Datum raad	26 september 2024	Zaaknummer	2610056
Datum college	20 augustus 2024		
		Portefeuille	Ruimtelijke ordening en infrastructuur J.T. van Burgsteden
Onderwerp	Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Vlagheide ong.' te Schijndel		

Samenvatting
Eerder is een nieuw bestemmingsplan vastgesteld voor het perceel Hermalen 7 in Schijndel. Op dit perceel zijn de bedrijfsactiviteiten gestaakt en is de bestaande hal volledig getransformeerd naar een kantoorfunctie. Binnen het Vlagheidegebied in Schijndel heeft de firma Den Ouden twee percelen liggen die passen binnen de structuurvisie Duin-Vlagheide (bedrijventerrein). De percelen vormen de eerste uitbreiding van dat gedeelte van het bedrijventerrein. Om dit mogelijk te maken, is hiervoor planologisch een herziening van het bestemmingsplan nodig. Deze procedure vloeit voort uit het feit dat het ontwerpbestemmingsplan voor 31 december 2023 ter inzage heeft gelegen en valt daarmee onder het oude regime.

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meierijstad
Begrotingsprogramma 8.

Behandeling in commissie
12 september 2024

Ontwerpbesluit gemeenteraad
1. Het ontwerpbestemmingsplan ‘Landelijk gebied, herziening Vlagheide ong.’ te Schijndel met alle daarbij behorende stukken (zoals wordt vervat in de dataset met planidentificatienummer NL.IMRO.1948.BGS000bp0042022P-VG01) gewijzigd vast te stellen.
2. Het beeldkwaliteitsplan Duin-Vlagheide (2013) vast te stellen als onderdeel van de welstandsnota.
3. Gelet op het bepaalde in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, geen exploitatieplan vast te stellen.
4. Een “verklaring van geen bezwaar tegen vervroegde publicatie” bij GS aan te vragen vanwege een gewijzigde vaststelling.

Waarom naar de raad
Het vaststellen van een bestemmingsplan is een raadsbevoegdheid. Het college heeft al het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

Eerder genomen besluiten
n.v.t.

Aanleiding
Het bedrijf Den Ouden kampte op Hermalen 7 te Schijndel met een structureel ruimtegebrek. Daarom is gekozen voor verplaatsing van de bedrijfsmatige activiteiten naar het nieuwe bedrijventerrein Duin-Vlagheide (uitbreiding). De bedrijfslocatie aan Hermalen 7 te Schijndel is inmiddels omgebouwd en getransformeerd tot kantoorlocatie (hoofdkantoor) voor het bedrijf Den Ouden. Duin-Vlagheide, waarvan uitbreiding wordt verzocht ten behoeve van de andere bedrijfsmatige activiteiten, is een bedrijventerrein dat vooral bedoeld is voor hervestiging van bedrijven, zoals dat van Den Ouden, die qua schaal en omvang het buitengebied zijn ontgroeid. In aanvulling op de te verplaatsen bedrijfsmatige activiteiten biedt het bestemmingsplan ruimte voor nieuwe activiteiten tot en met milieucategorie 3.2. De verplaatsing en vestiging van bedrijfsactiviteiten loopt vooruit op de verdere ontwikkeling van het bedrijventerrein Duin-Vlagheide.

Bestemmingsplan
Het plangebied heeft binnen het bestemmingsplan 'Landelijk gebied' (vastgesteld op 27 juni 2013) en 'Landelijk gebied, Herijking' (vastgesteld op 24 september 2015) de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden - Open landschap'.

Structuurvisie Duin-Vlagheide
In 2010 heeft de toenmalige gemeente Schijndel de structuurvisie Duin-Vlagheide vastgesteld. Hiervan is inmiddels het noord-oostelijk gedeelte nagenoeg uitgegeven. Het gedeelte waar de firma zijn eigendommen heeft liggen dient te worden uitgewerkt, waarbij de wens is om aansluitend ruimte te bieden aan de verdere uitbreiding van het bedrijventerrein waarbij duurzaamheid en het groene karakter belangrijke pijlers zijn.

Beeldkwaliteitsplan
Naast de structuurvisie ligt er ook een vastgesteld en uitgewerkt beeldkwaliteitsplan (2013). Deze geeft hanteerbare criteria voor bedrijven die zich er willen vestigen en wordt aandacht besteed aan de infrastructuur en de inrichting daarvan.

Argumenten
1. *Vastgesteld is dat de ontwikkeling voldoet aan de geldende wet- en regelgeving.*
2. *Het initiatief past binnen de kaders van een goede ruimtelijke ontwikkeling, (zie ook kanttekeningen).*
3. *Met de omwonenden dan wel indieners van de zienswijzen heeft een nader dialoog plaatsgevonden naar aanleiding van de zienswijzen.*
   Dit heeft geleid tot nadere opheldering van ieders belangen en hoe deze vertaald zijn in het bestemmingsplan. Omwonenden vrezen voornamelijk om a. verdere uitbreiding van het bedrijventerrein richting buitengebied, b. de verkeersveiligheid als er nog een bedrijfslocatie zal ontsluiten aan de Vlagheide en c. de voorgenomen activiteiten rondom bio-based

producten heeft vragen opgeroepen bij omwonenden met de vrees voor overlast. Uitgelegd is wat de structuurvisie al aan (uitbreidings)mogelijkheden biedt en waar dus de initiatiefnemers gebruik van willen maken, het initiatief past binnen de structuurvisie. Met betrekking tot verkeer is vooral van belang te benoemen dat de gemeente separaat een verkeersonderzoek uitvoert rondom de Vlagheide en alle (toekomstige) ontwikkelingen in de omgeving. Vooralsnog is de toevoeging van deze bedrijfslocatie nog haalbaar op de Vlagheide. De initiatiefnemer heeft ook aangegeven dat een eventuele ontsluiting via de Dakotaweg bespreekbaar is mits uit onderzoek blijkt dat dat noodzakelijk is. Ook wordt er in het verkeersonderzoek naar aanleiding van de zienswijze extra aandacht gegeven aan verkeersveiligheid.
Tot slot heeft de initiatiefnemer zijn ideeën over bio-based producten toegelicht en dat hierover nog niet alles duidelijk is. Wel is duidelijk dat de mogelijkheden (en daarmee de mogelijke hinder) in het bestemmingsplan via de regels begrensd is.

4. *Er is met de initiatiefnemers een anterieure overeenkomst gesloten.*
Hierin zijn afspraken gemaakt voor de plankosten en eventuele planschade. Eveneens zijn in deze overeenkomst met initiatiefnemer nadere afspraken gemaakt met betrekking tot de mogelijke herinrichting van de weg Vlagheide. Indien en zodra bekend is hoe de Vlagheide door de gemeente zal worden heringericht kan dit ter hoogte van het perceel van initiatiefnemer in ieder geval uitgevoerd worden aan de hand van deze gemaakte afspraken.

Kanttekeningen

1 *De ontwikkeling wijkt af van het geldende beeldkwaliteitsplan Duin Vlagheide, d.d. januari 2013.*
De landschappelijke inpassing is wat minder robuust dan voorgeschreven in het beeldkwaliteitsplan. Dit is de resultante van een uitvoerig afstemmingstraject tussen initiatiefnemer en gemeente.
Dit komt tot uiting in een wat minder robuuste omzoming (zoals aan de zuidzijde een strook van 15 meter breed i.p.v. 20 meter) en een hoger bebouwingspercentage (50% i.p.v. 40%) dan voorgeschreven in het beeldkwaliteitsplan. Hier is voor gekozen om ook aangrenzende gronden, conform eisen van deze tijd uit te kunnen geven waarbij wel sprake is van een voldoende, goede landschappelijke inpassing.

2 *Omwonenden, personen uit de omgeving maken zich zorgen over de verkeersveiligheid, verkeerafwikkeling en infrastructuur ter plaatse en in de directe omgeving en hebben daarom zienswijzen ingediend.*

Belangrijkste kanttekening is het aspect verkeer (toename vrachtverkeer) en de verkeersveiligheid (aansluiting met de N622-weg/Eerdsebaan). In alle zienswijzen komt dit terug. Er vindt een toename van verkeer en met name vrachtverkeer plaats. Vanuit verkeersveiligheid is er sprake van meer zwaar verkeer naar en vanuit Vlagheide waarbij de verschillen in massa en snelheid groter zijn met het kruisende verkeer dat rijdt op de N622. In de afgelopen 10 jaar hebben daar 11 ongevallen plaatsgevonden (waarbij niet zonder meer bij alle ongevallen geconcludeerd dient te worden dat de verkeerssituatie de oorzaak is). Ofschoon er aantoonbaar geen sprake is van een ideale situatie kan de verkeersgeneratie van Den Ouden nog verwerkt worden.

Met sec het plan van Den Ouden blijft de hoeveelheid verkeer op de Vlagheide met een voorziene maximum van ongeveer 3175 mt/etmaal ruim onder de norm van 6000 mvt/etmaal (richtlijn CROW). Ruimtelijk gezien is deze toevoeging van bedrijfskavels ook aanvaardbaar zonder nadere verkeersmaatregelen, ook wat betreft de verkeersveiligheid. De verkeersveiligheid verslechtert niet dermate dat er sprake is van een onaanvaardbare ontwikkeling.

Duidelijk is dat met de verdere ontwikkelingen van het bedrijventerrein Duin en het Landschapspark Vlagheide de verkeersgeneratie op termijn verder toe zal nemen. De gemeente bezig is met een verkeersonderzoek naar de effecten op de verkeerstoename en verkeersveiligheid en eventuele te nemen maatregelen. Ook wordt gekeken naar een alternatieve ontsluiting via bedrijventerrein Duin, zoals in de zienswijzen meermalen als optie is ingebracht. Den Ouden heeft ook aangegeven dat een eventuele ontsluiting via de Dakotaweg bespreekbaar is mits uit onderzoek blijkt dat dat noodzakelijk is.

Indien uit dit onderzoek blijkt dat aanpassingen noodzakelijk zijn, zal de gemeente dit oppakken. Met de initiatiefnemer zijn hierover reeds afspraken gemaakt.
In de tussenliggende periode kan de verkeersgeneratie van de firma op de weg Vlagheide nog wel verwerkt worden.

Communicatie
Het ontwerp bestemmingsplan is op de gebruikelijke wijze bekendgemaakt en ter inzage gelegd. Na uw besluit wordt het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan ter inzage gelegd. Dit wordt via de gebruikelijke kanalen bekend gemaakt. Tijdens een periode van 6 weken bestaat de mogelijkheid om beroep in te stellen bij Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld dan is het bestemmingsplan na afloop van de 6 weken termijn onherroepelijk. Indien wel beroep wordt ingesteld volgt eerst de zitting bij Raad van State. Het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan is dan afhankelijk van de planning en de uitspraak van Raad van State.

Participatie
Naast hetgeen onder communicatie al is beschreven, heeft initiatiefnemer naar aanleiding van ingekomen zienswijzen een informatieavond belegd om de plannen voor te leggen en te kijken in hoeverre de plannen daarop aangepast kunnen worden. Ook zijn er nog gesprekken gevoerd met degenen die niet op deze avond aanwezig konden zijn. De verslaglegging hiervan is opgenomen als bijlage bij het plan (onderdeel van de nota van zienswijze).

Duurzaamheid
Zie PPP-scan.

Financiële toelichting
In het kader van het kostenverhaal is een anterieure overeenkomst met initiatiefnemer gesloten. Hierin zijn afspraken gemaakt over plankosten, eventuele planschadekosten, bijdragen aan infrastructuur

Planning
De procedure voor dit plan is in 2023 gestart en wordt daarom onder de ‘oude’ wetgeving afgehandeld. Na besluitvorming zal het plan voor zes weken ter inzage worden gelegd.

Rechtsbescherming
Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Monitoring en evaluatie
Het bestemmingsplan wordt als toetsingskader gebruikt voor de realisatie van de plannen van de initiatiefnemer.

Bijlagen
- Bijlage 1 Bestemmingsplan totaal regels toelichting verbeelding bijlagen
- Bijlage 2 Notitie beantwoording zienswijzen 12-08-2024.
- Bijlage 3 Ingebrachte zienswijzen (anoniem)
- Bijlage 4 PPP-scan
- Bijlage 5 Beeldkwaliteitsplan Duin-Vlagheide

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad,

De secretaris,	De burgemeester,
Drs. M.G.C. Wilms –Wils RA	ir. C.H.C. van Rooij

De raad van de gemeente Meierijstad,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 20 augustus 2024

Gelet op artikel 3.1 lid 1 en 6.12 lid 2 aanhef en sub a Wet ruimtelijke ordening.

Besluit gemeenteraad:

1. Het ontwerpbestemmingsplan ‘Landelijk gebied, herziening Vlagheide ong.’ te Schijndel met alle daarbij behorende stukken (zoals wordt vervat in de dataset met planidentificatienummer NL.IMRO.1948.BGS000bp0042022P-VG01) gewijzigd vast te stellen.
2. Het beeldkwaliteitsplan Duin-Vlagheide (2013) vast te stellen als onderdeel van de toetsing aan de welstandsnota.
3. Gelet op het bepaalde in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, geen exploitatieplan vast te stellen.
4. Een ‘verklaring van geen bezwaar tegen vervroegde publicatie’ bij GS aan te vragen vanwege een gewijzigde vaststelling.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 26 september 2024

De raad voornoemd,

De griffier,	De voorzitter,
A.F.J. Franken MSc	ir. C.H.C. van Rooij