



Onderwerp Bestemmingsplan Bedrijventerreinen

Agenda 10 november 2015, punt 10

De raad van de gemeente Schijndel;

overwegende

dat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State bij haar uitspraak van 16 september 2015 hem heeft opgedragen over de vaststelling van het bestemmingsplan Bedrijventerreinen een nieuw besluit te nemen voor:

- a. het plandeel met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' voor het perceel Duinweg 4a, 4b en 4c;
- b. de plandelen met de bestemming 'Bedrijventerrein -1' voor de percelen Duinweg 24 en Huygensweg 21, dit met inachtneming van hetgeen de Afdeling bestuursrechtspraak heeft overwogen;

dat de Afdeling bestuursrechtspraak daarbij heeft overwogen dat het nieuwe besluit niet behoeft te worden voorbereid overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb);

dat het nieuw te nemen besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend dient te worden gemaakt en te worden medegedeeld;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 20 oktober 2015;

gelet op Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

Besluit

- a) de volgende onderdelen in de verbeelding, de regels en de toelichting behorende bij het vaststellingsbesluit over het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' d.d. 4 juli 2013 te wijzigen:

Ten aanzien van de verbeelding:

- de begrenzing van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' voor het perceel Duinweg 4a, 4b en 4c te wijzigen overeenkomstig de uitspraak van 16 september 2015 (geen dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' op het perceel Duinweg 4a, 4b en 4c);
- de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied specifieke vorm van bedrijventerrein detailhandel 5' die is gelegen op de percelen Duinweg 24 en Huygensweg 21 te verwijderen;

Ten aanzien van de regels:

- in artikel 3.1.2, sub f, lid 10, onder d de tekst als volgt te wijzigen:
 - d. de verkoop van branchevreemde goederen categorie 2, met dien verstande dat:
 1. de winkelvloeroppervlakte van de verkoop van branchevreemde goederen categorie 2 niet meer mag bedragen 250 m²;
 2. de winkelvloeroppervlakte ten behoeve van een afzonderlijke hoofdbranche niet meer bedraagt dan 50 m²;
 3. detailhandel in voedings- en genotsmiddelen niet is toegestaan.
- artikel 3.7.4 'Wijziging specifieke vorm van bedrijventerrein – detailhandel 5' te verwijderen;



Ten aanzien van de toelichting:

- op pagina 40 de volgende tekst te verwijderen:

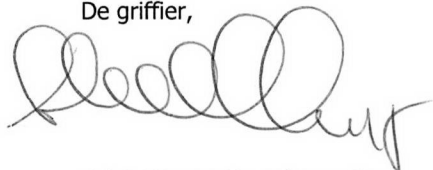
"Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein-detailhandel 5' die is gelegen over de percelen Duinweg 24 en Huygensweg 21 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Op basis van een wijzigingsplan kunnen burgemeester en wethouders besluiten om het bestaande bedrijf met de tuin- en agridetailhandelsformule onder voorwaarden te laten uitbreiden tot maximaal 10.000 m² winkelvloeroppervlakte. Een aanpassing van de infrastructurele voorzieningen of andere voorzieningen in de openbare ruimte kan tot de voorwaarden behoren, afhankelijk van de aard en omvang van het wijzigingsverzoek."

- b) het eerder op 4 juli 2013 vastgestelde bestemmingsplan met planidentificatienummer 'NL.IMRO.0844.BPBedrijventerrein-VG01' te wijzigen casu quo de wijzigingen, zoals opgenomen onder beslispunt a), vast te stellen en door te voeren in het bestemmingsplan, met planidentificatienummer 'NL.IMRO.0844.BPBedrijventerrein-VG02';
- c) geen exploitatieplan vast te stellen voor de gronden waarop de wijzigingen, zoals genoemd onder beslispunt a), zijn voorzien.

Aldus besloten door de raad in zijn openbare vergadering van 10 november 2015,

De griffier,

De (wnd) voorzitter,



F.G.T.W. van Kessel-van Erp



M.E. van der Aalsvoort

Bijlagen:

Ter inzage:

Uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 16 september 2015

Uitsneden van de verbeelding van de betrokken percelen en de wijzigingen van de regels en de toelichting

Ambtelijke coördinatie:

Afdeling: Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu

Behandeld door: psm

Reg.nummer: 15.037115

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid
Van Boxmeer Beheer B.V., gevestigd te Sint-Oedenrode, en anderen,
2. de stichting Stichting Citymanagement Schijndel en anderen, allen
gevestigd te Schijndel,
appellanten,

en

de raad van de gemeente Schijndel,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 4 juli 2013 heeft de raad het bestemmingsplan "Bedrijventerreinen" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben onder meer Van Boxmeer Beheer en anderen en Stichting Citymanagement en anderen beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

Van Boxmeer Beheer en anderen hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 23 september 2014, waar onder meer Van Boxmeer Beheer en anderen, vertegenwoordigd door F.J.E. van Boxmeer, bijgestaan door mr. M.T.C.A. Smets, advocaat te Eindhoven, Stichting Citymanagement en anderen, vertegenwoordigd door J.W. van Dis en F. Tausch, bijgestaan door mr. F.A. Pommer, advocaat te 's-Hertogenbosch, en de raad, vertegenwoordigd door mr. K.J.C. van der Heijden en F.J.P.M.G. Boeien, beiden werkzaam bij de gemeente, bijgestaan door mr. D.H. Nas, advocaat te Nijmegen, zijn verschenen.

Bij uitspraak, deels tussenuitspraak, van 4 maart 2015 in zaak nr. 201308866/1/R3 (www.raadvanstate.nl) heeft de Afdeling de raad opgedragen om binnen 26 weken na verzending van de tussenuitspraak de daarin omschreven gebreken in het besluit van 4 juli 2013 te herstellen. Deze uitspraak is aangehecht.

De Afdeling heeft bepaald dat een nader onderzoek ter zitting achterwege blijft. Vervolgens heeft de Afdeling het onderzoek gesloten.

Overwegingen

1. De Afdeling heeft in de tussenuitspraak ten aanzien van het beroep van Van Boxmeer Beheer en anderen geoordeeld dat het bestreden besluit voor zover dat ziet op de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 4" op het perceel Duinweg 4a, 4b en 4c, is genomen in strijd met artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb). Hiertoe is overwogen dat over het gedeelte van dat perceel met de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 4" waar de opslagtanks in de grond liggen en de nieuwe bebouwing is gerealiseerd, de raad zich op een ander standpunt heeft gesteld dan hij in het bestreden besluit heeft gedaan en dat nu niet is gebleken dat gewijzigde omstandigheden hiertoe aanleiding hebben gegeven, moet worden geoordeeld dat het bestreden besluit, voor zover dat ziet op de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 4" op het perceel Duinweg 4a, 4b en 4c niet met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid.

Ten aanzien van het beroep van Stichting Citymanagement en anderen is geoordeeld dat dit beroep, voor zover ingesteld door de anderen dan Stichting Citymanagement, niet-ontvankelijk is voor zover het is gericht

tegen artikel 3, lid 3.1.2, onder g, van de planregels en dat het bestreden besluit, voor zover dat ziet op de vaststelling van artikel 3, lid 3.1.2, onder f, sub 10, onder d, is genomen in strijd met artikel 3:46 van de Awb. Daartoe is overwogen dat in artikel 3, lid 3.1.2, onder f, sub 10, onder d, van de planregels in afwijking van het Toetsingskader geen beperking is opgenomen voor de verkoop van niet-volumineuze artikelen tot een maximum van 250 m² en dat de raad voor deze afwijking van het beleid geen toereikende motivering heeft gegeven. Voorts is geoordeeld dat het bestreden besluit, voor zover dat ziet op de vaststelling van artikel 3, lid 3.7.4, van de planregels, in strijd met artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) is vastgesteld. Daartoe is overwogen dat, zoals de Afdeling eerder heeft overwogen in de uitspraak van 26 februari 2014 in zaak nr. 201305787/1/R1 (www.raadvanstate.nl), de raad reeds bij het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid op grond waarvan een stedelijke ontwikkeling mogelijk kan worden gemaakt, inzicht moet geven in de vraag of binnen de planperiode met een regionale behoefte aan de mogelijk te maken ontwikkelingen rekening moet worden gehouden en of deze ontwikkelingen in het licht van het in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro opgenomen toetsingskader binnen het plangebied zullen kunnen worden gerealiseerd. Verder is overwogen dat de raad dat in dit geval heeft nagelaten en dat artikel 3, lid 3.7.4, van de planregels aldus in strijd met artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is vastgesteld.

De Afdeling heeft de raad in de tussenuitspraak opgedragen om binnen 26 weken na verzending daarvan met inachtneming van overweging 13 van die uitspraak de daar omschreven gebreken in het besluit van 4 juli 2013 te herstellen en de Afdeling en de andere partijen de uitkomst mede te delen en het nieuw te nemen besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken en mede te delen.

2. De in de tussenuitspraak geboden hersteltermijn is ongebruikt verstreken. Gelet hierop is niet voldaan aan de door de Afdeling gegeven opdracht. Daarmee zijn de in de tussenuitspraak geconstateerde gebreken in het besluit van 4 juli 2013 niet hersteld. Gelet op het voorgaande en op de overwegingen 9.5 en 12.14 van de tussenuitspraak zijn de beroepen van Van Boxmeer Beheer B.V. en anderen en Stichting Citymanagement en anderen gegrond, zodat het besluit voor zover dat ziet op de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 4" op het perceel Duinweg 4a, 4b en 4c, en de vaststelling van artikel 3, lid 3.1.2, onder f, sub 10, onder d, en artikel 3, lid 3.7.4, van de planregels, dient te worden vernietigd.

3. De Afdeling ziet aanleiding om met toepassing van artikel 8:72, vierde lid, van de Awb de raad op te dragen om voor de vernietigde planonderdelen met inachtneming van deze uitspraak een nieuw plan vast te stellen en zal daartoe een termijn stellen. Het door de raad te nemen nieuwe besluit behoeft niet overeenkomstig afdeling 3.4 van de Awb te worden voorbereid.

4. De raad dient op na te melden wijze tot vergoeding van de proceskosten te worden veroordeeld.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

- I. verklaart het beroep van de stichting Stichting Citymanagement Schijndel en anderen, voor zover ingesteld door de anderen dan de stichting Stichting Citymanagement Schijndel, niet-ontvankelijk, voor zover het is gericht tegen artikel 3, lid 3.1.2, onder g, van de planregels;
- II. verklaart de beroepen van de stichting Stichting Citymanagement Schijndel en anderen, voor zover ontvankelijk, en de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Van Boxmeer Beheer B.V. en anderen gegrond;
- III. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Schijndel van 4 juli 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Bedrijventerreinen" voor zover dat ziet op:
 - a. de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 4" op het perceel Duinweg 4a, 4b en 4c;
 - b. de vaststelling van artikel 3, lid 3.1.2, onder f, sub 10, onder d, en artikel 3, lid 3.7.4, van de planregels;
- IV. draagt de raad van de gemeente Schijndel op om binnen 16 weken na de verzending van deze uitspraak met inachtneming van hetgeen daarin is overwogen een nieuw besluit te nemen ten aanzien van de onder III.a en b genoemde planonderdelen en dit op de wettelijk voorgeschreven wijze en binnen de daarvoor geldende termijn bekend te maken en mede te delen;
- V. veroordeelt de raad van de gemeente Schijndel tot vergoeding van in verband met de behandeling van de beroepen opgekomen proceskosten ten aanzien van:
 - a. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Van Boxmeer Beheer B.V. en anderen tot een bedrag van € 980,00 (zegge: negenhonderdtachtig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand, met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de anderen;
 - b. de stichting Stichting Citymanagement Schijndel en anderen tot een bedrag van € 980,00 (zegge: negenhonderdtachtig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand, met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de anderen;
- VI. gelast dat de raad van de gemeente Schijndel het voor de behandeling van de beroepen betaalde griffierecht vergoedt:
 - a. € 318,00 (zegge: driehonderdachttien euro) voor de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Van Boxmeer Beheer B.V. en anderen, met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de anderen;
 - b. € 318,00 (zegge: driehonderdachttien euro) voor de stichting Stichting Citymanagement Schijndel en anderen, met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de anderen.

Aldus vastgesteld door mr. J.A.W. Scholten-Hinloopen, voorzitter, en
mr. R. Uylenburg en mr. G.T.J.M. Jurgens, leden, in tegenwoordigheid van
mr. R.I.Y. Lap, griffier.

w.g. Scholten-Hinloopen
voorzitter

w.g. Lap
griffier

Uitgesproken in het openbaar op 16 september 2015

288.

Verzonden: 16 september 2015



Onderwerp **Bestemmingsplan bedrijventerreinen**

Agenda **4 juli 2013, punt 5**

De raad van de gemeente Schijndel;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 21 juni 2013;
gelet op de Gemeentewet;

Overwegende:

- dat het ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerreinen vanaf 22 maart 2013 gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen;
- er gedurende deze termijn 10 zienswijzen over het plan zijn ingediend;
- er buiten de ter inzage termijn geen zienswijzen over het plan zijn ingediend;
- dat de ingekomen zienswijzen zijn beantwoord in de Nota van Zienswijzen en Wijzigingen;
- dat de gemeente op grond van het bepaalde in artikel 6.4 Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht is een exploitatieplan vast te stellen;
- dat in het bestemmingsplan geen bouwplannen in de zin van artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening mogelijk worden gemaakt;
- dat voldaan wordt aan de voorwaarden uit artikel 6.12 lid 2 Wro en van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien;

Besluit

1. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen, zoals opgenomen in de Nota van Zienswijzen en Wijzigingen;
2. het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' met alle daarbij behorende stukken, zoals dit plan vevat is in de kaart met nummer: 'NL.IMRO.0844.BPBedrijventerrein-VG01' gewijzigd vast te stellen;
3. voor bovenstaand bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten door de raad in zijn openbare vergadering van 4 juli 2013,
De griffier, De voorzitter,

F.G.T.W. van Kessel-van Erp

J. Eugster - van Bergeijk



Bijlagen:

Ter inzage:

Ontwerp bestemmingsplan Bedrijventerreinen
Nota van Zienswijzen en Wijzigingen

Ambtelijke coördinatie:

Afdeling: Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu
Behandeld door: mee
Reg.nummer: 13.021471



Nota van Zienswijzen en Wijzigingen bestemmingsplan Bedrijventerreinen

1	INLEIDING	5
2	ZIENSWIJZEN.....	7
2.1	Zienswijze 1.....	8
2.2	Zienswijze 2.....	13
2.3	Zienswijze 3.....	15
2.4	Zienswijze 4.....	18
2.5	Zienswijze 5.....	20
2.6	Zienswijze 6.....	21
2.7	Zienswijze 7.....	24
2.8	Zienswijze 8.....	25
2.9	Zienswijze 9.....	34
2.10	Zienswijze 10.....	37
3	BIJLAGE GEGEVENS RECLAMANTEN.....	40
4	WIJZIGINGEN.....	42
4.1	Ambtshalve wijzigingen.....	42
4.2	Wijzigingen naar aanleiding van ingekomen zienswijzen.....	50

1 INLEIDING

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

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. Een ieder kon gedurende deze periode schriftelijk en/of mondeling een zienswijze indienen. Binnen de genoemde periode zijn 10 verschillende zienswijzen ontvangen. Op 2 zienswijzen is na de inzagetermijn nog een aanvulling ontvangen. De reacties zijn in hoofdstuk 2 samengevat met aansluitend de beantwoording van de gemeente.

2 ZIENSWIJZEN

Er zijn 10 natuurlijke en/of zakelijke rechtspersonen die aanleiding hebben gezien om een zienswijze in te dienen. De zienswijzen zijn allemaal binnen de reactietermijn verzonden.

De gegevens van de reclamanten 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 Zienswijze 1

Ontvangen op 2 mei 2013 en dus ontvankelijk.

1. De beperkingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen met betrekking tot internetwinkels zijn niet afdoende om de in de detailhandelsvisie vastgelegde voorzieningenstructuur te kunnen handhaven. Deze komt op losse schroeven te staan. Niet alle ontwikkelingen die reeds plaatsvinden worden met de genoemde beperkingen afgedekt. Reclamant ondersteunt de visie uit de brochure 'Internethandel, keuze in beleid en vertaling bestemmingsplannen' van de Kamer van Koophandel uit maart 2013 met betrekking tot internethandel en verzoekt het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.
2. Reclamant is van mening dat de mogelijkheid van detailhandel voor een groothandel in dit bestemmingsplan evenals de mogelijkheid tot incidentele verkoop aan consumenten moet vervallen omdat deze verstrend werkt op de detailhandel in de winkelconcentratiegebieden die voor detailhandel zijn aangewezen.
3. Als ondergeschikte nevenactiviteit in ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen mag voor detailhandel in deze producten 10 % van de vloeroppervlakte met een maximum van 150 m² worden gebruikt. Bij een specifieke vorm van bedrijventerrein – productiegebonden met een ondergeschikte nevenactiviteit kan hiervan worden afgeweken en is het maximum gesteld op 10 % met een maximum van 500 m². De onderbouwing van dit verschil ontbreekt. Bovendien is er bij 500 m² geen sprake meer van een ondergeschikte nevenactiviteit. 10% met een maximum van 150 m² w.v.o. zou het absolute maximum moeten zijn zoals ook opgenomen in het toetsingskader detailhandel op perifere locaties, als onderdeel van de Detailhandelsvisie.
4. Redactioneel/ inhoudelijk is artikel 1.30 Branchevreemd onjuist en voor meerdere uitleg vatbaar. De hoofdbranches die bij de specifieke branchegroep thuishoren zouden juist branchevreemd kunnen worden aangemerkt. Artikel 1.42 refereert ook naar de tabel behorend bij artikel 1.30 branchevreemd.
5. Reclamant vindt dat 0 % mogelijkheid geboden mag worden voor branchevreemde artikelen omdat handhaving van elke toelaatbare norm onmogelijk blijkt en discutabel is. Alleen indien het aantoonbaar juridisch noodzakelijk blijkt te zijn, stelt reclamant voor dit te beperken tot 10 % van het vloeroppervlak tot een maximum van 150 m² wvo en 30 m² per branchevreemd product in plaats van 250 m² en 50 m² per product.
6. Er moet tevens een juiste omschrijving worden opgenomen wat onder w.v.o. valt. Volgens reclamant vallen hieronder ook gangpaden, etalage-, afreken- en serviceruimten naast het ruimtebeslag waarop de goederen zijn uitgesteld.
7. De verkoop van goederen is in het bestemmingsplan de norm om te bepalen of wel of niet sprake is van een verkeersaantrekkende activiteit. Een objectieve norm ontbreekt echter. De nu gehanteerde omschrijving geeft geen garantie voor een juiste ruimtelijke vertaling. Er dient in een objectieve norm aangegeven te worden wat (on)gewenste verkeersdruk kan zijn in voertuigen per etmaal en parkeer capaciteit in relatie tot de gebruikte verkoopvloeroppervlakte.

8. Duinweg 24 heeft de aanduiding sbt-dhv 5 en Duinweg 20 heeft de aanduiding sbt-dvv. Onderbouwning voor dit verschil tussen functieaanduidingen ontbreekt. Dit kan leiden tot rechtsongelijkheid.
9. Reclamant is van mening dat een objectieve norm voor volumineuze detailhandel ontbreekt in begripsomschrijving 1.58. De 'aard van de gevoerde producten' zou verder onderbouwd moeten worden omdat een zeer groot aantal van deze gespecificeerde artikelen grootschalig aangeboden wordt.
10. Duinweg 24 heeft de bestemming bouwmarkt, waarbij niet in overheersende mate verkoop van tuinartikelen is toegestaan. Dit laatste is geen objectief criterium. Ook hierbij dient een objectieve norm gehanteerd te worden.
11. Duinweg 24 mag één uitgiftepunt hebben. Een begripsomschrijving met de mogelijkheden en de beperkingen van een uitgiftepunt ontbreekt. Op deze wijze kan een dergelijk punt uitgroeien tot een volwaardige detailhandelslocatie.
12. Er wordt een maximum gesteld van 3790 m² w.v.o. op de locatie Duinweg 25. Het is niet duidelijk wat het huidige gebruikte w.v.o. is, zodat niet kan worden beoordeeld of binnen dit aangegeven oppervlak ruimte is voor uitbreiding van de detailhandel ter plaatse. Als blijkt dat het huidige gebruik van w.v.o. lager is, dient de norm van 3790 m² w.v.o. naar beneden te worden bijgesteld. Een uitbreidingsmogelijkheid is zeer ongewenst omdat dit direct negatieve gevolgen heeft voor de winkels in de aangewezen concentratiegebieden.

Reactie gemeente:

Ad 1.

De brochure van de Kamer van Koophandel is volledig in lijn met de regeling zoals deze in het bestemmingsplan is opgenomen. Sterker nog, de brochure stelt in de tabel op pagina 9 dat de internetverkoop conform de regeling van het bestemmingsplan, dus zonder de gelegenheid om de winkel te bezoeken, niet aangemerkt moet worden als detailhandel maar binnen de bestemming Bedrijf (of Bedrijventerrein) gewoon mogelijk is. In verband met onduidelijkheid in de jurisprudentie hebben wij ervoor gekozen om internetverkoop, onder bepaalde (en strikte) voorwaarden, uitdrukkelijk te benoemen.

De bepaling in het bestemmingsplan luidt:

g Internetverkoop

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;
4. geen mogelijkheid aan personen wordt geboden voor het ter plaatse betalen van goederen.

Gelet op de ruimtelijke uitstraling van de internetverkoop die met voorliggend bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, en daarmee zijn wij het met de Kamer van Koophandel eens, is er geen sprake van detailhandel maar van opslag en logistiek.

Ad 2.

De regeling in voorliggend bestemmingsplan is een doorvertaling van het door de gemeenteraad in 2010 vastgestelde detailhandelsbeleid zoals geformuleerd in de Detailhandelsvisie. Wij zijn niet voornemens om deze regeling naar aanleiding van de zienswijze van reclamant te wijzigen.

Ad 3.

De aanduiding en de 500 m² waar reclamant op doelt, zijn naar aanleiding van de zienswijze uit de regeling geschrapt.

Ad 4.

Het begrip branchevreemd is gedefinieerd naar aanleiding van de regeling zoals die in het bestemmingsplan is opgenomen. Ingevolge deze definitie (artikel 1.30 van hoofdstuk 1 van de regels van het bestemmingsplan) moet onder branchevreemd worden verstaan artikelen uit alle hoofdbranches die vallen onder de branchegroepen voedings- en genotmiddelen, frequent benodigd non-food, modisch recreatief en overig recreatief. In de tabel die onderdeel uitmaakt van de definitie 'branchevreemd' valt af te lezen om welke hoofdbranches (lees artikelgroepen of veel voorkomende combinaties van artikelgroepen) het in dit kader gaat.

Zoals gebruikelijk is (bij bestemmingsplannen) dient het begrip gelezen te worden in relatie tot de regeling in het bestemmingsplan, bijvoorbeeld artikel 3.1.2 sub f onder 12. Wij zijn niet van mening dat de regeling onjuist en voor meerdere uitleg vatbaar is.

Ad 5.

De regeling in voorliggend bestemmingsplan is een doorvertaling van het door de gemeenteraad in 2010 vastgestelde detailhandelsbeleid zoals geformuleerd in de Detailhandelsvisie. Wij zijn niet voornemens om deze regeling naar aanleiding van de zienswijze van reclamant te wijzigen.

Ad 6.

De gebruikte definitie vloeit voort uit de Detailhandelsvisie. Hierin wordt de gangbare definitie voor winkelvloeroppervlak opgenomen. Reclamant geeft in haar zienswijze niet aan waarom deze definitie onjuist is.

Ad 7.

In de begripsomschrijving is opgenomen wat onder beide begrippen dient te worden verstaan. Verkeersaantrekkelijkheid is daarbij als onderscheidend criterium gehanteerd. Hieronder is het begrippenkader zoals dat gehanteerd wordt in het bestemmingsplan weergegeven:

volumineuze detailhandel:

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 reguliere winkelconcentratiegebieden gevestigd kan worden.

verkeersaantrekkende detailhandel in volumineuze goederen:

volumineuze detailhandel in goederen die specifiek verkeersaantrekkend is, zoals de verkoop van woninginrichting, bouwmarkten, tuincentra.

niet-verkeersaantrekkende detailhandel in volumineuze goederen:

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

Het gaat dus uitsluitend om detailhandel die vanwege de aard en omvang van de artikelen die verkocht worden, niet binnen winkelconcentratiegebieden (centra van dorpen en steden) gevestigd kan worden. Dit is het eerste uitsluitingscriterium voor het toelaten van detailhandel op de bedrijventerreinen. Een tweede is gelegen in de verkeersaantrekkendheid van de verschillende volumineuze detailhandelsbedrijven. Daarbij kunnen bouwmarkten, tuincentra en bedrijven gericht op de verkoop van artikelen voor de inrichting van een woning gezet worden tegenover de zogenaamde volumineuze detailhandel in a, b, c – goederen, grove bouwmaterialen en landbouwwerktuigen. Deze laatste categorie wordt acceptabel geacht binnen de bedrijventerreinen Duin, Molendijk en Rooiseheide terwijl de bouwmarkten, tuincentra en verkoop van woninginrichting (met name bij clustering) vanuit een verkeerstechnisch oogpunt (denk aan ontsluiting, voorkomen van menging met vrachtverkeer / verkeersveiligheid en parkeren) niet zonder meer toelaatbaar zijn op bedrijventerreinen. Deze overwegingen hebben geleid tot een aanduiding 'zone Eerdsebaan-Structuurweg'. Op de gronden binnen deze zone, gelegen aan de rand van het bedrijventerrein Duin en dus met goede ontsluitings- en parkeermogelijkheden op eigen terrein, worden verkeersaantrekkende detailhandel in volumineuze goederen ruimtelijk / verkeerstechnisch aanvaardbaar geacht. Omdat het toelaten van deze vorm van volumineuze detailhandel maatwerk vereist is deze niet rechtstreeks mogelijk gemaakt maar moet hiervoor een zogenaamd wijzigingsplan worden opgesteld.

Wij zijn van oordeel dat de genoemde regeling vanuit een ruimtelijke relevantie noodzakelijk moet worden geacht en zijn eveneens van oordeel dat de normen door de definities voldoende objectief zijn vastgesteld.

Ad 8.

In de regeling is per aanduiding weergegeven wat het bestemmingsplan juridisch-planologisch mogelijk maakt. De aanduiding sbt-dh 5 is noodzakelijk omdat er een maatwerkregeling aan gekoppeld is. Deze maatwerkregeling is gekoppeld aan bijlage 3 van de regels en het bepaalde in artikel 3.1.2 sub f onder 9.

Ad 9.

De definitiebepaling in zijn geheel en het onderdeel 'de aard van de gevoerde producten' is een standaard die landelijk wordt gehanteerd. Door op basis van de ruimtelijke impact van de verkochte goederen een onderscheid aan te brengen in de volledige categorie volumineuze goederen in de vorm van al dan niet verkeersaantrekkende goederen, kan de verkoop van de diverse categorieën gereguleerd worden. Wij zijn van oordeel dat het voldoende objectief bepaald is.

Ad 10.

In de nieuwe regeling voor de vestiging van Van Cranenbroek komt dit begrip niet meer terug. Zie zienswijze 8.

Ad 11.

Een uitgiftepunt kan niet uitgroeien tot een volwaardige detailhandelslocatie. Dit is in strijd met het bestemmingsplan.

Ad 12.

Voor dit perceel is met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein-detailhandel 5' een maatwerkbestemming opgenomen. Ten behoeve van deze bestemming zijn de bestaande rechten ten aanzien van de maximale winkelvloeroppervlakte overgenomen. De oppervlakte die reclamant noemt betreft de oppervlakte zoals deze vergund is. De oppervlakte correspondeert dus met de bestaande rechten van het bedrijf. De feitelijk bestaande (maar niet legale) oppervlakte is in dit verband niet relevant.

2.2 Zienswijze 2

Ontvangen op 1 mei 2013 en dus ontvankelijk.

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

1. Reclamant geeft aan dat het begrip w.v.o. (artikel 1.64 van de regels) een te subjectief begrip is om als maximale maatvoering te hanteren. Anders dan bij het bruto vloeroppervlak (b.v.o.), geldt er voor het berekenen van het w.v.o. geen gestandaardiseerde norm. Voor de berekening van het b.v.o. wordt uitgegaan van de in de algemeen gebruikte standaard NEN 2580. Het w.v.o. is bovendien volledig afhankelijk van de concrete inrichting door de exploitant. Omdat een eenduidige berekeningswijze ontbreekt is het in strijd met de rechtszekerheid om dit begrip te hanteren. Het is voor reclamant op deze wijze niet inzichtelijk of het huidige supermarktgebruik volledig positief wordt bestemd omdat de berekening van het w.v.o. van de Rooiseheide 5 (2.046 m²) niet bij het ontwerp bestemmingsplan is overlegd. Zelf beschikt reclamant over een meetstaat (conform NEN 2580) waaruit blijkt dat de winkelruimte een b.v.o. heeft van 2.323,83 m² en een verkoopvloeroppervlak (vvo) van 2.237,08 m². Reclamant verzoekt de gemeente de vloeroppervlakte dan ook te maximeren op 2.323,83 m² b.v.o.
2. De SBVP 2012 verplicht om qua maatvoering gebruik te maken van b.v.o., netto of vvo. Het begrip w.v.o. komt niet voor. Door zonder enige motivering in afwijking van de SVBP het w.v.o. als oppervlaktemaat te hanteren, handelt de gemeenteraad in strijd met deze standaard.

Reactie gemeente

Ad 1.

De NEN 2580 is een Nederlandse Norm die de termen, definities en bepalingmethoden geeft voor onder meer de vloeroppervlakten van gebouwen of delen daarvan. Deze data wordt weergegeven in een meetstaat. Uit de door reclamant overlegde meetstaat blijkt dat de gemeten vloeroppervlakte de verhuurbare vloeroppervlakte (VVO) betreft. Dit is iets anders dan de in het vigerend bestemmingsplan bedoelde verkoopvloeroppervlakte, die overigens in de praktijk dezelfde afkorting kent. Hiermee wordt de oppervlakte voor de directe verkoop van goederen weergegeven. Tegenwoordig is een meer gangbaar begrip hiervoor 'winkelvloeroppervlakte', zo ook in het vastgestelde beleid ten aanzien van detailhandel zoals verwoord in de Detailhandelsvisie.

In voorliggend bestemmingsplan wordt het begrip winkelvloeroppervlakte gehanteerd omdat dit ook het begrip is dat in de Detailhandelsvisie wordt gebruikt. De begrippen winkelvloeroppervlakte en verkoopvloeroppervlakte zijn echter identiek aan elkaar. In dit kader wordt ook verwezen naar de Detailhandelsvisie waarin het begrip verkoopvloeroppervlakte wordt gedefinieerd als 'gelijk aan winkelvloeroppervlakte'. Door de definitie van het begrip winkelvloeroppervlakte in hoofdstuk 1 van de regels, is het hanteren van dit begrip voldoende rechtszeker. Dat reclamant andere eenheden hanteert voor het berekenen van de vloeroppervlakte maakt dit niet anders.

Voor het perceel waar de zienswijze van reclamant op doelt, is de oppervlakte die in het vigerende bestemmingsplan (Rooiseheide 1992) is opgenomen voor deze locatie, namelijk een verkoopvloeroppervlakte van 1860 m² + 10% overgenomen.

Er is aansluiting gezocht bij de vigerende regeling omdat wij de bestaande rechten willen respecteren maar op het bedrijventerrein Rooiseheide geen ruimte willen bieden voor verdere uitbreiding van de detailhandel.

Ad 2.

Het SVBP 2008 en 2012 verplichten niet tot het hanteren van de maatvoeringseenheden bedrijfsvloeroppervlakte of verkoopvloeroppervlakte. Het SVBP 2008 en 2012 schrijven slechts voor dat indien deze begrippen in een bestemmingsplan gehanteerd worden, de begrippen gedefinieerd moeten worden zoals het SVBP aangeeft.

2.3 Zienswijze 3

Ontvangen op 2 mei 2013 en dus ontvankelijk.

De zienswijze heeft betrekking op de gronden aan de Nieuwe Molenheide 14 en 19 en Kanaaldijk Zuid 5d (Nieuwe Molenheide).

1. Reclamant geeft aan dat de er tot op heden geen binding bestaat tussen de hal op het perceel Nieuwe Molenheide 19 en de woning(en). De beide woningen zijn later aan elkaar gebouwd, waardoor één gebouw is ontstaan. Dat gebouw is in de loop der jaren wisselend gebruikt als woning, zelfstandig kantoor en zelfstandige verkoopruimte. Reclamant is van mening dat niet zo kan zijn dat als de woning(en) in het verleden met bouwvergunning zijn opgericht als zelfstandige woning(en), het gebruik als zelfstandige woning niet is toegelaten. Als na het oprichten van de woning een nieuwe bestemmingsplan is vastgesteld dat een gebruik als zelfstandige woning niet langer toeliet, dan moet het gebruik van de woning in elk geval onder het overgangsrecht vallen. Omdat het gebouw zich bevindt op een bedrijventerrein moet ook een gebruik als zelfstandige kantoorruimte en/of verkoopruimte toelaatbaar zijn. Reclamant gaat er vanuit dat ook dat gebruik onder het overgangsrecht valt.

Omdat het een conserverend bestemmingsplan is moet bestaand gebruik als uitgangspunt worden genomen. Omdat bestaand gebruik echter niet voor de tweede keer onder het overgangsrecht gebracht mag worden, dient volgens reclamant bij vaststelling het gebruikt zodat te worden bestemd dat het gebruik als zelfstandige woonruimte, zelfstandige kantoorruimte en zelfstandige verkoopruimte is toegestaan.

2. Reclamant geeft aan dat er nog wel degelijk detailhandel plaatsvindt bij het natuursteenbedrijf aan Kanaaldijk Zuid 5d. Dat bedrijf verkoop niet alleen tegels, maar ook in grote mate natuursteenproducten die zijn ingekocht bij derden en niet ter plaatse zijn gemaakt. Dat is een legaal bestaand gebruik waarvoor volgens de toelichting van het bestemmingsplan zou moeten gelden dat de nieuwe bestemming voortzetting van dat gebruik mogelijk maakt. Reclamant verzoekt bij vaststelling hier alsnog detailhandel mogelijk te maken.
3. Reclamant verricht vanaf het moment dat hij eigenaar is aan de Nieuwe Molenheide 14d ter plaatse ook meer omvattende carrosseriewerkzaamheden. Telkens in een compartiment dat niet verhuurd was of bij een huurder die genoeg nam met medegebruik door reclamant. Het betreft werkzaamheden in aanvulling op de werkzaamheden in het garagebedrijf aan de Toon Bolsiusstraat 12 – 16a te Schijndel, waar alleen technische werkzaamheden plaatsvinden en soms wat kleine carrosseriewerkzaamheden. Reclamant verzoekt het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen zodat de carrosseriewerkzaamheden in één van de compartimenten kunnen worden uitgevoerd.
4. Reclamant vindt de regeling voor internetverkoop te strak. Het is beter als de regeling het mogelijk maakt dat producten die per internet zijn verkocht, soms ook ter plaatse kunnen worden afgehaald. Reclamant zou anders de auto's die hij per internet verkoopt uit de hal moeten rijden en in de nabijheid van de hal op de openbare weg moeten overdragen aan de koper.

Het is reclamant niet duidelijk waarom het belang van een goede ruimtelijk ordening zich ertegen zou verzetten dat de feitelijke overdracht binnen in de hal plaatsvindt en verzoekt het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd vast te stellen. Reclamant merkt aanvullend op dat een gedeelte van de verkoop plaatsvindt bij het autohandelsbedrijf/ garagebedrijf op de Toon Bolsiusstraat.

Vanuit de aanvullende zienswijze:

1. Met betrekking tot de bedrijfslocatie kanaaldijk-Zuid 5c geeft reclamant aan dat er op dit moment geen natuursteenbedrijf aanwezig is, doch alle apparatuur aanwezig is voor een nieuw te starten bedrijf. De afgelopen jaren werd er ter plaatse door 2 bedrijven een natuursteenbewerkingsbedrijf geëxploiteerd. Onderdeel van de activiteiten van beide bedrijven bestonden uit de verkoop van kant en klare ingekochte producten met het graveren van de natuurstenen producten en het plaatsen van de verkochte producten en granieten en marmeren hardstenen tegels, gevel-, wand- en vloerbekleding, grafmonumenten en aanverwante artikelen. Reclamant is thans op zoek naar een nieuwe huurder.
2. Reclamant benadrukt dat er in de bedrijfshal aan de Nieuwe Molenheide 14d met regelmaat plaatwerk en carrosserie werkzaamheden plaatsvinden ten behoeve van zijn autobedrijf aan de Toon Bolsiuslaan. Het is dan ook pertinent onjuist dat op basis van een controle in het kader van het Activiteitenbesluit geconcludeerd wordt dat er slechts sprake is van hobbymatige activiteiten.

Reactie gemeente:

Ad 1.

Het uitgangspunt dat bestaand gebruik positief bestemd wordt, heeft betrekking op bestaand legaal gebruik. Dit betekent bestaand gebruik dat ook volgens het vigerende (= geldende) bestemmingsplan wordt toegestaan. Bestaand gebruik dat niet in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan, kan ook nooit onder het overgangsrecht van een nieuw bestemmingsplan vallen. Reclamant geeft aan dat er een bouwvergunning is verleend voor het oprichten van twee woningen. Het huidige gebruik is echter niet 'wonen' maar 'sportschool', dit gebruik is al gewraakt vanwege strijd met het bestemmingsplan. Aan een verleende bouwvergunning voor woningen kunnen dan ook geen rechten worden ontleend omdat het feitelijke gebruik geen wonen is.

Ad 2.

Voor dit onderdeel van de zienswijzen van reclamant wordt verwezen naar de reactie van de gemeente op Inspraakreactie 13 en dan met name bij Ad 2. Op deze plaats wordt herhaald dat het natuursteenbedrijf niet in werking is.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2000, herziening 2008 wordt detailhandel aangemerkt als met de bestemming strijdig gebruik. Reclamant geeft aan dat tot voor kort een tweetal natuursteenbedrijven hun bedrijf exploiteerde in de bedrijfshal aan de Kanaaldijk-Zuid 5c. Tevens geeft reclamant aan dat hij thans op zoek is naar een nieuwe huurder. Gelet op het voorheen strijdige gebruik met het bestemmingsplan kunnen aan de voormalige detailhandelsactiviteiten geen rechten worden ontleend die leiden tot een positieve bestemming. De detailhandel wordt dan ook niet positief bestemd.

Reclamant geeft aan dat alle apparatuur aanwezig is om een (nieuw) bedrijf op te starten. Op grond van het voorliggend bestemmingsplan is een natuursteenbewerkingsbedrijf tot en met categorie 3.2 binnen de bestemming Bedrijventerrein – 3 gewoon toegestaan. Dit betekent dat ingevolge de regeling in voorliggend bestemmingsplan detailhandel in natuursteenproducten, zijnde producten die ter plaatse worden vervaardigd, bewerkt of hersteld, ook is toegestaan. Ingevolge de regeling geldt voor deze vorm van detailhandel wel een maximale bruto-vloeroppervlakte van 10% van de totale bruto vloeroppervlakte van de bedrijfshal tot een maximum van 150 m².

Ad 3.

Binnen de bestemming Bedrijventerrein – 3 worden bedrijven tot en met categorie 3.2 toegestaan. Carrosseriefabrieken vallen onder categorie 4.1 en zijn daarmee niet toegestaan. Het op kleinere schaal verrichten van werkzaamheden aan auto's valt echter onder sbi-2008 45, 47 reparatie van auto's / autoplaatwerkerijen van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zoals die als bijlage bij de regels is opgenomen. Dergelijke werkzaamheden zijn ingevolge het bestemmingsplan Bedrijventerrein toegestaan. De werkzaamheden zoals die door reclamant ter plaatse worden verricht kunnen dan ook gewoon worden voortgezet.

Ad 4.

Het beleidsuitgangspunt van de gemeente met betrekking tot internetverkoop is om deze verkoop niet toe te staan indien ter plaatse van het bedrijf een showroom aanwezig is, uitstalling ten behoeve van de verkoop plaatsvindt en/of 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.

Het bestemmingsplan staat reguliere en volumineuze detailhandel niet toe. Nadrukkelijk wordt opgemerkt dat deze functies ook op grond van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2000, herziening 2008, al niet werden toegestaan.

2.4 Zienswijze 4

Ontvangen op 2 mei 2013 en dus ontvankelijk.

1. Reclamant maakt bezwaar tegen de bestemmingsomschrijving onder 4.1j in artikel 4 'Bedrijventerrein 2' en verzoekt om ook artikel 4.6.3 van toepassing te laten zijn op artikel 4.1j.

Bijna alle webshops zijn gevestigd op bedrijventerreinen en overal in het land wordt de mogelijkheid geboden om goederen af te halen en ter plekke te bekijken. Dat goederen van een speelgoedwebshop cruciaal zouden zijn voor het functioneren van het centrum van Schijndel is volgens reclamant niet aan de orde, omdat een webshop geen plaatselijk maar een landelijk afzetgebied heeft.

Bovendien maakt reclamant bezwaar tegen het feit dat beperkingen worden opgelegd door direct afrekenen en meenemen niet toe te staan, terwijl er op andere bedrijventerreinen binnen de gemeente Schijndel sprake is van verkoop aan en afhaalmogelijkheden door particulieren. Ook als dit geen ABC-goederen zijn.

Reactie gemeente:

Ad 1.

Bestaande detailhandelsactiviteiten die in strijd zijn met het vigerende (= geldende) bestemmingsplan, zijn in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan niet positief bestemd. Deze activiteiten zijn immers ook strijdig met de vastgestelde Detailhandelsvisie. Aangezien de Detailhandelsvisie tot doel heeft om de detailhandelsstructuur in Schijndel te optimaliseren, en wij een groot belang hechten aan deze structuur, worden deze activiteiten niet positief bestemd.

Verkoop via het internet is in situaties waarin ter plaatse van het verkooppunt geen mogelijkheid tot het bekijken, afrekenen en afhalen van goederen wordt geboden, vanuit een ruimtelijk oogpunt niet gelijk te stellen met detailhandel. Indien ter plaatse van het verkooppunt alleen opslag, transport en administratieve handelingen plaatsvinden, is er naar onze mening geen onderscheid met bedrijfsmatige activiteiten die zijn toegestaan op bedrijventerreinen. Door het uitdrukkelijk toestaan van deze vorm van internetverkoop wordt de discussie over het begrip detailhandel (is internetverkoop in deze vorm wel aan te merken als detailhandel) vermeden.

Indien niet voldaan wordt aan de genoemde voorwaarden (ofwel, als er wel een showroom, een afhaalmogelijkheid en/of een betaalpunt aanwezig is) is er in planologisch-ruimtelijke zin gewoon sprake van detailhandel. Voor die situaties geldt het gestelde in de eerste alinea van deze reactie.

Reclamant verwijst in zijn zienswijze verder naar artikel 4.6.3 en naar overige verkooppunten op de bedrijventerreinen binnen de gemeente. Artikel 4.6.3 heeft echter geen betrekking op detailhandel maar op de mogelijkheid om op Molendijk en Rooiseheide, na het volgen van een procedure, de vestiging van kantoren en consumentgerichte activiteiten mogelijk te maken. Deze activiteiten doen geen afbreuk aan de detailhandelsstructuur van Schijndel, de verwijzing van reclamant naar dit artikel komt, in het licht van het bovenstaande, dan ook geen betekenis toe.

Op het argument van reclamant dat er meerdere verkooppunten op de bedrijventerreinen worden toegestaan, kan niet worden ingegaan omdat reclamant geen concrete adressen noemt.

2.5 Zienswijze 5

Ontvangen op 10 april 2013 en dus ontvankelijk.

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

1. Reclamant geeft aan dat de aanduiding 'kantoor' niet volstaat om alle bedrijfsactiviteiten van de huidige huurder te omschrijven. Naast kantooractiviteiten voert het bedrijf ook veldwerk uit ten behoeve van diverse bodem- en milieuonderzoeken. Hiertoe wordt de loods intensief gebruikt ten behoeve van de stalling van het wagenpark, een boot, een minigraver en overig materiaal, zoals vele gereedschappen en hulpmiddelen. Tevens bevindt er zich een was- en spoelplaats voor materiaal, een koelcel voor de opslag van bodemmonsters en een monsterafhandelpunt. Dit is niet opgenomen in de 'staat van bedrijfsactiviteiten'. Reclamant verzoekt om dit alsnog te doen en stelt voor 'Onderzoeks- en adviesbureau op het gebied van bodem, ruimte en milieu' hiervoor te hanteren. Reclamant gaat er hierbij vanuit dat de overige toegestane bedrijfsactiviteiten onverminderd van kracht blijven.

Reactie gemeente:

Ad 1.

De Staat van Bedrijfsactiviteiten is een lijst waarin bedrijfsactiviteiten waar mogelijk zijn geclusterd. Dit betekent dat niet iedere bedrijfsactiviteit een afzonderlijke vermelding heeft gekregen maar daar waar uit een ruimtelijk / milieuhygiënisch oogpunt mogelijk, is geclusterd met andere bedrijfsactiviteiten. De Staat van bedrijfsactiviteiten is daarmee beknopter en hanteerbaarder dan de uitgebreide officiële Standaard Bedrijfsindeling van het Centraal Bureau voor de Statistiek.

De activiteiten van reclamant, het verrichten van milieukundig onderzoek valt onder sbi code 71 (overige zakelijke dienstverlening). Met de toevoeging van de aanduiding 'kantoor' aan de regeling voor de bestemming Bedrijventerrein, wordt deze bedrijfsactiviteit mogelijk gemaakt. Activiteiten ten dienste van de hoofdactiviteit (overige zakelijke dienstverlening) zijn daarmee ook toegestaan ter plaats van die aanduiding. Dit heeft betrekking op alle activiteiten die reclamant noemt, zoals de opslag van materiaal, een koelcel voor de opslag van (bodem)monsters en een was- en spoelplaats voor materiaal.

Het perceel waar reclamant zijn bedrijf voert heeft de aanduiding 'kantoor' zodat de activiteiten zoals hiervoor beschreven mogelijk zijn op het betreffende perceel. Kort gezegd worden door deze aanduiding de bedrijfsactiviteiten van reclamant positief bestemd door de aanduiding 'kantoor'. Dat de Staat van Bedrijfsactiviteiten de bedrijfsactiviteiten van reclamant niet specifiek benoemt maar heeft samengevoegd onder de noemer overige zakelijke dienstverlening maakt dit niet anders. Wij zijn dan ook van oordeel dat het in juridische zin niet noodzakelijk is om de bedrijfsactiviteiten van reclamant specifiek aan te duiden.

2.6 Zienswijze 6

Ontvangen op 26 april 2013 en dus ontvankelijk.

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

1. Reclamant is het niet eens met het feit dat zijn bedrijf wordt aangemerkt als 'een groothandel met als nevenactiviteit detailhandel in artikelen – in beperkte mate volumineus en in overwegende mate niet-volumineus – die in het assortiment van een groothandel zitten. Het bedrijf behoort weliswaar niet tot de reguliere volumineuze detailhandel, maar verkoopt ook goederen die vanwege de aard en omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak (> 1.000 m²) nodig hebben.

Reclamant wil ook dat zijn bedrijf als zodanig bestemd wordt en verwijst hierbij naar de uitspraak van 5 december 2007 (Landgraaf, 200703140/1), waarin de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State bepaalde dat er sprake was van volumineuze detailhandel omdat het assortiment naar aard en omvang een groot oppervlak voor de uitstalling nodig heeft. Dat uit één gemeentelijke controle blijkt dat het aandeel niet-volumineuze artikelen 10% bedraagt, betekent niet dat er geen sprake is van handel in handel in volumineuze goederen.

Hadden de controleurs zich namelijk gemeld, dan had de eigenaar hen laten zien dat de overtollige voorraad in het magazijn staat meteen naast de showroom waar zadels, paardendekens, stalproducten, zoals zadelkasten, mestkruiwagens, voerwagens voor paardenbrokken, paardenvoer, hindernissen voor het springen met balken, voederbakken, drinkbakken, paardentrailers en grote balen vlas en zaagsel liggen. Dat zijn geen producten/ artikelen waarmee je even door het centrum loopt.

Ook had de eigenaar dan kunnen vertellen dat ondanks de crisis deze producten goed verkocht worden en wekelijks binnenkomen en dat er op dat moment niet voldoende voorraad was. Het groene seizoen begint in april en dan zijn de volumineuze producten vaak ook weer op voorraad. Hier kan aan worden toegevoegd dat het gedeelte van de winkel waar de bedrijfsklanten komen wel ordelijk en netjes moet blijven, om het werkbaar te houden. Lang niet alles ligt dus in de winkel.

Reclamant geeft aan dat het bedrijfsconcept en de bedrijfsvoering in lijn zijn met de gemeentelijke uitgangspunten op het gebied van detailhandel uit het 'toetsingskader detailhandel op perifere locaties' (waarin staat dat alleen vestiging van een initiatief dat niet cruciaal is voor het centrum en grootschalig (> 1.000 m² w.v.o.) overwogen worden), zij het dat niet om nieuwvestiging gaat, maar om een gezond sinds 1997 bestaand bedrijf.

In de Verordening ruimte van de provincie zijn geen specifieke regels opgenomen over het type detailhandel dat het bedrijf uitoefent.

2. Een andere belangrijke reden waarom het bedrijf op bedrijventerrein Duin thuishoort, is de dagelijkse aan- en afvoer van goederen voor de winkel en de groothandel. Dagelijks circa 15 vrachtwagens. Klanten komen dagelijks hun goederen kopen, meestal verpakt in grote dozen, en nemen ook regelmatig hun paarden mee in een grote trailer of vrachtwagen. Dergelijke volumineuze activiteiten

zijn niet gewenst in een winkelconcentratiegebied. Klanten komen vaak gericht en in hun paardenkleding naar de winkel. Daarom is de huidige bedrijfslocatie of ergens in het buitengebied ideaal. Als de winkel in het centrum van Schijndel zou zitten, gaan ze liever naar een andere ruitersportzaak in de regio, omdat ze zich dan eerst zouden moeten omkleden.'

3. Omdat het bedrijf een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling van volumineuze goederen, is het zowel voor de winkel als de groothandel noodzakelijk dat reclamant een compleet aanbod op hippisch vlak kan aanbieden. Reclamant verzoekt daarom voor het bedrijf de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein – detailhandel volumineus' op te nemen, al dan niet met de aanduiding 'verkeersaantrekkelijk'.
Al vindt reclamant zijn bedrijf niet verkeersaantrekkelijk met dagelijks circa 10 bedrijfsmatige klanten en 5 particuliere klanten. Op zaterdag iets meer particuliere klanten. Een aanduiding is dus niet nodig vanwege artikel 3.1.2 sub f onder 2. Een andere optie die aanvaardbaar is voor reclamant is de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein – detailhandel volumineus in ruitersportartikelen'. De bedrijfslocatie zou dan tevens in bijlage 3 bij de planregels opgenomen kunnen worden.
4. Indien de gemeenteraad evenals het college van mening is dat het bedrijf niet-volumineuze detailhandel bedrijft, dan verzoekt reclamant om af te wijken van de beleidsregels door ontheffing te verlenen en door middel van een passende planologische-juridische bestemming in dit bestemmingsplan mee te werken aan de vestiging van detailhandel in niet-volumineuze goederen ter plaatse van Huygensweg 32. Het is onder voorwaarden toegestaan van deze ontheffingsmogelijkheid gebruik te maken. Deze voorwaarden worden beschreven in de detailhandelsvisie van de gemeente Schijndel. Reclamant concludeert dat hij daaraan voldoet. Reclamant vindt tevens dat hij aangemerkt zou kunnen worden als 'bijzonder geval' zoals bedoeld op blz 14 van de detailhandelsvisie. Naar mening van reclamant onderstreept dit dat ontheffing zou kunnen worden verleend van de eventueel naar uw mening (= raad) aan de orde zijnde niet-volumineuze detailhandel.

Reactie gemeente:

Op 16 december 2010 heeft de gemeenteraad de Detailhandelsvisie vastgesteld. Daarin is het ruimtelijk beleid over detailhandel integraal geactualiseerd. De hoofdambitie is het behoud van een duurzame detailhandelsstructuur voor de inwoners van Schijndel en de omliggende regio. Op hoofdlijnen gaat de visie uit van concentratie in het centrum van Schijndel en consolidatie van de detailhandel in de overige winkelgebieden. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen het centrum, wijkwinkelcentrum 't Zuid en buurtondersteunende voorzieningclusters, verspreide detailhandelsvoorzieningen en de zogenaamde perifere detailhandel.

Aangezien wordt gestreefd naar concentratie in het centrum van Schijndel, dienen alle branches daar vertegenwoordigd te zijn en is een grote diversiteit van branches cruciaal. Onder strikte voorwaarden kunnen echter ontwikkelingen buiten het centrum op het bedrijventerrein plaatsvinden, indien ze onder andere grootschalig zijn (> 1.000 m² winkelvloeroppervlak) en niet cruciaal zijn voor het functioneren van het centrum.

Het bedrijf van reclamant is een bestaande speciaalzaak in ruitersportartikelen waar een compleet aanbod op het gebied van de ruitersport wordt aangeboden. Er vinden zowel groothandels- als

detailhandelsactiviteiten plaats en er worden zowel volumineuze als niet-volumineuze artikelen verkocht. Tevens komen klanten ter plaatse met hun paarden in verband met het aanmeten en de koop van zadels. Het bedrijf heeft regionale bekendheid en een regionale afzetmarkt.

De op het perceel van reclamant aangeboden ruitersportartikelen zijn specifiek en specialistisch en zijn daarmee niet cruciaal voor het functioneren van het centrum van Schijndel. De grootschalige, speciale bedrijfsformule van reclamant (met groothandels- en detailhandelsactiviteiten) rechtvaardigt daarmee zijn aanwezigheid op het bedrijventerrein.

In de zienswijze wordt verzocht om een positieve bestemming voor het zittende bedrijf. Door reclamant wordt voorgesteld om dat te doen door middel van een bestemming waarbinnen detailhandel in volumineuze goederen wordt toegelaten. Aangezien uit uitgevoerde controles blijkt dat het bedrijf niet is aan te merken als een detailhandelsbedrijf in volumineuze goederen, is deze wijze van bestemmen niet passend.

Reclamant geeft vervolgens aan dat de ontheffingsmogelijkheid voor bijzondere gevallen uit de Detailhandelsvisie een mogelijkheid zou kunnen bieden om het bedrijf positief te bestemmen. Van deze ontheffingsmogelijkheid kan echter geen gebruik worden gemaakt aangezien het bedrijf niet binnen de zone Eerdsebaan-Structuurweg is gesitueerd.

Op basis van de ingediende zienswijze en bovengenoemde andere aspecten heeft het gemeentebestuur besloten om voor dit bestaande bedrijf de volgende regeling in het bestemmingsplan op te nemen.

Ter plaatse van het bedrijfsp perceel wordt de aanduiding 'detailhandel' opgenomen. Vervolgens wordt in de bijlage bij de regels (bijlage 3) voor het adres van het bedrijf van reclamant de volgende activiteit opgenomen: 'combinatie van groothandel met detailhandel in ruitersportartikelen'. In hoofdstuk 1 van de regels wordt een definitie opgenomen van ruitersportartikelen, deze luidt: 'artikelen ten behoeve van de ruitersport, zoals artikelen voor de huisvesting, de verzorging en het vervoer van paarden en het beoefenen van de ruitersport'.

Aangezien hier sprake is van een bestaand bedrijf wordt dit bedrijf, overeenkomstig de systematiek in onderhavig bestemmingsplan, positief bestemd op dezelfde wijze als andere detailhandelsbedrijven buiten de zone 'Structuurweg-Eerdsebaan'. De feitelijk bestaande activiteit wordt gekoppeld aan een uitsterfconstructie. Deze constructie komt erop neer dat indien het gebruik gedurende een jaar wordt gestaakt, dit gebruik (zoals dat in de reeds genoemde bijlage 3 is beschreven, in het geval van het perceel van reclamant 'een combinatie van groothandel met detailhandel in ruitersportartikelen) niet meer mag worden hervat. Na verloop van dat jaar geldt immers de hoofdregel van het bestemmingsplan; detailhandel is op bedrijventerrein niet toegestaan.

Met bovenstaande regeling wordt tegemoet gekomen aan de ingediende zienswijzen.

2.7 Zienswijze 7

Ontvangen op 15 april 2013 en dus ontvankelijk.

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

1. Reclamant geeft aan dat de bedrijfsactiviteiten op dit perceel (vervaardigen en monteren van aluminium kozijnen, alsmede het plaatsen van glas in deze kozijnen, met een werkplaats van 1.200 m²) niet op de juiste wijze zijn vastgelegd in de 'staat van bedrijfsactiviteiten'.

Reactie gemeente:

Ad 1.

De Staat van Bedrijfsactiviteiten is een lijst waarin bedrijfsactiviteiten waar mogelijk zijn geclusterd. Dit betekent dat niet iedere bedrijfsactiviteit een afzonderlijke vermelding heeft gekregen maar daar waar uit een ruimtelijk / milieuhygiënisch oogpunt mogelijk, is geclusterd met andere bedrijfsactiviteiten. De Staat van bedrijfsactiviteiten is daarmee beknopter en hanteerbaarder dan de uitgebreide officiële Standaard Bedrijfsindeling van het Centraal Bureau voor de Statistiek. De activiteiten van reclamant vallen onder de code 25.12: vervaardiging van metalen deuren, vensters en kozijnen. In de Staat van bedrijfsactiviteiten zoals die standaard bij bestemmingsplannen wordt gehanteerd, is deze activiteit geclusterd opgenomen onder code 251: constructiewerkplaatsen. Aangezien constructiewerkplaatsen in gesloten gebouwen met een productieoppervlakte van meer dan 200 m² in categorie 3.2 worden ingedeeld, zal het perceel van reclamant aangeduid worden als 'bedrijf tot en met categorie 3.2'.

2.8 Zienswijze 8

Ontvangen op 1 mei 2013 en dus ontvankelijk.

De zienswijze heeft betrekking op de gronden aan de Duinweg 24 en 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 reclamant niet voornemens is om een andere bedrijfsfunctie dan detailhandel op het perceel Huygensweg 21 te realiseren. Reclamant 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.

In de 'Nota van inspraak en vooroverleg' erkent het college van B&W "dat *deze vorm van detailhandel aanvaardbaar kan zijn op de genoemde locatie*". Echter, het college geeft desondanks aan het bestaande magazijn niet positief te hebben bestemd in het onderhavige ontwerpbestemmingsplan, omdat daarvoor de weg van de wijzigingsbevoegdheid (als opgenomen in artikel 3.7.1 van de regels van het ontwerp) kan worden doorlopen. Het college van B&W miskent hiermee echter ten onrechte dat in het stelsel van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) een bestemmingsplan bij uitstek het ruimtelijke instrument is waarin de wenselijke toekomstige ontwikkeling van een gebied wordt neergelegd en dat dit bestemmingsplan kaderstellend is voor verdere ruimtelijke besluitvorming. Het 'doorschuiven' van planologische verankering naar een toekomstig, onzeker wijzigingsplan, is dan ook in strijd met de systematiek van de Wro.

Dit klemt te meer, nu de magazijnfunctie al jarenlang bestaat en de ruimtelijke effecten daarvan meer dan genoegzaam bekend zijn bij de gemeente Schijndel. Van nadelige ruimtelijke effecten is bovendien geen enkele sprake. Integendeel, de magazijnfunctie op de Huygensweg 21 is niet alleen noodzakelijk voor een gezonde bedrijfsvoering van de winkel, maar ook om het verkeer in verband met het afhalen van goederen door het winkelend publiek in goede banen te leiden en daarmee verkeers- en parkeerproblemen op deze drukbezochte winkellocatie te voorkomen.

Ten slotte is gebleken noch aannemelijk gemaakt dat binnen de planperiode van tien jaar ter plaatse een andere (bedrijfs)bestemming (dan de bestaande detailhandel c.q. magazijnfunctie) zal zijn gerealiseerd. Reclamant zal de bedrijfsbestemming die in het ontwerpplan aan het perceel Huygensweg 21 is gegeven nimmer realiseren. Reclamant is ook niet bereid het perceel aan derden te verkopen (zo daar al belangstelling voor zou zijn), terwijl de gemeente ook niet voornemens is het perceel te onteigenen teneinde de in dit ontwerpplan voorziene bedrijfsbestemming ter plaatse te (doen) realiseren.

Het ontwerpbestemmingsplan is dan ook in zoverre niet uitvoerbaar binnen de planperiode van tien jaar - en daarmee in strijd met de wet, in strijd met het beginsel van rechtszekerheid alsmede in strijd met het criterium van een goede ruimtelijke ordening, zulks onder meer vanuit een oogpunt van een verantwoord gebruik van schaarse gronden.

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 3.1.2, onder f, lid 6). In Bijlage 3 staat voor het perceel Duinweg 24 vermeld: "*bouwmarkt met, in niet overheersende mate, verkoop van tuinartikelen*". Het is volstrekt onduidelijk wat onder het begrip "in niet overheersende mate" moet worden begrepen. Ook is onduidelijk wat onder het begrip "tuinartikelen" moet worden verstaan. Voor tuinartikelen (niet-levend) geldt, dat deze (tevens) kwalificeren als bouw- en doe-hetzelf-producten, zoals bedoeld in artikel 1.23 (definitie van het begrip "bouwmarkt"). Volgens de definitie van het Hoofdbedrijfschap Detailhandel (HBD) vallen "tuinmaterialen, tuinhekken, tuinhuisjes, tuingereedschappen, grasmaaiers en dergelijke immers onder "doe-het-zelf-artikelen". Het is reclamant derhalve onduidelijk wat voor soort winkel nu precies is toegestaan.

In artikel 1.23 van de planregels wordt bovendien een zeer beperkende definitie van het begrip "bouwmarkt" gegeven, die in strijd is met de rechtszekerheid en met het criterium van 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.

Voorts is onduidelijk waarom er sprake moet zijn van "zelfbediening" en wat daar precies onder moet worden verstaan. B&W hebben dit bezwaar in hun "Nota van inspraak en vooroverleg" ten onrechte onbesproken gelaten.

Reclamant vindt het onduidelijk of hij het nagenoeg volledige assortiment van bouw- en doe-het-zelf-producten verkoopt, wat volgens de definitie in de planregels is vereist om te kwalificeren als 'bouwmarkt' in de zin van het ontwerp-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 m², waarop een volledig of nagenoeg volledig assortiment aan bouw- en doe-het-zelf producten uit voorraad wordt aangeboden.*" Deze definitie komt overeen met de definitie van het begrip " bouwmarkt" in het bestemmingsplan 'Duin III, deelplan Noord'.

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

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 reclamant 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. Reclamant verwijst hierbij naar de brieven d.d. 24 maart 2011, 22 juni 2011 en 22 juli 2011 van de gemeente.

Het college van B&W heeft zich in hun 'Nota van inspraak en vooroverleg' - ten onrechte - op het standpunt gesteld, dat in het verleden aan reclamant slechts vergunningen zouden zijn verleend voor het voeren van een 'bouwmarkt', zodat er van 'wegbestemmen' geen sprake zou zijn. Echter, B&W laten ten onrechte na dit standpunt ook maar enigszins te motiveren. Het is in dit verband veelzeggend dat B&W niet inhoudelijk hebben gereageerd op het gestelde in de brieven d.d. 24 maart 2011, 22 juni 2011 en 22 juli 2011 van reclamant aan de gemeente (zie hiervoor), waarin gemotiveerd uiteen is gezet dat het huidige assortiment van reclamant is toegestaan op grond van de verleende vergunningen.

3. In de planregels (art. 3.1.2, sub f, lid 12) wordt weliswaar de verkoop van 'branchevreemde niet-volumineuze goederen' toegestaan, maar ook deze planregeling is (bij lange na) niet dekkend voor het assortiment van reclamant. Ten eerste worden er geen 'branchevreemde' volumineuze goederen toegestaan, terwijl reclamant ook volumineuze artikelen verkoopt die niet onder een 'bouwmarkt' zijn te scharen en mogelijk (bij gebreke van een definitie) ook niet onder 'tuinartikelen'. Te denken valt bijvoorbeeld aan volumineus (buiten)speelgoed, zoals zwembaden, trampolines e.d., maar ook aan volumineuze land- en tuinbouwartikelen, zoals landbouwmachines en -gereedschappen, waterpompen en regeninstallaties, alsmede volumineuze dierbenodigdheden (grote zakken diervoeder; dierenhokken e.d.). Bovendien wordt de verkoop van 'branchevreemde niet-volumineuze' artikelen beperkt tot maximaal 250 m² w.v.o., waarvoor per individuele 'branche' een maximum van 50 m² w.v.o. geldt. De 'branchevreemde artikelen' als gedefinieerd in artikel 1.30 van de planregels, die door reclamant worden verkocht (o.a. dierbenodigdheden, huishoudelijke artikelen, kleding (niet-modisch), autoaccessoires), zien echter op aanzienlijk grotere oppervlakten dan de in de planregels gestelde maxima. Ook in dit opzicht wordt reclamant - ten onrechte - wegbestemd.
4. Het wegbestemmen van reclamant verhoudt zich bovendien niet met:
 - het conserverende karakter van het bestemmingsplan, waarbij is beoogd de bestaande situatie vast te leggen (plantoelichting, blz. 3 en 9);
 - het positief bestemmen van andere detailhandelsbedrijven, zoals Boonman Bedden (Nieuwe Eerdsebaan 10) als "Detailhandel in woninginrichting" (zie Bijlage 3 van de planregels), die, anders dan reclamant, niet als zodanig zijn vergund. Zo is de bouwvergunning d.d. 7 oktober 2008 aan Boonman Bedden verleend ten behoeve van een "bedrijfsruimte met showroom", en niet ten behoeve van een winkel of detailhandel. Desondanks voorziet het ontwerpbestemmingsplan in een positieve bestemming voor Boonman bedden als winkel in woninginrichting. Sterker, het ontwerpbestemmingsplan voorziet zelfs in een aanzienlijke

verbreding van het assortiment. Hoewel Boonman Bedden een beddenspecialzaak is, staat het ontwerpbestemmingsplan ter plaatse een winkel in het volledige assortiment van woninginrichting toe;

- de recente vergunningverlening ten behoeve van een Action-winkel op de Bosch weg 62;
- de beginselbereidheid van de gemeente om aan een nieuw winkelpand van reclamant op het perceel Huygensweg 21 (ten behoeve van een uitbreiding van de detailhandelsactiviteiten) planologische medewerking te verlenen.
- Het college van B&W zijn in hun 'Nota van inspraak en vooroverleg' - ten onrechte - niet op voornoemde bezwaren ingegaan.

5. Voor zover het wegbestemmen van reclamant 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 reclamant ten onrechte niet gerespecteerd. Ook worden in de gemeentelijke detailhandelsvisie geen ruimtelijk relevante motieven gegeven voor een beperking van het bestaande assortiment van reclamant.

B&W zijn in hun 'Nota van inspraak en vooroverleg' ten onrechte niet op dit bezwaar ingegaan. Voorts 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 reclamant. Aan dit onderscheid in behandeling tussen reclamant en Camping Sport De Wit liggen echter geen deugdelijke ruimtelijke motieven ten grondslag. B&W miskennen in hun 'Nota van inspraak en vooroverleg' ten onrechte dat het bestaande assortiment van De Wit in significante mate in strijd is met de aan De Wit verleende vergunningen en het ter plaatse geldende bestemmingsplan. In dit verband zij korthedshalve verwezen naar de zienswijzen d.d. 15 mei 2012 die reclamant heeft ingediend tegen de ontwerp "omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan" betreffende "upgrading" Camping Sport De Wit aan de Rooiseweg 22 te Schijndel. Een kopie van deze zienswijzen is bijgevoegd en dient hier als herhaald en ingelast te worden beschouwd.

6. Het is evident dat de bedrijfseconomische belangen van reclamant, maar ook de belangen van de tientallen werknemers van reclamant, in ernstige mate zullen worden geschaad, indien het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd in werking zou treden. Reclamant 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. Het is zeer de vraag of de gemeente financieel in staat zal zijn om dergelijke omvangrijke schadeclaims, die in de miljoenen zullen lopen, te vergoeden, zodat het bestemmingsplan op voorhand niet economisch uitvoerbaar zal zijn. Het college van B&W zijn in hun 'Nota van inspraak en vooroverleg' - ten onrechte - niet op deze punten ingegaan.
7. Reclamant verzoekt de gemeenteraad dan ook om de afspraken die in het verleden tussen de gemeente en reclamant 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" zoals opgenomen in het bestemmingsplan "Strijthagen" van de gemeente Landgraaf, als voorbeeld dienen.

8. Bij het voorzien in een "maatbestemming", dient ook te worden voorzien in een specifieke parkeernorm. De winkel van reclamant kwalificeert immers niet als "bouwmarkt", "tuincentrum" of een ander bedrijfstype zoals genoemd in bijlage 4 van de planregels. Reclamant maakt dan ook bezwaar tegen de in het ontwerpbestemmingsplan (art. 24 jo bijlage 4 van de planregels) vervatte parkeerregeling.
9. Op het perceel Duinweg 24 is geen "niet-verkeersaantrekkende detailhandel in volumineuze goederen" toegestaan (artikel 3.1.2, onder f, lid 3) en evenmin "verkeersaantrekkende detailhandel in volumineuze goederen", behoudens een "bouwmarkt met, in niet overheersende mate, verkoop van tuinartikelen" (art. 3.1.2, onder f, lid 6). Niet valt echter in te zien waarom deze vormen van detailhandel vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet wenselijk zouden zijn op de bedrijfsperven van reclamant. Voor deze beperking van de detailhandelsbestemming zijn geen ruimtelijk relevante motieven gegeven, zodat deze beperking van de gebruiksmogelijkheden ontoelaatbaar is wegens strijd met de Wro c.q. het criterium van een goede ruimtelijke ordening.
10. Voorts is het onduidelijk is wat onder het begrip "specifiek verkeersaantrekkend" als bedoeld in de artikelen 1.55 en 1.56 van de planregels moet worden verstaan, zodat deze begripsbepalingen - en daarmee ook het bepaalde in artikel 3.1.2, sub f van de planregels in strijd zijn met de rechtszekerheid. Het onderscheid tussen wel en niet verkeersaantrekkende detailhandel is reeds hierom rechtens ontoelaatbaar.

Vanuit aanvullende zienswijze:

1. Reclamant heeft een onderzoek laten verrichten naar het provinciaal en gemeentelijk beleid ten aanzien van perifere detailhandel en het hierbij te voeren nevenassortiment. Van de onderzochte provincies voert alleen de provincie Zuid-Holland een uitgewerkt en zeer specifiek beleid op dit gebied. Van de onderzochte gemeenten geldt datzelfde voor Oss.
2. Omliggende gemeenten stellen geen of ruimere eisen aan het te voeren nevenassortiment. Ook de buurgemeenten Uden en Veghel niet, waarmee Schijndel in regionaal verband afspraken heeft gemaakt op het gebied van detailhandelsbeleid. Daarmee kan de concurrentiekracht en- positie van Van Cranenbroek in Schijndel onder druk komen te staan, met mogelijke consequenties voor het economisch functioneren en presteren van Van Cranenbroek in Schijndel. Met de voorgestelde nieuwe bestemmingsplanvoorschriften is er geen sprake meer van een gelijk speelveld voor grootschalige detailhandelsformules in deze Brabantse regio.
3. De formule Van Cranenbroek heeft een regionale aantrekkingskracht. Op basis van klantgegevensonderzoek is vastgesteld blijkt dat 75% van de klanten komen uit het gebied in de driehoek 's-Hertogenbosch, Eindhoven en Nijmegen. Slechts 4,1% van de klanten komt uit Schijndel. 25% van de klanten komt uit overig Nederland. Vanwege deze regionale aantrekkingskracht dient Van Cranenbroek ruimere mogelijkheden voor het voeren van nevenassortiment te krijgen. In het kader van het gemeentelijke detailhandelsbeleid dient Van Cranenbroek een gelijke behandeling te krijgen als Camping Sport De Wit.

Reactie gemeente:

Ad 1 t/m 7.

Duinweg 24 en Huygensweg 21 zijn gelegen in het bestemmingsplan Duin en zijn daarbij bestemd tot 'Bedrijven II'. Voor Duinweg 24 is in het kader van de verplaatsing van het bedrijf van reclamant medewerking verleend voor een bedrijf in detailhandel in bouwmarkt met, in niet overheersende mate, tuinartikelen voor een winkelvloeroppervlakte van 3.790 m². Daarbinnen is geen detailhandel in branchevreemde artikelen toegestaan.

Op basis van de Detailhandelsvisie is de verkoop van niet-volumineuze branchevreemde artikelen echter wel toegestaan voor maximaal 10% van het winkelvloeroppervlak tot een maximale winkelvloeroppervlakte van 250 m², waarbij de winkelvloeroppervlakte ten behoeve van een afzonderlijke hoofdbranche niet meer dan 50 m² mag bedragen.

Het huidige gebruik van Duinweg 24 behelst de detailhandel in bouwmarkt- en tuinartikelen op een oppervlakte van 3.790 m². Daarvan is een oppervlakte van circa 1.000 m² in gebruik voor branchevreemde detailhandel.

Huygensweg 21 is zonder toestemming van het gemeentebestuur in gebruik genomen als afhaalmagazijn. Het gebruik als afhaalmagazijn wordt aangemerkt als gebruik ten behoeve van detailhandel en dit is op basis van bestemmingsplan Duin is aangemerkt als verboden gebruik.

Conclusie: *Op beide adressen is sprake van gebruik in strijd met het geldende bestemmingsplan.*

Volgens de vaste jurisprudentie heeft een burger of ondernemer geen recht op een positieve bestemming voor het strijdig gebruik van de geldende bestemming in het geval van een actualisatie van een bestemmingsplan. Daarvan kan alleen sprake zijn bij verworven rechten, maar die heeft reclamant niet. Bij de actualisatie van een bestemmingsplan moet dan ook een afweging worden gemaakt met als uitgangspunten een goede ruimtelijke ordening en beoordeling van de situatie aan de hand van geldend beleid.

Bovendien kan er, in tegenstelling tot wat reclamant stelt, alleen sprake zijn van wegbestemmen als een bestaande functie positief is bestemd, dan wel als er sprake is van een verworven recht. De functies waarvoor reclamant een positieve bestemming wenst/eist zijn tot nu toe niet positief bestemd, laat staan dat daarvoor sprake is van verworven rechten. Van het wegbestemmen van functies, waardoor enige vorm van te vergoeden schade zou kunnen ontstaan voor reclamant is dan ook geen sprake.

In 2009 heeft reclamant een plan ingediend voor Huygensweg 21 om ter plaatse een bedrijfspand ten behoeve van detailhandel in volumineuze tuinartikelen op te richten. Het gemeentebestuur heeft reclamant meerdere malen in de gelegenheid gesteld zijn verzoek voor deze ruimtelijke ontwikkeling aan te vullen met een goede ruimtelijke onderbouwing. Tot nu toe heeft reclamant geen gebruik gemaakt van deze gelegenheid. Zijn plan voor Huygensweg 21 is dan ook niet voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Alleen al op basis daarvan kan er geen sprake zijn van een positieve bestemming voor Huygensweg 21 zoals reclamant wenst.

Op 16 december 2010 heeft de gemeenteraad de Detailhandelsvisie vastgesteld. Daarin is het ruimtelijk beleid over detailhandel integraal geactualiseerd. De hoofdambitie is het behoud van een duurzame detailhandelsstructuur voor de inwoners van Schijndel en de omliggende regio. Op hoofdlijnen gaat de

visie uit van concentratie in het centrum van Schijndel en consolidatie van de detailhandel in de overige winkelgebieden. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen het centrum, wijkwinkelcentrum 't Zuid en buurtondersteunende voorzieningencusters, verspreide detailhandelsvoorzieningen en de zogenaamde perifere detailhandel. Waar in de Detailhandelsvisie wordt gesproken over perifere detailhandelsvestigingen betreft het detailhandel in volumineuze branches met een lokaal verzorgend karakter.

Het bedrijf van reclamant aan de Duinweg is een bestaand bedrijf in grootschalige detailhandel met een (boven)regionale functie op een perifere locatie. Gezien de (boven)regionale aantrekkingskracht en de bijzondere formule van het bedrijf neemt het bedrijf in Schijndel een bijzondere positie in. Aangezien de Detailhandelsvisie ziet op nieuwvestiging of uitbreiding van perifere detailhandelsbedrijven met een lokale verzorgingsfunctie, kan en mag het gemeentebestuur ten aanzien van onderhavig bestaand regionaal bedrijf een aparte keuze maken.

Het gemeentebestuur staat voor een beleid dat op een verantwoorde wijze ruimte biedt aan initiatieven in de detailhandelssector. Daarbij wordt uiteraard getoetst in hoeverre de ontwikkelingen ruimtelijk al dan niet tot onacceptabele ontwikkelingen leiden. Onacceptabel zijn bijvoorbeeld ontwikkelingen, die tot gevolg hebben dat de bestaande detailhandelsvoorzieningen elders in de gemeente en meer specifiek in het centrum worden ontwricht. Het tegengaan van autonome ontwikkelingen en maatschappelijke trends op het gebied van detailhandel kan echter niet het doel zijn van het gemeentelijke detailhandelsbeleid. Bij het maken van planologische keuzes moeten niet alleen ruimtelijke argumenten worden gewogen, maar ook de andere effecten, zoals economische. De bij de gemeente bekende uitbreidingsplannen van reclamant hebben sociaal-economisch positieve effecten en dragen bij aan de kwaliteit van Schijndel.

In het licht van de Detailhandelsvisie en de zienswijzen nader overwegende wordt het ontwerpbestemmingsplan op de volgende punten als volgt aangepast.

Voor het perceel Duinweg 24 is de regeling aangepast, zodat deze meer aansluit bij de formule van de Van Cranenbroek vestigingen in Nederland. De regeling is opgesteld in de geest van de bepalingen van bestemmingsplan Strijthagen van de gemeente Landgraaf, dat van toepassing is op een van de andere vestigingen van het bedrijf van reclamant. In de regeling wordt wel vastgehouden aan de systematiek van bestemmingsplan Bedrijventerreinen.

De aangepaste regeling komt er op neer dat het perceel Duinweg 24 de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein-detailhandel 5' heeft gekregen. Ter plaatse van deze aanduiding is de bestaande detailhandel zoals omschreven in bijlage 3 van de regels toegestaan. In bijlage 3 van de regels is opgenomen dat op de locatie detailhandel volgens een tuin- en agri-detailhandelsformule is toegestaan. In de begripsomschrijving van het bestemmingsplan zijn definities van de begrippen 'tuin- en agri-detailhandelsformule' en 'tuinartikelen' toegevoegd. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein-detailhandel 5' is een winkelvloeroppervlakte van 3.790 m² toegestaan waarvan 10% van deze winkelvloeroppervlakte mag worden gebruikt voor detailhandel in branchevreemde niet-volumineuze artikelen. Tevens is één uitgiftepunt voor goederen toegestaan.

De bestemming van Huygensweg 21 wordt niet aangepast. Wel wordt over de percelen Duinweg 24 en Huygensweg 21 een wro-zone gelegd, waarbinnen het gemeentebestuur bevoegd is het bestemmingsplan te wijzigen. Reclamant is van oordeel dat een dergelijke wijzigingsbevoegdheid niet

past. Dat oordeel wordt niet gedeeld. Het gemeentebestuur heeft zich naar aanleiding van het plan van reclamant, dat in 2009 is ingediend, positief uitgesproken over de gewenste ontwikkeling. Om die reden biedt het nieuwe bestemmingsplan het kader voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling en wel in de vorm van de wijzigingsbevoegdheid.

Met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid kan de winkelvloeroppervlakte van het bedrijf met de tuinen agri-detailhandelsformule vergroot worden tot maximaal 10.000 m², waarbij van de (totale) winkelvloeroppervlakte maximaal 10% mag worden gebruikt voor de verkoop van branchevreemde niet-volumineuze artikelen, mits voor elke afzonderlijke hoofdbranche een winkelvloeroppervlakte van niet meer dan 500 m² in acht wordt genomen. Bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid dient wel te worden vastgesteld dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Mede aan de hand van te verrichten onderzoeken dient derhalve te worden vastgesteld dat deze vorm van detailhandel planologisch aanvaardbaar kan zijn op de genoemde locatie.

Ad. 8.

Op basis van de zienswijze is nader gekeken naar de formule van het bedrijf van reclamant, wat er in het bedrijf van reclamant wordt aangeboden en de manier waarop. Aangezien voor bedrijf van reclamant in het bestemmingsplan een maatwerkbestemming is opgenomen met als toegestaan gebruik een tuin- en agri-detailhandelsformule, is ook nader gekeken naar de parkeerregeling die daarbij hoort. Uitgangspunt van het gemeentelijk beleid ten aanzien van parkeren is dat een bedrijf zijn parkeerbehoefte op eigen terrein dient af te wikkelen. Dit uitgangspunt is bij het verlenen van de vrijstellingen voor het perceel van reclamant ook gehanteerd. Echter, als indicator voor het berekenen van de parkeerbehoefte wordt verwezen naar de uitgave van CROW oktober 2012 nr. 317.

Ten aanzien van de formule van reclamant wordt overwogen dat deze duidelijke overeenkomsten vertoont met een discountsupermarkt. De parkeernorm van een discountsupermarkt wordt als best passend gezien voor het bedrijf van reclamant. De betreffende norm komt neer op 7,5 parkeerplaats per 100 m² brutovloeroppervlakte. Concluderend kan gesteld worden dat reclamant op eigen terrein dient te voorzien in zijn eigen parkeerbehoefte, waarbij reclamant voor het berekenen van de parkeerbehoefte indicatief kan uitgaan van voornoemde parkeernorm.

Ad 9 en 10.

In onderhavig bestemmingsplan wordt onderscheid gemaakt tussen verkeersaantrekkende detailhandel in volumineuze goederen (bouwmarkten, tuincentra en woninginrichtingszaken) en niet-verkeersaantrekkende detailhandel in volumineuze goederen (detailhandel in a, b, c – goederen, grove bouwmaterialen en landbouwwerktuigen). Vanwege zichtbaarheid en bereikbaarheid is de zone aan de Structuurweg-Nieuwe Eerdsebaan aangemerkt als vestigingslocatie voor verkeersaantrekkende detailhandel. Dergelijke detailhandelsbedrijven hebben over het algemeen een beeldkwaliteit waarnaar in de zone wordt gestreefd. Daarnaast hebben dergelijke bedrijven een dermate verkeersaantrekkende werking dat ze vanuit verkeerstechnisch oogpunt (parkeren, ontsluiting, voorkomen van menging met vrachtverkeer / verkeersveiligheid) gesitueerd dienen te worden aan de rand van het bedrijventerrein Duin.

De categorie niet-verkeersaantrekkende detailhandel in volumineuze goederen heeft een veel geringere verkeersaantrekkende werking dan bedrijven in de andere categorie. Daarom is het niet noodzakelijk dat de bedrijven in de categorie niet-verkeersaantrekkende detailhandel in volumineuze goederen direct aan de hoofdwegen worden ontsloten. Daarnaast wordt overwogen dat dergelijke bedrijven over het

algemeen een andere uitstraling en beeldkwaliteit heeft dan dat in de zone 'Structuurweg-Nieuwe Eerdsebaan' wordt nagestreefd. Daarom wordt voor de niet-verkeersaantrekkende detailhandel in volumineuze goederen ruimte geboden op alle bedrijventerreinen in Schijndel maar met uitzondering van de zone Structuurweg-Nieuwe Eerdsebaan. In voornoemde zone wordt dan, onder voorwaarden, specifiek ruimte geboden aan de verkeersaantrekkende detailhandel in volumineuze goederen.

Conform de systematiek van onderhavig bestemmingsplan wordt op het perceel van reclamant om voornoemde redenen dan ook geen ruimte geboden voor niet-verkeersaantrekkende detailhandel in volumineuze goederen.

Aanvullende zienswijze

Ad 1 en 2.

Het opstellen van gemeentelijk beleid behoort tot de beleidsvrijheid van de gemeenteraad. Daarbij hoeft de gemeenteraad zich niet te laten leiden door het beleid van omliggende gemeenten. Nu het provinciaal bestuur van Noord-Brabant over detailhandel geen specifiek beleid heeft, kan de gemeente daar geen rekening mee houden.

Ad 3.

Zie hetgeen hierover overwogen is onder punt 1 t/m 7.

2.9 Zienswijze 9

Ontvangen op 1 mei 2013 en dus ontvankelijk.

De zienswijze 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. In die inspraakreactie heeft reclamant zich, kort gezegd, op het standpunt gesteld dat de percelen waarop haar bedrijf gevestigd is een bestemming moeten krijgen waarbij niet alleen Houtindustrie, maar ook de aanwezigheid van andere bedrijven volledig positief bestemd wordt.

Reclamant constateert dat (deels) wél sprake is van een positieve bestemming, doordat op de percelen bedrijven worden toegestaan tot en met milieucategorie 3.2, binnen welke categorie het bedrijf van reclamant valt. Van een volledig positieve bestemming is echter nog altijd geen sprake.

In artikel 5.1.2 onder a van het ontwerpbestemmingsplan is weliswaar opgenomen dat bestaande bedrijven die een 2 of 3 scoren in de kolom "verkeer" wel zijn toegestaan, maar door die beperking tot enkel bestaande bedrijven kennen de percelen dus nog niet de door reclamant gewenste, positieve bestemming. Daarmee worden de (toekomstige) mogelijkheden op die percelen ten onrechte beperkt.

De onder artikel 5.6.1 lid 3 opgenomen binnenplanse afwijkmogelijkheid is evenmin voldoende nu deze niet geldt voor bedrijven die een score van 3 in de kolom "verkeer" hebben. Daarnaast gaat deze afwijkmogelijkheid er - ten onrechte - van uit dat op dit bedrijventerrein enkel bedrijven passen die in praktijk slechts een geringe verkeersaantrekkende werking hebben. Dat is niet juist.

Doordat reclamant al vele jaren op de bewuste percelen aanwezig is, is het feit dat er een bedrijf op het bedrijventerrein is gevestigd met grote(re) verkeersaantrekkende werking een voldongen feit. Dat was overigens óók onder het voorgaande bestemmingsplan en het bestemmingsplan daarvoor reeds het geval. Sterker nog, anders dan in de Nota van inspraak wordt gesteld, kende het vorige bestemmingsplan helemaal geen regeling om verkeersaantrekkende bedrijven te weren en waren die juist toegestaan. Over het aspect "verkeer" werd namelijk slechts gesproken in de beschrijving in hoofdlijnen opgenomen in artikel 28.2 van het desbetreffende bestemmingsplan. Volgens vaste jurisprudentie is de mate van binding van een dergelijke beschrijving in hoofdlijnen sterk afhankelijk van de wijze waarop die is geformuleerd. Dat moet voldoende concreet zijn om een regulerende werking te kunnen hebben en dus rechtstreeks te binden. Dat is hier niet het geval, nu er slechts wordt verwezen naar een beleidsvoornemen en het begrip verkeersaantrekkende werking ook helemaal niet wordt gedefinieerd. De bepaling is dus niet concreet genoeg om rechtstreeks te binden.

Daarmee is er alle reden om voor de percelen van Houtindustrie Schijndel de bewuste beperking naar verkeerscategorieën niet in het bestemmingsplan op te nemen en alle bedrijven in de genoemde milieucategorieën toe te staan, ongeacht hun verkeersaantrekkende werking.

In dat kader merkt Houtindustrie Schijndel overigens op dat het bedrijventerrein feitelijk prima bereikbaar is en ook in de toekomst beter bereikbaar zal worden. De huidige N279, de weg langs de

Zuid-Willemsvaart tussen 's-Hertogenbosch en Veghel zal immers van twee banen worden uitgebreid naar vier banen, hetgeen de doorstroming zal verbeteren. Het bedrijventerrein en dus de percelen van Houtindustrie Schijndel liggen precies in het midden van dat traject.

Noch in het bestemmingsplan, noch in de toelichting daarop wordt onderbouwd waarom het bedrijventerrein niet geschikt zou zijn voor verkeersaantrekkende bedrijven. Ook in de Nota van inspraak wordt die stelling niet méér onderbouwd dan dat dit "gelet op de ligging" zo zou zijn. Dat is volstrekt onvoldoende en doet ook geen recht aan de situatie in de praktijk.

Om (in het bestemmingsplan) de keuze te kunnen maken dat verkeersaantrekkende bedrijven geweerd moeten worden zou op zijn minst onderzoek moeten zijn gedaan naar de capaciteit van de aanwezige wegen en het bestaande gebruik daarvan. Nu dat onderzoek kennelijk niet heeft plaatsgevonden, is het in strijd met de ruimtelijke ordening om een dergelijke beperking desondanks toch op te nemen. Dat geldt eens te meer nu in de toelichting van de VNG op de staat van bedrijfsactiviteiten in het boek "bedrijven en milieuzonering" wordt bepaald dat de kolom in verband met verkeersaantrekkende werking alléén moet worden opgenomen indien er daadwerkelijk sprake is van een bedrijventerrein met slechte ontsluiting. Dat is hier niet het geval, hetgeen ook wel blijkt uit het feit dat Houtindustrie Schijndel al vele jaren, zonder noemenswaardige problemen, op het bedrijventerrein is gevestigd.

Reactie gemeente:

Ad 1.

Voor het bedrijventerrein Nieuwe Molenheide heeft de gemeente het uitgangspunt gehanteerd dat bedrijven die een zekere mate van verkeersaantrekkende werking hebben, gelet op de ligging van het bedrijventerrein, uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet gewenst zijn. De bestaande wegenstructuur (inclusief ontsluiting van bedrijven) is niet berekend op een grotere verkeersaantrekkende werking. 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 verkeersaantrekkende werking, 2 voor potentieel aanzienlijke verkeersaantrekkende werking en 3 voor zeer grote verkeersaantrekkende werking. Om bestaande rechten te waarborgen zijn de bestaande bedrijven, ongeacht hun verkeersaantrekkende werking, toegestaan.

Naar aanleiding van de inspraakreactie is een 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.

Anders dan door reclamant wordt aangegeven in zijn zienswijze, wordt er in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2000' niet alleen in de Beschrijving in Hoofdpijnen aangegeven dat ter plaatse bedrijven met een weinig verkeersaantrekkende werking worden toegelaten. Op grond van de bestemmingsregeling worden bedrijven toegelaten die genoemd worden op de Bedrijfslijst II, die als

bijlage bij het bestemmingsplan hoort. In deze bedrijvenlijst worden enkel bedrijven genoemd met een weinig verkeersaantrekkende werking. In de toelichting van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2000' wordt daarover het volgende gezegd: "de lijst van bedrijven wordt beperkt in verband met de infrastructuur. Het bedrijventerrein is slechts bereikbaar via landbouwwegen. Bedrijven met een (grote) verkeersaantrekkende werking aldaar zijn ongewenst".

Het argument van reclamant die wijst op de verbreding van de N279 maakt dit gegeven niet anders. Hierover wordt opgemerkt dat de verbreding van de N279 geen gevolgen heeft voor de aansluiting via Middelrode (N279), omdat aan die aansluiting (te weten de brug over het kanaal en van daaruit de weg richting Schijndel) sinds de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2000, herziening 2008, geen wijzigingen zijn gedaan en er daartoe ook geen voornemens zijn. Dat betekent dat aan de feitelijke verkeerssituatie van waaruit een ontsluiting van het terrein aan de kant van Middelrode (N279) eventueel mogelijk is, sinds de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan, niets is gewijzigd. Gelet hierop wordt het geldende beleid ten aanzien van het toelaten van weinig verkeersaantrekkende bedrijven op terrein Nieuwe molenheide voortgezet.

Aanvullend wordt opgemerkt dat, zoals reclamant stelt, de bestaande bedrijfsactiviteiten volledig positief zijn bestemd. Dat toekomstige vestiging van bedrijven die activiteiten verrichten die in de kolom verkeer van de Staat van Bedrijfsactiviteiten een 2 of 3 scoren niet zijn toegestaan, maakt dit niet anders. Het bedrijventerrein betreft een kleiner (ten opzichte van de overige bedrijventerreinen in de gemeente) terrein in het buitengebied. Mede door de ligging direct aan de Zuid-Willemsvaart en de ontsluiting van het bedrijventerrein via erftoegangswegen, achten wij het noodzakelijk om voor bedrijfsactiviteiten met grote vervoers- en/of transportbewegingen maatwerk te verrichten. Deze bedrijfsactiviteiten zijn pas toegestaan nadat daarvoor een binnenplanse procedure is gevolgd. Deze procedure biedt de mogelijkheid om een belangenafweging te maken of een bedrijf zich ter plaatse kan vestigen eerst nadat inzichtelijk is gemaakt wat de gevolgen van het desbetreffende bedrijf zijn op de verkeersafwikkeling ter plaatse. Door het direct mogelijk maken van bedrijven in een hogere score in de kolom 'verkeer' in de Staat van Bedrijfsactiviteiten kan aan een dergelijke belangenafweging niet toegekomen worden. Vanuit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is dit ongewenst.

Het standpunt van de gemeente is dat bedrijven met grotere vervoers- en/of transportbewegingen uitstekend en bij voorkeur terecht kunnen op de overige bedrijventerreinen binnen de gemeente. Dat dit geen nieuw standpunt is, blijkt uit het feit dat dit uitgangspunt ook reeds in het vigerende bestemmingsplan werd gehanteerd. Aangezien aan de feitelijke verkeerssituatie, sinds de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan niets is gewijzigd, hebben wij in redelijkheid kunnen besluiten om de genoemde categorie bedrijvigheid eerst mogelijk te maken nadat een belangenafweging heeft plaatsgevonden ten aanzien van de gevolgen van de verkeersafwikkeling van een eventueel toekomstig bedrijf. Dat in het kader van de voorbereidingen van onderhavig bestemmingsplan geen onderzoek is verricht naar de capaciteit en het bestaande gebruik van de wegen, maakt dit niet anders.

2.10 Zienswijze 10

Het betreft een mondelinge zienswijze waarvan op 2 mei 2013 een verslag is gemaakt en dus ontvankelijk.

De zienswijze heeft betrekking op de adressen Duinweg 27 en Duinweg 4 A/B.

Duinweg 27

1. Reclamant verzoekt de wijzigingsbevoegdheid voor volumineuze detailhandel als rechtstreekse mogelijkheid in het bestemmingsplan op te nemen.
2. Op de verbeelding van het bestemmingsplan ligt aan de achterzijde van het perceel aan de Duinweg 27 de dubbelbestemming Leiding-Riool. Reclamant geeft aan zowel met de gemeente als met waterschap Aa en Maas een overeenkomst te hebben dat er voor zijn perceel geen belemmeringen zijn om te bouwen en dat er dus over de leiding heen gebouwd zou mogen worden. De dubbelbestemming mag, gezien de gesloten overeenkomsten, geen belemmeringen opleveren. Dhr. van Boxmeer wil dit als zodanig in het bestemmingsplan opgenomen hebben.
3. Reclamant heeft voor de verkeersafwikkeling van zijn bedrijf de mogelijkheid om via de Duinweg het perceel op te rijden en via de Nieuwe Eerdsebaan het perceel te verlaten. Reclamant wil deze verkeersdoorsteek behouden. Immers, na aanpassing van de rotonde bij de Structuurweg is het niet meer mogelijk om langs het gebouw op eigen terrein de doorsteek te maken. Bij de verkoop van een stuk grond ten behoeve van de aanleg van de rotonde is dit gebruik contractueel vastgelegd.
4. Het verkeer ten behoeve van het bedrijf zou ook andersom het perceel moeten kunnen benaderen, dus via de Nieuwe Eerdsebaan naar de Duinweg. Ook dit ligt contractueel vast en dient in het bestemmingsplan te worden opgenomen. De huidige feitelijke inrichting voldoet echter niet aan deze verkeersbeweging van de vrachtwagens.

Duinweg 4 A/B

5. Reclamant geeft aan dat de grond van het gehele perceel tot 3 meter geroerd is en dat er tanks in de grond liggen. Daarom wordt verzocht de archeologische dubbelbestemming van het perceel te verwijderen.
6. Vanwege nieuw beleid van de brandweer moet de blusvoorziening van de bestaande kluizen worden aangepast. Hierdoor moeten nieuwe kluizen worden toegevoegd, waarvoor momenteel geen ruimte is op het perceel. Vandaar dat reclamant het pand aan de rechterzijde van het perceel 25 meter naar voren wil uitbreiden. Reclamant wenst de bouwmogelijkheden op het perceel te verruimen. Extra parkeervoorzieningen ten behoeve van zijn bedrijf zijn niet nodig.

Reactie gemeente

Ad 1

De vestigingsmogelijkheid van volumineuze detailhandel is aan een aantal randvoorwaarden gebonden die nadere afweging vragen. Onder meer parkeren en verkeersaantrekkende werking zijn daarbij van belang. Dergelijke randvoorwaarden kunnen niet gesteld worden indien de vestigingsmogelijkheid van volumineuze detailhandel direct mogelijk wordt gemaakt.

Ad 2.

De regeling in het bestemmingsplan betreft een verbod om ter plaatse van de leidingenstrook te bouwen met een afwijkingsmogelijkheid voor B&W. B&W horen de beheerder van de leiding alvorens zij een vergunning ten behoeve van de afwijking verlenen. De procedure voor deze afwijking loopt gelijk op met de procedure voor een bouwvergunning. Voor reclamant zitten hier procedureel (wat betreft tijdsverloop) geen nadelige gevolgen aan. Indien reclamant privaatrechtelijke afspraken met de beheerder van de riolering heeft gemaakt, is het zeer aannemelijk dat B&W van deze afwijkingsmogelijkheid gebruik zullen maken indien hierom verzocht wordt. Aangezien privaatrechtelijke afspraken geen afbreuk kunnen doen aan een publiekrechtelijke regeling die ziet op de bescherming van de leiding, blijft de regeling zoals die in het ontwerpbestemmingsplan was opgenomen ongewijzigd.

Ad 3.

De bestemming Bedrijventerrein staat gebruik ten behoeve van de ontsluiting van een bedrijf toe. De door reclamant gewenste doorsteek is in juridisch-planologische zin mogelijk.

Ad 4.

Het bestemmingsplan regelt de feitelijke inrichting van percelen niet. Zie verder Ad 3.

Ad 5.

De dubbelbestemming Waarde-Archeologie is in het bestemmingsplan opgenomen vanwege de verwachte archeologische waarden ter plaatse van het perceel van reclamant en het gemeentelijk archeologische beleid. In de procedure voor een bouwvergunning kan reclamant aanvoeren en aantonen dat een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is vanwege het feit dat de grond reeds tot 30 cm geroerd is. De afwijkingsmogelijkheid in de dubbelbestemming Waarde-Archeologie wordt namelijk gekoppeld aan de procedure voor een bouwvergunning en levert procedureel (wat betreft tijdsverloop) geen nadeel op. De bouw van een bijgebouw of uitbreiding van een hoofdgebouw van 500 m² is overigens uitgezonderd van het bouw verbod van de bestemming Waarde-Archeologie 4 zoals die voor het perceel van reclamant geldt.

Ad 6.

Verzoeken om planologische medewerking voor het afwijken van een bestemmingsplan kunnen bij de voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan worden meegenomen indien zij voldoende concreet zijn en (voor wat betreft de planologisch-juridische beoordeling van de afwijking) de geplande datum van vaststelling van het bestemmingsplan (in dit geval het bestemmingsplan Bedrijventerreinen) niet in gevaar brengen. Het verzoek van reclamant heeft betrekking op een afwijking van het bebouwingspercentage zoals dat voor het perceel geldt. Een afwijking van deze bebouwingspercentages is onder bijzondere omstandigheden denkbaar. In een dergelijk geval dient vast te staan dat er sprake is van een bijzondere omstandigheid zoals reclamant in zijn zienswijze stelt, het bestaande

bebouwingspercentage onvoldoende is en een uitbreiding van het bebouwingspercentage geen negatieve ruimtelijke effecten heeft (bijvoorbeeld ten aanzien van parkeermogelijkheden). De nageleverde informatie door reclamant is onvoldoende concreet om de haalbaarheid van het initiatief op zijn ruimtelijke aanvaardbaarheid te beoordelen, voordat het voorliggende bestemmingsplan Bedrijventerreinen wordt vastgesteld. Dat neemt niet weg dat het reclamant vrij staat om een uitgewerkte aanvraag bij de gemeente in te dienen zodat deze op zijn eigen merites kan worden beoordeeld.

3 BIJLAGE GEGEVENS RECLAMANTEN

Niet voor publicatie op internet

Hieronder zijn de gegevens van alle reclamanten en hun zienswijzen weergegeven:

<i>nummer</i>	<i>ingekomen datum</i>	<i>naam</i>	<i>adres</i>	<i>postcode</i>	<i>plaats</i>

4 WIJZIGINGEN

In dit hoofdstuk is een overzicht gegeven van de wijzigingen die voorgesteld worden voor het vast te stellen bestemmingsplan. In bijlage 1 is een overzicht opgenomen met de voorziene wijzigingen op de verbeelding.

4.1 Ambtshalve wijzigingen

Het plan is op verschillende punten gewijzigd. Een groot aantal wijzigingen zijn bedoeld om het plan beter leesbaar en overzichtelijker te maken. Hieronder zijn de belangrijkste thema's benoemd die tot inhoudelijke wijzigingen van het plan hebben geleid.

Wijzigingen aan de regels

Het plan wordt gewijzigd op onderstaande punten:

- De definitie 1.23 wordt aangepast aan de definitie van de Detailhandelsvisie.
- De volgende definities worden toegevoegd, waarbij de nummering hierop wordt aangepast:
 - 1. 54 ruitersportartikelen:
artikelen ten behoeve van de ruitersport, zoals artikelen voor de huisvesting, de verzorging en het vervoer van paarden en het beoefenen van de ruitersport.
 - 1.56 tuinartikelen:
artikelen die in de tuin en/of erf worden gebruikt of toegepast kunnen worden om de tuin en/of erf te onderhouden, te verfraaien, in te richten of te gebruiken, zoals tuinmeubelen, tuinhout, tuinverlichting, tuingereedschappen, dierenhokken, afrasteringen, tuinhuisjes, tuindecoratie, barbecues, tuinkeukens, tuinhaarden, tuindouche, aardewerk/potterie, tuingerelateerde speeltoestellen zoals trampolines, zwembaden, jacuzzi's, sauna's, tuintractoren- en aanbouwwerktuigen, grasmaaiers, vijvers en vijverinrichtingsartikelen, beregeningsmaterialen, etc.
 - 1.57 tuin- en agri-detailhandelsformule:
detailhandelsformule, zijnde een samenstelling van tuin- en doe-het-zelf-artikelen en dierbenodigdheden als mede artikelen die worden gebruikt in de bouwnijverheid, land-, tuin en bosbouw, ambachtelijke, industriële en aanverwante bedrijfssectoren, alsmede de daarmee in verband staande en daarvan afgeleide producten, materialen, onderdelen en accessoires.
 - 1.33 bruto-vloeroppervlakte bij winkels
De winkelvloeroppervlakte vermenigvuldigd met 1,25;
- De definitie 1.32 wordt als volgt gewijzigd:
'bruto-vloeroppervlak:
de totale vloeroppervlak ten dienste van kantoren of bedrijven, met inbegrip van de daarbij behorende magazijnen en overige dienstruimten.'
- Bij de bestemmingsomschrijving 3.1.1, 4.1.1 en 5.1.1 wordt onder de opsomming de navolgende regel gewijzigd:
'één en ander met bijbehorende voorzieningen zoals tuinen, erven, groenvoorzieningen, terreinontsluitingen en parkeervoorzieningen ten dienste van de bestemming'.

- Onder het kopje internetverkoop wordt in artikel 3.1.2.g, 4.1.2.g en 5.1.2.g toegevoegd: 'geen mogelijkheid aan personen wordt geboden voor het ter plaatse betalen van goederen.'
- In artikel 3.2.4, 4.2.5 en 5.2.4 wordt verwijderd: 'aan gebouwen'.
- De aanhef van artikel 3.4.2 wordt als volgt gewijzigd: 'Het bevoegd gezag kan, behalve voor de gronden ter plaatse van de aanduiding 'zone Eerdsebaan-Structuurweg', een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van een afwijking van het bepaalde in 3.2.2 onder d, e en f teneinde een bedrijfsverzamelgebouw toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:'
- Artikel 3.4.3 wordt als volgt gewijzigd:

3.4.3 Bedrijfsverzamelgebouwen in zone Eerdsebaan-Structuurweg

Het bevoegd gezag kan ter plaatse van de aanduiding 'Eerdsebaan-Structuurweg', een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van een afwijking van het bepaalde in 3.2.2 onder d, e en f teneinde een bedrijfsverzamelgebouw toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. er is geen sprake van een onevenredige afbreuk van de belangen van naburige percelen;
 - b. de brandveiligheid is voldoende gewaarborgd;
 - c. de vergunning mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitingssituatie ter plaatse;
 - d. tenminste één bebouwde zijde van elk bedrijf dient, afhankelijk van de ligging van het bouwperceel, gericht te zijn op de Eerdsebaan, Nieuwe Eerdsebaan dan wel Structuurweg;
 - e. in afwijking van het bepaalde onder d dient een bouwperceel, voor zover deze is gelegen aan zowel de Nieuwe Eerdsebaan als de Structuurweg, zich te oriënteren op de Nieuwe Eerdsebaan;
 - f. er dient sprake te zijn van één architectonische bouwmassa;
 - g. per gebouw mag er sprake zijn van niet meer dan één hoofdentree;
 - h. de breedte van de voorgevel mag niet minder bedragen dan 15 m;
 - i. aan de zijde van de voorgevel van het gebouw is niet meer dan één in- / uitrit toegestaan.
- Artikel 3.7 is als volgt gewijzigd:

Wijziging verkeersaantrekkende detailhandel in volumineuze goederen Zone Eerdsebaan - Structuurweg

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan ter plaatse van de aanduiding 'zone Eerdsebaan-Structuurweg', door het toevoegen van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein-detailhandel volumineus verkeersaantrekkend' en bedrijf waarvoor het wijzigingsplan wordt opgesteld op te nemen in bijlage 3 van de regels, zodanig te wijzigen dat verkeersaantrekkende detailhandel in volumineuze goederen is toegestaan, mits:

 - a. uit een distributieplanologisch onderzoek blijkt dat er geen sprake is van een onevenredige verstoring van de voorzieningenstructuur in de regio Uden-Veghel-Schijndel;
 - b. de omvang van de bedrijfsvloeroppervlakte ten minste 1000 m² bedraagt, met dien verstande dat de winkelvloeroppervlakte van een bouwmarkt niet meer mag bedragen dan 4000 m² en de winkelvloeroppervlakte van een tuincentrum niet meer mag bedragen dan 5000 m²;

- c. het gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
 - d. de ruimtelijke uitstraling passend is binnen de omgeving;
 - e. uit milieuoogpunt geen bezwaren bestaan ten aanzien van vestiging van de betreffende detailhandelsfunctie, waaronder externe veiligheid en eventuele geurgevoeligheid;
 - f. de ontwikkeling hydrologisch neutraal wordt uitgevoerd.
- De aanhef van artikel 3.4.2 wordt als volgt aangepast:
 - Artikel 4 Bestemming Bedrijventerrein – 2 onderdeel f detailhandel wordt als volgt gewijzigd:
 - Detailhandel
 - Voor detailhandel geldt het volgende:
 1. detailhandel is uitsluitend toegestaan:
 - a. als ondergeschikte nevenactiviteit in ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen;
 - b. als ondergeschikte nevenactiviteit van een groothandel in goederen die in het assortiment van de groothandel aanwezig zijn;
- met dien verstande dat de bruto vloeroppervlakte van de onder a en b beschreven vormen van detailhandel niet meer mag bedragen dan 10% van de totale bruto vloeroppervlakte van het bedrijf tot een maximaal winkelvloeroppervlak van 150 m²;

Niet-verkeersaantrekkende detailhandel in volumineuze goederen

2. in afwijking van het bepaalde onder 1 is niet-verkeersaantrekkende detailhandel in volumineuze goederen toegestaan:

Verkeersaantrekkende detailhandel in volumineuze goederen

3. in afwijking van het bepaalde onder 1 is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein-detailhandel volumineus verkeersaantrekkend', de feitelijk bestaande verkeersaantrekkende detailhandel in volumineuze goederen, zoals opgenomen in Bijlage 3 bij deze regels, toegestaan;
4. indien het gebruik genoemd onder 3 gedurende minimaal één jaar is gestaakt, mogen de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein-detailhandel volumineus verkeersaantrekkend' niet meer ten behoeve van verkeersaantrekkende detailhandel in volumineuze goederen in gebruik worden genomen.

Bestaande detailhandel

5. in afwijking van het bepaalde onder 1 is ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel', de feitelijk bestaande detailhandel, zoals opgenomen in Bijlage 3 bij deze regels, toegestaan;
6. indien het gebruik genoemd onder 5 gedurende minimaal één jaar is gestaakt, mogen de gronden ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' niet meer ten behoeve van detailhandel in gebruik worden genomen;
7. in afwijking van het bepaalde in 1 geldt ter plaatse van de onderstaande aanduidingen het volgende:
 - a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein-detailhandel 1' is een meubelhandel toegestaan met een winkelvloeroppervlakte van 2577 m²;

- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein-detailhandel 2' is een supermarkt toegestaan met een winkelvloeroppervlakte van 2046 m²;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein-detailhandel 3' is een tegelhandel toegestaan met een winkelvloeroppervlakte van 237 m²;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein-detailhandel 4' is een automaterialenhandel toegestaan met een winkelvloeroppervlakte van 1650 m².

Branchevreemde goederen

- 8. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein-detailhandel volumineus verkeersaantrekkend', is eveneens de verkoop van branchevreemde niet-volumineuze goederen toegestaan, met dien verstande dat:
 - a. het winkelvloeroppervlak van de verkoop van branchevreemde niet-volumineuze goederen niet meer mag bedragen dan 10% van het winkelvloeroppervlak van de detailhandel in volumineuze goederen tot een maximaal winkelvloeroppervlak van 250 m²;
 - b. het winkelvloeroppervlak ten behoeve van een afzonderlijke hoofdbranche mag niet meer bedragen dan 50 m²;
 - c. detailhandel in voedings- en genotsmiddelen niet is toegestaan.
- In de artikelen 3.2.2.f, 3.4.4.b, 3.4.5.c, 4.2.3.f, 4.4.3.b, 4.4.4.c, 5.4.2.b en 5.4.3.c is de eis geschrappt dat bedrijfsgebouwen op minimaal 8 meter onderlinge afstand moeten zijn gesitueerd.
- In 3.2.6, 4.2.7 en 5.2.6 is de volgende bepaling toegevoegd: 'de bouwhoogte van reclame-uitingen mag niet meer bedragen dan 4 m.'
- De bestemming 'Verkeer' zoals die in het ontwerpbestemmingsplan was opgenomen, wordt gesplitst in 2 verkeersbestemmingen. Op deze wijze wordt aangesloten op de andere bestemmingsplannen binnen de gemeente waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen de Structuurweg en de overige wegen binnen het plangebied. Dit wordt als volgt opgenomen:

Artikel 9 Verkeer - 1

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een stroomweg, (brom)fiets- en voetpaden met bijbehorende kunstwerken met bijbehorende bermen en verkeerskundige voorzieningen;
 - b. groenvoorzieningen;
 - c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - d. geluidwerende voorzieningen;
 - e. straatmeubilair en kunstwerken;
 - f. nutsvoorzieningen;
 - g. veiligheidsvoorzieningen;
- één en ander met bijbehorende voorzieningen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

9.2.2 Bouwwerken geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. De hoogte van kunstwerken (zoals bruggen, viaducten en kunstobjecten) mag niet meer bedragen dan 15 m.
- b. De hoogte van geluidwerende voorzieningen mag niet meer bedragen dan 5 m;
- c. Overkappingen zijn niet toegestaan.
- d. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten dienste van geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, mag niet meer bedragen dan 4 m.

9.3 Specifieke gebruiksregels

9.3.1 Strijdig gebruik

Als gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval aangemerkt:

- a. het opslaan van verpakte en onverpakte stoffen, materialen of goederen;
- b. het gebruik van gronden voor het stallen van aanhangers, tenten, campers, caravans, voer- en vaartuigen en andere verblijfsmiddelen.

Artikel 10 Verkeer - 2

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verharde en onverharde wegen, fiets- en voetpaden met bijbehorende kunstwerken, trottoirs, bermen en verkeerskundige voorzieningen;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. geluidwerende voorzieningen;
- f. straatmeubilair en kunstwerken;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. veiligheidsvoorzieningen;

één en ander met bijbehorende voorzieningen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

10.2.2 Bouwwerken geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. De hoogte van kunstwerken mag niet meer bedragen dan 12 m.

- b. De hoogte van vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 6 m.
- c. De hoogte van geluidwerende voorzieningen mag niet meer bedragen dan 5 m.
- d. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten dienste van geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, mag niet meer bedragen dan 3 m.

10.3 Specifieke gebruiksregels

10.3.1 Strijdig gebruik

Als gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval aangemerkt:

- a. het opslaan van verpakte en onverpakte stoffen, materialen of goederen en goederen;
- b. het gebruik van gronden voor het stallen van aanhangers, tenten, campers, caravans, voer- en vaartuigen en andere verblijfsmiddelen.

- In artikel 16 worden navolgende wijzigingen doorgevoerd:

Artikel 16 'Waarde – Archeologie 4'

In artikel 16.2 wordt in lid a. onder 1. en 3. na "dieper dan 0,3 m ten opzichte van maaiveld" ingevoegd: "dan wel, ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone-esdek', dieper dan 0,5 m ten opzichte van het maaiveld".

In artikel 16.4.1 wordt in sub. a. en sub k. na "dieper dan 0,3 m ten opzichte van maaiveld" ingevoegd: "dan wel, ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone-esdek', dieper dan 0,5 m ten opzichte van het maaiveld".

In artikel 16.4.2 wordt de tekst in sub a. als volgt gewijzigd:

"ten hoogste 0,3 m reiken dan wel ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - esdek', ten hoogste 0,5 m óf dieper reiken dan 0,3 m dan wel ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - esdek', ten hoogste 0,5 m én een verstoringsoppervlakte hebben van ten hoogste 500 m²;"

- In artikel 17 worden navolgende wijzigingen doorgevoerd:

Artikel 17 'Waarde – Archeologie 5'

In artikel 17.2 wordt in lid a. onder 1. en 3. na "dieper dan 0,3 m ten opzichte van maaiveld" ingevoegd: "dan wel, ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone-esdek', dieper dan 0,5 m ten opzichte van het maaiveld".

In artikel 17.4.1 wordt in sub. a. en sub k. na "dieper dan 0,3 m ten opzichte van maaiveld" ingevoegd: "dan wel, ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone-esdek', dieper dan 0,5 m ten opzichte van het maaiveld".

In artikel 17.4.2 wordt de tekst in sub a. als volgt gewijzigd:

"ten hoogste 0,3 m reiken dan wel ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - esdek', ten hoogste 0,5 m óf dieper reiken dan 0,3 m dan wel ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - esdek', ten hoogste 0,5 m én een verstoringsoppervlakte hebben van ten hoogste 500 m²;"

Wijzigingen aan de toelichting

- Artikel 2.1.2 van de toelichting wordt als volgt aangevuld:

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. Gelijkijdig 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.

- Op blz 41 wordt de groene arcering geschrapt.
- Op blz 41 wordt de volgende passage toegevoegd:
'Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein-detailhandel 5' die is gelegen over de percelen Duinweg 24 en Huygensweg 21 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Op basis een wijzigingsplan kunnen burgemeester en wethouders besluiten om het bestaande bedrijf met de tuin- en agri-detailhandelsformule onder voorwaarden te laten uitbreiden tot maximaal 10.000 m² winkelvloeroppervlakte. Een aanpassing van de infrastructurele voorzieningen of andere voorzieningen in de openbare ruimte kan tot de voorwaarden behoren, afhankelijk van de aard en omvang van het wijzigingsverzoek.'
- Hoofdstuk 6, wordt als volgt gewijzigd:
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.

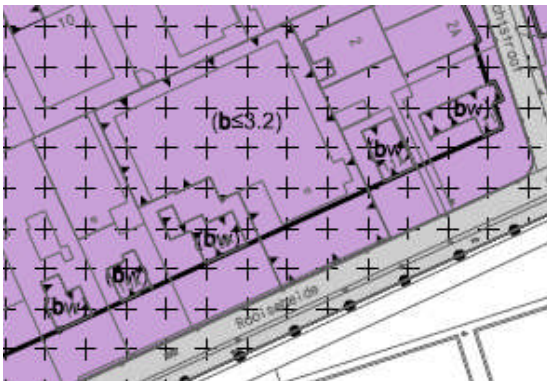
Op het moment dat de in dit bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheden worden toegepast wordt overgegaan tot kostenverhaal via een anterieure overeenkomst dan wel een exploitatieplan.

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

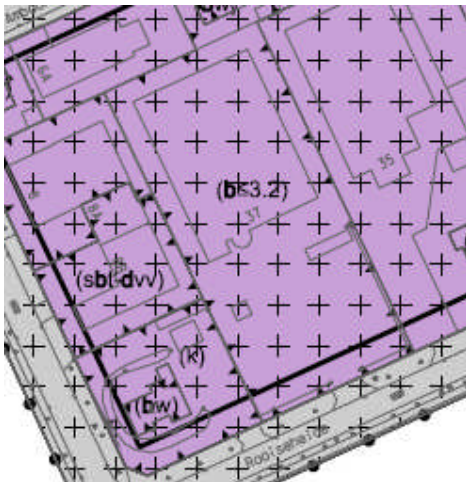
Wijzigingen aan de verbeelding

Deelgebied Rooiseheide

- De verbeelding met betrekking tot het perceel Rooiseheide 13 wordt als volgt aangepast:

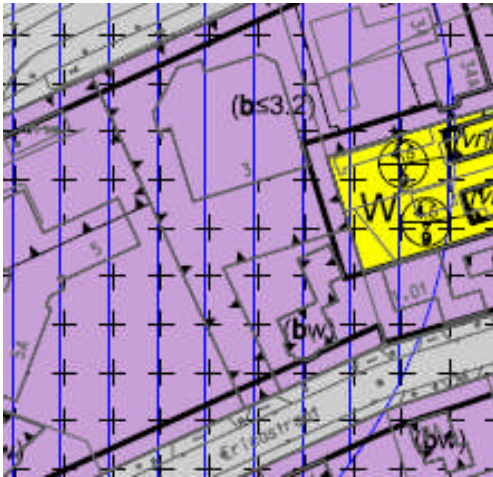


- De verbeelding met betrekking tot het perceel Rooiseheide 37 wordt als volgt aangepast:



Deelgebied Molendijk

- De verbeelding met betrekking tot het perceel Eicastraat 3 wordt als volgt aangepast:



4.2 Wijzigingen naar aanleiding van ingekomen zienswijzen

Een aantal zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen aan het plan. Hieronder worden de wijzigingen weergegeven.

Wijzigingen aan de regels

- Artikel 1 wordt als volgt gewijzigd, waarbij de nummering hierop wordt aangepast :
 - 1.30 branchevreemd categorie 1:
Alle hoofdbranches die vallen onder de branchegroepen voedings- en genotmiddelen, frequent benodigde non-food, modisch recreatief en overig recreatief, zoals weergegeven in onderstaande 'Tabel branchegroepen':

Tabel branchegroepen

Branchegroep	Hoofdbranche
Voedings- en genotmiddelen	<ul style="list-style-type: none"> • Voedings- en genotmiddelen (o.a. supermarkt, versspeciaalzaak, slijter, tabak en lectuur)
Frequent benodigde non-food	<ul style="list-style-type: none"> • Persoonlijke verzorging • Huishoudelijke- en cadeauartikelen • Bloemen, planten, dierbenodigdheden
Modisch recreatief	<ul style="list-style-type: none"> • Kleding en modeaccessoires • Schoenen en lederwaren
Overig recreatief	<ul style="list-style-type: none"> • Optiek, juwelier, antiek • Sport en spel • Hobby, foto • Boeken, lectuur, cd, kantoorartikelen • Warenhuis • Bruin- en witgoed • Fietsen en autoaccessoires
Gerichte non-food	<ul style="list-style-type: none"> • Woninginrichting (o.a. meubelen, keukens, sanitair, vloerbedekking) • Doe-het-zelf • Tuincentra
Overige detailhandel	<ul style="list-style-type: none"> • Overige detailhandel (o.a. tweedehandsartikelen, souvenirs, partijgoederen)

- o 1.31 branchevreemd categorie 2:

Alle hoofdbranches die vallen onder de branchegroepen voedings- en genotmiddelen, frequent benodigde non-food, modisch recreatief, overig recreatief en de artikelgroep meubelen uit de branchegroep gerichte non-food, zoals weergegeven in de 'Tabel branchegroepen' zoals weergegeven onder 1.30.

- Artikel 3 Bestemming Bedrijventerrein – 1 onderdeel f detailhandel wordt als volgt gewijzigd:

f Detailhandel

Voor detailhandel geldt het volgende:

1. detailhandel is uitsluitend toegestaan:
 - a. als ondergeschikte nevenactiviteit in ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen;
 - b. als ondergeschikte nevenactiviteit van een groothandel in goederen die in het assortiment van de groothandel aanwezig zijn; met dien verstande dat de bruto vloeroppervlakte van de onder a en b beschreven vormen van detailhandel niet meer mag bedragen dan 10% van de totale bruto vloeroppervlakte van het bedrijf tot een maximale winkelvloeroppervlakte van 150 m².

Niet verkeersaantrekkende detailhandel in volumineuze goederen

2. in afwijking van het bepaalde onder 1 is niet-verkeersaantrekkende detailhandel in volumineuze goederen toegestaan;

3. in afwijking van het bepaalde onder 2 is niet-verkeersaantrekkende detailhandel in volumineuze goederen niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'zone Eerdsebaan - Structuurweg', met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel volumineus' de bestaande niet-verkeersaantrekkende detailhandel in volumineuze goederen, zoals opgenomen in bijlage 3 bij deze regels, is toegestaan.

Afwijkende bestaande detailhandel in ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen

4. in afwijking van het bepaalde onder 1 is ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van bedrijventerrein-productiegebonden detailhandel', de feitelijk bestaande detailhandel in ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen, zoals opgenomen in Bijlage 3 bij deze regels, toegestaan;
5. indien het gebruik genoemd onder 4 gedurende minimaal één jaar is gestaakt, mogen de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein-productiegebonden detailhandel' niet meer ten behoeve van detailhandel, anders dan genoemd onder 1 en 2, worden gebruikt.

Bestaande verkeersaantrekkende detailhandel in volumineuze goederen

6. in afwijking van het bepaalde onder 1 is ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van bedrijventerrein-detailhandel volumineus verkeersaantrekkend' de feitelijk bestaande verkeersaantrekkende detailhandel in volumineuze goederen, zoals opgenomen in Bijlage 3 bij deze regels, toegestaan;
7. indien het gebruik ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein-detailhandel volumineus verkeersaantrekkend' gedurende minimaal één jaar is gestaakt, mogen de gronden niet meer ten behoeve van de in bijlage 3 genoemde detailhandel in gebruik worden genomen;
8. het bepaalde onder 7 is niet van toepassing ter plaatse van de aanduiding 'zone Eerdsebaan-Structuurweg'.

Branchevreemde goederen

9. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein-detailhandel volumineus verkeersaantrekkend' is de verkoop van branchevreemde niet-volumineuze goederen categorie 1 toegestaan, met dien verstande dat:
 - a. de winkelvloeroppervlakte van de verkoop van branchevreemde niet-volumineuze goederen categorie 1 niet meer mag bedragen dan 10% van de winkelvloeroppervlakte van de detailhandel in volumineuze goederen tot een maximale winkel vloeroppervlakte van 250 m²;
 - b. de winkelvloeroppervlakte ten behoeve van een afzonderlijke hoofdbranche niet meer bedraagt dan 50 m²;
 - c. detailhandel in voedings- en genotsmiddelen is niet toegestaan.

Grootschalige detailhandel

10. in afwijking van het bepaalde onder 1 is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein-detailhandel 5' is toegestaan:
 - a. een vestiging met detailhandel volgens een tuin- en agri-detailhandelsformule;
 - b. een maximale winkelvloeroppervlakte van 3.790 m²;

- c. één uitgiftepunt van goederen;
 - d. de verkoop van branchevreemde niet-volumineuze goederen categorie 2 met een maximum van 10% van de winkelvloeroppervlakte van de detailhandel genoemd onder a, met dien verstande dat voedings- en genotsmiddelen niet zijn toegestaan;
 - e. mits op eigen terrein wordt voorzien in de noodzakelijke ruimte voor parkeren.
 - 11. in afwijking van het bepaalde onder 1 is ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' de feitelijk bestaande detailhandel, zoals opgenomen in bijlage 3 bij deze regels, toegestaan;
 - 12. indien het gebruik genoemd onder 11 gedurende minimaal 1 jaar is gestaakt mogen de gronden ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' niet meer ten behoeve van de in bijlage 3 genoemde detailhandel in gebruik worden genomen.
- Ten behoeve van de uitbreiding van Van Cranenbroek is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in artikel 3.7.4. Deze wordt als volgt vormgegeven:

Wijziging specifieke vorm van bedrijventerrein - detailhandel 5

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan zodanig te wijzigen dat ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied specifieke vorm van bedrijventerrein-detailhandel 5' dat:

1. detailhandel volgens een tuin- en agri-detailhandelsformule is toegestaan, met dien verstande dat:
 - a. de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein-detailhandel 5' op de verbeelding wordt opgenomen;
 - b. in het wijzigingsplan ingegaan wordt op de wijze waarop het initiatief bijdraagt aan de regionale marktvrage voor de betreffende detailhandel;
 - c. de omvang van de winkelvloeroppervlakte in totaal niet meer mag bedragen dan 10.000 m²;
 - d. niet meer dan 10% van de totale winkelvloeroppervlakte wordt gebruikt voor de verkoop van branchevreemde niet-volumineuze artikelen, mits voor elke afzonderlijke hoofdbranche een winkelvloeroppervlakte van niet meer dan 500 m² in acht wordt genomen;
 - e. in aanvulling op het bepaalde onder c de verkoop van branchevreemde artikelen niet is toegestaan in de branchegroep voedings- en genotsmiddelen;
 - f. uit een distributieplanologisch onderzoek blijkt dat er geen sprake is van een onevenredige verstoring van de lokale en regionale voorzieningenstructuur;
 - g. bij het verzoek om wijziging van de bestemming met een onderbouwing wordt aangetoond dat op eigen terrein wordt voorzien in de noodzakelijke ruimte voor parkeren;
 - h. het wijzigingsplan niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersafwikkelings-, verkeersontsluitings- en parkeersituatie in de omgeving, dan wel van de inrichting van de openbare ruimte in de omgeving;
 - i. de ruimtelijke uitstraling van de ontwikkeling passend is binnen de omgeving;
 - j. aan de hand van een inrichtingsplan dient te worden vastgesteld dat de terreininrichting en de openbare ruimte passend is bij de beeldkwaliteit van de Nieuwe Eerdsebaan;
 - k. er vanuit milieuoogpunt (waaronder externe veiligheid en geur) geen bezwaren bestaan tegen de vestiging van de betreffende detailhandelsfunctie;
 - l. de ontwikkeling hydrologisch neutraal wordt uitgevoerd;
 - m. het bedrijf ten behoeve waarvan het wijzigingsplan wordt vastgesteld, wordt opgenomen in bijlage 3 van de regels.
2. de bestemming 'Bedrijventerrein-1' wordt gewijzigd naar 'Verkeer-1' voor zover dit noodzakelijk is voor bovenstaande ontwikkeling.

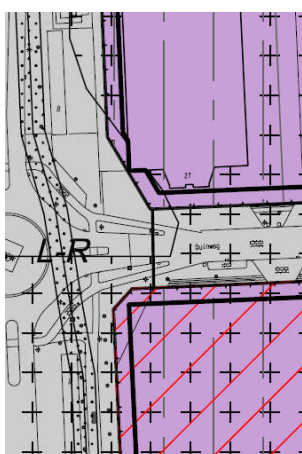
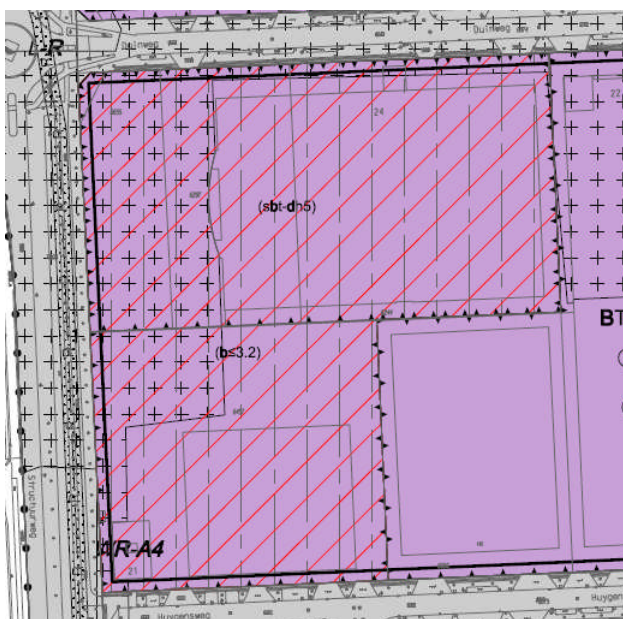
Wijzigingen aan de toelichting

Niet van toepassing.

Wijzigingen aan de verbeelding

Deelplan Duin

- In verband met de wijzigingsbevoegdheid 'specifieke vorm van bedrijventerrein – detailhandel 5' wordt de verbeelding aangepast zoals hieronder weergegeven, met dien verstande dat de bestemming BT-1 nog wordt aangepast aan de kadastrale begrenzing van het perceel Duinweg 24.



- De verbeelding met betrekking tot het perceel Huygensweg 32 – Voltaweg 1-3 wordt als volgt aangepast:



Bescherming archeologische waarden ter plaatse van 'esdekken'

Op de verbeelding wordt voor de gronden, die zijn bestemd als 'Waarde – Archeologie 4' of 'Waarde – Archeologie 5' de 'wro-zone – esdek' opgenomen overeenkomstig de begrenzingen van de aanduiding 'esdekken', zoals ingetekend in onderstaande uitsneden uit de Archeologische beleidskaart, behorende bij het Beleidsplan erfgoed Schijndel.

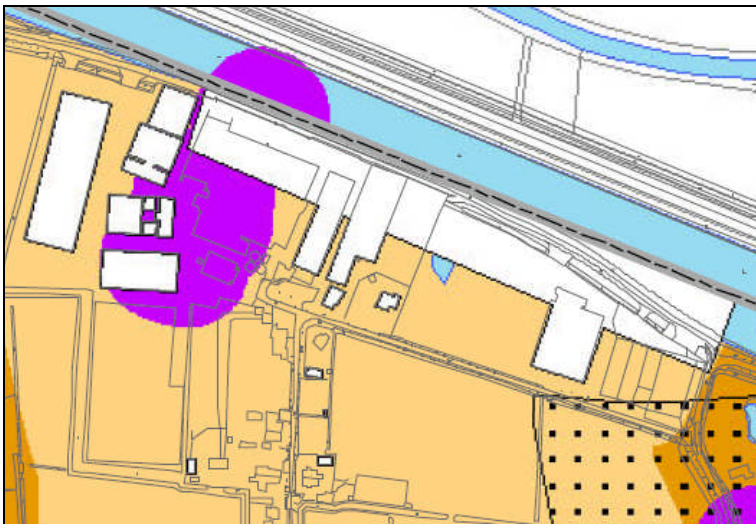
Deelgebied Duin



Deelgebied Molendijk



Deelgebied Nieuwe Molenheide



Deelgebied Rooiseheide

nvt

Legenda



Categorie 3: Gebied met hoge verwachting (historische kernen en linten)



Categorie 4: Gebied met hoge verwachting



Categorie 5: Gebied met middelhoge verwachting



Esdekken