

ruimtelijke onderbouw

## **LANDINGSWEG 4**



<b>1. INLEIDING .....</b>	<b>4</b>
1.1. Aanleiding.....	4
1.2. Plangebied .....	4
1.3. Vigerend bestemmingplan.....	4
<b>2. HUIDIGE SITUATIE .....</b>	<b>6</b>
<b>3. ONTWIKKELING .....</b>	<b>9</b>
<b>4. BELEIDSKADER .....</b>	<b>10</b>
4.1. Provinciaal beleid .....	10
4.2. Gemeentelijk beleid.....	14
<b>5. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN.....</b>	<b>17</b>
5.1. Milieu algemeen .....	17
5.2. Bodem .....	17
5.3. Bedrijven en milieuzonering .....	17
5.4. Geluid .....	17
5.5. Luchtkwaliteit.....	17
5.6. Water.....	18
5.7. Natuur.....	20
5.8. Externe Veiligheid .....	21
5.9. Archeologie .....	21
<b>6. EXPLOITATIE.....</b>	<b>22</b>

## 1. INLEIDING

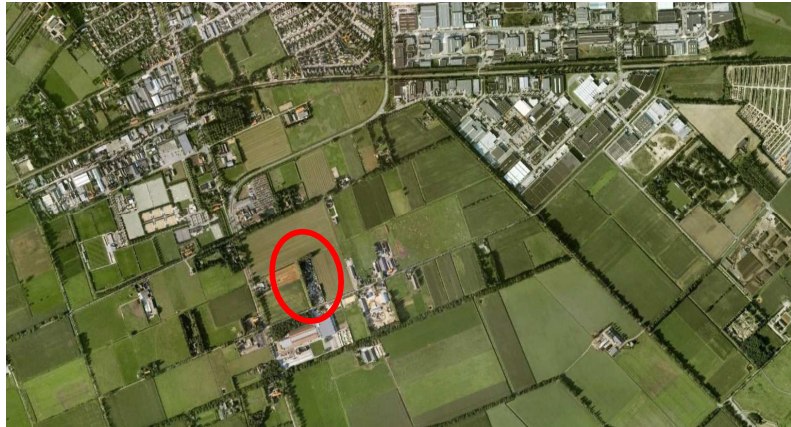
### 1.1. Aanleiding

Op het perceel aan de Landingsweg 4 te Schijndel zijn twee bedrijven aanwezig die zich hoofdzakelijk bezig houden met autosloop en de in- en verkoop van auto-onderdelen en de reparatie van auto's. Daarnaast wordt het terrein voor verschillende andere ondergeschikte functies gebruikt.

De functies en de aanwezige bebouwing zijn op basis van het vigerende bestemmingsplan deels bestemd en deels niet in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan. Bij besluit van het college d.d. 9 november 2009, is besloten dat er met betrekking tot de situatie aan de Landingsweg 4 te Schijndel, gezocht dient te worden naar een passende oplossing, in de vorm van legalisatie van de bedrijfsactiviteiten en bebouwing.

### 1.2. Plangebied

Het plangebied betreft het perceel aan de Landingsweg 4. Het plangebied heeft een omvang van 10.920 m<sup>2</sup>. Kadastraal staat het perceel bekend als sectie M, nummer 445 te Schijndel.



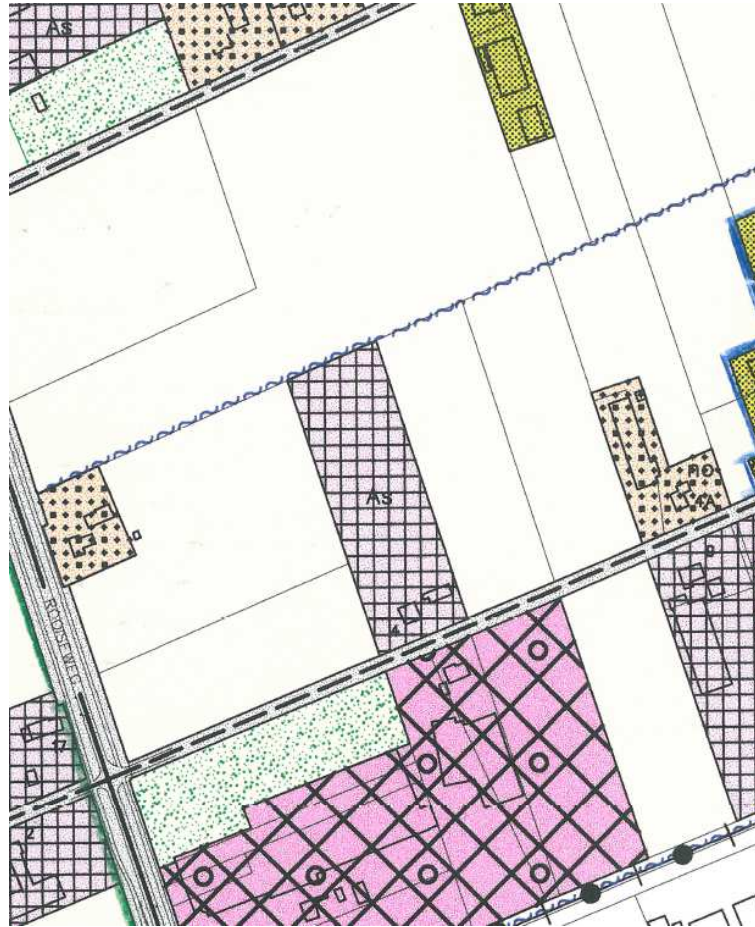
*Luchtfoto omgeving plangebied*

### 1.3. Vigerend bestemmingplan

Voor het perceel aan de Landingsweg 4 is het bestemmingsplan Buitengebied 2000 (vastgesteld op 13 december 2001 en goedgekeurd op 24 juli 2002), zoals aangepast bij het bestemmingsplan Buitengebied Herziening 2008 (vastgesteld op 18 december 2008 en goedgekeurd op 14 juli 2009) van toepassing.

Het plangebied is op grond van het bestemmingsplan Buitengebied 2000 bestemd tot "Agrarisch verwante en niet-agrarische bedrijven" met de

nadere aanduiding "autosloperij". Aan de achterzijde van het perceel is een watergang aangeduid.



*Uitsnede plankaart bestemmingsplan Buitengebied 2000*

Op basis van de bouwvoorschriften behorende bij het bestemmingsplan mag er op deze locatie tot een maximum van 310 m<sup>2</sup> aan gebouwen worden opgericht. Op het perceel Landingsweg 4 is in werkelijkheid 790 m<sup>2</sup> bebouwing aanwezig.

Verder is het accent van de bedrijfsmatige activiteiten verschoven van 'een autosloperij' naar autohandel en opslag. Deze activiteiten zijn op basis van het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan.

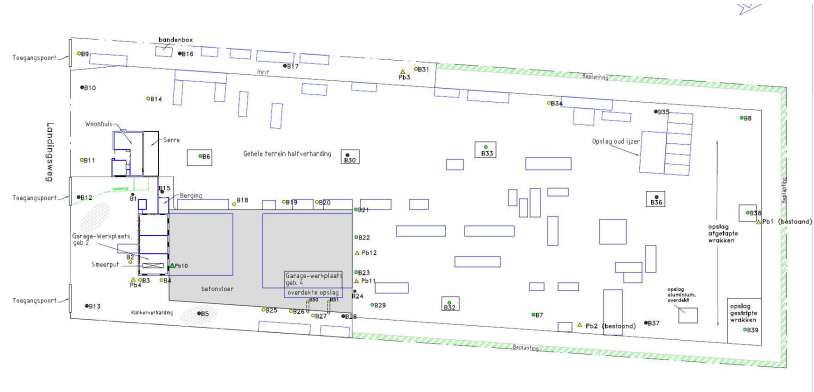
## 2. HUIDIGE SITUATIE

### *Bebouwing*

Op het terrein staan een aantal bouwwerken waaronder een bedrijfswoning, enkele bedrijfsgebouwen, een overkapping, diverse zeecontainers en andersoortige voorzieningen ten behoeve van opslag van materiaal, waarvoor geen vergunning is verleend. Zoals gesteld in paragraaf 1.3 van deze toelichting, kan deze bebouwing op grond van het vigerende bestemmingsplan niet worden gelegaliseerd en is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

In onderstaande afbeelding is de bebouwing op het perceel weergegeven.

### *Bebouwing op het perceel*



Naast de bouwwerken op het perceel Landingsweg 4, wordt de loods op het perceel aan de Landingsweg 4a gehuurd voor de opslag van auto's, oldtimers, campers, caravans, machinerieën en handelsvoorraad, bouwmaterialen, niet oliehoudende onderdelen en dergelijke.

In onderstaande luchtfoto is de huidige situatie weergegeven. Hieruit blijkt dat de bebouwing aan de straatzijde van het perceel ligt en dat het overige terrein wordt gebruikt voor opslag. Ten behoeve van deze opslag zijn verspreid over het terrein zeecontainers en overige (semi-)permanente opslagvoorzieningen geplaatst ten behoeve van opslag van bedrijfsmaterialen.



Luchtfoto (bron: bing maps)

### *Bedrijfsactiviteiten*

In 1968 is op het perceel een hoveniersbedrijf gestart. Ten behoeve van deze functie is destijds een loods aan de voorzijde van het perceel opgericht. In 1976 is het bedrijf failliet gegaan. In de periode 1976 — 1978 is de locatie alleen gebruikt voor de opslag en verhuur van bouwmaterialen.

In 1978 is er een start gemaakt met een garagebedrijf. Hiertoe is in 1977 de firma Walton B.V. opgericht. In 1987 is het bedrijf J.W.C. Cars opgericht. V.O.F. J.W.C. Cars bestaat momenteel uit twee vennoten. Daarnaast is er tevens een afzonderlijk bedrijf op het bedrijfsperceel van J.W.C. Cars aanwezig. Voor de uitoefening van dit bedrijf wordt sinds 1995, gebruik gemaakt van de faciliteiten van de J.W.C. Cars. De activiteiten zoals die plaatsvinden in de beide bedrijven zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden.

Op het terrein aan de Landingsweg 4 vinden, de volgende bedrijfsmatige activiteiten plaats:

- in- en verkoop en verhuur van vrachtauto's en personenauto's;
- demontage van vrachtauto's en personenauto's;
- reparatie, resp. restauratie van vrachtauto's en personenauto's;
- reparatie van en handel in alle soorten rollend materieel (o.a. kranen en bouwmachines);
- Verkoop nieuwe en gebruikte onderdelen;
- Opslaan en bewerken autowrakken;
- Garagebedrijf + APK keuringen;

- Stalling van campers, caravans, vracht- en bestelauto's, containers en ander rollend materiaal;
- Opslag afgetapte vloeistoffen e.d.;
- Opslag (gedemonteerde) niet olievrije onderdelen;
- Opslag gevaarlijke stoffen.

Magazijnopslag van onderdelen vindt behalve op het eigen terrein óók plaats in de loods aan de Landingsweg 4a te Schijndel. Het gaat hierbij om een opslag van ca. 600 m<sup>2</sup>.

Voor de bedrijfsactiviteiten op de percelen Landingsweg 4 en 4a (zijnde één inrichting) heeft Gedeputeerde Staten van de Provincie Noord-Brabant op 18 november 2005 voor 10 jaren een vergunning ingevolge de Wet milieubeheer verleend. Tevens heeft Gedeputeerde Staten bij haar besluit d.d. 21 april 2008, een melding ingevolge artikel 8.19 van de Wet milieubeheer geaccepteerd voor het veranderen van de inrichting. De verandering betrof de verplaatsing van bedrijfsmatige activiteiten.



### 3. ONTWIKKELING

In het verleden zijn een tweetal bedrijfsplannen opgesteld. Het eerste plan is opgesteld in 2000 en het tweede plan in 2006. Beide plannen zijn opgesteld door BMD Advies.

Uit de bedrijfsplannen volgt dat voor de continuïteit van J.W.C. Cars aan bebouwing een bedrijfsoppervlak - bebouwing - van 1.220 m<sup>2</sup> noodzakelijk is. De nieuwe bebouwing biedt de mogelijkheid om de bedrijfsactiviteiten op een verantwoorde wijze te kunnen afwikkelen. Die bebouwing maakt het ook mogelijk om de economische-, ruimtelijke- en milieu- en ARBO-technische eisen optimaal te kunnen inpassen.

In eerste instantie is een uitbreiding van de bebouwing tot 1.220 m<sup>2</sup> nodig. Deze bebouwing wordt gebruikt voor de uitbreiding van de werkplaats en opslag van onderdelen. Op termijn is het de verwachting dat een uitbreiding naar in totaal 3000 m<sup>2</sup> noodzakelijk is. Voor deze toekomstige uitbreiding zal te zijner tijd een aparte procedure gevolgd moeten worden.

Verplaatsing van het bedrijf is financieel gezien niet mogelijk en vanwege de ligging in de zone 'zoekgebied verstedelijking', het ontbreken van milieuknelpunten en de aanwezigheid van andere bedrijfsmatige activiteiten in de directe omgeving van het bedrijf, (vanuit planologisch oogpunt) ook niet direct noodzakelijk.

In voorliggend plan wordt ruimte geboden aan de ontwikkelingswensen voortvloeiend uit het bedrijfsplan en de bestaande situatie. Dit betekent niet alleen dat de bestaande aanwezige bebouwing wordt gelegaliseerd en de mogelijkheid wordt geboden tot het oprichten van een loods ter plaatse van en ten noorden van de bestaande betonverharding (bestaande te legaliseren bebouwing). In een overeenkomst is vastgelegd, dat de bestaande illegale bebouwing wordt afgebroken en daarvoor in de plaats een ter plaatse passende bedrijfsbebouwing wordt gerealiseerd. Daardoor wordt de ruimtelijke kwaliteit op adres Landingsweg 4 belangrijk verbeterd.

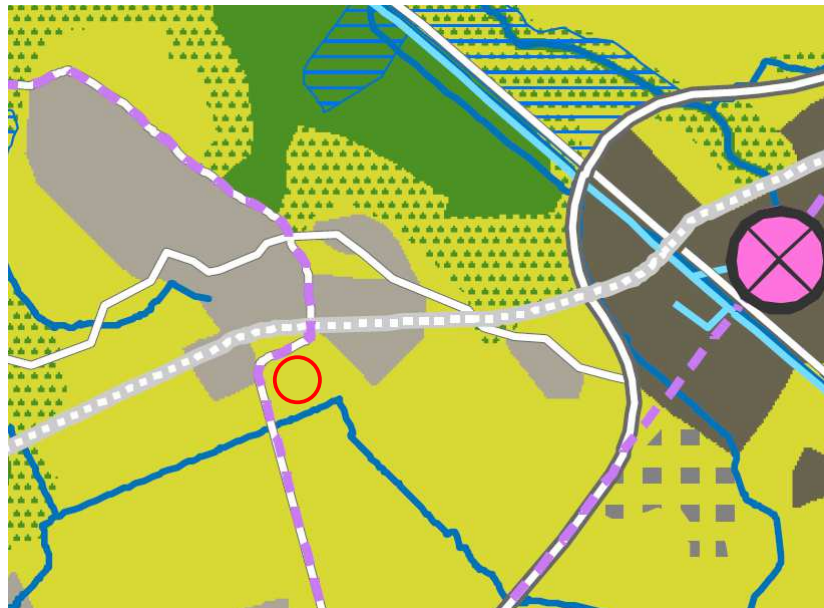
In een tweede fase is het de bedoeling om de bedrijfsbebouwing uit te breiden tot 3.000 m<sup>2</sup>, waarbij gelijktijdig een groot deel van de buitenopslag zal worden verwijderd. Buitenopslag blijft tot een bepaalde hoogte toegestaan, aangezien dit inherent is aan het type bedrijvigheid.

## 4. BELEIDSKADER

### 4.1. Provinciaal beleid

#### *Structuurvisie Noord-Brabant*

De Structuurvisie ruimtelijke ordening is op 1 oktober 2010 vastgesteld en is per 1 januari 2011 in werking getreden. De structuurvisie geeft aan welke ambities de provincie heeft op het gebied van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025.



*Structurenkaart Structuurvisie*

De structuurvisie kent een globale gebiedsaanduiding. Het plangebied ligt in het Gemengd Landelijk Gebied. Binnen deze gebieden kan onderscheid worden gemaakt tussen gebieden met een primair agrarische functie en gebieden die bedoeld zijn voor een gemengde plattelandseconomie. Binnen het gemengd landelijk gebied is multifunctioneel gebruik uitgangspunt.

In de gemengde plattelandseconomie is naast ruimte voor de land- en tuinbouw ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies, zoals toerisme, recreatie, kleinschalige bedrijvigheid, zorgfuncties et cetera. Dit kan door verbreding van agrarische activiteiten maar ook als zelfstandige functie, met name op vrijkomende locaties.

Het plangebied ligt in een omgeving waar het aantal agrarische bedrijven beperkt is en reeds enkele niet-agrarische bedrijven aanwezig zijn. Er is sprake van een gemengde plattelandseconomie. De ontwikkeling van de bebouwing op het bestaande bedrijfsperceel wijzigt niets aan deze

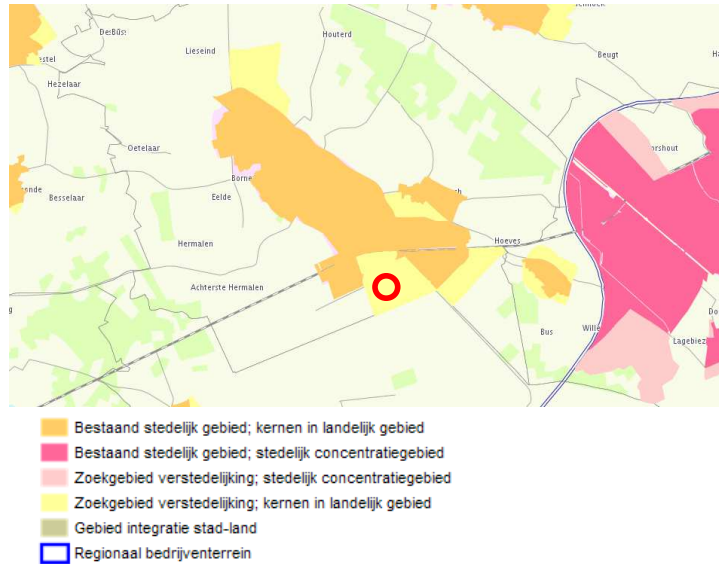
situatie. Derhalve is er geen sprake van strijdigheid met het beleid vanuit het streekplan.

#### *Verordening ruimte*

De verordening is een instrument om de provinciale belangen, benoemd in de structuurvisie, veilig te stellen.

#### Voorwaarden voor uitbreiding niet agrarisch bedrijf

Conform de kaart verstedelijking behoort het plangebied tot de zone 'zoekgebied verstedelijking'.



*Kaart verstedelijking*

Bestemmingsplannen die zijn gelegen binnen een kern in landelijk gebied of een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, behorend bij een kern in landelijk gebied, sluiten uit dat bedrijven gelegen zijn op een bestemmingsvlak met een omvang van meer dan 5.000 m<sup>2</sup>. Met dien verstande dat:

- dit niet geldt voor zover de bestemming is verwezenlijkt;
- een bestemmingsplan kan voorzien in een vestiging of een uitbreiding van een bedrijf, gelegen op een bestemmingsvlak met een omvang van meer dan 5.000 m<sup>2</sup>, mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat. Uit deze verantwoording blijkt dat:
  - de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om op het in gebruik zijnde bestemmingsvlak tegemoet te komen aan de ruimtebehoefte door middel van zorgvuldig ruimtegebruik;
  - aantoonbare ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn aanwezig zijn die noodzaken tot uitbreiding of vestiging ter plaatse;
  - de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om het bedrijf te verplaatsen naar of te vestigen op:

- een bedrijventerrein in een nabij gelegen stedelijk concentratiegebied, of
- een nabijgelegen bovenregionaal bedrijventerrein, of
- als laatste mogelijkheid, enig ander bedrijventerrein in de eigen gemeente.

In voorliggend geval heeft het bestemmingsvlak een oppervlak groter dan 5000 m<sup>2</sup>. Echter, de bestemming is reeds verwezenlijkt en het bestemmingsvlak ten behoeve van een autosloperij blijft ongewijzigd. Uitsluitend de bouwmogelijkheden op het terrein worden gewijzigd. Deze ontwikkeling leidt niet tot bebouwing met een oppervlak groter dan 5000 m<sup>2</sup>.

Door de ontwikkeling van het bedrijf binnen het bestaande bestemde terrein te laten plaatsvinden wordt voldaan aan de voorwaarde van zorgvuldig ruimtegebruik. Er is een ruimtelijk belang om nieuwe bebouwing op het perceel toe te staan, namelijk de nieuwe loods dient ter vervanging van de aanwezige zeecontainers. Op deze wijze draagt het plan bij aan de ruimtelijke kwaliteit. Verder kan worden opgemerkt dat er geen financiële en feitelijke mogelijkheden zijn om het bedrijf te verplaatsen. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op ondermeer het bedrijfsplan en de toekomstige inrichting van het terrein.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling past binnen de regels die gelden voor bedrijven in het zoekgebied verstedelijking.

#### Kwaliteitsverbetering

De verordening Ruimte vereist bij ontwikkelingen in het buitengebied een kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 2.2 van de verordening). Concreet betekent dit dat passende functies zich kunnen ontwikkelen, als er ook een prestatie voor het landschap tegenover staat. Deze investering kan verder gaan dan een landschappelijke inpassing. In het bestemmingsplan kan ontwikkelingsruimte worden geboden aan functies, mits dit gepaard gaat met maatregelen die het landschap versterken. Dit kan onder andere door landschapselementen aan te leggen maar ook door specifieke aandacht te schenken aan de kwaliteit van de op te richten bebouwing en/of door behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen.

Op regionaal niveau (Brabant Noord-Oost) hebben de gemeenten dit beleid nader uitgewerkt. Deze uitwerking komt erop neer dat voor het bepalen van de mate waarin een ontwikkeling moet bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van het landschap, een indeling in drie categorieën is gemaakt. Voor ruimtelijke ontwikkelingen die zijn aangemerkt als categorie 1-ontwikkelingen, wordt geen landschappelijke inpassing of tegenprestatie vereist. Voor de ruimtelijke ontwikkelingen in categorie 2 moet ten minste landschappelijke inpassing worden voorgeschreven,

terwijl voor de categorie 3 ontwikkelingen een berekende kwaliteitsverbetering vereist is.

In voorliggende situatie wordt het aantal m<sup>2</sup> bebouwing van een (niet agrarisch) bedrijf vergroot. Deze ruimtelijke ontwikkeling wordt aangemerkt als een categorie 3-ontwikkeling. Ingevolge bovengenoemde regionale uitwerking zal de kwaliteitsverbetering van het landschap bij een categorie 3-ontwikkeling verder moeten gaan dan een goede landschappelijke inpassing en zal bij het opstellen van een juridisch-planologisch kader voor een dergelijke ontwikkeling de omvang van de vereiste inpassing moeten worden bepaald. Naast een landschappelijke inpassing kan ook een verbeterde inrichting van een bedrijfsperceel bij de kwaliteitsverbetering worden betrokken.

De plannen van het bedrijf op korte termijn betekenen dat de nieuwe bebouwing op de plaats van en ten delen ten noorden van de bestaande verharding (betonnen plaat) is geprojecteerd zodat er per saldo slechts sprake is van een beperkte toename van bebouwing/oppervlakteverharding. De nieuw te realiseren bebouwing vervangt de bestaande rommelige bebouwing wat alleen al leidt tot een kwaliteitsverbetering. Op termijn zullen ook de verspreid op het terrein aanwezige opslagvoorzieningen worden verwijderd. De plannen dragen dus in belangrijke mate bij aan een zorgvuldig en efficiënt ruimtegebruik.

Aangezien het om een sedert lange tijd bestaande situatie gaat en met de voorgenomen plannen, die met voorliggend bestemmingsplan juridisch-planologisch mogelijk worden gemaakt, een aanzienlijke verbetering van de indeling en daarmee uitstraling van het terrein wordt bewerkstelligt, is de gemeente van oordeel dat gelet op de bijzondere omstandigheden van het geval, volstaan kan worden met een goede landschappelijke inpassing van de bedrijfsactiviteiten. Deze landschappelijke inpassing is ter plaatse al aanwezig.

#### Zorgvuldig ruimtegebruik

Voor de continuïteit van het bedrijf is aan bebouwing nodig een bedrijfsoppervlak - bebouwing - van 1.220 m<sup>2</sup>. De nieuwe bebouwing biedt de mogelijkheid om de bedrijfsactiviteiten op een verantwoorde wijze te kunnen afwikkelen. Die bebouwing maakt het mogelijk de economische-, ruimtelijke- en milieu- en ARBO-technische eisen optimaal te kunnen inpassen. De staat van de bestaande bebouwing alsmede de diverse (semi-) permanente opslagvoorzieningen (zoals zeecontainers) zijn zodanig dat deze niet in de behoefte kunnen voorzien.

Uit het voorgaande (kwaliteitsverbetering) is reeds gebleken dat de voorgenomen ontwikkeling zal leiden tot een meer zorgvuldig ruimtegebruik.

## Cultuurhistorie



*Kaart cultuurhistorie*

Conform de kaart cultuurhistorie behoort het gebied tot een cultuurhistorisch vlak. Een bestemmingsplan dat is gelegen in een gebied met cultuurhistorische vlakken:

- strekt mede tot behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden;
- stelt regels ter bescherming van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

In voorliggend geval is er sprake van een bestaand bestemmingsvlak voor een bedrijf. In de huidige situatie is er geen sprake van cultuurhistorische waarden op of rond het terrein. De ontwikkeling tast de cultuurhistorische waarden niet aan. Het initiatief is niet in strijd met de voorwaarden voor cultuurhistorie.

### **4.2. Gemeentelijk beleid**

#### *Masterplan Vlagheide*

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

Het plangebied is in de visie van het Masterplan aangeduid als groen werklandschap. In dit gebied wordt de ontwikkeling van nieuwe economische functies gestimuleerd. Criterium is dat de nieuwe functie een meerwaarde moet opleveren voor het gebied, dit kan zijn op

economisch gebied of bijvoorbeeld op het gebied van cultuurhistorie of natuur. In het gebied wordt verder gestreefd naar het behoud van het groene karakter.

Bedrijvigheid is een functie die past binnen het gebied. In voorliggend geval is er sprake van bestaande bedrijvigheid. De ontwikkeling van de eerste fase van de bebouwing dient om de uitstraling van het bedrijf op de omgeving te verbeteren, door het vervangen van bestaande rommelige bebouwing door ter plaatse in het landschap passende bebouwing. Indien er sprake is van een grotere uitbreiding van de bebouwing tot 3000 m<sup>2</sup>, is het gewenst dat dit gepaard gaat met het verwijderen van de verspreide opslagvoorzieningen en een verdere verbetering van de groene inrichting van het terrein.

#### *Landschapsontwikkelingsplan gemeente Schijndel*

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

De volgende aspecten uit het LOP voor dit landschapsdeel zijn relevant:

#### Landschappelijke typering

- waardevolle rationeel opgezette heideontginning
- open onbebouwd agrarisch landschap
- percelering opgebouwd uit maat van 1 ha

#### Streefbeeld

- rationele en open karakter behouden
- bebouwing hooguit toevoegen indien het rationele karakter wordt versterkt

#### Specifiek te behouden elementen

- percelering behouden
- incidenteel aanwezige vliegdennen in beeld behouden
- struweel op de perceelscheidingen en langs de zandwegen behouden en verder versterken

Het huidige perceel heeft een omvang van circa 1 hectare. Het is gewenst deze percelering te behouden. Daarnaast is het een doelstelling de openheid van het landschap te behouden en beperkt om te gaan met de bebouwing, en alleen bebouwing toe te voegen indien het rationele karakter van het gebied wordt versterkt.

In voorliggend geval wordt gestreefd naar een versterking van de openheid door de buitenopslag te beperken, waardoor het plaatsen van zeecontainers niet meer wordt toegestaan. De bebouwing wordt

geclusterd geplaatst aan de voorzijde van het terrein, waardoor de achterzijde van het perceel mee 'open' wordt. Vanwege de activiteiten op het terrein is een landschappelijke inkadering van het perceel wel gewenst, ook als dit mogelijk de openheid beperkt.



## **5. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN**

### **5.1. Milieu algemeen**

Voor de bedrijfsactiviteiten op de percelen Landingsweg 4 en 4a (zijnde één inrichting) heeft Gedeputeerde Staten van de Provincie Noord-Brabant op 18 november 2005 voor tien jaren een vergunning ingevolge de Wet milieubeheer verleend.

Voorzover de activiteiten en nieuwe inrichting die in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, nog niet vergund zijn, dient de initiatiefnemer hiertoe een wijziging van de huidige vergunning aan te vragen.

### **5.2. Bodem**

In het plangebied worden geen nieuwe verblijfsfuncties mogelijk gemaakt. Daarnaast blijft het gebruik van het plangebied ongewijzigd, derhalve wordt bodemonderzoek niet noodzakelijk geacht. Het huidige gebruik en de bodembescherming is vastgelegd in de milieuvergunning.

### **5.3. Bedrijven en milieuzonering**

Vanuit het aspect 'goede ruimtelijke ordening' dient er voldoende ruimtelijke scheiding te zijn tussen hinderveroorzakende (o.a. bedrijven) en hindergevoelige functies (waaronder woningen). Hiervoor worden de afstanden uit de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) als richtinggevend beschouwd.

Omdat het plan geen ruimtelijke uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten biedt, zal de bestaande afstand tussen het bedrijf en omliggende woningen niet verder afnemen. Een nadere beoordeling vanuit dit aspect is dan ook niet noodzakelijk.

### **5.4. Geluid**

Met het bestemmingsplan worden geen geluidgevoelige objecten gerealiseerd. Tevens worden geen nieuwe activiteiten op het bedrijventerrein mogelijk gemaakt die gepaard gaan met een toename van geluid. Ten slotte worden de bestaande activiteiten niet uitgebreid. Derhalve is een toetsing van het aspect geluid niet noodzakelijk.

### **5.5. Luchtkwaliteit**

Op 15 november 2007 is de wijziging van de 'Wet milieubeheer' in werking getreden. Deze wet vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005' en is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De paragraaf luchtkwaliteit in de 'Wet milieubeheer' voorziet ondermeer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

In voorliggend geval is uitsluitend voorzien in een uitbreiding van de bebouwing en niet op een uitbreiding van de bestaande bedrijfsactiviteiten. Het plan leidt derhalve niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit en voldoet aan de NIBM-norm.

## **5.6. Water**

### *Beleid*

#### Provinciaal waterplan

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

Ten aanzien van voorliggend bestemmingsplan en de ontwikkelingen die hierbinnen worden mogelijk gemaakt geeft het provinciaal waterplan geen relevante beleidskaders.

#### Beleid Waterschap

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

#### Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk

In deze beleidsnotitie wordt ingegaan op het concept hydrologisch neutraal ontwikkelen. Dit concept vormt het uitgangspunt bij het uitvoeren van de watertoets. In de beleidsnotitie wordt ingegaan op de definitie en randvoorwaarden.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt in dat de ontwikkeling geen hydrologische achteruitgang ten opzichte van de referentiesituatie tot gevolg heeft. Toetsingscriteria zijn:

- het plan mag geen verslechtering betekenen van de afvoer van hemelwater. Hierbij moet rekening worden gehouden met de volgende punten.
- Nieuw verhard oppervlak ten opzichte van het bestaande verharde oppervlak

- Neerslagduurlijn T= 10+ 10%
- Aantal m<sup>3</sup> berging dat te realiseren is in het plangebied.
- er mogen geen veranderingen optreden in de oppervlaktewaterstanden
- er mag geen overlast optreden door extreme gebeurtenissen
- de grondwateraanvulling blijft gelijk
- er mogen geen veranderingen optreden in de grondwaterstanden

het uitgangspunt zoals hier geformuleerd wordt in dit bestemmingsplan onderschreven. In deze paragraaf wordt aangegeven wat de huidige en de toekomstige situatie ten aanzien van de afvoer van hemelwater is.

#### Waterbeheerplan 'krachtig water'

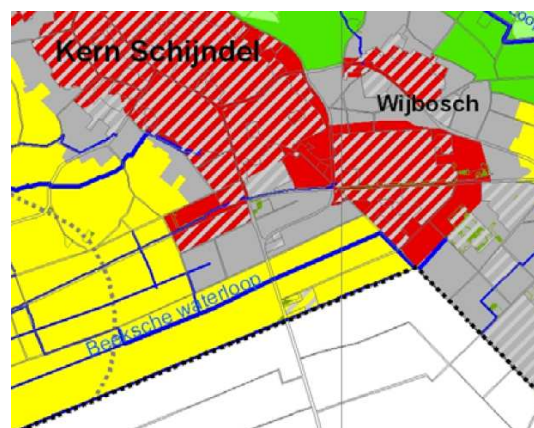
In het waterbeheerplan 'Krachtig Water' heeft het waterschap de strategische doelen voor de periode 2010-2015 beschreven. Het plan is afgestemd op het Stroomgebiedbeheerplan Maas, het Nationaal Waterplan en het Provinciaal Waterplan.

Voor de watertoets dient te worden nagegaan in hoeverre het plangebied gelegen is binnen een voor water relevante beleidszone, waaronder ondermeer beekherstelgebied, attentiegebied ehs en wijstgebieden.

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een dergelijke zone.

#### Beleid gemeente: Waterplan Schijndel

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



Het plangebied valt onder het deelgebied agrarisch gebied. Voor het streefbeeld kernrandzone is de doelstelling: *Het peilbeheer en inrichting van het watersysteem is afgestemd op agrarisch gebruik en een ecologische verbindingzone langs de Schijndelseloop en Molenheideloop*

### *Water in en rond het plangebied*

Op basis van de door het waterschap de Dommel opgestelde viewer (dommel.webgispublisher.nl) is vastgesteld welke waterbelangen in en rond het plangebied spelen. Aan de noordzijde van het plangebied ligt een C-watgang. Het plangebied wordt verder gekenmerkt door een GHG van circa 40 tot 60 cm/ -mv. Beleidsmatig en hydrologisch zijn er geen aandachtspunten.

### *Huidige en toekomstige situatie*

In de huidige situatie zijn op het terrein reeds verschillende gebouwen aanwezig. Daarnaast is er een betonvloer aangelegd. Het overige perceel bestaat uit halfverharding. Het plan maakt het mogelijk dat ter plaatse van de betonvloer een loods wordt gerealiseerd. Het verharde oppervlak blijft hiermee, in totaal, ongewijzigd.

<b>Oppervlaktes</b>	<b>Huidig m<sup>2</sup></b>	<b>Toekomstig m<sup>2</sup></b>
Daken	790	1.220
Terrein verharding	515	0
Halfverharding		ongewijzigd
Onverhard terrein		ongewijzigd
<b>Totaal</b>		

Door middel van wijziging kan in een later stadium extra bebouwing worden geplaatst. Dit betekent dat de bestaande halfverharding wordt vervangen en dat de waterhuishouding wordt gewijzigd.

### **5.7. Natuur**

Het plangebied is buiten een beschermd natuurmonument gelegen. Tevens is het plangebied geheel buiten de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) gelegen. Er is derhalve geen reden om aan te nemen dat de betreffende ontwikkeling negatieve gevolgen zal hebben op de ecologische waarden van beschermde natuurgebieden.

Conform de Flora- en faunawet dient ten allen tijde rekening te worden gehouden met eventueel aanwezige natuurwaarden binnen het plangebied. De gronden binnen het plangebied worden reeds intensief gebruikt voor de bedrijfsmatige activiteiten. Daarnaast is de uitbreiding van de bebouwing voorzien op een reeds aanwezige betonnen plaat. In het plangebied zijn derhalve geen ecologische waarden te verwachten. Een nadere toetsing van dit bestemmingsplan aan de natuurwetgeving is derhalve niet noodzakelijk.

## **5.8. Externe Veiligheid**

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

Omdat met voorliggend bestemmingsplan geen (beperkt) kwetsbare objecten en risicovolle inrichtingen mogelijk worden gemaakt en het bestemmingsplan ook niet leidt tot een toename van de personendichtheid, is er geen reden om het aspect externe veiligheid verder te onderzoeken.

## **5.9. Archeologie**

In 1992 is het verdrag van Malta ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. In 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) geïmplementeerd in de Monumentenwet uit 1988. Daarmee hebben gemeenten de verantwoordelijkheid gekregen voor het archeologiebeleid.

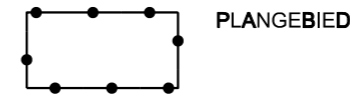
Het gebied ligt conform de huidige archeologische waardenkaart (van januari 2013) van de gemeente Schijndel in een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde. Binnen het bestemmingsvlak is de ondergrond in het verleden al geroerd. Archeologische restanten zijn hiermee al verstoord en/of verdwenen. Derhalve wordt archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht. De lage archeologische verwachtingswaarde zal, conform het gemeentelijke beleid, wel op de plankaart en verbeelding worden opgenomen.

## **6. EXPLOITATIE**

Voorliggend plan vindt plaats op initiatief en voor rekening van de eigenaar c.q. de initiatiefnemer. Het plan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente.

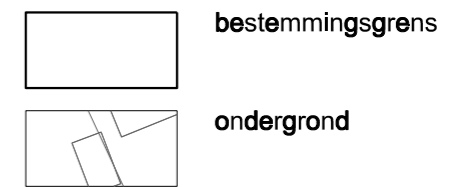


## PLANGEBIED



PLANGEBIED

## VERKLARINGEN



bestemmingsgrens

ondergrond

## BESTEMMINGEN

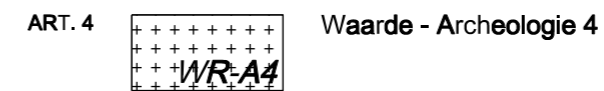
### bestemmingen



ART. 3

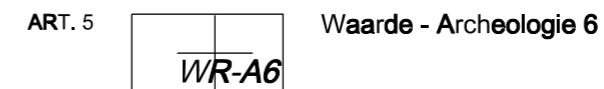
Bedrijf

### dubbelbestemmingen



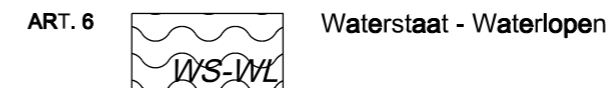
ART. 4

Waarde - Archeologie 4



ART. 5

Waarde - Archeologie 6



ART. 6

Waterstaat - Waterlopen

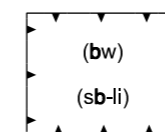
## AANDUIDINGEN

### bouwwlak



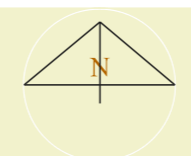
bouwwlak

### functieaanduidingen



bedrijfswoning

specifieke vorm van bedrijf - landschappelijke inpassing



STARTDATUM FEBRUARI 2012

STATUS -

DATUM -

BESLUITNR. -

FORMAAT 42 x 29,7

PC-CODE 025-140

GEPILOT 19-4-2013

REF. TEK. J-H

GEMEENTE SCHIJNDEL

Bestemmingsplan Landingsweg 4

PLANSTATUS

VOORONTWERP

PLANNUMMER

NL.IMRO.0844.BPLandingsweg4-VO01

verbeelding

SCHAAL

1:1000

DATUM

19-04-2013

**POUDEROYEN**  
compagnons  
vormgeving van stad en land bv