schrappen of aan te passen.

2. Op grond van het voorontwerp-bestemmingsplan zijn detailhandelsbedrijven toegestaan, maar daarbij gelden dan wel de voorwaarden dat het moet gaan om een ondergeschikte nevenactiviteit in ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen of als een ondergeschikte nevenactiviteit van een groothandel in goederen. Daarbij geldt dan nog als aanvullende voorwaarde dat de bruto vloeroppervlakte van de detailhandelsgedeelten niet meer mag bedragen dan 150 m<sup>2</sup>.

Inspreker is van mening dat deze bepaling de bestaande activiteiten onnodig beperkt of onmogelijk maakt, terwijl in de toelichting van het bestemmingsplan is gesteld dat op grond van het nieuwe bestemmingsplan bestaande activiteiten moeten kunnen worden voortgezet.

Als echter bij nieuwvestiging van een bedrijf dat niet identiek is aan het bestaande bedrijf meteen alle beperkingen van toepassing zijn die in het nieuwe bestemmingsplan zijn opgenomen, worden de bestaande mogelijkheden veel te veel beperkt en is een rendabele verhuur van de compartimenten niet meer mogelijk. Dat leidt tot leegstand en zoals u weet leidt leegstand tot verpaupering, met (ook voor de omgeving) alle nadelige gevolgen van dien.

Inspreker vraagt daarom de gebruiksmogelijkheden voor detailhandel aan te passen, zodanig dat niet alleen de bestaande activiteiten kunnen worden voortgezet, maar ook dat functiewijzigingen zijn

toegestaan mits die niet leiden tot een grotere milieubelasting, zonder dat daarbij de in artikel 5 opgenomen beperkingen voor nieuwe bedrijven van toepassing zijn.

3. Inspreker geeft aan dat in een bijlage bij het voorontwerp-bestemmingsplan is opgenomen dat op het perceel Nieuwe Molenheide 14e detailhandel in tegels is toegestaan. Indien dat betekent dat bij elke wijziging in het assortiment, detailhandel meteen al niet meer is toegestaan, is inspreker van mening dat deze aanduiding de bestaande mogelijkheden te zeer beperkt en verzoekt die mogelijkheden te verruimen.
4. Inspreker verzoekt tevens in die bijlage op te nemen dat ook detailhandel in het kader van autohandel is toegestaan. Het gaat hoofdzakelijk om autostalling ten behoeve van internetverkoop en export, groothandel, maar ondergeschikt is in de bestaande situatie ook sprake van reguliere detailhandel. Omdat als uitgangspunt is genomen dat bestaande bedrijven kunnen worden voortgezet, is inspreker van mening dat ten onrechte bij de autostallingen (2 van de 4 bedrijven) de aanduiding 'detailhandel' ontbreekt.
5. Inspreker vindt dat voorschriften met betrekking tot internetverkoop worden opgenomen die te zeer beperkend en overbodig zijn. Eén van de voorwaarden is namelijk dat er geen showroom en/of verkoopruimte aanwezig is. Dat kan al snel leiden tot onduidelijkheden en tot handhavingsskwesies. De auto's die door inspreker ter plaatse worden gestald ten behoeve van hoofdzakelijk internetverkoop en export (groothandel) worden namelijk in sommige gevallen door het bedrijf zelf op transport gezet naar de eindbestemming, maar in andere gevallen komt de nieuwe eigenaar, die de auto per internet heeft gekocht, zelf die auto afhalen. Dat laatste wordt echter in de voorschriften verboden.

Weliswaar kan inspreker dat in de praktijk oplossen door de auto uit de hal te rijden en op de openbare weg over te dragen aan de nieuwe eigenaar, maar dat is natuurlijk een gekunstelde oplossing die in de praktijk niet werkt. Daarbij komt dan nog dat bij die oplossing de ruimtelijke uitstraling nagenoeg gelijk is aan de situatie waarbij de nieuwe eigenaar zelf de auto de hal uit rijdt. Sterker nog, in dat laatste geval is de ruimtelijke uitstraling van het bedrijf zelfs beperkter, omdat dan de overdracht op de openbare weg of elders niet hoeft plaats te vinden.

Inspreker vraagt daarom de bedoelde voorwaarde te schrappen of zodanig aan te passen, dat een redelijke exploitatie van de bedrijven mogelijk blijft.

6. In het voorontwerp-bestemmingsplan is geregeld dat het bebouwingspercentage per bouwperceel niet meer mag bedragen dan zoals aangegeven op de bestemmingsplankaart. Binnen het bouwvlak waar de hal van inspreker is gesitueerd, geldt een maximaal bebouwingspercentage van 65%.

Dat percentage is kennelijk overgenomen uit het oude bestemmingsplan, maar klopte toen allang niet meer. De bestaande bebouwing is veel meer dan 65% van het bouwperceel. Inspreker vraagt daarom het bebouwingspercentage in overeenstemming te brengen met de feitelijk bestaande bebouwing. Dit om te voorkomen dat de bebouwing onder het overgangsrecht gaat vallen.

7. Inspreker is eigenaar van het perceel Nieuwe Molenheide 19 waarop zich een pand bevindt dat is gebouwd als bedrijfswoning en in de afgelopen 10 jaar afwisselend is gebruikt als kantoor en

bedrijfswoning.

Voor genoemde woning is in het nieuwe bestemmingsplan niet de functieaanduiding "bedrijfswoning" opgenomen, terwijl die aanduiding wel is opgenomen voor de woning op het aangrenzende perceel (ten oosten). Inspreker is van mening dat ook voor zijn bedrijfswoning die aanduiding moet worden vermeld vanwege het uitgangspunt dat het bestaande gebruik wordt vastgelegd.

Omdat zijn bedrijfswoning afwisselend is/wordt gebruikt als bedrijfswoning en op dit moment als kantoor en of fitnessruimte verzoekt inspreker ook de regels zodanig aan te passen, dat naast een gebruik als woning, ook het gebruik als zelfstandig kantoor kan worden voortgezet.

Inspreker geeft aan de indruk te hebben dat het onvoldoende is dat op de percelen met de bestemming 'Bedrijventerrein-3' ook kantoren zijn toegestaan. Volgens de regels moet het daarbij namelijk gaan om zelfstandige kantoren. Meer duidelijkheid hierover is dan ook gewenst.

*Reactie gemeente:*

*Ad 1.*

*Voor het bedrijventerrein Nieuwe Molenheide heeft de gemeente het uitgangspunt gehanteerd dat bedrijven die een zekere mate van verkeersaanrekening hebben, gelet op de ligging van het bedrijventerrein, uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet gewenst zijn. De bestaande wegenstructuur (inclusief ontsluiting van bedrijven) is niet berekend op een grotere verkeersaanrekening. Om dit te kunnen regelen is in de regeling aansluiting gezocht bij de Staat van bedrijfsactiviteiten (uit de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering) die een kolom 'verkeer' bevat waarin een indicatie is gegeven van de verkeersaanrekkende werking van een bedrijf. Dit komt tot uiting in het toekennen van de cijfers 1, 2 of 3. Waarbij 1 staat voor potentieel geringe verkeersaanrekening, 2 voor potentieel aanzienlijke verkeersaanrekening en 3 voor zeer grote verkeersaanrekening. Om bestaande rechten te waarborgen zijn de bestaande bedrijven, ongeacht hun verkeersaanrekkende werking, toegestaan.*

*Naar aanleiding van de inspraakreactie wordt de afwijkmogelijkheid opgenomen voor bedrijven die in de kolom verkeer van de Staat van bedrijfsactiviteiten een 2 scoren maar vanwege hun aard (verkeersaanrekkende werking) vergelijkbaar zijn met bedrijven die een 1 scoren.*

*De bestemming Bedrijventerrein – 3, en daarmee de beperking voor wat betreft de verkeersaanrekkende werking, is trouwens uitsluitend van toepassing op Nieuwe Molenheide. Een dergelijke regeling was ook opgenomen in het vigerende (nu geldende) bestemmingsplan.*

*Ad 2.*

*Uitgangspunt van het bestemmingsplan is dat bestaande legale rechten van bedrijven worden gerespecteerd. Dit is iets anders dan de bestaande feitelijke situatie. Indien bij de bestaande feitelijke situatie echter is geconstateerd dat handhaving (op korte) termijn niet aan de orde is, is de bestaande feitelijke situatie aangeduid en daarmee toegestaan. Omdat detailhandel als activiteit in planologische zin ongewenst is op de bedrijventerreinen is de vestiging van een andere vorm van detailhandel niet toegestaan. Daarnaast is de aangeduide detailhandel verbonden aan een uitsterfregeling inhoudende dat deze detailhandel niet mag worden voortgezet indien deze gedurende één jaar gestaakt is geweest.*

*Internetverkoop waarbij geen showroom aanwezig is en waarbij geen mogelijkheid wordt geboden voor het afhalen van goederen is wel toegestaan.*

*Naar aanleiding van de inspraakreactie is op 27 februari 2013 ter plaatse van de door inspreker genoemde adressen een controle uitgevoerd naar de feitelijk bestaande bedrijfsactiviteiten. Uit deze controle is gebleken dat de bestaande detailhandelsactiviteiten ter plaatse van de Kanaaldijk-Zuid 5c en 5d, waar inspreker op doelt, niet meer worden verricht. Voor de Kanaaldijk-Zuid 5c en 5d zal derhalve geen aanduiding voor detailhandel in natuursteenproducten worden opgenomen.*

*Ad 3.*

*Zie de reactie onder Ad 2. Op grond van het hiervoor onder Ad 1 geformuleerde beleidsuitgangspunt biedt het bestemmingsplan geen mogelijkheden om de feitelijk bestaande detailhandel (dat ook al in strijd is met het geldende bestemmingsplan) uit te breiden.*

*Ad 4.*

*Naast groothandelsactiviteiten staat het bestemmingsplan in ondergeschikte mate detailhandel in goederen toe die ook in het assortiment van de groothandel zitten. Dit tot een maximum van 10% van het totale bruto-vloeroppervlakte tot een maximale winkelvloeroppervlakte van 150 m<sup>2</sup>. Daarnaast is internetverkoop zonder showroom en mogelijkheid tot het afhalen van goederen direct toegestaan. Op grond van het detailhandelsbeleid zoals dat is vastgelegd in de Detailhandelsvisie en voorliggend bestemmingsplan en de bestaande (legale) rechten, is de gemeente niet voornemens om door middel van een aanduiding de regeling van voorliggend bestemmingsplan voor het perceel waar inspreker op doelt, Molenheide 14d en 14e, te verruimen.*

*Ad 5.*

*Het beleidsuitgangspunt van de gemeente met betrekking tot internetverkoop is om internetverkoop niet toe te staan indien ter plaatse van het bedrijf een showroom aanwezig is, geen uitstalling ten behoeve van de verkoop plaatsvindt en niet de mogelijkheid aan kopers wordt geboden om de gekochte goederen op te halen. Dit beleidsuitgangspunt hanteert de gemeente om een duidelijk onderscheid met detailhandel te maken. Internetverkoop die plaatsvindt volgens de voorwaarden zoals deze in het bestemmingsplan zijn opgenomen, heeft een andere verschijningsvorm en (ruimtelijke) uitstraling dan detailhandel. Aangezien het beleidsuitgangspunt voor het bedrijventerrein Nieuwe Molenheide is om geen detailhandel, ook geen volumineuze detailhandel, toe te staan, is het ook niet wenselijk om de regeling voor internetverkoop uit te breiden op de wijze zoals inspreker die voorstaat.*

*Ad 6.*

*Uitgangspunt bij het opstellen van het voorliggende voorontwerp bestemmingsplan is het overnemen van de situatie zoals die vast is gesteld in het vigerende (=geldende) bestemmingsplan. Het vigerend bestemmingsplan gaat voor Nieuwe Molenheide uit van een bebouwingspercentage dat gerelateerd is aan een bestemmingsvlak of anders indien dit als zodanig was aangeduid. In het voorontwerpbestemmingsplan is het bebouwingspercentage gerelateerd aan een bouwperceel. Voor het bedrijventerrein Nieuwe Molenheide is dit niet in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan.*

*Naar aanleiding van de inspraakreactie zal de regeling van voorliggend bestemmingsplan dan ook worden gewijzigd in die zin dat het bebouwingspercentage gerelateerd gaat worden aan het aanduidingsvlak.*



*Dit wil zeggen dat voor de percelen van inspreker de 65% als bebouwingspercentage wordt gerelateerd aan de bestemmingsvlakken van Kanaaldijk Zuid 5 tot en met 5d en Nieuwe Molenheide 14 a tot en met 14 e. Dit is in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan.*

*Ad 7.*

*Zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan op het bedrijventerrein Nieuwe Molenheide, bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan daar waar ze volgens het geldende bestemmingsplan ook reeds waren toegestaan. Voor het perceel Nieuwe Molenheide 19 is volgens het geldende bestemmingsplan geen bedrijfswoning toegestaan. In voorliggend bestemmingsplan zal, voor het genoemde perceel, dan ook niet de mogelijkheid van een zelfstandig kantoor of bedrijfswoning worden toegestaan.*

## 2.14 Inspraakreactie 14

Ontvangen op 7 december 2012 en dus niet ontvankelijk. In verband met de te betrachten zorgvuldigheid bij het opstellen van een bestemmingsplan, zal de inspraakreactie wel worden betrokken bij het opstellen van een ontwerpbestemmingsplan.

De inspraakreactie heeft betrekking op de gronden kadastraal bekend gemeente Schijndel, sectie A, nr's 5601, 5602, 5719, 5720, 5722, 5853, 5855, 5857 en 5991 (Nieuwe Molenheide).

1. Op de percelen van inspreker zijn conform de regels bedrijven toegestaan tot en met milieucategorie 3.2, waartoe blijkens de Staat van bedrijfsactiviteiten ook houtindustrie valt.

Uit de regels blijkt dat geluidzoneringsplichtige inrichtingen niet toegestaan zijn. Het is inspreker echter niet duidelijk of zijn activiteiten en bedrijven als geluidzoneringsplichtig worden aangemerkt. Als dat het geval is dan dient deze bepaling uit de regels aangepast te worden zodat de activiteiten positief worden bestemd en niet onder het overgangsrecht komen te vallen. Dat is immers uitgangspunt bij een bedrijf dat er plaatse al sinds jaar en dag legaal is gevestigd.

2. Hetzelfde geldt ten aanzien van de in de regels gestelde eis dat de bedrijfsactiviteiten in de kolom verkeer in de Staat van bedrijfsactiviteiten geen 2 of 3 mag scoren, terwijl bij de meeste subcategorieën van houtindustrie dit wel het geval is. Op deze wijze worden ten onrechte de activiteiten van inspreker en zijn bedrijf niet volledig positief bestemd. Het verzoek is deze bepaling dan ook aan te passen.

*Reactie gemeente:*

*Ad 1.*

*De bedrijfsactiviteiten van inspreker zijn niet aan te merken als geluidzoneringsplichtig in de zin van de Wet geluidhinder. Ten overvloede zij opgemerkt dat het vigerende (=geldende) bestemmingsplan geluidzoneringsplichtige inrichtingen ook niet toe staat.*

*Ad 2.*

*Voor het bedrijventerrein Nieuwe Molenheide heeft de gemeente het uitgangspunt gehanteerd dat bedrijven die een zekere mate van verkeersaantrekking hebben, gelet op de ligging van het bedrijventerrein, uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet gewenst zijn. De bestaande wegenstructuur (inclusief ontsluiting van bedrijven) is niet berekend op een grotere verkeersaantrekking. Om dit te kunnen regelen is in de regeling aansluiting gezocht bij de Staat van bedrijfsactiviteiten (uit de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering) die een kolom 'verkeer' bevat waarin een indicatie is gegeven van de verkeersaantrekkende werking van een bedrijf. Dit komt tot uiting in het toekennen van de cijfers 1, 2 of 3. Waarbij 1 staat voor potentieel geringe verkeersaantrekking, 2 voor potentieel aanzienlijke verkeersaantrekking en 3 voor zeer grote verkeersaantrekking. Om bestaande rechten te waarborgen zijn de bestaande bedrijven, ongeacht hun verkeersaantrekkende werking, toegestaan.*

*Naar aanleiding van de inspraakreactie wordt de afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor bedrijven die in de kolom verkeer van de Staat van bedrijfsactiviteiten een 2 scoren maar vanwege hun aard (verkeersaantrekkende werking) vergelijkbaar zijn met bedrijven die een 1 scoren.*

*Ten overvloede zij opgemerkt dat de bestemming Bedrijventerrein – 3, en daarmee de beperking voor wat betreft de verkeersaantrekkende werking, uitsluitend van toepassing is op Nieuwe Molenheide. Een dergelijke regeling was ook opgenomen in het vigerende (nu geldende) bestemmingsplan.*

### 3 VOOROVERLEG

De volgende instanties hebben aanleiding gezien om een schriftelijk advies met betrekking tot het voorontwerp-bestemmingsplan in te dienen in het kader van het vooroverleg op basis van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

<i>nummer</i>	<i>ingekomen datum</i>	<i>instanties</i>	<i>adres</i>	<i>postcode</i>	<i>plaats</i>
1.	3 december 2012	Waterschap Aa en Maas & Waterschap De Dommel	P/a. Pettelaarpark 70/ Postbus 5049	5201 GA	's-Hertogenbosch
2.	10 december 2012	Brandweer Brabant-Noord (veiligheidsregio)	Orthenseweg 2b/ Postbus 218	5212 XA/ 5201 AE	's-Hertogenbosch
3.	14 januari 2013	Provincie Noord-Brabant	Brabantlaant 1/ Postbus 90151	5200 MC	's-Hertogenbosch

### 3.1 Waterschap De Dommel & Waterschap Aa en Maas

De waterschappen hebben samen één vooroverlegreactie ingediend.

1. De waterschappen geven aan dat de waterparagraaf in de toelichting erg summier is en dat het geldende beleid van beide waterschappen ontbreekt. Het gaat om het Waterbeheerplan 2010 - 2015 van beide waterschappen (tekstvoorstel is bijgevoegd), de Keur oppervlaktewater 2009 van Waterschap Aa en Maas en de Keur 2011 van Waterschap Aa en Maas. Ook ontbreekt het gezamenlijke beleidskader 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk'.
2. In de toelichting ontbreekt de toelichting op de waterhuishoudkundige situatie in het plangebied. Hierbij moet aandacht besteed worden aan het oppervlaktewatersysteem, het afvalwatersysteem en het grondwater.
3. Op de verbeelding ontbreekt de leggerwatergang 203043, gelegen in het beheergebied van Waterschap Aa en Maas en de leggerwatergang D0221, gelegen in het beheergebied van Waterschap de Dommel. Het verzoek is deze watergangen op te nemen en te bestemmen als Water.
4. De waterschappen verzoeken de attentiegebieden EHS en de EVZ op de verbeelding op te nemen en te voorzien van een adequaat beschermingsregime. Zie ook artikel 4.3 en artikel 4.4 van de provinciale Verordening Ruimte.
5. Op de verbeelding zijn 2 rioolpersleidingen opgenomen. De noordelijkst gelegen variant is een persleiding in beheer bij Waterschap Aa en Maas. De zuidelijk gelegen leiding is een onbekende leiding van zowel waterschap De Dommel als van Waterschap Aa en Maas. De waterschappen vragen om uit te zoeken of het nodig is deze leiding op de verbeelding op te nemen?
6. De waterschappen vragen om het begrip 'water en waterhuishoudkundige voorzieningen' in de begrippenlijst op te nemen. Het volgende tekstvoorstel kan voor dit begrip worden gehanteerd: *'Al het oppervlaktewater zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen. Almede voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten etcetera'.*

*Reactie gemeente:*

*Ad 1.*

*De toelichting wordt op dit punt aangevuld. Hierbij wordt opgemerkt dat in een bestemmingsplan uitsluitend die stukken behandeld hoeven te worden die ook daadwerkelijk juridisch-planologisch relevant zijn.*

*Ad 2.*

*Het bestemmingsplan betreft een conserverend bestemmingsplan met uitsluitend het oogmerk om de vigerende planologisch-juridische regeling te actualiseren. Een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie in het plangebied, waarbij aandacht besteed wordt aan het*

oppervlaktewatersysteem, het afvalwatersysteem en het grondwater, heeft dan ook geen toegevoegde waarde.

*Ad 3.*

*Het plan wordt wat betreft de leggerwatergangen 203043 en D0221 aangepast. Beide watergangen worden bestemd als 'Water'. In plaats van watergang D0221 blijkt het om watergang D0222 te gaan.*

*Ad 4.*

*Het zoekgebied voor de ecologische verbindingszone zoals deze door de bedrijventerreinen Rooiseheide en Duin loopt is op de verbeelding aangegeven. Op Nieuwe Molenheide toucheert het zoekgebied het plangebied en zal deze aanduiding worden overgenomen. Voor wat betreft het Attentiegebied EHS moet worden opgemerkt dat het bedrijventerrein Nieuwe Molenheide binnen deze aanduiding van de verordening is gelegen. Dit bedrijventerrein zal derhalve de dubbelbestemming Waarde-Attentiegebied EHS krijgen. Opgemerkt wordt dat deze dubbelbestemming een vergunningstelsel voor werkzaamheden kent die overigens niet van toepassing is ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', nagenoeg het gehele bedrijventerrein.*

*Ad 5.*

*De zuidelijke rioolpersleiding blijkt de persleiding van de stortplaats te zijn. Wij zijn van oordeel dat de dubbelbestemming zoals die in het bestemmingsplan is opgenomen vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk is.*

*Ad 6.*

*Het begrip 'water en waterhuishoudkundige voorzieningen zal, overeenkomstig het voorstel van het waterschap, in de begrippenlijst worden opgenomen.*

### **3.2 Brandweer Brabant-Noord (veiligheidsregio)**

1. De veiligheidsregio adviseert in het kader van externe veiligheid over de mogelijkheden voor zelfredzaamheid en de mogelijkheden voor rampbestrijding.

Het bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. Wel zijn beperkte aanpassingen en wijzigingen van functies mogelijk. De veiligheidsregio acht een verder advies voor het bestemmingsplan niet noodzakelijk omdat er geen sprake is van een groepsrisico en de voorgenomen vaststelling van het bestemmingsplan geen negatieve gevolgen heeft voor de benodigde inzet van hulpverleningsdiensten en voor de zelfredzaamheid van personen in het invloedsgebied van de 6 risicovolle inrichtingen die zich in het plangebied bevinden.

*Reactie gemeente:*

*Ad 1. De gemeente neemt deze reactie voor kennisgeving aan.*

### **3.3 Provincie Noord-Brabant**

Het voorontwerp bestemmingsplan geeft de provincie geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

## 4 BIJLAGE GEGEVENS INSPREKER

### Niet voor publicatie op internet

Hieronder zijn de gegevens van alle insprekers en hun inspraakreacties weergegeven:

nummer	ingekomen datum	naam	adres	postcode	plaats
1	6 december 2012	mr. D. Wintraecken van Wintraecken Advies bv namens dhr. D. Tausch	P/a Harry Bolsiuslaan 13	5481 BN	Schijndel
2	6 december 2012	dhr. M. van Os van Stukbouw bv	Zwembadweg 8	5482 RH	Schijndel
3	6 december 2012	mr. A. Kamphuis van Lexence nv, namens De Hoge Dennen Holding bv	P/a. Peter van Anrooystraat 7	1076 DA	Amsterdam
4	14 november 2012	J.J.M. van Heijden-Schwarz	Molendijk-Zuid 30	5482 WZ	Schijndel
5	23 november 2012	H. Blommers, J. Blommers & T. Blommers	P/a. Eerschotsestraat 24	5491 AC	Sint-Oedenrode
6	3 december 2012	J.W.G.J. Oerlemans	Molendijk-Zuid 25	5482 WZ	Schijndel
7	3 december 2012	dhr. W. van der Velden van MILON bv	Huygensweg 24	5482 TG	Schijndel
8	5 december 2012	M.G.C. Hobbelen	P/a. Boschweg 161A	5481 EE	Schijndel
9	5 december 2012	mr. D. Wintraecken van Wintraecken Advies bv namens R. Versteegen van Het Gareel	P/a Harry Bolsiuslaan 13	5481 BN	Schijndel
10	6 december 2012	mr. D. Wintraecken van Wintraecken Advies bv namens dhr. D. Bast van Sunvry Aluminiumbouw	P/a Harry Bolsiuslaan 13	5481 BN	Schijndel
11	6 december 2012	mr. D. Wintraecken van Wintraecken Advies bv namens Lokhoff Verhuur	P/a Harry Bolsiuslaan 13	5481 BN	Schijndel
12	6 december 2012	mr. M.H.J. van Driel van Stijl Advocaten namens Beheermaatschappij Johema bv en Van Cranenbroek Schijndel bv	P/a Poeldijkstraat 4 Postbus 9101	1059 VM 1006 AC	Amsterdam
13	10 december 2012	P.A.M. Jansen	Toon Bolsiusstraat 12	5482 LC	Schijndel
14	7 december 2012	K.M. Peters van MannaertsAppels nv namens Houtindustrie Schijndel bv en Houtindustrie Schijndel Onroerend Goed bv	P/a Stationsstraat 41 Postbus 772	5038 EC 5000 AT	Tilburg