bestemmingsplan

Landelijk gebied, herziening Vlagheide ong.

Meierijstad

RHO ADVISEURS

RHO ADVISEURS

DATUM	17-06-2024
IMRO IDN	NL.IMRO.1948.bgs000bp0042022P-VG01
PROJECT	Landelijk gebied, herziening Vlagheide ong.
PROJECTLEIDER	ing. D. van Roij
OPDRACHTGEVER	Den Ouden Groep
PROJECTNUMMER	44002786.20200563
AUTEUR	ing. H. Maas
STATUS	vastgesteld

DISCLAIMER
© Rho Adviseurs B.V.
Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs B.V., behoudens voor zover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

AVG
Onze producten worden vrijgegeven conform het protocol en eisen uit het kwaliteitssysteem van Rho Adviseurs B.V.. Daarbij wordt niet gewerkt met handtekeningen en/of parafen. In het kader van de AVG worden, voorafgaand aan publicatie of bij uitlevering aan derden, persoonsgegevens van derden in onze producten geanonimiseerd. In het belang van de advisering en herkenbaarheid worden bedrijfsgegevens van Rho Adviseurs B.V., namen, e-mailadres(sen) en telefoonnummer(s) van adviseur(s), zijnde auteur(s) van het rapport of de projectleider van het onderhavige project, niet geanonimiseerd.

Inhoudsopgave

Toelichting		**5**
Hoofdstuk 1	**Inleiding**	**6**
1.1	Aanleiding en doel	6
1.2	Ligging plangebied	7
1.3	Geldende bestemmingsplannen	7
1.4	Leeswijzer	10
Hoofdstuk 2	**Planvoornemen**	**11**
2.1	Huidige situatie	11
2.2	Toekomstige situatie	14
Hoofdstuk 3	**Beleidskader**	**18**
3.1	Inleiding	18
3.2	Rijksbeleid	18
3.3	Provinciaal beleid	26
3.4	Gemeentelijk beleid	32
Hoofdstuk 4	**Milieu- en omgevingsaspecten**	**39**
4.1	Inleiding	39
4.2	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	39
4.3	Verkeer en parkeren	40
4.4	Bedrijven en milieuzonering	44
4.5	Archeologie	45
4.6	Cultuurhistorie	47
4.7	Geluid	49
4.8	Externe veiligheid	56
4.9	Luchtkwaliteit	59
4.10	Kabels en leidingen	60
4.11	Bodem	61
4.12	Water	63
4.13	Ecologie	70
4.14	Geur	76
4.15	Volksgezondheid	78
4.16	Niet gesprongen explosieven	78

4.17	Duurzaamheid	79
Hoofdstuk 5	**Juridische planopzet**	**82**
5.1	Algemeen	82
5.2	Toelichting op de verbeelding	82
5.3	Bestemmingen op de verbeelding	82
5.4	Toelichting op de regels	83
5.5	Toelichting op de algemene regels	85
5.6	Toelichting op de overgangs- en slotregels	86
Hoofdstuk 6	**Uitvoerbaarheid**	**87**
6.1	Economische uitvoerbaarheid	87
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	87

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Den Ouden Groep is een internationaal en servicegericht familiebedrijf met circa 300 medewerkers, waarbij duurzaamheid, biobased economy en cradle to cradle hoog in het vaandel staan. Dagelijks werkt Den Ouden Groep aan innovatieve oplossingen, maatschappelijk verantwoord ondernemen en CO2-reductie. Zo is Den Ouden Groep onder meer gecertificeerd op niveau vijf van de CO2-prestatieladder en PSO-trede 3. Den Ouden Groep ontzorgt wereldwijd in bodemverbeteraars, biobrandstoffen, bodembemesting, bodemveiligheid, binnenstedelijke herinrichting en betonaanleg. Diensten zijn voornamelijk gericht op infra, betonwegen, explosievenopsporing, groenrecycling en minerale grondstoffen.

Den Ouden Groep en de gemeente Meierijstad (voorheen gemeente Schijndel) zijn al enkele jaren in gesprek over de ontwikkelingsmogelijkheden van Den Ouden binnen de gemeente. Uit het verloop van de besprekingen tot dusver blijkt dat het niet eenvoudig is om voor een bedrijf met de omvang van Den Ouden een geschikte locatie te vinden. Tegelijkertijd is duidelijk geworden dat de grenzen voor de bedrijfsontwikkeling op de huidige locaties Hermalen 7 en Vlagheide 6c (figuur 1.1) zijn bereikt. Den Ouden heeft veel tijd en energie gestoken in de uitwerking en verkenning van het draagvlak voor diverse voorstellen voor een doordachte en haalbare bedrijfsontwikkeling. Hierbij zijn diverse opties onderzocht, waaronder verbouw en uitbreiding aan de Hermalen dan wel gedeeltelijke of volledige bedrijfsverplaatsing van de locatie aan de Vlagheide.



Figuur 1.1 Bestaande bedrijfslocatie aan Vlagheide 6c *(Bron: Den Ouden Groep)*

Recent is een nieuw bestemmingsplan voor de locatie aan Hermalen 7 vastgesteld. Op dit perceel zullen de bedrijfsactiviteiten gestaakt worden en zal de bestaande hal volledig worden getransformeerd naar een kantoorfunctie. Den Ouden wenst de overige bedrijfsactiviteiten die op de locatie aan Hermalen 7 zijn beëindigd, voort te zetten op het uitbreidingsgedeelte van het bedrijventerrein Duin-Vlagheide. Daarnaast wenst Den Ouden hier aanvullend een aantal activiteiten binnen de circulaire economie mogelijk te maken. Den

Ouden heeft hiertoe twee percelen aan de Vlagheide aangekocht.

De beoogde uitbreiding van het bedrijventerrein Duin-Vlagheide is in strijd met de geldende bestemmingsplannen 'Landelijk gebied' en 'Landelijk gebied, Herijking'. Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken, zal een planologische procedure voor herziening van de bestemmingsplannen doorlopen moeten worden.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 36.345 m^2 en is gelegen aan de Vlagheide, ten zuidoosten van de kern Schijndel. Het plangebied is een gedeelte van het uit te breiden bedrijventerrein Duin-Vlagheide zoals opgenomen in de Structuurvisie Duin-Vlagheide.

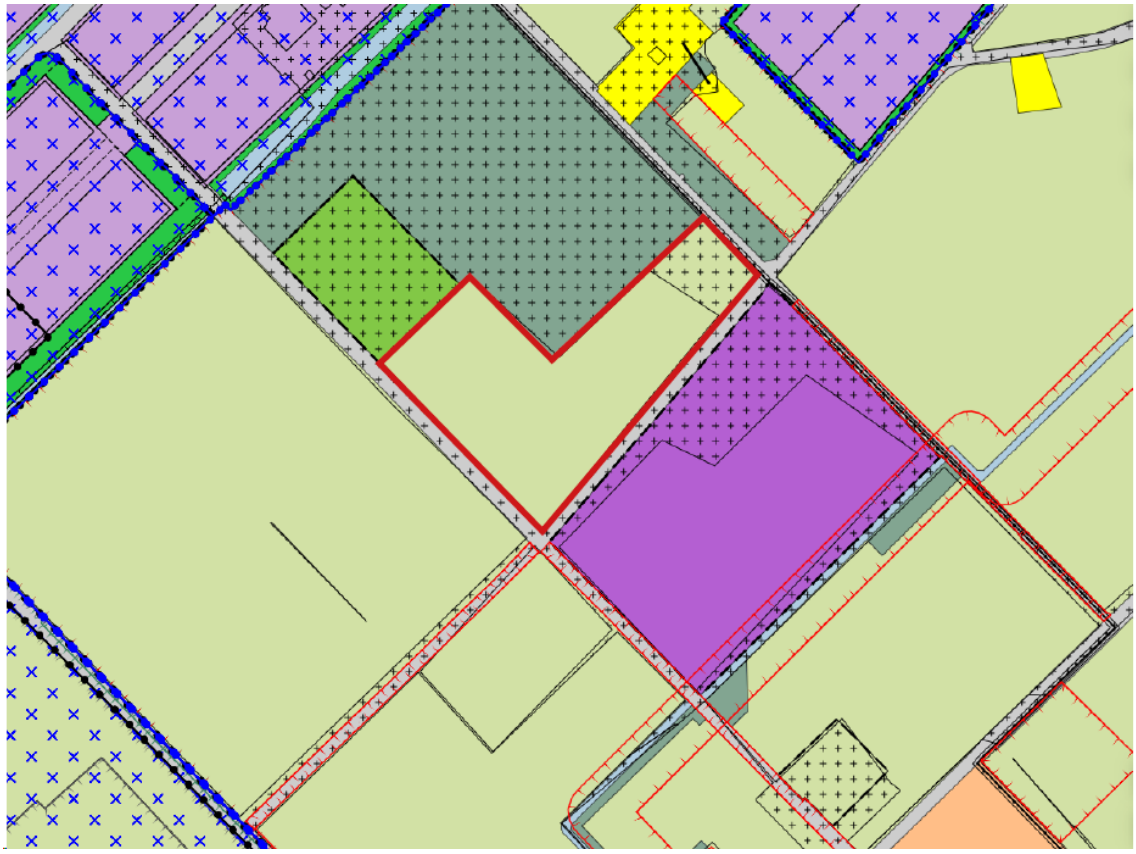
Het plangebied bestaat uit de kadastrale percelen SDL00 - P - 67, een gedeelte van SDL00 - P - 68 en een gedeelte van SDL00 - P - 314. SDL00 - P - 314 betreft een kleinschalig weggetje haaks op de Vlagheide. Dit weggetje is momenteel nog in eigendom van de gemeente Meierijstad, maar wordt als onderdeel van dit initiatief overgedragen. In figuur 1.2 is de ligging van het plangebied weergegeven.



Figuur 1.2 Ligging plangebied *(Bron: Buro Lubbers)*

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Voor het plangebied aan de Vlagheide gelden de bestemmingsplannen 'Landelijk gebied' (vastgesteld op 27 juni 2013) en 'Landelijk gebied, Herijking' (vastgesteld op 24 september 2015). Een uitsnede van de verbeelding is weergegeven in figuur 1.3.

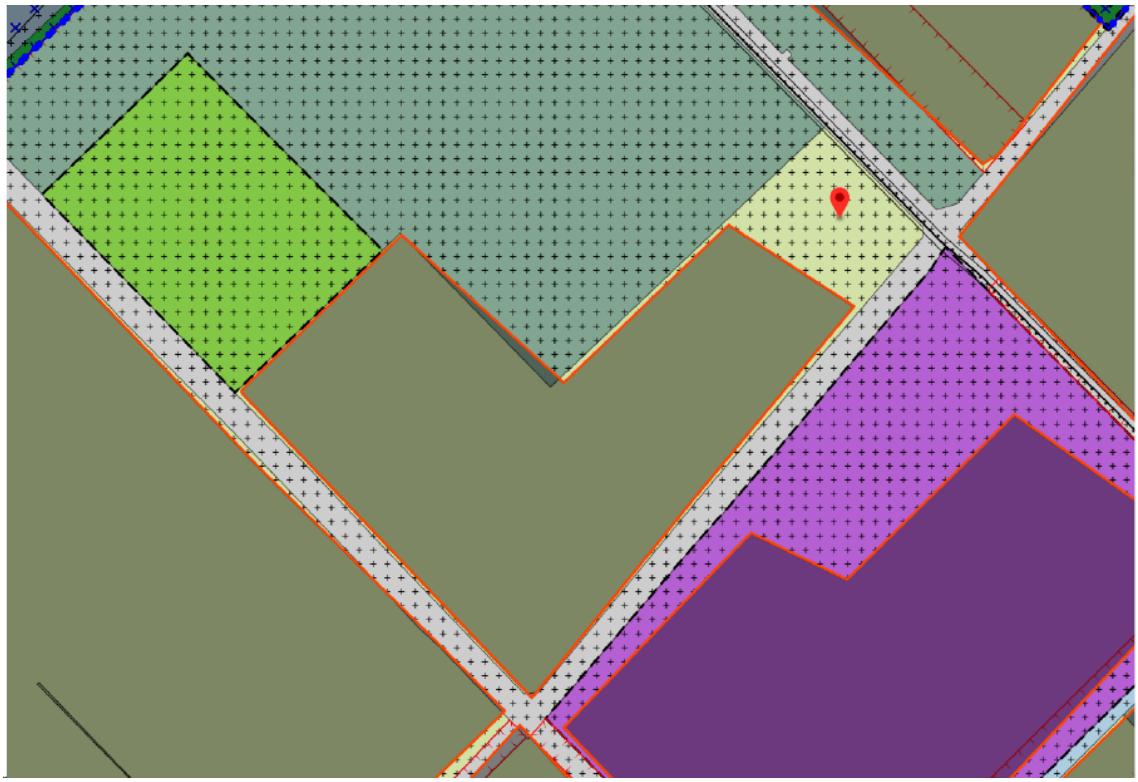


Figuur 1.3 Uitsnede geldende bestemmingsplannen *(Bron: Ruimtelijkeplannen)*

Voor het plangebied geldt de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden - Open landschap'. Deze gronden zijn bestemd voor:

a. agrarisch bedrijf en agrarisch gebruik;
b. een aan huis verbonden beroep;
c. nevenactiviteiten;
d. behoud, herstel en ontwikkeling van cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
e. behoud, herstel en duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de bijbehorende ecologische en landschappelijke waarden;
f. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
g. extensief recreatief medegebruik;
h. bed en breakfast;
i. doeleinden van openbaar nut;
j. erfbeplanting;
k. tuinen;
l. onverharde paden
m. een en ander met bijbehorende voorzieningen, waaronder perceelsontsluitingen en sloten, en overeenkomstig de in 7.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

Naast bovengenoemde bepalingen gelden gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 6' (figuur 1.4) en de dubbelbestemming 'Leiding - Riool' (figuur 1.5). De gebiedsaanduidingen 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' en 'wro-zone - wijzigingsgebied vlagheide' zijn van toepassing op het gehele plangebied.



Figuur 1.4 Gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 6'
(Bron: Ruimtelijkeplannen)



Figuur 1.5 Gronden met de dubbelbestemming 'Leiding - Riool' *(Bron: Ruimtelijkeplannen)*

Naast de bepalingen uit het bestemmingsplan 'Landelijk gebied' geldt ook het bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Herijking', waarin voor het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevolle elementen' en 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevolle gebieden' en de gebiedsaanduiding 'overige zone -

beperkingen veehouderij' van toepassing zijn. Wat betreft de dubbelbestemmingen 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevolle elementen' en 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevolle gebieden' geldt dat de gronden mede bestemd zijn voor het behoud, beheer en versterking van de cultuurhistorische waarden. Deze cultuurhistorische waarden betreffen de elementen en/of gebieden die zijn opgenomen in de bijbehorende cultuurhistorische waarderingskaart en zijn aangeduid als landschapselement zeer hoog en/of hoog. In paragraaf 4.6 wordt hier nadere aandacht aan besteed.

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beperkingen veehouderij' zijn de gronden bestemd voor de bescherming van natuur en woonconcentraties door het stellen van regels met betrekking tot de ontwikkelingsmogelijkheden van de (grondgebonden) veehouderij en de intensieve veehouderij.

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van diverse bedrijfsactiviteiten en is daarmee in strijd met de regels uit de geldende bestemmingsplannen. Door middel van voorliggend bestemmingsplan wordt de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de huidige situatie in en rond het plangebied en geeft inzicht in de beoogde ontwikkeling. In hoofdstuk 3 wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan de beleidskaders van het Rijk, de provincie Noord-Brabant en de gemeente Meierijstad. Hoofdstuk 4 omvat de toets aan de sectorale milieu- en omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 komt de juridische planbeschrijving aan de orde. In hoofdstuk 6 wordt nader ingegaan op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan en de procedure.

Hoofdstuk 2 Planvoornemen

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Historische context en ruimtelijke structuur

Het landschap op Vlagheide is van oorsprong een jonge heideontginning. De Vlagheide is in de 19e en 20e eeuw ontgonnen. De bodem bestaat uit een dekzandlaag. Daar waar het gebied in agrarisch gebruik is kenmerkt dit zich door een karakteristiek open landschap en rationele verkaveling. In de omgeving van het plangebied zijn lijnvormige elementen in de vorm van laanbeplanting aanwezig. Deze lopen min of meer in oost-west richting. In het plangebied sluit de verkaveling op deze structuren aan, maar is de laanbeplanting deels afwezig.

In het wegen- en lanenpatroon van de oude Vlagheide hebben in de loop der tijd diverse functies een plaats gekregen. Op dit terrein bevinden zich met name bedrijven in de milieucategorie 2 t/m 4. In de noordoosthoek is de grootschalige houthandel Van Swaaij gevestigd. Ten noorden van het plangebied ligt het voormalige MOP-noord-complex waarin een hondensportvereniging en het Brabants muziektheater is gevestigd. Dit MOP-noordcomplex beschikt over groene kwaliteiten die worden behouden. Ten zuiden van het plangebied ligt het compostverwerkingsgedeelte van Den Ouden.

Het gebied Vlagheide wordt (voor vrachtverkeer) ontsloten via twee provinciale wegen. Aan de noord en oostzijde is het de Boschweg (N617) die Schijndel ontsluit richting Sint-Michielsgestel en richting 's-Hertogenbosch. Aan de oostzijde leidt de Eerdsebaan (N622) richting Veghel en via de A50 richting Nijmegen (noord) en Eindhoven (zuid). Dit is de meest relevante ontsluitingsstructuur voor de bedrijven op Vlagheide. Door het centrum van Schijndel loopt ook een doorgaande verbinding tussen de Rijkswegen A2 en A50. Deze route via de N618 (Boxtelseweg) leidt tot veel (vracht)verkeer door de kern van Schijndel. Voor recreatief verkeer zijn er ook nog de Rooiseweg (N637) in het zuiden, deze heeft ook aansluiting op de A50, bij Sint-Oedenrode en de Boxtelseweg aan de westzijde geeft aansluiting met Boxtel en de A2, richting Eindhoven en 's-Hertogenbosch.

Volgens het onderzoek "bedrijventerreinen in Meierijstad" is er een tekort aan bedrijfsruimte. Op 4 november 2021 is door de gemeenteraad besloten om - afhankelijk van behoefte - 22 tot 45 hectare extra bedrijfsgrond uit te geven, met name bedoeld voor uitbreiding en vestiging van lokaal gewortelde ondernemingen. Hier wordt in paragraaf 3.2.3 van voorliggend bestemmingsplan nader op in gegaan.

Ten zuiden van het bestaande composteringsbedrijf ligt de voormalige vuilstort. De oude vuilstort wordt een toeristische trekpleister, waar men kan fietsen, wandelen en spelen.

2.1.2 Plangebied

De beoogde nieuwe locatie (circa 36.345 m^2) bevindt zich ten noordwesten van de bestaande bedrijfsgronden van Den Ouden Groep en is momenteel grotendeels in gebruik als agrarische grond. Een aantal afbeeldingen van de bestaande situatie is weergegeven in de figuren 2.1 t/m 2.4.



Figuur 2.1 Bestaande bedrijfsgronden met ten noorden het beoogde uitbreidingsgedeelte van het bedrijventerrein Duin-Vlagheide *(Bron: Den Ouden Groep)*



Figuur 2.2 Inrit bestaande bedrijfslocatie aan Vlagheide 6c *(Bron: Google Maps)*



Figuur 2.3 Zicht op Vlagheide met links de bestaande bedrijfslocatie en rechts het beoogde uitbreidingsgebied van het bedrijventerrein Duin-Vlagheide *(Bron: Google Maps)*

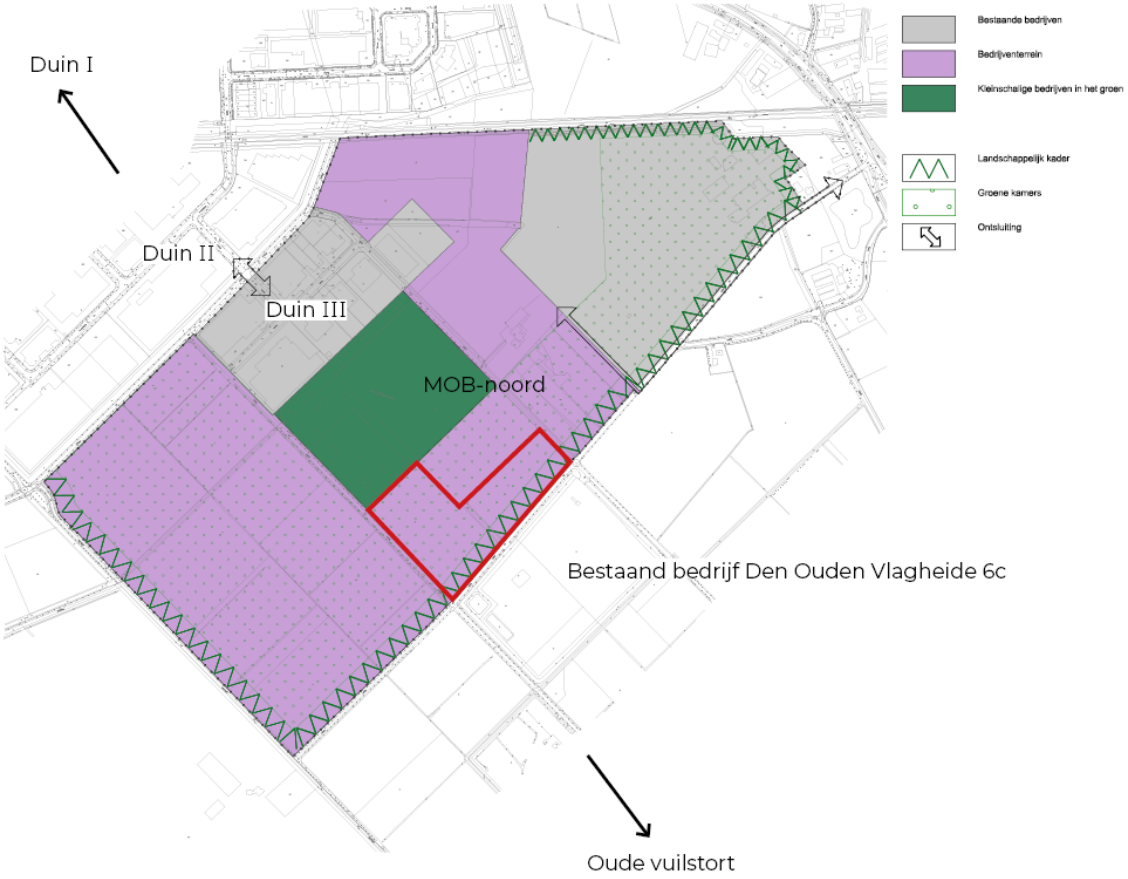


Figuur 2.4 Zicht over het uitbreidingsgedeelte, centraal in beeld het weggetje naar het MOB-complex *(Bron: RAAP)*

2.2 Toekomstige situatie

Met de Structuurvisie Bedrijventerreinen Schijndel (vastgesteld d.d. 10 november 2011) legt de gemeente de kaders vast voor het ruimtelijk beleid voor de bedrijven(terreinen) in Schijndel. Elk bedrijventerrein heeft een eigen vraag, aanbod en karakteristiek. De visies per bedrijventerrein zijn tot stand gekomen door de principes van de hoofdlijnen van beleid toe te passen op de problematiek van de individuele locaties. De beleidsuitgangspunten die voor individuele bedrijventerreinen gemaakt worden hangen met elkaar samen en hebben ook effect op elkaar.

Voor de ontwikkeling van het gebied Duin-Vlagheide is in 2010 de Structuurvisie Duin-Vlagheide vastgesteld (figuur 2.5). Voor het noordelijk deel is eerder in 2000 een bestemmingsplan vastgesteld (bestemmingsplan Duin III deelplan Zuid), waarbij het ontwikkelen van nieuwe bedrijvigheid mogelijk is gemaakt. Het noordoostelijk deel van dit gebied is inmiddels grotendeels uitgegeven. Het zuidwestelijk deel heeft de bestemming ‘toekomstige bedrijfsdoeleinden’ en dient nog nader te worden uitgewerkt. De wens is om aansluitend aan deze locatie, waar nu voornamelijk de bestemming 'Agrarisch met waarden - Open landschap' conform het bestemmingsplan 'Landelijk gebied' van toepassing is, ruimte te bieden aan een verdere uitbreiding van het bedrijventerrein met een duurzaam en groen karakter waar bedrijven t/m milieucategorie 4 zich kunnen vestigen. Voor nieuwe bedrijvigheid dient wel rekening te worden gehouden met aanwezige hindergevoelige functies in en om het gebied (woningen/bedrijfswoningen). Een en ander zal bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn weerslag krijgen.

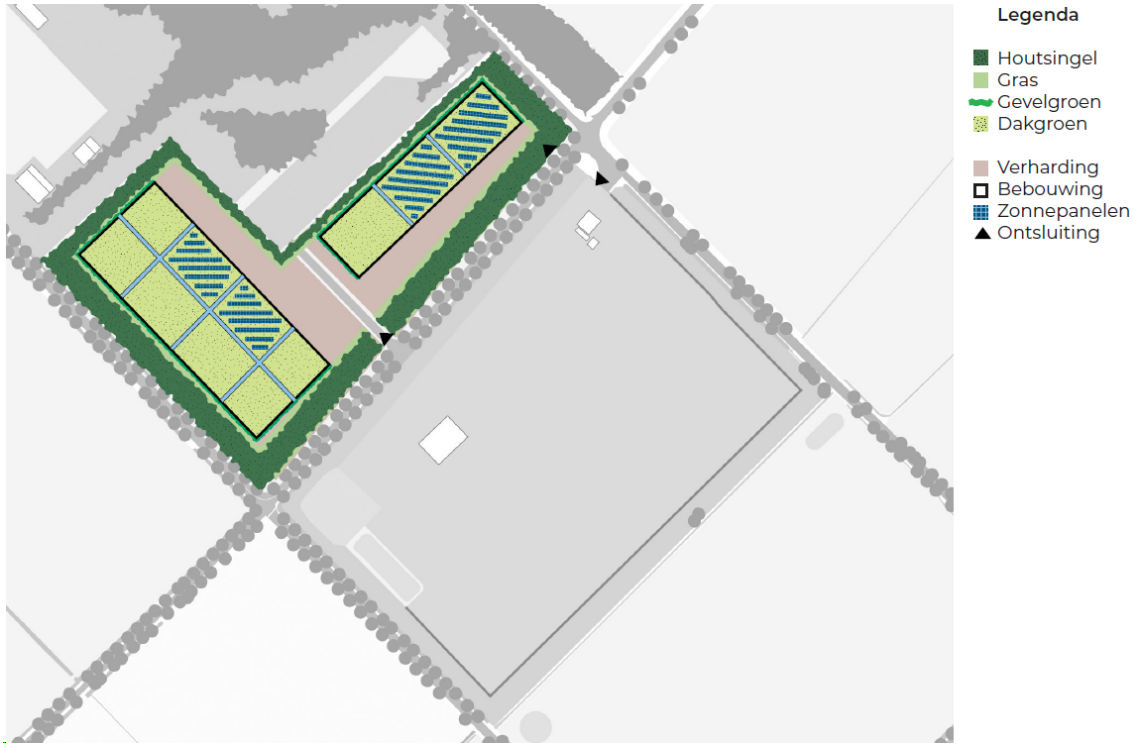


Figuur 2.5 Structuurvisie Duin-Vlagheide met aanduiding plangebied

(Bron: Gemeente Meierijstad)

Initiatiefnemer Den Ouden Groep is nu voornemens om binnen de kaders van de Structuurvisie Duin-Vlagheide een concrete herontwikkeling van het terrein aan de Vlagheide mogelijk te maken.

Recent is een nieuw bestemmingsplan voor de bedrijfslocatie van Den Ouden Groep aan Hermalen 7 te Schijndel vastgesteld. Op dit perceel zullen de bedrijfsactiviteiten gestaakt worden en zal de bestaande hal volledig worden getransformeerd naar een kantoorfunctie voor het gehele bedrijf Den Ouden. Den Ouden wenst de bedrijfsactiviteiten die op de locatie aan Hermalen 7 zijn beëindigd, voort te zetten op de locatie aan de Vlagheide op het uitbreidingsgedeelte in het zuiden van het bedrijventerrein Duin-Vlagheide. Daarnaast wenst Den Ouden hier aanvullend een aantal toekomstige activiteiten binnen de circulaire economie mogelijk te maken. Den Ouden Groep heeft de gronden binnen het plangebied in eigendom (zie paragraaf 1.2).' De inrichtingstekening van de toekomstige situatie is weergegeven in figuur 2.6.



Figuur 2.6 Inrichtingstekening toekomstige situatie *(Bron: Buro Lubbers)*

De bestaande bedrijfsgronden aan Vlagheide 6c en de weg Vlagheide blijven volledig intact en maken geen onderdeel uit van het plangebied.

Op het uitbreidingsgedeelte van het bedrijventerrein Duin-Vlagheide wordt met dit bestemmingsplan een bedrijf in de milieucategorie 3.2 mogelijk gemaakt. Qua systematiek en bestemmingsplanregeling wordt daarbij aangesloten bij het bestemmingsplan voor het bestaande bedrijventerrein Duin-Vlagheide, uiteraard rekening houdende met de kaders zoals opgenomen in de Structuurvisie Duin-Vlagheide en de omgeving.

In dit bestemmingsplan wordt een bedrijf in milieucategorie 3.2 onderbouwd, niet de specifieke bedrijfsactiviteiten die worden opgeheven aan Hermalen 7 te Schijndel. De bedrijfsactiviteiten die door Den

Ouden Groep uitgeoefend worden op het uitbreidingsgedeelte zullen moeten passen binnen de bestemmingsplanregeling in dit bestemmingsplan. In de fase van vergunningverlening wordt hieraan getoetst.

Het afgestemde bebouwingspercentage voor het plangebied bedraagt 50% en wordt middels een maatvoeringsaanduiding in dit bestemmingsplan geborgd. Bij de te realiseren bebouwing wordt aandacht besteed aan de mogelijkheid van groendaken en de consequenties die dat kan hebben voor de benodigde waterberging. Dit aspect wordt nader beschreven in paragraaf 4.12.

Aangezien het deels gaat om verplaatsing van de bedrijfsactiviteiten die nu aan de Hermalen 7 te Schijndel plaatsvinden, worden deze bedrijfsactiviteiten hieronder wel beschreven:

- Een volledige werkplaats voor onderhoud en reparaties van voornamelijk werktuigen (eigen machines). Dit is inclusief slijpen en lassen van metalen, compressor voor perslucht, opladers voor accu's, proefdraaien van de machines (met afzuiging van de gassen), klein onderhoud van de motoren en bewegende machineonderdelen (opslag, gebruik van oliën en vetten), afvoeren van afgewerkte olie, poetsdoeken etc., magazijn met machineonderdelen en hulpmiddelen;
- Wasplaats voor het uitwendig reinigen van vrachtwagens;
- Stalling van vrachtwagens en werktuigen, zowel binnen als buiten;
- Bijbehorende kantoren en voorzieningen voor het personeel (maximaal 10 personen), zoals sanitaire voorzieningen, een kantine en parkeermogelijkheden;

Daarnaast komt er in de nabije toekomst een houtverwerking in de loods. Het betreft een proces voor het verwerken (vezelen) van houtsnippers tot maximaal 10.000 ton per jaar waarbij het gaat om een volledig elektrisch aangedreven productielijn. In de loods dient tevens voldoende ruimte aanwezig te zijn voor de opslag van houtsnippers en geproduceerde producten (houtvezels).

Het doel van deze vezellijn is om uiteindelijk een biologische vezel te produceren die binnen de (biologische) kringlopen volledig herbruikbaar/recyclebaar is. De technieken voor het vervezelen van (vers) hout zijn nog volop in ontwikkeling en er is behoefte aan test- en pilotinstallaties om de techniek en producten te ontwikkelen en produceren. Op de nieuwe locatie kan een volledig inpandige vezellijn (inclusief opslag van grondstof en eindproduct) gerealiseerd worden voor het ontwikkelen/produceren van houtvezels. In de inpandige vezellijn zouden met nieuwe technieken en grondstoffen diverse houtvezels voor hoogwaardige toepassingen in de maakindustrie gemaakt kunnen worden.

De toepassingsmogelijkheden voor de vezels zijn divers. Zo liggen er mogelijkheden binnen onder andere de papier- en kartonproductie (verpakkingen bouwmaterialen), isolatiematerialen (vervanging van glas- en steenwol), vezel versterkte materialen (bouw, tassen, meubels, interieur van auto's), enz. De vezellijn heeft dan ook een innovatief karakter. Met de installatie worden diverse vezels ontwikkeld met verschillende eigenschappen (met name de vezeldikte en -lengte). Hiertoe biedt de (proef)installatie de mogelijkheid om nieuwe technieken te testen en uit te ontwikkelen voordat deze op grote schaal in productie genomen kan worden.

Het bestaand terrein aan Vlagheide 6c heeft op technisch, organisatorisch en functioneel vlak geen binding met het nieuwe gedeelte, schematisch weergegeven in tabel 2.1 en in navolgende tekst.

Tabel 2.1 Activiteiten bestaand en nieuw terrein

Aspect/installatie	Vlagheide 6c bestaand	Vlagheide ong. nieuw
Technische binding	Verwerking afvalstromen Op- en overslag afvalstromen	Werkplaats onderhoud materieel Stalling materieel en opslag goederen
Organisatorische binding	Den Ouden Groenrecycling BV	Den Ouden Materieel BV
Functionele binding	Produceren van biobased producten uit groene reststromen	Beheer en stalling van materieel Transport en dienstverlening

Technisch

De twee locaties zijn onafhankelijk van elkaar aangesloten op de nutsvoorzieningen zoals riool, gas, water en elektriciteit. De afvalstromen die vrijkomen op de locaties worden op de locaties zelf apart van elkaar opgeslagen. De aard van het vrijkomende afval is totaal verschillend. Bij de verwerking van groene reststromen komen metalen, puin en (landbouw)plastic vrij. Bij de werkplaats en stalling betreft het afgewerkte oliën en vetten, poetsdoeken, lege verfblikken en kitspuiten, enz. Voor beide locaties zijn twee afzonderlijke entrees. Er is geen technische binding tussen beide locaties.

Organisatorisch

De activiteiten op de bestaande locatie vallen onder de dagelijkse leiding (zeggenschap) van de Productiemanager ORGANIC van Den Ouden Groenrecycling BV. De nieuwe activiteiten vallen onder de dagelijkse leiding van de Technisch Manager en de Operationeel Manager Logistiek van Den Ouden Materieel B.V. Alle werkmaatschappijen vallen onder Den Ouden Groep B.V. Door de splitsing van de zeggenschap en dagelijkse leiding over de verschillende managers is geen sprake van een organisatorische binding tussen de werkmaatschappijen. De verschillende werkmaatschappijen functioneren onafhankelijk van elkaar en dat wordt door de verplaatsing van de activiteiten van één van de werkmaatschappijen niet anders.

Functioneel

De activiteiten op de beide locaties zijn dermate verschillend dat geen uitwisseling van personeel, goederen, diensten of materieel mogelijk is. In de werkplaats op de nieuwe locatie vindt onderhoud plaats van al het materieel vanuit alle werkorganisaties van Den Ouden. Op de bestaande locatie aan de Vlagheide 6c worden biobased producten uit groene reststromen geproduceerd.

De bestaande en nieuwe locatie functioneren volledig onafhankelijk van elkaar. Ook als een van de twee locaties buiten bedrijf gesteld zou worden blijft de andere locatie volledig operationeel. Tussen beide locaties bestaat geen functionele binding.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Inleiding

Door de verschillende overheden is beleid geformuleerd ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen. Paragraaf 3.2 behandelt het rijksbeleid. Het provinciaal beleid is opgenomen in paragraaf 3.3. Tot slot wordt in paragraaf 3.4 de beoogde ontwikkeling getoetst aan het gemeentelijk beleid.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (2020)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De belangrijkste speerpunten uit de NOVI zijn:

- Een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Dat betekent dat we Nederland zo inrichten dat ons land de klimaatveranderingen aankan. Daarvoor is nodig dat we functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) inpassen. Een voorbeeld hiervan is het op termijn verhogen van grondwaterstanden in veenweidegebieden;
- De verandering van de energievoorziening. Bij de inpassing van duurzame energie hebben we oog voor omgevingskwaliteit. Een voorbeeld hiervan is dat we eerst kijken naar ongebruikte daken om zonnepanelen op te plaatsten;
- De overgang naar een circulaire economie, waarbij we tegelijk goed kunnen blijven concurreren en een aantrekkelijk vestigingsklimaat bieden. Een voorbeeld is het aanpassen van productieprocessen en het gebruik van reststoffen in het haven- en industriegebied;
- De ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. Hiermee sturen we op een goed bereikbaar netwerk van steden. We gebruiken zo de ambities en mogelijkheden in steden en regio's in heel Nederland. Voorbeelden van regionale uitwerking hiervan zijn de verstedelijkingsstrategieën, waarin vooruitgekeken wordt hoe verschillende ruimtelijke functies in en rondom steden het beste ingepast kunnen worden;
- Het bij elkaar plaatsen van zogenaamde logistieke functies (bijvoorbeeld distributiecentra, datacenters) om hiermee de openheid en de kwaliteit van het landschap te behouden. We maken daarbij gebruik van een voorkeursvolgorde logistieke functies;
- Het toekomstbestendig maken van het landelijk gebied in goed evenwicht met de natuur en landschap. We werken bijvoorbeeld aan de overgang naar de kringlooplandbouw zodat gebruik van de grond meer wordt afgestemd op de natuurlijke water- en bodemsystemen.

Het stellen van de bovenstaande prioriteiten kan een situatie maken dat belangen soms botsen. Om in zo'n situatie keuzes te maken worden er drie afwegingsprincipes gebruikt:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI zoeken we naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte.
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en

ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied.
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

De uitvoering van de NOVI moet gezamenlijk worden aangepakt. Rijk, provincies en gemeenten gaan meer samenwerken als één overheid. Ook staat participatie centraal. Daarnaast is de NOVI continu in beweging. Het is de bedoeling dat het zich continu aanpast aan ontwikkelingen, in een permanent en cyclisch proces. Inwoners moeten een prettige, gezonde en veilige leefomgeving ervaren. Dat vergt grote investeringen in openbaar vervoer, veilige fiets- en wandelpaden, meer groen, ontmoetingsruimte en wateropvang in de stad, en goede verbindingen met recreatiegebieden in de nabijheid van de stad. Met deze aanpak van verstedelijking wordt niet alleen het woningaanbod, maar ook de leefomgevingskwaliteit in de stad verbeterd.

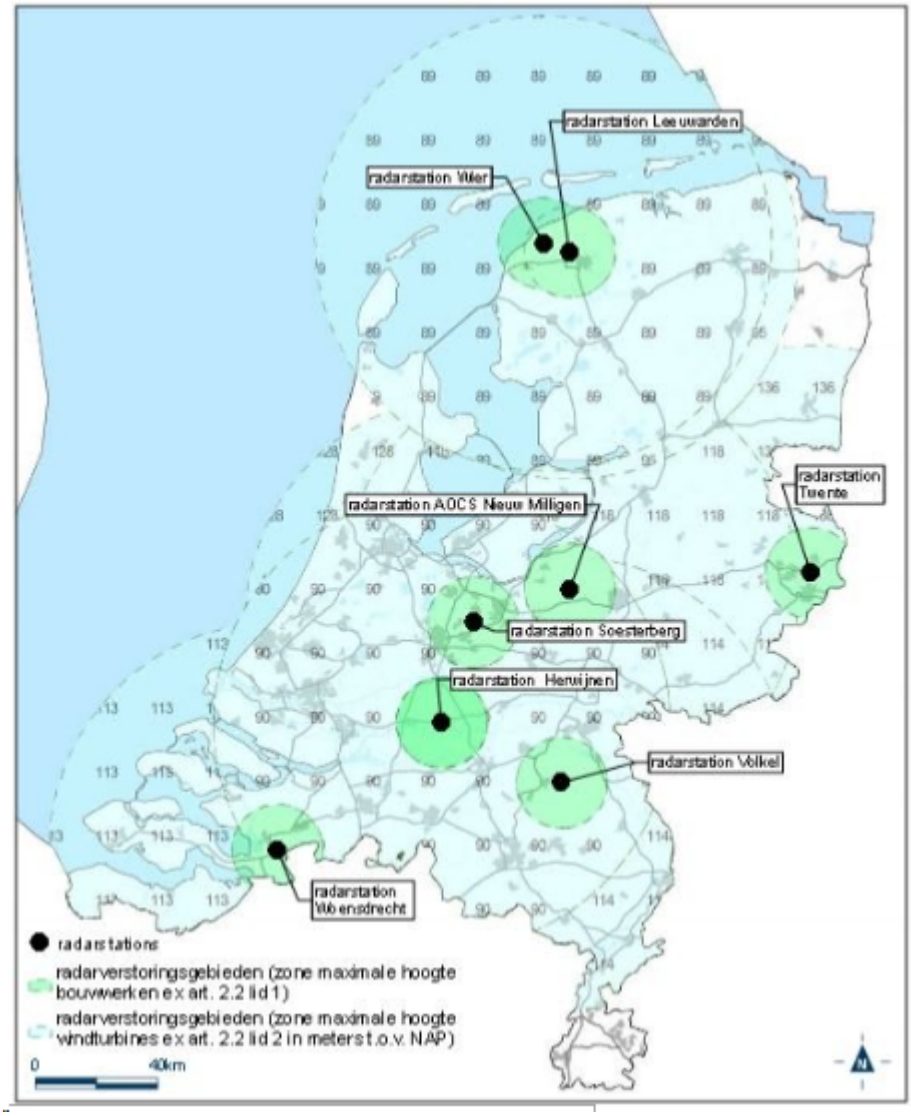
Toetsing
De Nationale Omgevingsvisie wordt gekenmerkt door een hoog abstractie- en schaalniveau en heeft geen directe belangen die geborgd moeten worden ten aanzien van het plangebied en de beoogde ontwikkeling.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

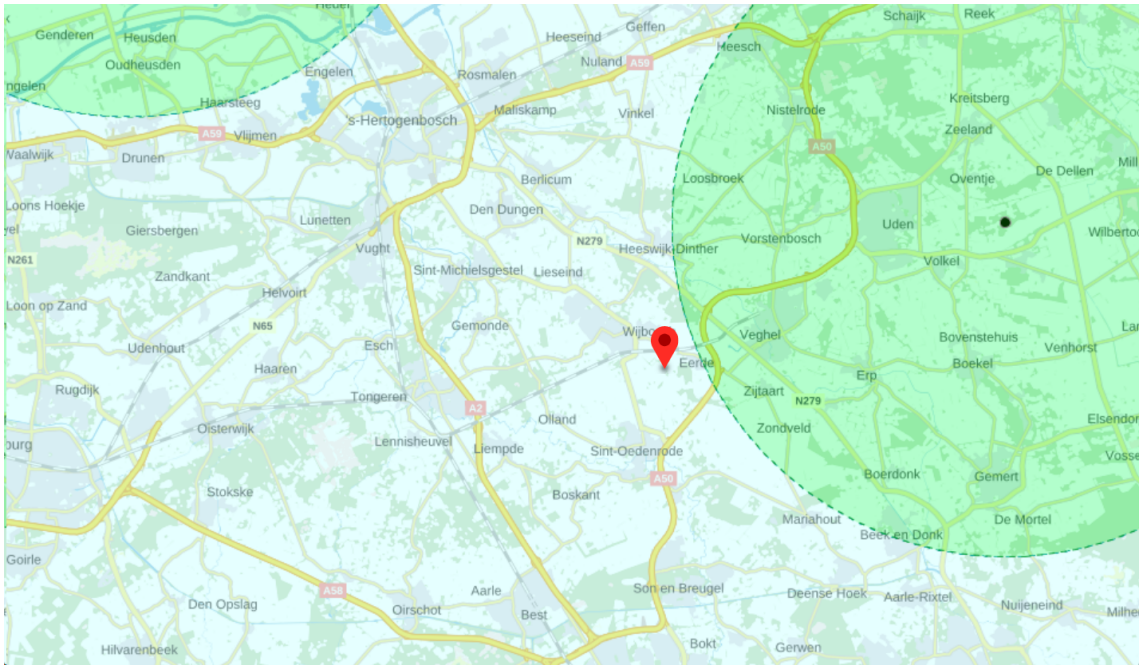
In het Barro zijn dertien nationale belangen opgenomen. De volgende kunnen relevant zijn voor ruimtelijke plannen in de gemeente:
- Rijksvaarwegen
- Grote rivieren
- Defensie
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen
- Elektriciteitsvoorziening
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen
- Natuurnetwerk Nederland
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament

De regels in het besluit zijn concreet normstellend benoemd en moeten direct of indirect (door tussenkomst van de provincie) doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming. De indirecte doorwerking komt enkel bij de Ecologische Hoofdstructuur en de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden voor. Het Barro voorziet verder in een hoofdstuk overige bepalingen en gaat gepaard met meerdere bijlagen. In deze bijlagen worden onder andere de belangen van de grote rivieren en defensie geografisch begrensd.

Toetsing
Bij het opstellen van bestemmingsplannen (en andere ruimtelijke besluiten) dient rekening te worden gehouden met de bepalingen van het Barro. Ten aanzien van titel 2.6 Defensie kan op basis van de figuren 3.1 en 3.2 geconcludeerd worden dat het plangebied niet in het beperkingengebied behorende bij het radarstation Volkel is gesitueerd. Ook heeft het projectvoornemen géén betrekking op het oprichten van een windturbine. Het Barro vormt daardoor geen belemmering voor het beoogde initiatief.



Figuur 3.1 Radarverstoringsgebied Volkel *(Bron: Barro)*



Figuur 3.2 Situering buiten radarverstoringsgebied *(Bron: Barro)*

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro)

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is een procesvereiste voor ruimtelijke plannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken (Bro art. 3.1.6 lid 2). “De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien”.

Stedelijke ontwikkelingen zijn bijvoorbeeld een bedrijventerrein, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen zijn ontwikkelingen, die nog niet eerder in een bestemmingsplan of ander juridisch verbindend ruimtelijk plan zijn opgenomen.

In dit geval worden bedrijfsactiviteiten verplaatst van Hermalen 7 naar onderhavige locatie.

In het gebied Duin-Vlagheide wordt aansluitend aan de locatie Vlagheide 6c invulling gegeven aan de te verplaatsen functies vanuit Hermalen 7:

- Werkplaats (inclusief opslag oliën, vetten, enz.);
- Wasplaats;
- Stalling materieel;
- Op- en overslag materialen;
- Voorzieningen voor personeel (kantoor, sanitaire voorzieningen, kantine, parkeren).

Daarnaast wordt op de locatie Duin-Vlagheide de mogelijkheid geboden tot het realiseren van een inpandige verwerkingslocatie voor biobased-producten.

De nieuwe percelen maken onderdeel uit van de uitbreiding van het bedrijventerrein Duin-Vlagheide zoals geformuleerd in de door de gemeente opgestelde visie. Deze visie wordt beschreven in paragraaf 3.4.2 van dit bestemmingsplan. De beoogde ontwikkeling, waarin specifiek de locatie aan de Vlagheide wordt bestemd, wordt gezien als een stedelijke ontwikkeling. Omdat deze percelen een agrarische bestemming hebben, vallen deze buiten bestaand stedelijk gebied.

Daarom is hierna de behoefte beschreven en de locatiekeuze gemotiveerd.

Beschrijving behoefte

Het ruimtelijk verzorgingsgebied van de stedelijke ontwikkeling bepaalt tot welk gebied de beschrijving van de behoefte zich moet uitstrekken. De begrenzing van de regio is dus afhankelijk van de aard en omvang het programmaonderdeel dat als stedelijke ontwikkeling wordt gezien. De relevante regio voor Den Ouden is de gemeente Meierijstad, gelet op de lokale binding van dit bedrijf.

Op dit moment heeft Den Ouden ruimtegebrek. Daarom is met onderhavig bestemmingsplan ingezet op de verplaatsing van de bedrijfsmatige activiteiten naar het nieuwe bedrijventerrein Duin-Vlagheide (een bedrijventerrein, dat vooral bedoeld is voor hervestiging van bedrijven, zoals dat van Den Ouden, die qua schaal en omvang het buitengebied zijn ontgroeid) zodat er op de locatie Hermalen plek is voor uitbreiding van het

hoofdkantoor binnen de grenzen van de huidige bebouwing. De behoefte aan verplaatsing van de bedrijfsmatige activiteiten van Den Ouden komt ook voort uit de behoefte aan uitbreiding van bedrijfsactiviteiten. Op de locatie Vlagheide kunnen de te verplaatsen bedrijfsactiviteiten van Den Ouden op één plek worden geconcentreerd, aansluitend aan het bestaande bedrijfsperceel. Voor de bedrijfsactiviteiten is behoefte aan minimaal 25.000 m^2.

Waarom niet binnenstedelijk

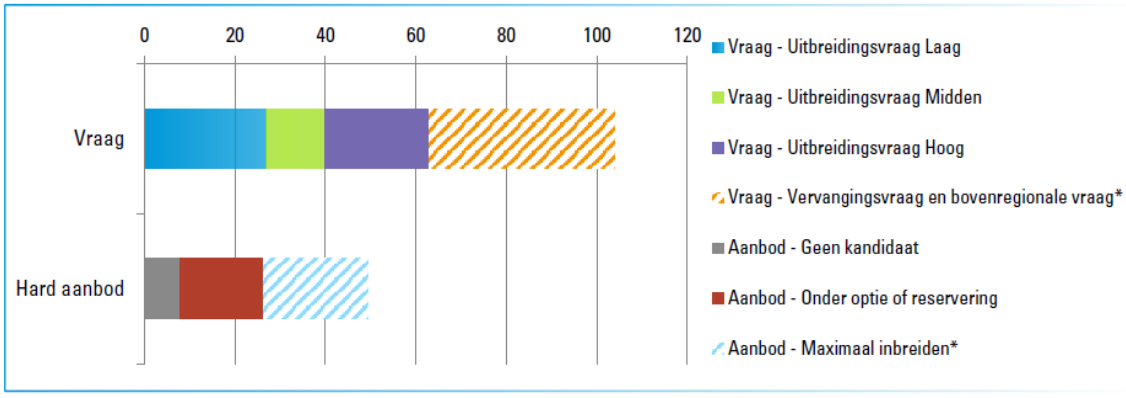
Verplaatsing van het gehele bedrijf naar een binnenstedelijke locatie is niet mogelijk. Dit blijkt uit de Bedrijventerreinenvisie Meierijstad (april 2019) en het Behoefteonderzoek bedrijventerreinen Meierijstad dat op 4 november 2021 door de gemeenteraad is vastgesteld.

In 2019 is de Bedrijventerreinenvisie Meierijstad vastgesteld. Naast diverse andere aandachtspunten is hieruit ook naar voren gekomen dat er vooral in Sint-Oedenrode en Schijndel weinig tot geen ruimte is voor lokale bedrijven om te groeien. In Veghel waren tot voor kort voldoende grote kavels om aan de vraag te voldoen en vooral om ook schuifruimte te creëren. De focus op grote kavels heeft er echter ook toe geleid dat er weinig kleine kavels beschikbaar zijn, terwijl daar, ook in Veghel, wel behoefte aan is. Er leven vragen ten aanzien van duurzame bedrijventerreinen, bovenregionale ruimtebehoefte en ruimte voor bedrijven met een hoge milieucategorie. Eén en ander betekent dat er keuzes gemaakt moeten worden ten aanzien van bedrijventerreinen. Om deze keuzes te onderbouwen is de behoefte aan bedrijventerreinen in de eerste helft van 2021 uitvoerig onderzocht, zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte. Op basis van dit onderzoek, de analyse van de resultaten en het advies van het onderzoeksbureau zijn keuzes gemaakt die vorm geven aan een ontwikkelrichting.

In 2019 is, bij het vaststellen van de Bedrijventerreinenvisie, de keuze gemaakt om het lokale bedrijfsleven te faciliteren en dat daarvoor uitbreidingsruimte moet zijn. Daarbij is aangegeven dat de gemeente zorgt voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat, dat ze streeft naar kwaliteitsbehoud van bestaande terreinen en dat er ruimte moet zijn voor een zwaardere milieucategorie.

Uit het behoefteonderzoek bedrijventerreinen Meierijstad (blijkt dat er in alle kernen een tekort is aan bedrijfsruimte. Er is een autonome ruimtebehoefte van 40 hectare tot 2030, als wordt uitgaan van het middenscenario dat eerder door de provincie is geschetst, exclusief vervangingsvraag. Als wordt uitgegaan van een hoog scenario is dit 63 hectare. De vervangingsvraag en de (boven)regionaal georiënteerde vraag is afhankelijk van beleidskeuzes. Ondernemers geven aan vooral behoefte te hebben aan ruimte in de eigen kern.

In juli 2021 was er 26,5 hectare hard planaanbod waarvan het grootste deel onder reservering. Zacht planaanbod (aanbod waarvoor nog een procedure gevolgd moet worden of zelfs aanbod dat niet eigendom is, maar dat wel al als bedrijventerrein is aangemerkt is in bijvoorbeeld structuurvisies) is er op Duin-Vlagheide, Foodpark en Molenakker II. In totaal is er 55 hectare zacht planaanbod waarvan echter al 24 hectare gereserveerd. De vervangingsvraag van 9,5 ha is een aanname op basis van beperkte gegevens die op dit moment voorhanden zijn.



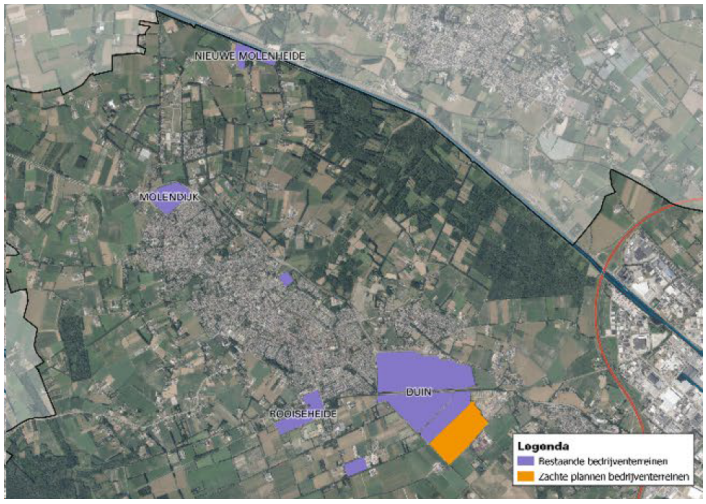
		Aantal hectare (strategische keuzes, uitgaande van scenario midden)[17]	Aantal hectare (strategische keuzes, uitgaande van scenario hoog[18]
Vraag	I. Uitbreidingsvraag	40 hectare (scenario midden)	63 hectare (scenario hoog)
	II. Vervangingsvraag	*9,5 hectare*	*9,5 hectare + (aanvullende vervangingsvraag, niet concreet[19])*
	Totaal	**49,5 hectare**	**72,5 hectare + eventuele aanvullende vraag uit componenten II**
Aanbod	Hard planaanbod	26,5 hectare – 8 hectare[20] = 18,5 hectare	26,5 hectare– 8 hectare[18] = 18,5 hectare
	Ruimtewinst inbreiden	*9 hectare*	*9 hectare*
Confrontatie		**Behoefte van minimaal 22 hectare**	**Behoefte van minimaal 45 hectare**

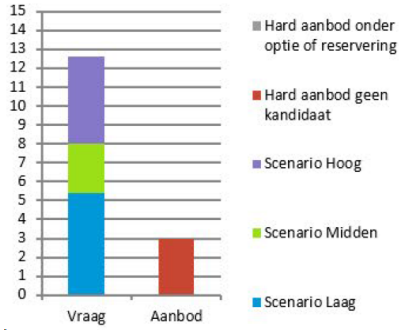
[16] Exclusief bovenregionale vraag.
[17] Behoudend scenario uitgaande van scenario midden. Geen aanvullende ruimtevraag meegerekend.
[18] Ambitieus scenario uitgaande van scenario hoog. In potentie nog aanvullende ruimtevraag meerekenen.
[19] O.b.v. initiatief van individueel bedrijf (circa 6,5 hectare) en uitkomsten online marktpeiling (3 hectare in de komende vijf jaar). Om deze cijfers mee te rekenen in een Laddertoets moet het gaan om transformaties waarbij de bedrijfsbestemming verdwijnt en het vertrekkende bedrijf op een bedrijventerrein in de gemeente wordt gefaciliteerd.
[20] Kavel is verkocht aan een (boven)regionale speler, maar nog niet notarieel geleverd.

Figuur 3.3 Confrontatie vraag-aanbod gemeente Meierijstad, inclusief strategische keuzes
(Bron: Behoefteonderzoek bedrijventerreinen Meierijstad, 2021)

Het planaanbod, hard en zacht is in de gehele gemeente Meierijstad niet toereikend. De confrontatie tussen vraag en aanbod geeft een behoefte van 22 tot 45 hectare extra bedrijventerrein.

In Schijndel wordt circa 8 tot 13 hectare (autonome) ruimtevraag op bedrijventerreinen tot en met 2030 verwacht in het midden en hoog scenario. Dat is circa 20% van de totale ruimtevraag op bedrijventerreinen in Meierijstad tot en met 2030. Er is nog zo'n 3 hectare hard (plan)aanbod op Duin Vlagheide, dit aanbod is echter nog niet direct uitgeefbaar. Schijndel kent daarnaast een groot zacht plan (Duin Vlagheide uitbreiding, netto circa 19 hectare). De leegstand op bedrijventerreinen in Schijndel bevindt zich onder een gezond frictieniveau (namelijk circa 2%). Dit duidt op krapte op de bedrijfsruimtemarkt. In het onderzoek wordt geconcludeerd dat Duin-Vlagheide geschikt is voor de lokale ruimtevraag en bedrijven in hogere milieucategorieën.





Figuur 3.4 Kernenscan Schijndel
(Bron: Behoefteonderzoek bedrijventerreinen Meierijstad, 2021)

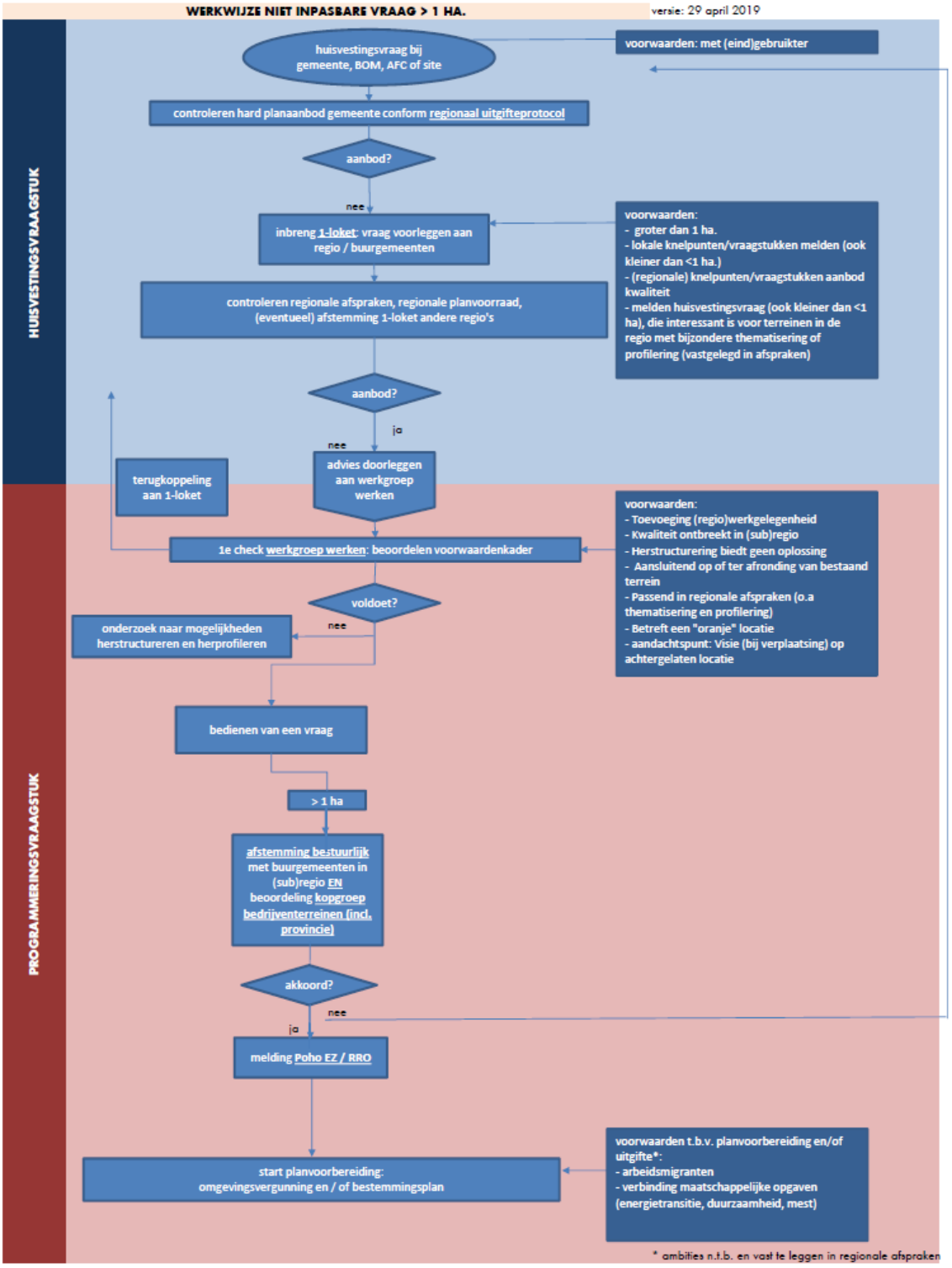
In de Bedrijventerreinenvisie (2019) staat beschreven dat er behoefte is aan uitbreidingsruimte vanuit lokale ondernemers en dat grotere ruimtevragers in Veghel een plek moeten kunnen vinden. Gemeente Meierijstad hanteert voor nieuwe bedrijventerreinontwikkeling buiten de kern Veghel een maximale kavelomvang van 0,5 ha (dit betreft de kernen Schijndel, Sint-Oedenrode, Nijnsel en Erp). Door in Veghel alleen 'grotere' kavels (> 0,5 ha) toe te voegen en in de lokale kernen bij een aangetoonde behoefte enkel kleine kavels te ontwikkelen, worden bedrijven die de lokale schaal ontgroeien gestimuleerd om de stap te maken naar Veghel. In dit geval wordt een groter kavel mogelijk gemaakt in Veghel om de bedrijfsactiviteiten van een bestaand bedrijf te kunnen concentreren. Met de Bedrijventerreinenvisie als uitgangspunt, kiest de gemeente voor nieuw bedrijventerrein voor een scenario waarbij er in de grotere kernen Erp, Schijndel, Sint-Oedenrode en Veghel uitbreidingsruimte is voor lokaal MKB, liefst op een beperkt aantal terreinen. De grotere toevoegingen zijn in Schijndel en Veghel. De zachte plancapaciteit (locaties waar nog geen rechtstreekse planologische mogelijkheden zijn voor bedrijven) is daarbij eerste keus maar er zijn op provinciaal niveau meer zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling aangewezen. Als er nieuw ruimtebeslag nodig is, wordt met toepassing van diverse basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies gekeken naar een concrete invulling.

Vraaggericht ontwikkelen en regionale afstemming
Om te voorkomen dat de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein in Meierijstad samenvalt met een periode van verminderde uitgifte ontwikkelt de gemeente vraaggericht. Dit is ook in lijn met de provinciale en regionale richtlijn (figuur 3.5). Vraaggericht ontwikkelen houdt in dat bedrijventerreinen alleen worden ontwikkeld bij concrete vraag van (genoeg) eindgebruikers. Door bedrijventerreinen vraaggericht te ontwikkelen beperk je het risico op kwantitatief of kwalitatief overaanbod sterk. Dit houdt in dat zacht planaanbod op individueel kavelniveau (of kleinschalige clusterniveau van circa 3-5 kavels) pas hard wordt gemaakt bij aangetoonde vraag van eindgebruikers. Ook wordt zacht planaanbod pas hard gemaakt wanneer er is aangetoond dat de ruimtevraag niet binnen bestaand stedelijk gebied gefaciliteerd kan worden. In dit geval is sprake van een concrete vraag van een eindgebruiker. Dit sluit aan bij het gemeentelijke beleid.

In 2019 heeft de regio Noordoost Brabant het principe van vraaggericht ontwikkelen vastgesteld. Uitgangspunten zijn daarin dat de regio in principe niet meer ontwikkelt voor ruimtevragers zonder eindgebruikers, dat ze geen grote hoeveelheden direct wil bestemmen, maar fasegewijs wil doorontwikkelen op basis van concrete

interesse. Afstemming van nieuwe initiatieven via het 1-loket hoort ook bij de planningsopgave. Kleinere initiatieven kunnen op subregionale schaal beoordeeld worden en voor kennisgeving naar het poho EZ. Grotere initiatieven moeten op regionaal niveau beoordeeld worden in afstemming met de provincie Noord-Brabant.

In dit geval gaat het over niet inpasbare vraag, groter dan 1 hectare.



Figuur 3.5 Stroomschema vraaggericht ontwikkelen regio Noordoost Brabant

Er is in dit geval een concrete eindgebruiker. Voor deze eindgebruiker is er per saldo onvoldoende harde plancapaciteit om in de behoefte te voorzien. Met de verplaatsing van de bedrijfsactiviteiten wordt een lokaal knelpunt opgelost. Op de vertreklocatie vindt kwaliteitsverbetering plaats. De uitbreiding van bedrijfsactiviteiten zorgt voor meer werkgelegenheid. Het bedrijf past binnen het profiel van het bedrijventerrein Duin-Vlagheide en de uitbreiding ligt in een oranje locatie (zachte plancapaciteit). Duurzaamheid is uitgangspunt en daarnaast wenst Den Ouden hier aanvullend een aantal toekomstige activiteiten binnen de circulaire economie mogelijk te maken (zie paragraaf 2.2).

De uitbreiding van het bedrijventerrein Duin-Vlagheide is afgestemd met de provincie als in het regionaal ruimtelijke overleg.

Conclusie ladder
Er is in Meierijstad behoefte aan 49,5 tot 72,5 ha bedrijventerrein. Er is hard planaanbod voor 26,5 hectare. Dit betekent dat zacht planaanbod omgezet moet worden in harde plancapaciteit om in de behoefte te kunnen voorzien. Duin- Vlagheide is een van de bedrijventerreinen, waar indicatief 19 hectare netto bedrijventerrein kan worden gerealiseerd. Het onderhavige plangebied maakt onderdeel uit van deze locatie.

Er is behoefte aan nieuwe harde plancapaciteit om te kunnen voorzien in de vraag naar bedrijventerrein. Voor de ladder is het niet noodzakelijk dat eerst alle bestaande harde plancapaciteit word benut. Ook uitbreiding, zoals op Duin-Vlagheide, is noodzakelijk om in de vraag te kunnen voorzien.

Met het splitsen van de hoofdkantoorfunctie en verplaatsing van de bedrijfsmatige activiteiten naar een nieuwe locatie aan de rand van het stedelijk gebied aansluitend aan bedrijventerrein Duin-Vlagheide is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. In principe moeten grote ruimtevragers een plek vinden in Veghel, maar in dit geval is sprake van lokaal maatwerk en het oplossen van een lokaal knelpunt in het buitengebied. De verplaatsing en uitbreiding van bedrijfsactiviteiten op bedrijventerrein Duin-Vlagheide is voor Den Ouden ruimtelijk een logische plek. De ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2.4 Conclusie
De beoogde ontwikkeling is niet in strijd met kaders en randvoorwaarden uit het Rijksbeleid.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant
In de Omgevingsvisie Noord-Brabant is het provinciaal beleid ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant op hoofdlijnen uiteengezet voor de periode tot 2050. Naast een beeld van het Noord-Brabant van nu is een beeld geschetst van het welvarend, verbonden, klimaatproof en vernieuwend Noord-Brabant van 2050. Hieruit zijn vier hoofdopgaven onderscheiden die nauw met elkaar samenhangen:

- Werken aan de Brabantse energietransitie;
- Werken aan een klimaatproof Brabant;
- Werken aan de slimme netwerkstad;
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Samen met andere partijen zoals gemeenten en bedrijven wil de provincie uitvoering geven aan projecten die passen binnen deze opgaven. Van belang is dat het in de toekomst ook goed wonen, werken en verblijven blijft. Werken aan een goede omgevingskwaliteit zowel in de bebouwde als in de onbebouwde omgeving is het uitgangspunt.

Toetsing
De beoogde ontwikkeling is in lijn met de basisopgave voor een veilige, gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. In hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten wordt onderbouwd waarom de beoogde ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op deze drie aspecten en waarom deze aspecten anderzijds geen belemmering vormen voor de ontwikkeling zelf. Verder kan gesteld worden dat de algemene visie van Den Ouden gericht is op energietransitie en een duurzame economie. Hier wordt nader op in gegaan in paragraaf 4.17. Hiermee is de ontwikkeling in lijn met de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

3.3.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (geconsolideerde versie 2022)

In oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant bevat alle provinciale regels voor de fysieke leefomgeving. De verordening zorgt voor kaderstellende doorvertaling van de omgevingsvisie en het bestaande provinciaal beleid.

Het plangebied is op de basiskaart Landelijk gebied aangemerkt als gemengd landelijk gebied.



Figuur 3.6 Kaart 6: Instructieregels gemeenten: Basiskaart Landelijk gebied
(Bron: Ruimtelijkeplannen)

Op kaart 3 is het uitbreidingsgebied aangemerkt als verstedelijking afweegbaar.



Figuur 3.7 Kaart 3: Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkelingen en erfgoed *(Bron: Ruimtelijkeplannen)*

In hoofdstuk 3 van de Interim omgevingsverordening zijn zogenaamde instructieregels opgenomen die gemeenten moeten toepassen in hun bestemmingsplannen. Vooruitlopend op de Omgevingswet richten de instructieregels zich op een evenwichtige toedeling van functies (in plaats van het bestemmen van ontwikkelingen). Dit betekent dat de regels ook vanuit functies (van gebieden) zijn opgebouwd. Daarnaast richten de regels zich op een goede omgevingskwaliteit, inclusief een veilige en gezonde leefomgeving (in plaats van een goede ruimtelijke kwaliteit). Tevens zijn een aantal algemene basisprincipes opgenomen.

De volgende artikelen zijn relevant voor de beoogde ontwikkeling.

Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik

Lid 1

Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:

a. de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in de gevallen dat:
    1. nieuwvestiging mogelijk is op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk;
    2. er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding, al dan niet gelijktijdig met de vestiging van een functie, op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk is toegestaan;
b. bij stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
c. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.

Lid 2

Onder bestaand ruimtebeslag voor bebouwing wordt verstaan het werkingsgebied Stedelijk Gebied of een bestaand bouwperceel.

Artikel 3.8 Meerwaardecreatie

Lid 1

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

a. de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
b. de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

Lid 2

De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie.

Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap

Lid 1

Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

Lid 2

Het bestemmingsplan motiveert dat de verbetering past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied én op welke wijze de uitvoering is geborgd door dat:

a. dit financieel, juridisch en feitelijk is geborgd in het plan; of
b. de afspraken uit het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken, worden nagekomen.

Lid 3

Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten omvatten:

a. de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;
b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
c. het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
d. het wegnemen van verharding;
e. het slopen van bebouwing;
f. de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingszones;
g. het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

Lid 4

Ingeval er toepassing wordt gegeven aan het tweede lid onder b geldt dat een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd én over de besteding van dat fonds periodiek verslag wordt gedaan in het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken.

Artikel 3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling

Lid 1

Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Lid 2
Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:
a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

Lid 3
Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen op een bedrijventerrein, bevat het bestemmingsplan regels over:
a. een bij de aard van het bedrijventerrein en de toe te laten functies passende kavelomvang;
b. het beperken van ontwikkelingen die een effectief gebruik van het bedrijventerrein beperken, waaronder:
c. bedrijfswoningen;
d. bedrijven die doelmatig gevestigd kunnen worden in gemengde gebieden tenzij deze bedrijven concept-versterkend werken en geclusterd worden;
e. voorzieningen die gelet op hun publieksaantrekkende werking thuishoren in centrumgebieden tenzij deze concept-versterkend werken en geclusterd worden.

Artikel 3.43 Afwijkende regels Verstedelijking afweegbaar
In afwijking van Artikel 3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling, eerste lid, kan een bestemmingsplan, ter plaatse van Verstedelijking afweegbaar voorzien in de nieuwvestiging van een duurzame stedelijke ontwikkeling als:
a. binnen Stedelijk Gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is;
b. transformatie van cultuurhistorisch waardevol of geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort;
c. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
d. de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting rekening houdt met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving waaronder een duurzame afronding van het Stedelijk Gebied.

Toetsing
Wat betreft zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.6) is het uitgangspunt van de provincie dat voor de toedeling van functies eerst de mogelijkheden in stedelijk gebied worden benut of de mogelijkheden binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing. Dit geldt niet in gevallen dat er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding, al dan niet gelijktijdig met de vestiging van een functie is toegestaan. Bij voorliggende ontwikkeling is dit het geval.

Bij de beoogde ontwikkeling wordt waar mogelijk uitgegaan van het principe meerwaardecreatie (artikel 3.8), waar bij een ontwikkeling sprake is van een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en

sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat en de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn. Onderhavig initiatief speelt in op dit principe doordat:

- er een nieuwe bedrijfsmatige functie wordt toegevoegd;
- de ontwikkeling landschappelijk wordt ingepast.

Artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant eist, bij een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in het landelijk gebied, een fysieke kwaliteitsverbetering van de landschappelijke kwaliteit. De beoogde ontwikkeling aan de Vlagheide gaat gepaard met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologisch en landschappelijke waarden en kenmerken van het plangebied en de nabije omgeving. Daarnaast wordt kwaliteitsverbetering behaald via de relatie met de beoogde ontwikkeling aan Hermalen 7 te Schijndel, zoals reeds beschreven in paragraaf 2.2 van voorliggend bestemmingsplan. Op dit perceel zullen de bedrijfsactiviteiten gestaakt worden en zal de bestaande hal volledig worden getransformeerd naar een kantoorfunctie voor het gehele bedrijf Den Ouden. Den Ouden wenst de bedrijfsactiviteiten die op de locatie aan Hermalen 7 zijn beëindigd, voort te zetten op de locatie aan de Vlagheide. De beëindiging van de activiteiten op de locatie Hermalen leveren kwaliteitsverbetering op; minder verkeer, verplaatsing bedrijfsactiviteiten naar een plek die hier beter voor geschikt is, het wegnemen van verharding en het slopen van verouderde bebouwing. Gesteld kan worden dat het initiatief in lijn is met artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

In afwijking van Artikel 3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling kan een bestemmingsplan, ter plaatse van Verstedelijking afweegbaar voorzien in de nieuwvestiging van een duurzame stedelijke ontwikkeling. Binnen het stedelijk Gebied is onvoldoende ruimte beschikbaar om in de vraag naar bedrijventerrein te voorzien (zie paragraaf 3.2.3). Er is ook geen leegstaand vastgoed beschikbaar om de beoogde ontwikkeling in mogelijk te maken. Ontwikkeling van bedrijventerreinen wordt regionaal afgestemd. Een geactualiseerde lijst van zachte plannen wordt in het regionaal overleg ingebracht. Na afstemming krijgen de plannen ook een plek in de nieuwe gemeentelijke Omgevingsvisie. Duin-Vlagheide is een van de bekende locaties, die ook al in de structuurvisie is opgenomen. De stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting houdt rekening met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving waaronder een duurzame afronding van het toekomstige Stedelijk Gebied.

Met bovenstaande uitgangspunten wordt voldaan aan de regels met betrekking tot de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarmee is onderhavig initiatief in lijn met Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant.

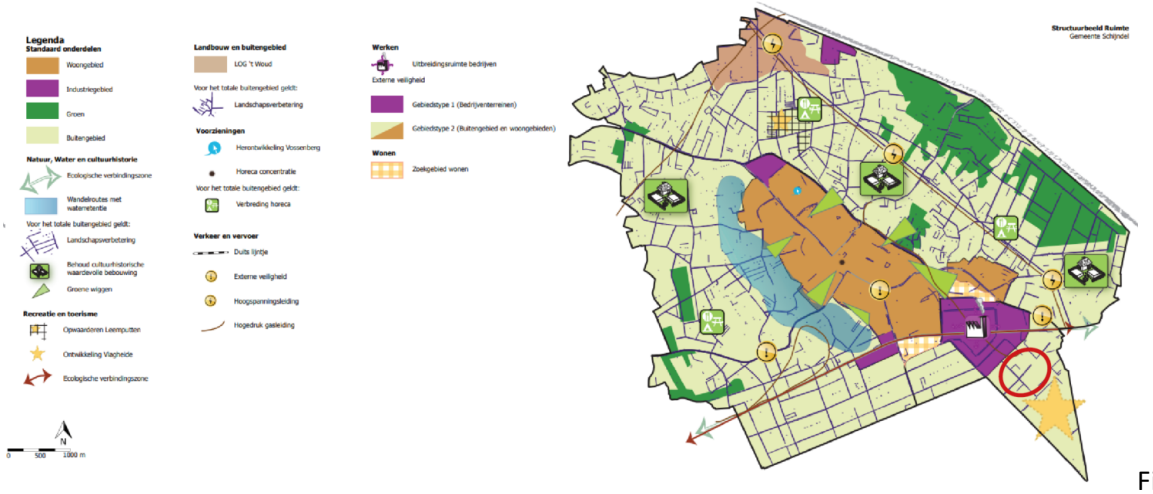
3.3.3 Conclusie

Het verplaatsen en uitbreiden van bedrijfsactiviteiten van een bestaand lokaal gebonden bedrijf naar een gebied waar verstedelijking afweegbaar is, past binnen het provinciale beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Ruimte

De structuurvisie Ruimte van de voormalige gemeente Schijndel is vastgesteld op 31 mei 2012. In deze structuurvisie zijn de ruimtelijke ambities van de gemeente Schijndel uitgewerkt. Een uitsnede van de bijbehorende structuurvisiekaart is weergegeven in figuur 3.8. Toegenomen bevolking en welvaart zorgen voor steeds meer tegengestelde belangen en ruimteclaims. Om de ruimtelijke ontwikkeling van Schijndel in goede banen te leiden, vindt er dan ook een complexe belangenafweging plaats. Ook liggen er ambities op diverse vlakken, te weten een evenwichtige (volks)huisvesting, een stabiele en sterke sociaaleconomische positie, behoud van cultuurhistorie, een gezonde en robuuste natuur, adequate waterhuishouding, een acceptabele en aantrekkelijke woon en leefomgeving met voldoende ruimte voor recreatie.



Figuur 3.8 Uitsnede structuurvisie Ruimte Schijndel *(Bron: Gemeente Schijndel)*

De structuurvisie brengt zowel de richting als de mogelijke 'routes' in beeld ten aanzien van het ruimtelijke beleid. Ook de keuzes die gemaakt dienen te worden komen in de structuurvisie terug. De structuurvisie Ruimte heeft betrekking op de eerste tien jaar met een doorkijk naar de volgende tien jaar. Bij het ontwikkelen van de structuurvisie Ruimte stonden vier kernwaarden centraal:

- verdieping van de Strategische Visie;
- behoud en versterken van bestaande kwaliteiten voor een complete gemeente;
- regierol voor de gemeente Schijndel;
- transparantie en toegankelijkheid van ruimtelijke keuzes.

Schijndel wil haar economische dynamiek optimaal faciliteren. Hiervoor is uitbreidingsruimte voor bedrijven nodig op basis van de lokale behoefte. Om de lokaal gevestigde bedrijven hiervoor ruimte te kunnen bieden is het gebied Duin-Vlagheide als enige in beeld, zoals ook in beeld gebracht op de structuurvisiekaart. Regie voeren om ook zorgvuldig ruimtegebruik toe te kunnen passen met een vrij laag financieel risico zorgt er dan voor dat actieve grondpolitiek verantwoord is. Een nadere verdieping staat uitvoerig beschreven in de visies "Bedrijventerreinen" en "Duin-Vlagheide".

Duin en de laatste uitbreiding Duin-Vlagheide kennen een overwegend middelgroot tot grootschalig gebruik. Dit terrein is circa 120 hectare groot. Een accent ligt op bedrijven in de industrie, productie, handel, logistiek en bouw. Hier treffen we geen woningbouw aan. Midden door Duin ligt het Duits lijntje. Het tracé ervan is door de gemeente aangewezen als ecologische verbindingszone (EVZ). Om dit te realiseren op het bedrijventerrein ligt het spoortracé langs een brede groensingel. Duin is ruimtelijk goed ingepast: er zijn groenvoorzieningen in en rondom het terrein en de bebouwing is gerealiseerd volgens de richtlijnen van een vigerend beeldkwaliteitsplan. Het terrein blijft in de toekomst behouden als bedrijventerrein voor de reguliere bedrijfsactiviteiten.

De keuzes ten aanzien van het gebied Duin-Vlagheide richten zich op:

1. Het bedrijventerrein Duin en de aangrenzende gronden ten zuiden hiervan zijn aangemerkt als uitbreidingsruimte bedrijven.
2. Het ontwikkelen van het gebied Vlagheide. Medewerking aan initiatieven die voldoen aan de versterking van werken en recreatie binnen het planologische keuzekader verlopen via een maatwerkaanpak.

Toetsing

Er is uitbreidingsruimte voor bedrijven nodig op basis van de lokale behoefte. Om de lokaal gevestigde bedrijven hiervoor ruimte te kunnen bieden is het gebied Duin-Vlagheide als enige in beeld. Het verplaatsen van bedrijfsactiviteiten uit het buitengebied (Hermalen) naar het ontwikkelingsgebied Vlagheide is een belangrijk item in de Structuurvisie ruimte. Voorliggend plan kan hier een bijdrage in leveren door bedrijfsactiviteiten te weren op een locatie waar dit ongewenst is en deze te concentreren in de ontwikkelingsgebieden aansluitend aan bestaande bedrijventerreinen. Daarnaast biedt deze verplaatsing voor beide locaties de mogelijkheid tot een goede landschappelijke inpassing en vindt versterking van de landschappelijke kwaliteiten plaats.

3.4.2 Structuurvisie Duin-Vlagheide

De gemeente Meierijstad (voorheen: Schijndel) wil het gebied Duin-Vlagheide opnieuw ontwikkelen. Hiervoor is in 2010 de Structuurvisie Duin-Vlagheide vastgesteld. Voor het noordelijk deel is eerder in 2000 een bestemmingsplan vastgesteld (bestemmingsplan Duin III deelplan Zuid), waarbij het ontwikkelen van nieuwe bedrijvigheid mogelijk is gemaakt. Het noordoostelijk deel van dit gebied is inmiddels grotendeels uitgegeven. Het zuidwestelijk deel heeft de bestemming ‘toekomstige bedrijfsdoeleinden’ en dient nog nader te worden uitgewerkt. De wens is om aansluitend aan deze locatie, ruimte te bieden aan een verdere uitbreiding van het bedrijventerrein met een duurzaam en groen karakter.

Tevens is de wens in het gebied tussen de Koeveringsedijk en de Vlagheide ruimte te bieden voor herplaatsing van bedrijven die in de zone voor recreatieve ontwikkeling liggen. Ook andere bedrijven die nu op een ongewenste locatie liggen zouden hier een plaats in kunnen krijgen. Het (her)ontwikkelen van het voormalige militaire opslag (MOP) complex, centraal gelegen het gebied, behoort tevens tot de opgave. Het totale gebied heeft een omvang van ca. 60 ha. Het plangebied maakt voor een groot gedeelte deel uit van het Intergemeentelijk Masterplan ‘Vlagheide’ e.o., een gezamenlijk project van de voormalige gemeenten Sint-Oedenrode, Veghel en Schijndel om te komen tot een revitalisering van dit gebied. De structuurvisie zal een vertaalslag maken van de uitgangspunten voor het gebied zoals die verwoord zijn in verschillende beleidsdocumenten en de visie vormt een opstap naar de definitieve invulling van dit gebied in een bestemmingsplan.

In navolgende tekst worden beknopt de gestelde beleidskaders uit de Structuurvisie weergegeven.

Stedelijke ontwikkeling

Duin III is als stedelijk gebied aangemerkt. Uit de verschillende beleidsstukken blijkt dat de het plangebied ten zuidoosten van Duin III in de toekomst eveneens in meer of mindere mate ontwikkeld kan/moet worden. De belangrijkste kaders die naar voren komen zijn:

- Het ontwikkelen van een groene buffer/ groene geleding tussen Schijndel en Veghel;
- Het combineren van groen en bedrijven, bijvoorbeeld door deze in kamers te plaatsen

Landschappelijke ontwikkeling

Het beleid geeft tevens landschappelijke aspecten en ontwikkelingen weer waarmee rekening gehouden dient te worden. Dit kunnen landschappelijke ontwikkelingen zijn die in dit plan opgenomen dienen te worden, of waarvoor een oplossing bedacht moet worden. Het gaat om de volgende aspecten:

- Het ontwikkelen van de ecologische verbindingszone/ landschapsontwikkelingszone richting het Wijboschbroek;
- Het creëren van een aantal landschappelijke buffers tussen Veghel en Schijndel.

In de visie Natuurontwikkeling Vlagheide is een en ander verder op gebiedsniveau uitgewerkt. Het plangebied is in deze visie deels aangemerkt als ‘kamerlandschap’, ‘natuurkern’ en ‘overgang dorpskernen’. Naast de landschappelijke ontwikkeling van het plangebied, wordt ook als voorwaarde gesteld dat het verlies aan natuur en open ruimte wordt gecompenseerd. In de uitwerking van de visie en het exploitatieplan wordt aangegeven hoe hierop ingespeeld wordt. Hierbij gaat het om de volgende twee punten.

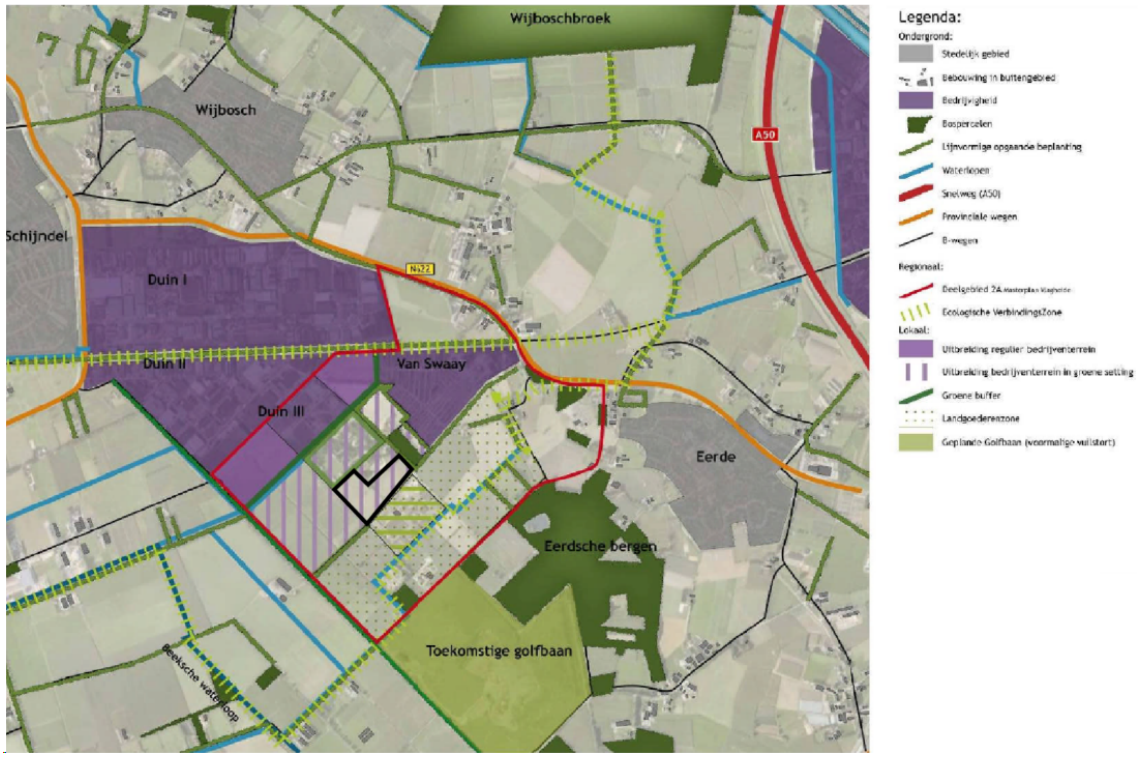
- Het MOP complex is onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur, maar met beperkte waarde; hiervoor geldt een nee, tenzij beleid en dient verlies aan oppervlak gecompenseerd te worden.
- Als compensatie voor het verlies aan open ruimte moet landschappelijke kwaliteit in het buitengebied worden ontwikkeld.

Vanuit het waterbeleid van de provincie en gemeente en het klimaatbeleid en de beleidsnota Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen kunnen de volgende aanknopingspunten en doelstellingen voor het uitwerken van het aspect duurzaamheid worden geformuleerd:

- Bieden van ruimte voor het waterbergingstekort uit Duin II en in voldoende mate voorzien voor waterberging voor nieuwe functies in het gebied;
- Meer gebruik en opwekking van duurzame energie;
- Stimuleren van energiebewust handelen;
- Het creëren van een duurzame stedenbouwkundige afronding van Schijndel Zuid;
- Oprichten van parkmanagement ten behoeve van duurzaam parkbeheer.

Ruimtelijke beleidsuitgangspunten

In figuur 3.9 zijn de ruimtelijke beleidsuitgangspunten verbeeld.



Figuur 3.9 Ruimtelijke beleidskaart Duin-Vlagheide *(Bron: Gemeente Schijndel)*

De volgende uitgangspunten vormen de kern van het planconcept en hebben als basis gediend voor de inrichtingsschets (figuur 3.10) van het nieuwe bedrijventerrein.

- De te verplaatsen bedrijven uit het buitengebied vormen het belangrijkste programmaonderdeel (uitvoeringsprogramma Masterplan Vlagheide).
- De Landingsweg ter hoogte van Duin inrichten als groene, recreatieve route naar het Duitse lijntje (geen ontsluitende functie voor bedrijven).
- Vanuit de ligging van Duin II en de positie van houthandel Van Swaay vormen de Koeveringsedijk en de Vlagheide de definitieve begrenzing voor de ontwikkeling van bedrijvenlocaties aan de zuidzijde van Schijndel.
- Ontsluiting van binnenuit waardoor aangrenzende wegen, Koeveringsedijk en Vlagheide, onderdeel blijven van het landschap en het stelsel van recreatieve routes.
- Een doorgaande, interne lusontsluiting met als hoofdontsluiting de verbinding met de Eerdsebaan (N622) en nevenontsluiting de koppeling met de ontsluiting van Duin II (Newtonweg).
- Als overgang naar het omliggende landschap direct beginnen met een groene omlijsting vanaf Duin II tot en met het Duitse Lijntje.
- Inpassen voormalige MOB complex als groene hart in het bedrijventerrein en verbinden met de groene omlijsting.
- Het wateroppervlak dat nodig is als retentie zichtbaar maken ter verhoging van de ruimtelijke kwaliteit van het bedrijventerrein.
- Vanuit alle aspecten ligt een sterk accent op duurzaamheid: landschappelijke inpassing, waterhuishouding, beeldkwaliteit en inrichting, parkmanagement, bedrijfsprocessen, energie- en afvalstromen, e.d.

<u>Ontsluiting</u>

De interne ontsluitingsstructuur kenmerkt zich doordat het verkeer zich eerst op een ontsluitingsweg bundelt en

vervolgens door middel van een aantal aantakkingen op het hogere verkeersnet aansluit. De basis hiervoor vormen de Landingsweg, Dakotaweg en de Vlagheide. De Koeveringsdijk zal zijn huidige functie behouden, het verkeer vanaf Duin-Vlagheide zal niet via deze weg ontsloten worden. Wel zal de Koeveringsedijk in de toekomst gebruikt kunnen worden als (recreatieve) ontsluitingsweg voor niet- industrieel verkeer.

De ontsluiting van Duin-Vlagheide aan de zuidzijde zal bestaan uit een aansluiting via de weg Vlagheide naar de N622. Dit is een directe aansluiting op de doorgaande weg en wordt daarom de voornaamste ontsluiting van Duin-Vlagheide. Aan de noordwestzijde heeft het gebied een tweede ontsluiting in de vorm van de bestaande aansluiting van Duin III op de infrastructuur van Duin II. Deze tweede route zal minder intensief worden gebruikt. Wel biedt dit een uitweg in het geval de ontsluiting aan de zuidzijde is afgesloten.

De interne verkeersstructuur bestaat uit een weg rondom het voormalig MOB complex. De ligging van de weg zal later bepaald worden. Als basis zullen de wegen binnen het bedrijvenpark erftoegangswegen binnen de bebouwde kom worden. Als extra kenmerk geldt dat het een weg op een bedrijventerrein betreft. De wegen dienen over voldoende capaciteit te beschikken voor het gebruik door grote landbouwvoertuigen. Op het bedrijventerrein zal een maximumsnelheid van 30 km/u gaan gelden.

De op de stedenbouwkundige schets gegeven ontsluiting geeft een beeld van de mogelijke structuur. De exacte ligging en profielen van de wegen moeten nader bepaald worden bij de uitwerking van deze visie. Hierbij dient te worden aangesloten op de technische eisen die gelden voor (interne) ontsluitingswegen op een bedrijventerrein. Binnen de kamers zal de interne ontsluitingsstructuur nader dienen te worden bepaald.

Toetsing
Op de ruimtelijke beleidskaart is het plangebied aangewezen als beoogde uitbreidingslocatie van het bestaand bedrijventerrein. Ambitie die hierbij aanvullend gesteld wordt is het creëren van een groene buffer.

De wens is om aansluitend aan deze locatie, waar nu voornamelijk de bestemming 'Agrarisch met waarden - Open landschap' conform het bestemmingsplan 'Landelijk gebied' van toepassing is, ruimte te bieden aan een verdere uitbreiding van het bedrijventerrein met een duurzaam en groen karakter waar bedrijven t/m milieucategorie 4 zich kunnen vestigen.

Initiatiefnemer Den Ouden Groep is nu voornemens om binnen de kaders van de Structuurvisie Duin-Vlagheide een concrete herontwikkeling van het terrein aan de Vlagheide mogelijk te maken. Bij voorliggend initiatief liggen aanvullend mogelijkheden voor een goede landschappelijke inpassing en vindt versterking van de landschappelijke kwaliteiten plaats. Wat betreft ontsluiting worden de uitgangspunten als beschreven in acht genomen. In paragraaf 4.3 van voorliggend bestemmingsplan wordt het aspect ontsluiting nader uitgewerkt en toegespitst op het beoogde initiatief.

3.4.3 Beeldkwaliteitsplan Duin-Vlagheide
De gemeenteraad heeft op 24 januari 2013 het beeldkwaliteitsplan Duin-Vlagheide vastgesteld. Het beeldkwaliteitsplan is een vervolg op de structuurvisie Duin-Vlagheide en biedt hanteerbare criteria voor voorliggend bestemmingsplan en de vergunningverlening.

In het beeldkwaliteitsplan wordt een verkavelingsstructuur met groene kamers voorgesteld. Dit zijn grote open ruimten omzoomd door met een duurzame afronding in de vorm van forse houtsingels om de overgang tussen het bedrijventerrein en het buitengebied te markeren.

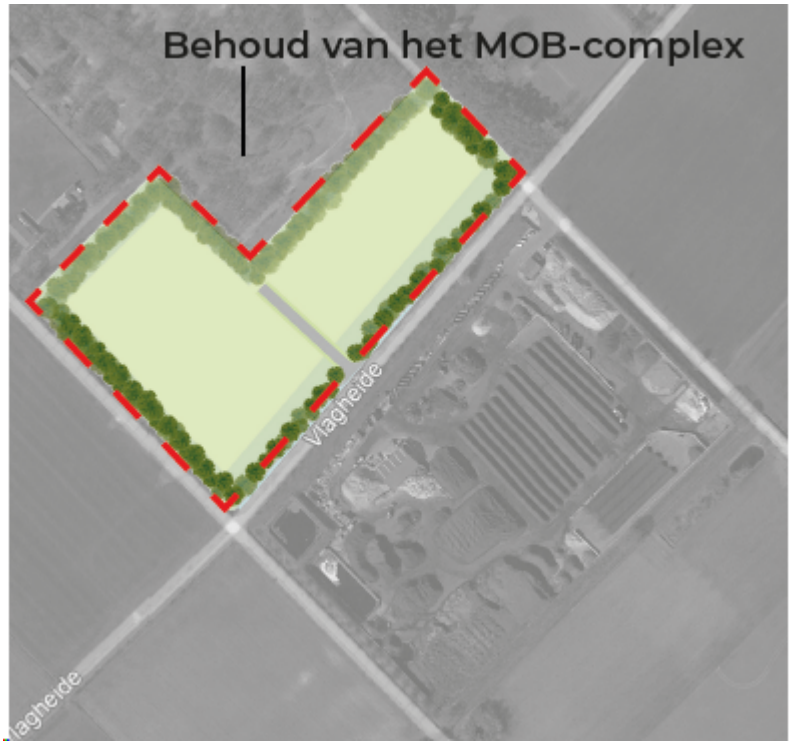
Toetsing

De structuurvisie (2010) en het beeldkwaliteitplan (2013) zijn op onderdelen gedateerd. Zowel in de structuurvisie als het beeldkwaliteitplan wordt uitgegaan van verplaatsing van het bestaande composteerbedrijf van Den Ouden aan de Vlagheide 6c te Schijndel. Verplaatsing van dit bedrijf is niet meer aan de orde. Daarnaast zijn er plannen om de recreatie in het gebied Vlagheide te versterken en de infrastructuur aan te passen. Toch is de ruimte voor het uitbreiden van bedrijventerreinen schaars en is het noodzakelijk de beschikbare ruimte intensiever te gebruiken zonder dat dit ten koste gaat van de kwaliteit.

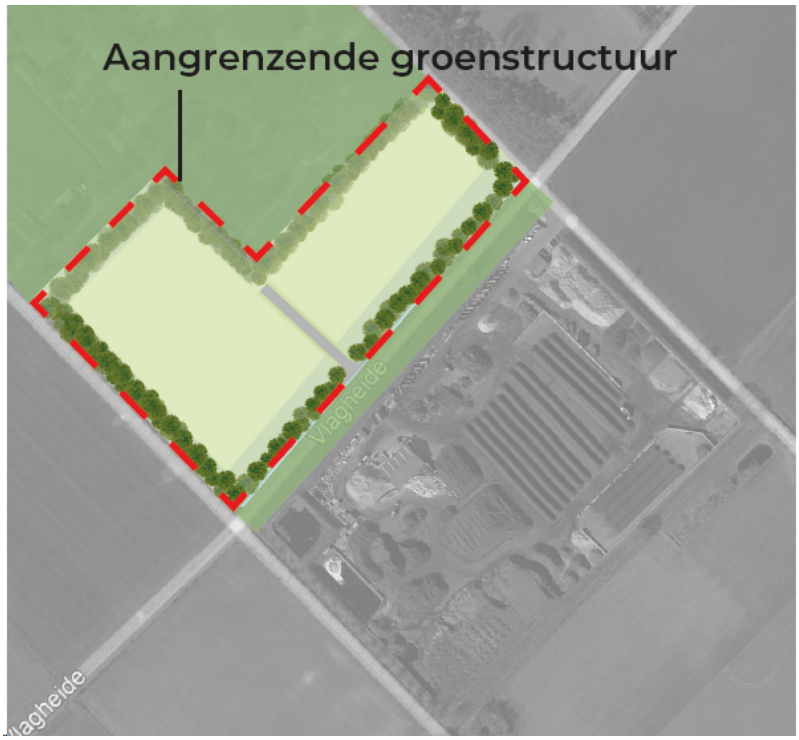
Volgens de richtlijnen van het beelkwaliteitplan uit 2013, zou een deel van het MOB-noord-complex worden ontwikkeld tot groene kamer. Het plan was dat het composteringsbedrijf van Den Ouden zou verplaatsen naar een andere locatie (aan de Duin-Vlagheide). Dit is nu niet meer het geval. Het bestaande bedrijventerrein Duin-Vlagheide wordt uitgebreid. De uitbreiding wordt zo ontwikkeld dat het MOB-complex geheel kan worden behouden. Dit om zijn natuurlijke waarde en het Natuurwaarde en Natuur Netwerk Brabant in stand te houden.

Om het zicht op de uitbreiding van het bedrijventerrein af te schermen, wordt de uitbreiding ingepast binnen een groene kamer. Door het aanplanten van de randen ontstaat er een orthogonale structuur die van buitenaf als één geheel wordt ervaren. Dit sluit aan bij het beeldkwaliteitplan van Duin-Vlagheide.

Figuren 3.10 en 3.11 tonen de specifieke uitwerking van het beeldkwaliteitsplan 2013, gericht op het plangebied.



Figuur 3.10 Uitwerking van het beeldkwaliteitsplan
(Bron: Bureau Lubbers)



Figuur 3.11 Uitwerking van het beeldkwaliteitsplan
(Bron: Bureau Lubbers)

In afstemming tussen gemeente en initiatiefnemer is een inrichtingsplan opgesteld. Daarbij zijn afspraken gemaakt over de landschappelijke inpassing van het uit te breiden bestaande bedrijventerrein Duin-Vlagheide. Daarbij is rekening gehouden met de hierboven omschreven gewijzigde omstandigheden. In het inrichtingsplan (bijlage 5 van de regels van dit bestemmingsplan) wordt een voorstel gedaan voor de landschappelijke inpassing van het plangebied. In de regels van het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor realisatie en instandhouding van het inrichtingsplan.

Ook zijn er afspraken gemaakt over bebouwingspercentage en bouwhoogte. De regels in dit bestemmingsplan geven hiervoor de kaders. Deze regels en het inrichtingsplan vormen voor het plangebied een verfijning en nadere uitwerking van het beeldkwaliteitsplan Duin-Vlagheide.

3.4.4 Conclusie
De beoogde ontwikkeling is afgestemd en daarmee in lijn met het gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening en op basis van jurisprudentie dient de uitvoerbaarheid van een ruimtelijk plan te worden aangetoond en dient in het plan te worden onderbouwd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk zijn de sectorale aspecten beschreven die voor dit plan relevant zijn. De resultaten en conclusies van eventuele onderzoeken zijn per aspect opgenomen in de betreffende paragraaf.

4.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

4.2.1 Normstelling en beleid

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Sinds 7 juli 2017 is een aanpassing van het Besluit m.e.r. in werking getreden met daarin een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Zo moet voor de ontwerpbestemmingsplanfase een m.e.r-beoordelingsbeslissing worden genomen, waarin wordt aangegeven of wel of geen milieueffectrapportage nodig is, gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten en mogelijke mitigerende maatregelen.

4.2.2 Toetsing en conclusie

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject' m.e.r.-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2 of meer'. De oppervlakte van het plangebied is 36.345 m^2. Hiermee blijft de ontwikkeling onder de drempelwaarde.

Opgemerkt dient te worden dat voor activiteiten die de genoemde drempelwaarden niet overschrijden toch dient te worden nagegaan of er sprake kan zijn van belangrijke gevolgen voor het milieu. Gelet op de kenmerken van het plan zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r., de plaats van het plan en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve

milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling die is opgesteld voor dit plan, zie bijlage 1.

Voor deze ontwikkeling is dan ook geen uitgebreide plan- of project m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r. Wel dient door het bevoegd gezag voorafgaand op het besluit op de herziening van het bestemmingsplan waarvan dit planvoornemen onderdeel uitmaakt, een besluit genomen moeten worden op de m.e.r.-beoordeling.

4.3 Verkeer en parkeren

4.3.1 Normstelling en beleid

Het toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen een effect op de parkeervraag en het aantal verkeersbewegingen. Het is daarom van belang om te kijken welke veranderingen op treden en of dit een effect heeft op de parkeervraag en de verkeersgeneratie. De gemeente Meierijstad heeft haar parkeerbeleid geregeld middels het bestemmingsplan ‘Paraplubestemmingsplan parkeren’, vastgesteld op 31 januari 2019. Het 'Paraplubestemmingsplan parkeren' heeft tot doelstelling om voor de bestemmingsplannen van de gemeente Meierijstad, de juridische link te leggen met “geldend parkeerbeleid” waar gemeentelijke parkeernormen onderdeel vanuit maken. Er dient voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein of op openbaar gebied aanwezig te zijn of gerealiseerd te worden, dan wel in stand te worden gehouden. Voor het realiseren van voldoende parkeergelegenheid dienen de normen zoals bedoeld in de beleidsregel 'Nota Parkeernormen Meierijstad 2018' als vastgesteld op 18 december 2018, te worden gevolgd.

Uitgangspunt voor het plangebied is een ligging in het buitengebied. De stedelijkheidsgraad van Schijndel conform CBS 2020 is 'matig stedelijk'. In deze paragraaf wordt de bovenkant van de bandbreedte aangehouden.

4.3.2 Toetsing

In het kader van de beoogde ontwikkeling is onderzoek uitgevoerd naar de verkeerskundige effecten van deze ontwikkeling. In de als bijlage 2 opgenomen memo zijn de effecten beschreven en indien sprake is van knelpunten zijn oplossingen voorgesteld. Hierna volgt een toetsing aan het brede aspect verkeer en parkeren, voortgevloeid uit het verrichte onderzoek.

4.3.2.1 Verkeersstructuur

Gemotoriseerd verkeer

De beoogde ontwikkeling wordt conform de structuurvisie Duin-Vlagheide via de Vlagheide ontsloten naar het noorden en het zuiden. Naar het noorden wordt de ontwikkeling voornamelijk ontsloten via de route Vlagheide-Eerdsebaan (N622) en vanaf daar naar de A50 verder in noordelijke richting. Naar het zuiden wordt voornamelijk ontsloten via de route Vlagheide-Koeveringsedijk naar de A50 in de richting van Eindhoven. De Vlagheide heeft twee wegen die éénrichtingswegen zijn. De Vlagheide en de Koeveringsedijk hebben vooral een gebiedsontsluitende functie. In de bestaande situatie een 60 km/uur regime. Een gedetailleerd overzicht is weergegeven in tabel 4.1.

Tabel 4.1 Overzicht verkeersstructuur

Weg	Wegvak	Categorie	Max. snelheid	Rijbaan breedte	2-richt.	Fiets voorzieningen	Voorrang
Vlagheide	Koeveringsedijk en Dakotaweg	ETW	60 km/u	4,20m	Nee	Geen	Gelijkwaardig
Vlagheide	Dakotaweg en Den Ouden	ETW	60 km/u	5,60m	Ja	Geen	Gelijkwaardig
Vlagheide	Den Ouden en Eerdsebaan	ETW	60 km/u	5,60m	Ja	Geen	Gelijkwaardig
Vlagheide	Dakotaweg en vuilnisbelt	ETW	60 km/u	5,20m	Nee	Geen	Gelijkwaardig
Vlagheide	Ten noorden vuilnisbeld	ETW	60 km/u	5,30m	Ja	Geen	Gelijkwaardig
Koeveringsedijk	Vlagheide en Veghelseweg	ETW	60 km/u	5,30m	Ja	geen	Gelijkwaardig

Fietsers en voetgangers

De wegen in het gebied hebben een gemengd profiel. Fietsers delen dus de rijbaan met het gemotoriseerde verkeer. Hoewel de wegen in het gebied weinig worden gebruikt door fietsers, maakt de Koeveringsedijk wel onderdeel uit van het secundaire fietsnetwerk van de gemeente. Hierdoor kan de hoeveelheid fietsers op deze weg iets hoger liggen dan de andere wegen in het gebied.

Openbaar Vervoer

Er lopen momenteel geen buslijnen door het plangebied. Wel liggen er twee bushaltes langs de N622 en N637. Op circa 1,7km afstand ligt een bushalte langs de Eerdseweg (N622). Hier halteert buslijn 306 tussen busstation Uden en 'S-Hertogenbosch Centraal Station. Op circa 2,2km afstand ligt een bushalte langs de Scheidingsweg. Hier halteert buslijn 154 tussen 'S-Hertogenbosch Centraal Station en Eindhoven Centraal Station en buslijn 156 tussen 'S-Hertogenbosch Centraal Station en Sint Oedenrode.

4.3.2.2 Planontwikkeling

Voor de beoogde ontwikkeling is uitgegaan van de uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Duin-Vlagheide. Daarbij wordt een bedrijventerrein mogelijk gemaakt in de milieucategorieën 2 tot en 3.2. Dit is als uitgangspunt genomen voor de berekeningen in deze paragraaf.

4.3.2.3 Andere ontwikkelingen

De gemeente heeft ideeën om de directe omgeving van de Vlagheide anders in te richten. Aanleiding hiervoor is de ontwikkeling van de Vlagheide als recreatief gebied. De mogelijke toekomstige inrichting voorziet in een afsluiting voor verkeer op de Vlagheide in de richting van de Koeveringsedijk. Dat betekent dat de ontsluiting van de planontwikkeling straks nog uitsluitend in noordoostelijke richting over de Vlagheide zal gaan in de richting van de Eerdsebaan. Verder zijn er ideeën voor een herinrichting van het wegprofiel van de Vlagheide ter hoogte van de ontwikkellocatie. Daarbij wordt rekening gehouden met de aanleg van vrijliggende fietspaden aan beiden zijden van de rijbaan van de Vlagheide tussen de Koeveringsedijk en de Eerdsebaan.

De plannen van de gemeente zijn op dit moment nog onvoldoende concreet, echter in de planvorming (en het inrichtingsplan) is rekening gehouden met het benodigde ruimtebeslag. Daarmee conflicteert deze ontwikkeling niet met de toekomstplannen van de gemeente.

4.3.2.4 Verkeersintensiteiten

Bestaande situatie

In de bestaande situatie is op de locatie landbouwgrond aanwezig. Dit genereert geen verkeersomvang die van belang is.

Toekomstige situatie

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie van de uitbreiding van het bedrijventerrein Duin-Vlagheide voor de beoogde ontwikkeling wordt gebruik gemaakt van de kencijfers van CROW publicatie 381 voor type werkmilieu (tabel A8 en A9). Daarin zijn kencijfers gegeven voor de verkeersgeneratie per netto hectare bedrijventerrein. De beoogde functies en activiteiten sluiten daarbij het beste aan bij het type 'Gemengd terrein'. Deze categorie genereert in totaal 158 verkeersbewegingen per weekdagetmaal per netto hectare. Daarvan worden 128 verkeersbewegingen gegenereerd door personenauto's en het overige deel door vrachtverkeer. Volgens tabel A9 is het aandeel zwaar vrachtverkeer daarvan 59% en het aandeel middelzwaar vrachtverkeer 41%. In totaal gaat het om 25.166 m^2 (2,52 ha) netto bedrijventerrein.

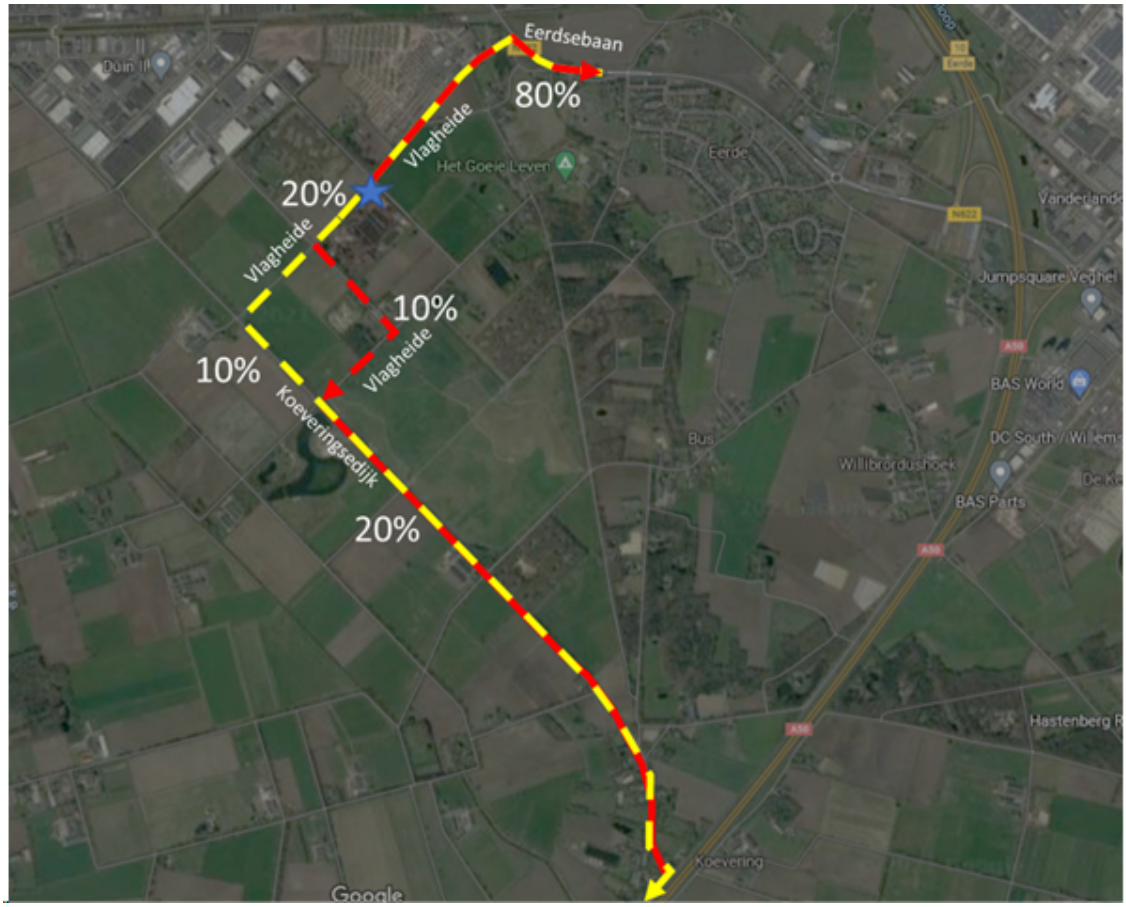
Tabel 4.3 Verkeersgeneratie uitbreiding bedrijventerrein Duin-Vlagheide beoogde ontwikkeing

	netto hectare	Verkeersgeneratie gemiddelde (mvt/etmaal)				
		licht	middelzwaar	zwaar	Totaal weekdag	Totaal werkdag
Totaal	2,52 ha	323	31	45	399	530

Hiermee komt de totale verkeersgeneratie van de beoogde ontwikkeling op 530 mvt/etmaal (gemiddelde werkdag).

4.3.2.5 Verkeerstoedeling

Zoals bij het toetsingskader aangegeven is de bestaande verkeerskundige situatie als uitgangspunt genomen in de beoordeling. Figuur 4.1 geeft een verdeling van de verkeerstromen afkomstig van de planontwikkeling. Daarbij is aangenomen dat 80% van het verkeer via de Eerdsebaan rijdt en 20% via de Koeveringsedijk.



Figuur 4.1 Verkeerstoedeling plangebied

Te zien is dat het verkeer dat via de Koeveringsedijk rijdt direct ten westen van het plangebied ter hoogte van het eerste kruispunt linksaf slaat (rode stippellijn) om vervolgens op de Koeveringsedijk uit te komen. Dit heeft te maken met het ingestelde éénrichtingsverkeer regime. Verkeer dat naar het plan gebied toe rijdt maakt in eerste instantie ook gebruik van de Koeveringsedijk, maar zal ter hoogte van het eerste kruispunt met de Vlagheide rechtdoor rijden om vervolgens ter hoogte van het tweede kruispunt met de Vlagheide rechtsaf te slaan. Ook dit komt door het éénrichtingsverkeer regime. Het verkeer dat via de Eerdsebaan rijdt, doet dat op zowel de heen als terugweg via dezelfde route.

4.3.2.6 Verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid

Gezien het feit dat de verkeersomvang niet wezenlijk wijzigt als gevolg van de ontwikkeling, kan worden gesteld dat de verkeersveiligheid en verkeersafwikkeling van het fietsverkeer na realisatie van de ontwikkeling voldoende is gewaarborgd.

In de bestaande en toekomstige situatie zonder plan (beoogde ontwikkeling) rijden er op de verschillende wegen tussen de 500 en 1.000 motorvoertuigen per etmaal. De verkeersintensiteit zal in de toekomstige situatie conform de verkeerstoedeling (figuur 4.1) als gevolg van de planontwikkeling toenemen. Hieronder een overzicht van de verkeersintensiteiten op de verschillende wegvakken vóór en na planontwikkeling.

Tabel 4.4 Verkeersintensiteiten bestaande en toekomstige situatie

Weg	Wegvak	Verkeersintensiteit in mvt/etmaal (werkdag)

Weg	Wegvak	Bestaand	2030 zonder plan	Toevoeging plan	2030 met plan
Vlagheide	Koeveringsedijk en Dakotaweg	500-1.000	500-1.000	53	max. 1.053
Vlagheide	Dakotaweg en Den Ouden	500-1.000	500-1.000	106	max. 1.106
Vlagheide	Den Ouden en Eerdsebaan	1.500-2.000	1.500-2.000	424	max. 2.424
Vlagheide	Dakotaweg en vuilnisbelt	500-1.000	500-1.000	53	max. 1.053
Vlagheide	Ten noorden vuilnisbelt	500-1.000	500-1.000	53	max. 1.053
Koeveringsedijk	Vlagheide en Veghelseweg	500-1.000	500-1.000	106	max. 1.106

Te zien is dat de intensiteit op alle wegvakken ruim onder de streefintensiteit van 6.000 mvt/etmaal zit in de toekomstige situatie na planontwikkeling. Aangenomen wordt dat de wegen en kruispunten deze toekomstige verkeersintensiteiten zonder knelpunten kunnen verwerken. Voor wat betreft de verkeersveiligheid geldt dat er wel een merkbare toename is, maar de verschillende verkeersdeelnemers (gemotoriseerd verkeer en fietsers) ondervinden hier geen hinder van laat staan dat de verkeersveiligheid voor hen in het geding is. De verkeersintensiteit ligt immers ruim onder de grenswaarde van 6.000 mvt/etmaal. En ook de inrichting van de weg is geen aanleiding om aan te nemen dat dit tot knelpunten leidt.

4.3.2.7 Parkeren

Met de beoogde ontwikkeling wordt de parkeerbehoefte op eigen terrein voorzien. Hiervoor is voldoende ruimte.

4.3.3 Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling en planuitwerking.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

4.4.1 Normstelling en beleid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Voor de afstemming tussen milieugevoelige en milieuhinderlijke functies, wordt in dit plan gebruikgemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). In deze publicatie is een lijst opgenomen waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. Voor elke bedrijfsactiviteit is de maximale richtafstand ten opzichte van milieugevoelige functies aangegeven op grond waarvan de categorie-indeling heeft plaatsgevonden. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. De richtafstanden gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk/rustig buitengebied'. Onderscheid wordt gemaakt in afstandstappen van 0, 10, 30, 50, 100, 200, etc. meter.

Voor het omgevingstype 'gemengd gebied' gelden kleinere afstanden. De richtafstanden gelden voor de

aangegeven bedrijfsactiviteiten in het algemeen. Op basis van onderzoek naar de specifieke milieusituatie van een bedrijf kunnen kleinere aan te houden afstanden gerechtvaardigd zijn. Hiermee kan dan onderbouwd worden afgeweken van de richtafstanden indien de specifieke bedrijfsvoering van het betreffende bedrijf daar aanleiding toe geeft.

4.4.2 Toetsing

De beoogde situatie betreft uitbreiding van een bedrijventerrein. Hiermee wordt een milieuhinderlijke functie opgericht en moet worden getoetst aan de richtafstanden zoals vermeld in de VNG-brochure. De omgeving van het plangebied kan getypeerd worden als een 'gemengd gebied', omdat er in de omgeving van het plangebied zich verschillende bedrijventerreinen bevinden.

De activiteiten met de hoogste milieubelasting vallen in milieucategorie 3.2 waardoor het bedrijf hierin gecategoriseerd wordt. Hierbij hoort een richtafstand van 50 meter in een gemengd gebied. De afstand van het plangebied tot de dichtstbijzijnde woning (Spitfireweg 10) bedraagt circa 83 meter. Er wordt voldaan aan deze richtafstand. Er wordt geen milieuhinder verwacht vanuit de aspecten geur, stof, geluid of gevaar.

4.4.3 Conclusie

Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied. Hiermee kan geconcludeerd worden dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

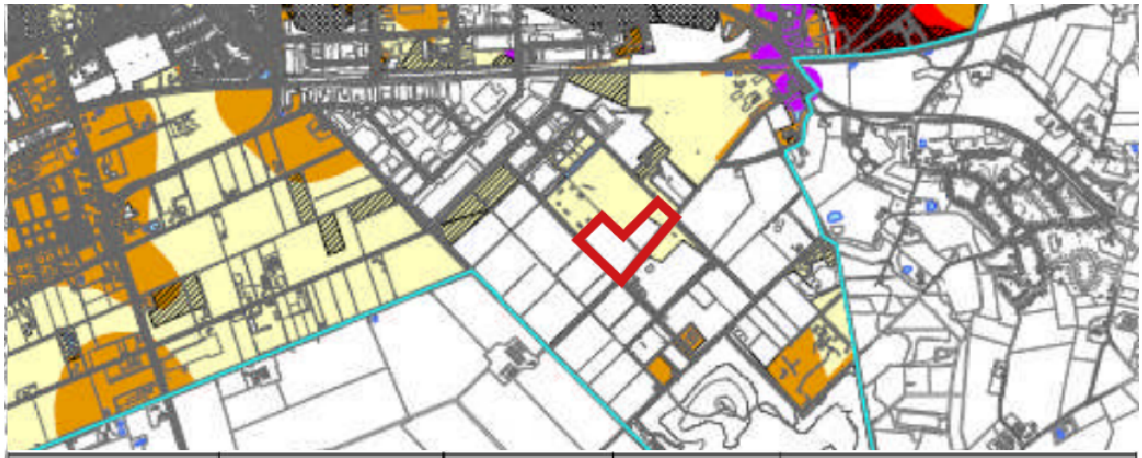
4.5 Archeologie

4.5.1 Normstelling en beleid

De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. In een ruimtelijke onderbouwing dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden rekening is gehouden.

4.5.2 Toetsing

Om een goede bestemmingsregeling op te nemen dient bepaald te worden waar archeologische waarden in de bodem worden verwacht. Dit gebeurt op basis van een archeologische verwachtingswaardenkaart. De gemeente Schijndel heeft door de milieudienst van het SRE (Samenwerkingsverband Regio Eindhoven) in januari 2013 een archeologische verwachtingswaardenkaart (AWK) laten opstellen. Figuur 4.2 toont deze AWK opgenomen met daarbij de aanduiding van het onderzoeksgebied.



Bestemmingsplan-categorie	Waarde/verwachting archeologie	Diepte bodemingreep (bij esdek)	Oppervlakte bodemingreep	Wanneer onderstaande regels van toepassing?
Cat. 1	Monument	> 30 cm	> 0 m²	Indien dieper dan 30 cm én groter dan 0 m^2
Cat. 2	Archeologische waarden	> 30 cm	> 100 m²	Indien dieper dan 30 cm én groter dan 100 m^2
Cat. 3	Hoge verwachting, historische kern	> 30 cm	> 250 m²	Indien dieper dan 30 cm én groter dan 250 m^2
Cat. 4	Hoge verwachting	> 30 (50) cm	> 500 m²	Indien dieper dan 30 / 50 cm én groter dan 500 m^2
Cat. 5	Middelhoge verwachting	> 30 (50) cm	> 2500 m²	Indien dieper dan 30 /50 cm én groter dan 2500 m^2
Cat. 6	Lage verwachting	> 40 cm	> 2,5 ha	Indien dieper dan 40 cm én groter dan 2,5 ha, maar alleen bij wijziging van bestemming!

Figuur 4.2 Archeologische verwachtingskaart met aanduiding plangebied *(Bron: SRE)*

Conform de archeologische waardenkaart is aan het onderzoeksgebied voor het grootste gedeelte geen verwachtingszone van toepassing. Voor perceel SDL00-P-67 geldt voor het noordoostelijk deel een lage archeologische verwachting en is conform het geldend bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 6' van kracht. Voor deze zone geldt dat het hierbij gaat om gebieden waar op archeologische en landschappelijke gronden de kans op behoudenswaardige archeologische relicten klein wordt geacht. Om die rede is een archeologisch onderzoek alleen vereist bij bestemmingsplanwijzigingen en projectbesluiten van projectgebieden die groter zijn dan 25.000 m^2 en dieper gaan dan 0,4 meter onder maaiveld of 0,5 meter onder maaiveld bij agrarisch bestemde gronden. Ook zal bij m.e.r. plicht nader onderzoek worden verlangd.

Het deel waar de lage archeologische verwachtingswaarde en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 6' van kracht is, beslaat circa 6.000 m^2. Vanwege deze omvang is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Een m.e.r. plicht is niet aan de orde. De geldende dubbelbestemming zal bij de verbeelding van voorliggend bestemmingsplan worden overgenomen.

4.5.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.6 Cultuurhistorie

4.6.1 Normstelling en beleid

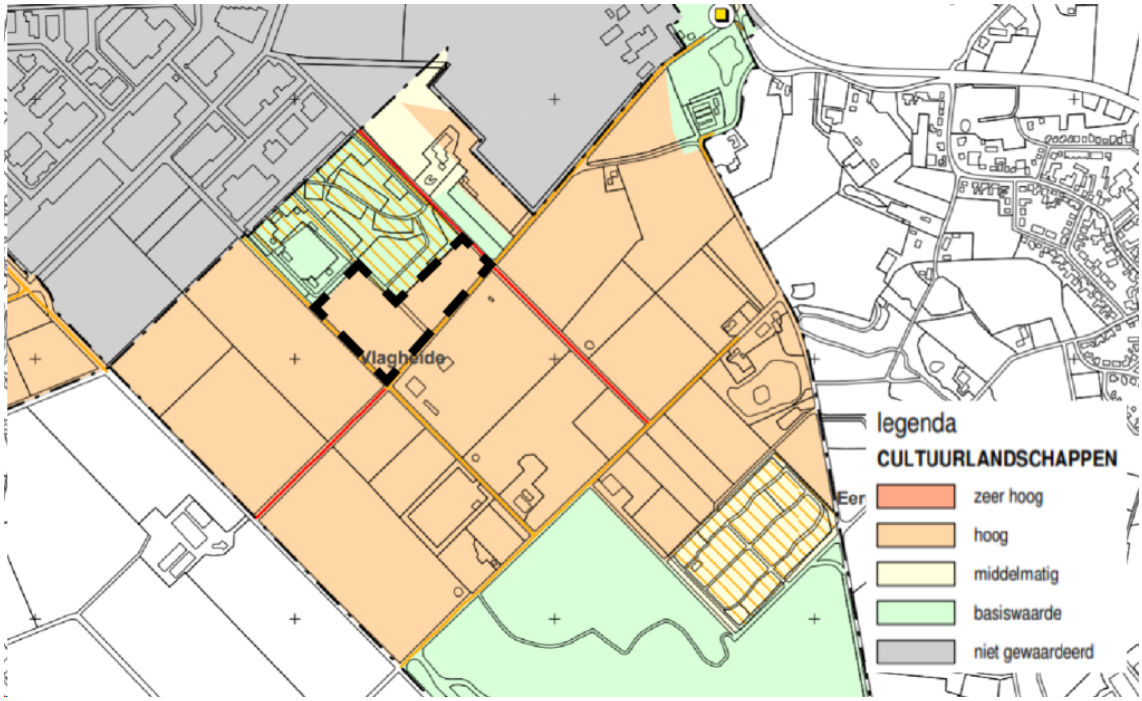
In artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a, van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat rekening moet worden gehouden met het aspect cultuurhistorie. In het bestemmingsplan moet zijn beschreven hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan. Hiervoor is nader onderzoek noodzakelijk naar de archeologische, historisch stedenbouwkundige en historisch-geografische waarden in een gebied.

De provincie Noord-Brabant ziet cultuurhistorie als een belangrijk element van de identiteit van Noord-Brabant. De provincie neemt als uitgangspunt 'Behoud door ontwikkeling'. Het plangebied ligt in de cultuurhistorische regio 'De Meierij'. De Meierij bestaat uit verschillende dekzandruggen, beekdalen en dekzandvlaktes. Over grote oppervlakten ligt Brabants leem in de ondergrond. Het water van de beken (Essche Stroom, Beerze, Dommel en Aa) stroomt in de richting van 's-Hertogenbosch, waar een doorgang in de dekzandrug aanwezig is. In het verleden leidde deze situatie hier en daar tot problemen met de waterafvoer, waardoor natte broekgebieden, vennen en kleine veengebieden ontstonden. De Meierij wordt gekenmerkt door een kleinschalig mozaïek van oude en jonge ontginningslandschappen en woeste gronden. De Meierij wordt gekarakteriseerd door veel kleine dorpen, met ieder hun eigen karakter en relatie met het landschap. Ook zijn een aantal plattelandsdorpen uitgegroeid tot middelgrote steden of industriekernen. Conform de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant ligt het plangebied in cultuurhistorisch waardevol gebied.

Naast het provinciale beleid heeft de voormalige gemeente Schijndel in 2015 de cultuurhistorische waarden in het buitengebied van de gemeente in kaart gebracht en op 26 juni 2015 de ontwerpbeleidsnota 'Tussen Aa-dal en Rooise Heide' vastgesteld. In dit kader is een cultuurhistorische inventarisatie en bijbehorende waarderingskaart opgesteld. In het ontwerpbestemmingsplan 'Landelijk gebied, Herijking' is de bescherming van deze cultuurhistorische waarden middels de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorisch waardevolle elementen' gewaarborgd.

4.6.2 Toetsing

Op basis van de cultuurhistorische waardenkaart (figuur 4.3) van de voormalige gemeente Schijndel heeft de gemeente Meierijstad aan de percelen de dubbelbestemmingen 'Waarde – Cultuurhistorisch waardevolle gebieden' en 'Waarde – Cultuurhistorisch waardevolle elementen' toegekend. Een omgevingsvergunning mag alleen worden verleend als de werkzaamheden geen onevenredige aantasting tot gevolg hebben van de cultuurhistorische waarden.



Figuur 4.3 Cultuurhistorische waardenkaart *(Bron: RAAP)*

Uit het uitgevoerde onderzoek (opgenomen als bijlage 3 bij voorliggend bestemmingsplan) is naar voren gekomen dat er een nadere differentiatie kan worden aangebracht in de als 'hoog' gewaardeerde Vlagheide.

Voor het plangebied geldt dat er sprake is van enige waardevolle onderdelen, maar vooral door de verstoorde context heeft het geheel niet meer dan een middenwaarde. Op basis van die conclusie zijn enkele adviezen geformuleerd ten aanzien van de ruimtelijke inrichting van de nieuwe bedrijfslocatie. Daarbij is vooral gekeken naar de zichtbaarheid en uitstraling van de nieuwe bebouwing vanuit de nog landelijke, relatief wat waardevollere landschappen in westelijke richting. Hierna volgen de adviezen zoals deze zijn geformuleerd op basis van het uitgevoerde onderzoek.

- In de plannen komt het al naar voren, maar belangrijk om te benadrukken: de hoofdstructuur van het gebied wordt gevormd door een orthogonale hoofdwegenstructuur met laanbomen. Deze structuur dient zoveel als mogelijk intact gehouden te worden, ook bij een eventuele opschaling van de vervoersbewegingen. Voor de beleefbaarheid is het belangrijk dat er in de hoofdwegenstructuur zo min mogelijk obstakels worden aangebracht ('doodlopende wegen') en/of openbare bypasses over percelen worden aangelegd die de wegenstructuur kan vertroebelen.
- Houd bij de invulling van de percelen binnen de hoofdwegenstructuur de huidige berm en liefst daarnaast nog een groene strook achter de berm intact, om daarmee de groenstructuur van de bermen voldoende massa te geven en daarmee de infrastructurele hoofdstructuur van het gebied te benadrukken. Om visuele redenen (openheid) vanuit de waardevolle delen van het cultuurlandschap is een aarden wal, zoals op het aangrenzende terrein, niet gewenst. Datzelfde geldt voor hekwerken rond de percelen, indien de mogelijkheden dat toelaten. Indien een hekwerk toch noodzakelijk zou zijn, dan heeft het de voorkeur om te kiezen voor een hekwerk in een terughoudende kleurstelling met zo 'iel' mogelijke materialen, zodat het zo min mogelijk opvalt. Eventueel kan ook gekozen worden voor begroeiing met bijvoorbeeld klimop, om het groene beeld te versterken.

- De ontwikkeling van de plannen vindt plaats in een verder vooral landelijke context. Om de contrasten te beperken en de zichtbaarheid van de bebouwing te verminderen is het wenselijk om de gevels van de bebouwing in een terughoudende kleurstelling uit te voeren. Daarmee wordt de zichtbaarheid vanuit het nog waardevollere gebied in het westen op de gevel langs de Dakotaweg beperkt. Ter vergelijking: de lange witte wand van een bedrijfspand verder noordwestelijk aan de Dakotaweg is van (zeer) grote afstand beleefbaar.
- Behoud van de zijweg, die naar het voormalig MOB-complex leidt, is vanuit cultuurhistorische redenen niet noodzakelijk. Als deze echter in de plannen ingepast kan worden als ontsluiting voor de nieuwe bedrijfspanden, dan is behoud ook niet problematisch. Maat en schaal in verhouding tot de openbare weg zijn dan wel een aandachtspunt: de weg moet in beeld niet met de hoofdweg gaan concurreren. Zoals overigens al in het plan is opgenomen is een doorlopende laanboombeplanting langs de zijweg niet wenselijk; het is zelfs beter om de ruimte langs de zijweg tussen de rand van het MOB-complex en de Vlagheide onbeplant te laten.

4.6.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de laanbeplanting wordt behouden. Aan deze bomen en de berm wordt de bestemming 'Groen' toegekend. De overige adviezen worden ter harte genomen bij het opstellen van een ontwerp in de fase omgevingsvergunning.

4.7 Geluid

4.7.1 Normstelling en beleid (algemeen)

De Wet geluidhinder en het Activiteitenbesluit vormen het wettelijk kader voor de beoordeling van geluid voor wegen, windturbines en bedrijven. In de Wet geluidhinder zijn normen voor wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai (industrieterreinen) opgenomen. In het Activiteitenbesluit zijn normen voor individuele inrichtingen en windturbines opgenomen. Daarnaast heeft de gemeente nog beleid ten aanzien van evenementen.

4.7.2 Wegverkeerslawaai

Normstelling en beleid

Langs alle wegen - met uitzondering van 30 km/uur-wegen en woonerven - bevinden zich
op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidzones waarbinnen de geluidhinder vanwege de weg getoetst moet worden. De breedte van de geluidzone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van binnen- of buitenstedelijke ligging. De geluidbelasting wordt berekend aan de hand van de Europese dosismaat L_{den} (L day evening night). Deze dosismaat wordt weergegeven in dB. Deze waarde vertegenwoordigt het gemiddelde geluidsniveau over een etmaal.

Nieuwe situaties

Voor de geluidbelasting aan de buitengevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen binnen de wettelijke geluidzone van een weg geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. In bepaalde gevallen is vaststelling van een hogere waarde mogelijk. Deze hogere grenswaarde mag de maximaal toelaatbare hogere waarde niet te boven gaan. De maximale ontheffingswaarde in onderhavige situaties bedraagt 63 dB (binnenstedelijk gelegen woning).

Aftrek ex artikel 110g Wgh

De in de Wgh genoemde grenswaarden aan de buitengevels ten aanzien van wegverkeerslawaai betreffen waarden inclusief aftrek op basis van artikel 110g Wgh. Dit artikel houdt in dat voor het wegverkeer een aftrek mag worden gehanteerd welke anticipeert op het stiller worden van het wegverkeer in de toekomst door innovatieve maatregelen aan de voertuigen. De toegestane aftrek bedraagt: 5 dB voor wegen waarvoor de representatief te achten snelheid van lichte motorvoertuigen minder dan 70 km/u bedraagt. Voor wegen met een representatief te achten snelheid van 70 km/u of meer is de hoogte van de aftrek afhankelijk van de geluidbelasting exclusief aftrek. Bij een geluidbelasting van 56 dB en 57 dB mag een aftrek toegepast worden van respectievelijk 3 dB en 4 dB. Bij overige geluidbelastingen wordt een aftrek van 2 dB toegepast. De aftrek mag alleen worden toegepast bij toetsing van de geluidbelastingen aan de normstellingen uit de Wgh. In voorliggend onderzoek is gebruik gemaakt van een aftrek van 5 dB.

Toetsing

In het plangebied worden met onderhavig planvoornemen geen nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk gemaakt waardoor een onderzoek naar wegverkeerslawaai niet noodzakelijk is. De Wet geluidhinder legt geen restricties aan onderhavig planvoornemen.

4.7.3 Industrielawaai

Beleid en normstelling

Hoewel voldaan wordt aan de richtafstanden uit de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (zie paragraaf 4.4) is in het kader van een goede ruimtelijke ordening een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd.

De maximale planologische mogelijkheden voor de vestiging van een bedrijf in milieucategorie 3.2 zijn getoetst. Deze activiteiten zijn getoetst ter plaatse van woningen in de omgeving. Het rapport is dus zowel geschikt voor toetsing aan de milieucategorie, het ruimtelijk spoor en het milieuspoor (Activiteitenbesluit).

Beoordelingskader ruimtelijke ordening

Bij de toetsing of de gewenste bestemming inpasbaar is in de omgeving wordt aangesloten bij de Handreiking Bedrijven en milieuzonering van de VNG (2009). Het beoordelingskader bij een bestemmingsplanwijziging is opgenomen in bijlage B5.3 van die publicatie. Bij de toetsing wordt onderscheid gemaakt in de gebiedstypen rustige woonwijk en gebiedstype gemengd gebied. Voor de omgeving van het plangebied wordt uitgegaan van een gemengd gebied door de matige- tot sterke functiemenging in de omgeving.

<u>Stap 1</u>

Als de richtafstand voor het aspect geluid niet wordt overschreden, kan verdere toetsing voor het aspect geluid in beginsel achterwege blijven: inpassing is dan mogelijk.

<u>Stap 2</u>

Als stap 1 niet toereikend is, dan is inpassing mogelijk bij een geluidbelasting op geluidgevoelige objecten in gebiedstype gemengd gebied van maximaal:

50 dB(A) etmaalwaarde langtijdgemiddeld beoordelingsniveau, ofwel;

- 50 dB(A) in de dagperiode
- 45 dB(A) in de avondperiode
- 40 dB(A) in de nachtperiode

70 dB(A) maximaal geluidniveau (piekgeluiden), ofwel;
- 70 dB(A) in de dagperiode
- 65 dB(A) in de avondperiode
- 60 dB(A) in de nachtperiode

50 dB(A) etmaalwaarde indirecte hinder, ofwel;
- 50 dB(A) in de dagperiode
- 45 dB(A) in de avondperiode
- 40 dB(A) in de nachtperiode

Stap 3
Als stap 2 niet toereikend is, dan is inpassing mogelijk bij een geluidbelasting op geluidgevoelige objecten in gebiedstype gemengd gebied van maximaal:

55 dB(A) etmaalwaarde langtijdgemiddeld beoordelingsniveau, ofwel;
- 55 dB(A) in de dagperiode
- 50 dB(A) in de avondperiode
- 45 dB(A) in de nachtperiode

70 dB(A) maximaal geluidniveau (piekgeluiden), exclusief piekgeluiden door aan en afrijdend verkeer, ofwel;
- 70 dB(A) in de dagperiode
- 65 dB(A) in de avondperiode
- 60 dB(A) in de nachtperiode

65 dB(A) etmaalwaarde indirecte hinder, ofwel;
- 65 dB(A) in de dagperiode
- 60 dB(A) in de avondperiode
- 55 dB(A) in de nachtperiode

Het bevoegd gezag dient echter te motiveren waarom het deze geluidbelasting in de concrete situatie acceptabel acht, waarbij tevens de cumulatie met eventueel reeds aanwezige geluidbelasting moet worden betrokken.

Stap 4
Bij een hogere geluidbelasting dan aangegeven in stap 3 zal inpassing doorgaans niet mogelijk zijn. Indien het bevoegd gezag niettemin tot inpassing wil overgaan, dient het dit grondig te onderzoeken, onderbouwen en motiveren, waarbij tevens de cumulatie met eventueel reeds aanwezige geluidbelasting moet worden betrokken

Beoordelingskader milieu

De normstelling voor het aspect geluid bij het in werking hebben van het beoogde bedrijf volgt uit artikel 2.17, lid 1 van het Activiteitenbesluit:

Voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (LAr,LT) en het maximaal geluidsniveau LAmax, veroorzaakt door de in de inrichting aanwezige installaties en toestellen, alsmede door de in de inrichting verrichte werkzaamheden en activiteiten en laad- en losactiviteiten ten behoeve an en in de onmiddellijke nabijheid van de inrichting, geldt dat:

a. de niveaus op de in tabel 2.17a genoemde plaatsen en tijdstippen niet meer bedragen dan de in die tabel aangegeven waarden;

Tabel 2.17a

	07:00–19:00 uur	19:00–23:00 uur	23:00–07:00 uur
$L_{Ar,LT}$ op de gevel van gevoelige gebouwen	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
$L_{Ar,LT}$ in in- en aanpandige gebouwen	35 dB(A)	30 dB(A)	25 dB(A)
L_{Amax} op de gevel van gevoelige gebouwen	70 dB(A)	65 dB(A)	60 dB(A)
L_{Amax} in in- en aanpandige gebouwen	55 dB(A)	50 dB(A)	45 dB(A)

b. de in de periode tussen 07.00 en 19.00 uur in tabel 2.17a opgenomen maximale geluidsniveaus LAmax niet van toepassing zijn op laad- en losactiviteiten

Uitgangspunten onderzoek

In het onderzoek wordt de representatieve bedrijfssituatie inclusief alle voor geluid relevante activiteiten nader toegelicht. De representatieve bedrijfssituatie is afgeleid uit een toelichting door de initiatiefnemer en de huidige activiteiten ter plaatse van de locatie Hermalen 7. De werktijden worden gesteld tussen 06.00 en 21.00. De bedrijfstijden en activiteiten zijn bepaald aan de hand van toetsing ter plaatse van de richtafstand (langtijdgemiddeld beoordelingsniveau) en de representatief te achten maximale geluidniveaus die bij de mogelijke activiteiten zich kunnen voordoen (toetsing ter plaatse van woningen in de omgeving).

Voor dit onderzoek is uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden, te weten de bedrijfsactiviteiten die verplaatsen vanuit de locatie Hermalen 7 te Schijndel. Onder deze activiteiten vallen met name:

- Werkplaats (inclusief opslag oliën, vetten, enz.);
- Wasplaats;
- Stalling materieel;
- Op- en overslag materialen;
- Voorzieningen voor personeel:
    1. Kantoor;
    2. Sanitaire voorzieningen;
    3. Kantine;
    4. Parkeren.

Daarnaast komt er in de nabije toekomst mogelijk een inpandige verwerkingslocatie voor biobasedproducten. Het betreft een proces voor het verwerken (vezelen) van houtsnippers tot maximaal 10.000 ton per jaar waarbij

het gaat om een volledig elektrisch aangedreven productielijn. In de loods dient tevens voldoende ruimte aanwezig te zijn voor de opslag van houtsnippers en geproduceerde producten (houtvezels).

In het onderzoek worden de volgende geluidsbronnen binnen de beoogde bedrijfssituatie beoordeeld:
- voertuigbewegingen
- mobiele machines en op- en overslag
- bedrijfsgebouwen
- installaties

Voor de overige uitgangspunten wordt verwezen naar het uitgevoerde onderzoek (bijlage 15).

Onderzoek
In dit onderzoek (bijlage 15) zijn de geluidniveaus door de beoogde inrichting aan de Vlagheide (ong.) in Schijndel ter plaatse van woningen in de omgeving berekend. Daarbij is voor de activiteiten op het terrein uitgegaan van de maximale mogelijkheden ten opzichte van bestaande woningen in de omgeving. In de praktijk zullen de activiteiten waarschijnlijk lager uitvallen.

Toetsing milieucategorie (langtijdgemiddeld beoordelingsniveau)
Voor het beoordelen of de beoogde bedrijfsvoering passend is binnen een gemiddeld categorie 3.2 bedrijf moet worden aangesloten bij de beoordelingsmethodiek uit de Handreiking Bedrijven en milieuzonering, zie paragraaf 2.1. De richtwaarde bedraagt 45 dB(A) etmaalwaarde ter plaatse van de richtafstand (100 meter). Ter plaatse alle beoordelingspunten wordt aan deze richtwaarde voldaan. De beoogde bedrijfsvoering is passend binnen een gemiddeld categorie 3.2 bedrijf.

Toetsing ter plaatse van woningen (langtijdgemiddeld beoordelingsniveau)

Toetsing Activiteitenbesluit
Ter plaatse van alle woningen in de omgeving wordt ruimschoots aan de grenswaarden voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau uit het Activiteitenbesluit voldaan. Gesteld kan worden dat de boogde inrichting inpasbaar is in de omgeving.

Toetsing RO
Ter plaatse van alle woningen in de omgeving wordt ruimschoots aan de richtwaarde van 50 dB(A) uit stap 2 van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering voldaan. Gesteld kan worden dat ter plaatse van woningen in de omgeving sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Toetsing maximale geluidniveaus

Toetsing Activiteitenbesluit
Ter plaatse van alle woningen in de omgeving wordt ruimschoots aan de grenswaarden voor de maximale geluidniveaus uit het Activiteitenbesluit voldaan. Gesteld kan worden dat de boogde inrichting inpasbaar is in de omgeving.

Toetsing RO
Ter plaatse van alle woningen in de omgeving wordt ruimschoots aan de richtwaarde(n) van respectievelijk 70, 65 en 60 dB(A) in de dag, avond- en nachtperiode uit stap 2 van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering voldaan. Gesteld kan worden dat ter plaatse van woningen in de omgeving sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Indirecte hinder

Toetsing Activiteitenbesluit
In het Activiteitenbesluit zijn geen grenswaarden voor de indirecte hinder opgenomen.

Toetsing RO
Ter plaatse van de woningen aan de Eerdsebaan 63 en Vlagheide 1a worden geluidbelastingen berekend tot afgerond 52 dB(A) etmaalwaarde vanwege de indirecte hinder. Daarmee wordt ter plaatse van deze woningen niet voldaan aan de richtwaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde uit stap 2 van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering. Ter plaatse van de overige woningen in de omgeving wordt wel voldaan aan deze richtwaarde. Ter plaatse van de woningen aan de Eerdsebaan 63 en Vlagheide 1a wordt wel ruimschoots voldaan aan de grenswaarde van 65 dB(A) etmaalwaarde uit stap 3 van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering. Omdat niet overal aan de richtwaarden uit stap 2 kan worden voldaan worden maatregelen beschouwd.

Bronmaatregelen
De overschrijdingen worden met name veroorzaakt door (zware) voertuigen op de openbare weg (meest gangbare ontsluitingsroute volgens de verkeerstoedeling, namelijk 80% van de totale bewegingen). Bij maatregelen aan de bron kan gedacht worden aan het vervangen van het wagenpark door elektrische voertuigen. Dit is echter een ingreep die technisch en financieel niet haalbaar is. Daarbij geldt dat (deels) sprake is van voertuigen van derden. Maatregelen aan de bron worden niet doelmatig geacht.

Maatregelen in de overdracht
Overdrachtsmaatregelen tussen de openbare weg en woningen worden niet doelmatig geacht. Dergelijke geluidschermen zijn vanuit stedenbouwkundig en veiligheidsoogpunt niet mogelijk. Maatregelen in de overdracht worden niet doelmatig geacht.

Maatregelen bij de ontvanger
Bron- en overdrachtsmaatregelen worden niet mogelijk en/of niet doelmatig geacht.
Maatregelen bij de ontvangers kunnen alsnog uitkomst bieden. Uit het Activiteitenbesluit volgt dat een etmaalwaarde van 35 dB(A) binnen in woningen vanwege het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau aanvaardbaar wordt geacht. Bij deze waarde kan eveneens aangesloten worden vanwege de indirecte hinder. De overschrijdingen vanwege de indirecte hinder vinden enkel plaats ter hoogte van de woningen aan de Eerdsebaan 63 en Vlagheide 1a. De hoogst berekende waarde bedraagt afgerond 52 dB(A) etmaalwaarde. Een gevelwering van 55 – 35 = 17 dB is nodig om een aanvaardbaar binnen niveau te kunnen garanderen. De

benodigde gevelwering is lager dan de standaard eis die volgt uit het Bouwbesluit 2012 (20 dB), in dit geval gaat het echter om bestaande woningen. Op basis van openbaar toegankelijke informatie (streetview) kan met voldoende zekerheid worden ingeschat dat de desbetreffende geveldelen een geluidwering van 17 dB of hoger zullen hebben (relatief groot oppervlakte met (dichte) spouwmuren met daarbij relatief kleine glasoppervlakten. Op basis van bovenstaande worden (aanvullende) maatregelen bij woningen in de omgeving niet noodzakelijk geacht. Zonder het treffen van aanvullende voorzieningen is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Maatregelen

In het algemeen geldt dat voor een inrichting ten minste de voor die inrichting in aanmerking komende beste beschikbare technieken (BBT) moeten worden toegepast. Voor geluid geldt dat aan BBT wordt voldaan als voldaan wordt aan de te stellen geluidgrenswaarden. Voor de aan te vragen inrichting geldt verder onder meer:
- de meest geluidproducerende werkzaamheden zullen voornamelijk in de dagperiode plaatsvinden.
- er wordt gebruik gemaakt van materieel dat voldoet aan de recente eisen voor mobiele machines en daarmee aan de stand der techniek.
- De roldeuren blijven bij werkzaamheden zoveel als mogelijk gesloten om geluidoverlast te voorkomen (dagperiode). In de avond- en nachtperiode zijn de roldeuren altijd gesloten.
- het geluid op woningen wordt niet bepaald door een enkele bron, waardoor aanpassingen aan een specifieke geluidbron beperkt effect heeft op de geluid emissie.

Verder geldt dat voldaan wordt aan de richt- en grenswaarden voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en de maximale geluidniveaus, zodat geen verdere geluidreducerende maatregelen hoeven te worden getroffen.

Conclusie

In dit onderzoek zijn de geluidniveaus door de beoogde inrichting aan de Vlagheide (ong.) in Schijndel ter plaatse van de richtafstand (100 meter) en woningen in de omgeving berekend. Daarbij is voor de activiteiten op het terrein uitgegaan van de maximale mogelijkheden ten opzichte van de beoogde milieucategorie (3.2).

Inpasbaarheid binnen milieucategorie

Ter plaatse van alle beoordelingspunten op de richtafstand (100 meter) wordt aan de richtwaarde van 45 dB(A) etmaalwaarde voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau voldaan. De beoogde bedrijfsvoering is passend binnen een gemiddeld categorie 3.2 bedrijf.

Inpasbaarheid in de omgeving (toetsing Activiteitenbesluit)

Ter plaatse van alle woningen in de omgeving wordt ruimschoots aan de grenswaarden voor zowel het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau als de maximale geluidniveaus uit het Activiteitenbesluit voldaan. De indirecte hinder is niet getoetst aan het Activiteitenbesluit. Gesteld kan worden dat de boogde inrichting inpasbaar is in de omgeving.

Woon- en leefklimaat (toetsing RO)
Uit de rekenresultaten blijkt dat ter plaatse van alle woningen in de omgeving ruimschoots aan de richtwaarden voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en de maximale geluidniveaus uit stap 2 van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering wordt voldaan. Ter plaatse van de woningen aan de Eerdsebaan 63 en Vlagheide 1a wordt in het kader van de indirecte hinder niet aan de richtwaarde uit stap 2 van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering voldaan. Ter plaatse van deze woningen wordt wel aan de grenswaarden uit stap 3 van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering voldaan.

In hoofdstuk 4.3 is toegelicht dat maatregelen aan de bron- en in de overdracht niet mogelijk of niet doelmatig worden geacht. Daarnaast is toegelicht dat een gevelwering tot 17 dB voldoende is om een aanvaardbaar binnen niveau te kunnen garanderen. De verwachting is dat deze gevelweringen bij de desbetreffende woningen (ruimschoots) aanwezig zijn in de huidige situatie. Aanvullend onderzoek naar de geluidwering van de desbetreffende gevels wordt niet noodzakelijk geacht.

Gesteld kan worden dat de beoogde inrichting niet zorgt voor onaanvaardbare hinder ter plaatse van woningen in de omgeving

Het aspect industrielawaai vormt geen belemmering voor dit plan.

4.7.4 Railverkeerslawaai
Het plangebied ligt niet binnen de geluidzone van een spoorweg. Railverkeerslawaai vormt geen belemmering voor het plan.

4.7.5 Uitstralingseffect
Voor toetsing van het uitstralingseffect bestaat geen wettelijk kader. Als uitgangspunt wordt gehanteerd dat bij een toename van de verkeersomvang met meer dan 40% sprake is van een geluidstoename van meer dan 1,5 dB (wat voor het menselijk oor hoorbaar is). De verkeersgeneratie van het voorgenomen plan bedraagt minder dan 40% van de totale verkeersintensiteit. Tevens zijn er in directe omgeving van het plangebied geen woningen gelegen. De dichtstbijzijnde gevoelige object bevindt zich op circa 83 meter. Relevante negatieve uitstalingseffecten naar de omgeving zijn uitgesloten.

4.7.6 Conclusie
Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de verdere uitwerking van het plan.

4.8 Externe veiligheid

4.8.1 Normstelling en beleid
Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:
- Bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- Vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde wordt overschreden.

Risicovolle inrichtingen
Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) geeft een wettelijke grondslag aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Op basis van het Bevi geldt voor het PR een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan, ongeacht of het een bestaande of nieuwe situatie betreft.

Het Bevi bevat geen norm voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied van de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde.

Vervoer van gevaarlijke stoffen
Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de regeling Basisnet in werking getreden. Het Bevt vormt de wet- en regelgeving, en de concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten van, en de bijbehorende maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water. Het Bevt en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Voor bestaande situaties geldt een grenswaarde voor het PR van 10^{-5} per jaar ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en een streefwaarde van 10^{-6} per jaar. Voor nieuwe situaties geldt de 10^{-6} waarde als grenswaarde voor kwetsbare objecten, en als richtwaarde bij beperkt kwetsbare objecten. In het Basisnet Weg en het Basisnet Water zijn veiligheidsafstanden (PR 10^{-6} contour) opgenomen vanaf het midden van de transportroute.

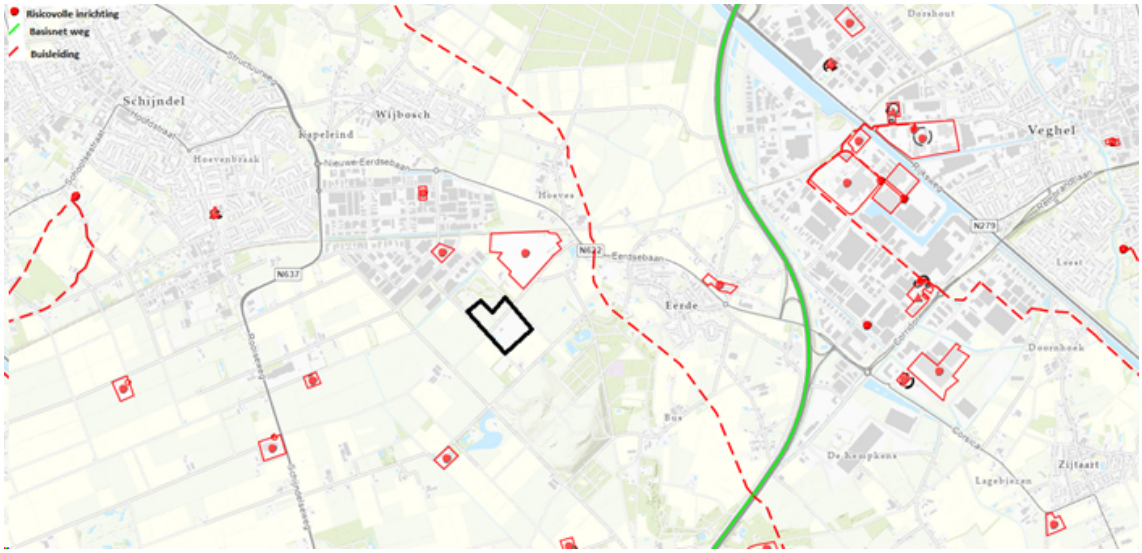
Tevens worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes waarbinnen beperkingen voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen gelden. Het Basisnet vermeldt dat op een afstand van 200 m vanaf de rand van het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik. Voor het groepsrisico geldt op grond van het Bevt slechts een oriënterende waarde en alleen in bepaalde gevallen is het doen van een verantwoording van een toename van het GR verplicht.

Besluit externe veiligheid buisleidingen
In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden. Op grond van het Bevb dient zowel bij consoliderende bestemmingsplannen als bij ontwikkelingen inzicht te

worden gegeven in de afstand tot het PR en de hoogte van het GR als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

4.8.2 Toetsing

Overeenkomstig de openbare risicokaart (figuur 4.4) waarin relevante risicobronnen getoond worden, bevindt het plangebied zich niet in de PR-contouren of invloedsgebied van risicovolle inrichtingen.



Figuur 4.4 Uitsnede openbare risicokaart met aanduiding plangebied *(Bron: Risicokaart)*

Ten westen van het plangebied bevindt zich de A50 welke onderdeel uitmaakt van het Basisnet. De weg heeft een invloedsgebied van 335 meter als gevolg van het vervoer van, onder andere, stofcategorie GF3. Het plangebied bevindt zich op circa 2 kilometer van deze weg. Het plangebied bevindt zich niet in het invloedsgebied van deze weg. Het groepsrisico hoeft niet berekend of verantwoord te worden voor deze weg.

Ten oosten van het plangebied bevindt zich een hogedrukaardgasleiding A-521 met een invloedsgebied van 430 meter. De afstand van het plangebied tot deze hogedrukaardgasleiding bedraagt circa 580 meter. Het plangebied valt buiten het invloedsgebied van deze hogedrukaardgasleiding.

4.8.3 Conclusie

Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, vaarroutes, wegen, spoorwegen en buisleidingen. De veiligheidssituatie zal met de beoogde ontwikkeling niet significant verslechten en wordt als aanvaardbaar gezien. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.9 Luchtkwaliteit

4.9.1 Normstelling en beleid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij een ruimtelijke ontwikkeling uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 4.5 weergegeven.

Tabel 4.5 Grenswaarden maatgevende stoffen Wm

Stof	**Toetsing van**	**Grenswaarde**
stikstofdioxide (NO_2)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m³
fijn stof (PM_{10})	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m³
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg / m³
fijn stof ($PM_{2,5}$)	jaargemiddelde concentratie	25 µg /m³

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

Besluit niet in betekenende mate

In dit Besluit niet in betekenende mate is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO_2 en PM_{10} (= 1,2 µg/m³);
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen, kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m² bij één ontsluitingsweg en 200.000 m² bij twee ontsluitingswegen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit.

4.9.2 Toetsing en conclusie

Het plan maakt de uitbreiding van het bedrijf Den Ouden mogelijk. Door de beoogde ontwikkeling is er sprake van een toename van verkeer van 445 mvt/etmaal (weekdaggemiddelde). In de NIBM-tool (versie 06-04-2021) is een worst-case 2022 als jaar van planrealisatie aangehouden. Uit de berekening blijkt dat deze verkeerstoename zorgt voor een toename van het gehalte stikstof in de lucht van 0,74 µg/m³ en van fijnstof van 0,10 µg/m³ (tabel 4.6). De toename van stikstof is onder 1,2 µg/m³. Het project draagt hierdoor niet in betekenende mate bij aan de toename van de hoeveelheid stikstofdioxide in de lucht. Een toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.

Tabel 4.6 Resultaten NIBM-tool

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

	Jaar van planrealisatie	2022
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	445
	Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,74**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,10**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de NSL-monitoringstool 2021 (http://www.nsl-monitoring.nl/viewer/) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. De dichtstbijzijnde maatgevende weg betreft de Eerdsebaan, direct ten westen van het plangebied. Uit de NSL-monitoringstool blijkt dat in 2020 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof langs deze weg ruimschoots onder de grenswaarden lagen. De concentraties luchtverontreinigende stoffen bedroegen in 2020; 15,4 µg/m³ voor NO_2, 16,3 µg/m³ voor PM_{10} en 9,3µg/m³ voor $PM_{2,5}$. Het aantal overschrijdingsdagen van de 24-uur gemiddelde concentratie PM_{10} bedroeg 6 dagen.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling in het plangebied. Ter plaatse van het plangebied is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

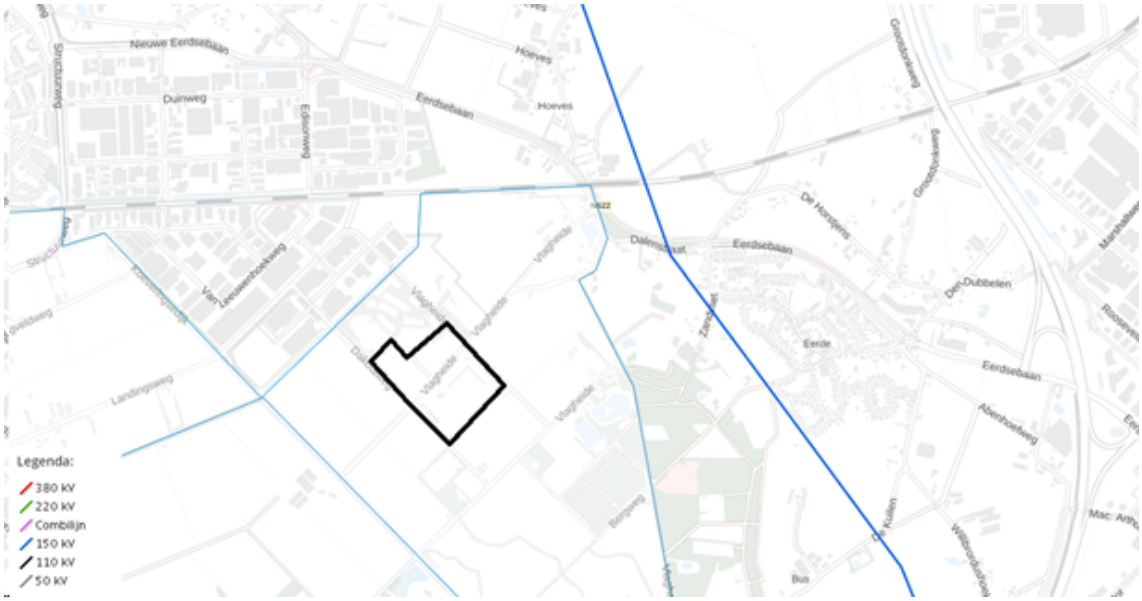
4.10 Kabels en leidingen

4.10.1 Normstelling en beleid

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden.

4.10.2 Toetsing en conclusie

Binnen het plangebied zijn geen planologische hoogspanningsverbindingen, waterleidingen, gasleidingen of rioolleidingen. Ten oosten van het plangebied bevindt zich een hoogspanningsverbinding met een indicatieve zone van 100 meter. De afstand van het plangebied tot deze verbinding is groter dan 100 meter, namelijk 580 meter (figuur 4.5).



Figuur 4.5 Plangebied (zwart) t.o.v. hoogspanningslijnen

Hiermee kan geconcludeerd worden dat het aspect kabels en leidingen de beoogde ontwikkeling niet in de weg staat.

4.11 Bodem

4.11.1 Normstelling en beleid

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden te worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijziging dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Ten behoeve van ruimtelijke plannen dient ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, te worden verricht. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

4.11.2 Toetsing

In het kader van de beoogde ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek (conform NEN 5725 en NEN 5740), een verkennend asbestonderzoek (conform NEN 5707) en een asfaltonderzoek (conform CROW 210) uitgevoerd. De onderzoeksrapportage is opgenomen als bijlage 4. Hierna volgt een beknopte samenvatting.

Weiland (verkennend bodemonderzoek)

Door de aangetoonde licht verhoogde gehaltes en licht tot sterk verhoogde concentraties in de grond en het grondwater van dient de opgestelde hypothese onverdachte locatie verworpen te worden. De sterke verhogingen in het grondwater worden waarschijnlijk veroorzaakt door verhoogde achtergrondconcentraties. Een aanvullend onderzoek met een aangepaste hypothese is niet doelmatig.

Berm (verkennend bodemonderzoek)

Door de aangetoonde licht tot matig verhoogde gehaltes in de grond kan de opgestelde hypothese verdachte locatie, heterogeen verontreinigd, gehandhaafd blijven. Gezien de relatief lage gehalten bestaat geen aanleiding tot het verrichten van vervolgonderzoek met een aangepaste hypothese.

Berm (verkennend asbestonderzoek)

Ter plaatse van de berm is in de grond geen asbestverdacht plaatmateriaal aangetroffen en geen asbest in de fijne fractie gemeten. De opgestelde hypothese ‘Diffuse bodembelasting, heterogeen verdeeld” kan worden verworpen, de berm is onverdacht op de aanwezigheid van asbest.

Weg (asfaltonderzoek)

De hypothese dat de weg teerhoudend is blijkt terecht. De aanwezige fundering bestaat uit slakken en is daarom niet asbestverdacht.

MOB-complex

Uit het advies van de omgevingsdienst blijkt dat op het voormalige MOB-complex sprake kan zijn van mogelijke bodemverontreiniging die effect kan hebben op het plangebied. Uit de koopovereenkomst tussen defensie en de gemeente blijkt dat er geen sprake is van ernstige verontreiniging en dat nader onderzoek niet nodig is. Dit blijkt ook uit de bodemrapporten die van Defensie zijn ontvangen.

Op basis van de onderzoeken die zijn gebruikt voor de transactie tussen Defensie (DGW&T) en de gemeente, is er geen enkele aanleiding om te vermoeden dat er op de locatie van MC Eerde sprake is van een bodemverontreiniging. Dat is dan dus zeker ook niet het geval op het naastgelegen te ontwikkelen terrein van Den Ouden. Hiermee zijn de effecten op het plangebied uitgesloten.

4.11.3 Conclusie en advies

Op de locatie zijn in de grond ten hoogste matige verhogingen aangetoond. In het grondwater is een sterk verhoogde concentratie cadmium en zink gemeten. Het gaat hier waarschijnlijk om verhoogde achtergrondconcentraties. Een nader onderzoek is daarom niet nodig.

De weg is aangetoond teerhoudend en de fundering onder de weg bestaat uit slakken. Het asfalt dient te worden afgevoerd naar een erkend verwerker. De fundering is niet onderzocht omdat deze niet conform kan

worden gekeurd zolang deze onder de asfaltverharding ligt. Indien de fundering wordt afgegraven adviseren wij deze ex-situ te keuren.

4.12 Water

4.12.1 Normstelling en beleid

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht, in het kader van het Besluit Ruimtelijke Ordening, een watertoets te verrichten. In de toelichting bij ruimtelijke besluiten en plannen is het noodzakelijk een beschrijving te geven van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn hierna weergegeven.

Rijksbeleid:
- Nationaal Water Programma 2022 - 2027
- Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptie

Waterschap De Dommel:
- Waterbeheerpogramma 2022 - 2027 (WBP5)
- Principe hydrologisch neutraal ontwikkelen
- Keur

Gemeente Meierijstad:
- Waardevol Water in Meierijstad VGRP+ 2017 - 2022
- Verordening fysieke leefomgeving Meierijstad

Een uitgebreide beschrijving van de beleidsstukken is opgenomen in de watertoets zoals opgenomen als bijlage 5.

4.12.2 Toetsing

In het kader van de beoogde ontwikkeling is een watertoets opgesteld, weergegeven in bijlage 5. Hierna wordt volstaan met een beknopte samenvatting.

4.12.2.1 Huidige situatie

Hoogteligging

Volgens het Actueel Hoogtebestand van Nederland bevindt het maaiveld zich op het westelijk gelegen perceel 68 op een hoogte van gemiddeld circa 9,9 m +NAP. Het oostelijk perceel 67 bevindt zich op een hoogte van gemiddeld circa 10,1 m +NAP. De Vlagheide ligt ter hoogte van de planlocatie op een hoogte van circa 10,7 m +NAP en de Dakotaweg op circa 10,4 m +NAP.

Bodemopbouw

De originele bodem bestaat, volgens de bodemkaart van Nederland, uit een veldpodzolgrond (Hn21), die volgens de Stichting voor Bodemkartering voornamelijk is opgebouwd uit leemarm en zwak lemig fijn zand. Op basis van boorprofiel B45G0525 uit het archief van TNO4 blijkt dat de bodem nabij de planlocatie tot een diepte van circa 2,0 m -mv te zijn opgebouwd uit fijn zand. Vanaf een diepte van 2,0 m -mv is leem te verwachten.

Geohydrologie

Om inzicht te krijgen in de gelaagdheid van goed doorlatende en slecht doorlatende lagen (hydrogeologische eenheden) van de (diepe) bodem is gebruik gemaakt van het REGIS II v2.2 en GeoTOP v1.4 model van TNO. Beide modellen geven op een schematische wijze inzicht in de hydrogeologische opbouw en doorlatendheid van de ondergrond op een regionale schaal. Op basis van de gegevens uit de modellen van TNO blijkt het eerste watervoerend pakket te worden gevormd door respectievelijk de formaties van Boxtel, Beegden, Sterksel. Het eerste watervoerende pakket wordt op wisselende diepten doorsneden door leemlagen behorende tot de diezelfde formaties. Het eerste watervoerend pakket wordt aan de onderzijde begrensd door afzettingen van de Formatie van Stramproy. Het bovenste deel van deze eenheid bestaat uit klei.

Grondwater

Veranderingen in de grondwaterstand (stijghoogte) worden voornamelijk veroorzaakt door neerslag en verdamping, maar ook door ingrepen in de waterhuishouding. De stijghoogte kan daardoor van dag tot dag verschillen. Voor beleid, vergunningen en ontwateringsdieptes is het belangrijk om te weten wat de actuele karakteristieken zijn, zoals de GHG en de GLG (Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand en Gemiddelde Laagste Grondwaterstand). TNO-NITG voert het databeheer van in de omgeving aanwezige grondwaterpeilputten waarin de grondwaterstandstand in het eerste watervoerende pakket wordt gemonitord. Middels de interactieve grondwatertools ‘Isohypsen’ en ‘Grondwaterdynamiek’ van de Geologische Dienst Nederland worden de historische grondwatermeetreeksen uit het archief van TNO gesimuleerd met behulp van dagelijkse metingen van neerslag en verdamping uit gegevens van het KNMI.

In het archief van TNO zijn in de directe nabijheid van de planlocatie geen bruikbare grondwaterdata beschikbaar. Voor de bepaling van de locatiespecifieke grondwaterkarakteristieken is gebruik gemaakt van historische grondwaterdata van grondwatermeetpunten uit de omgeving. De historische meetreeksen van de gebruikte grondwatermeetpunten zijn geïnterpoleerd naar de planlocatie.

Op basis van de gegevens van deze grondwaterpeilputten alsmede de grondwaterstromingsrichting is voor de planlocatie ingeschat dat de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) is gelegen op circa 9,1 m +NAP. Hiermee zou de GHG zich op ± 0,8 tot 1,0 m -mv bevinden. Op basis van gegevens uit de Klimaateffectatlas5 is de GHG gelegen op 0,8 - 1,5 m -mv.

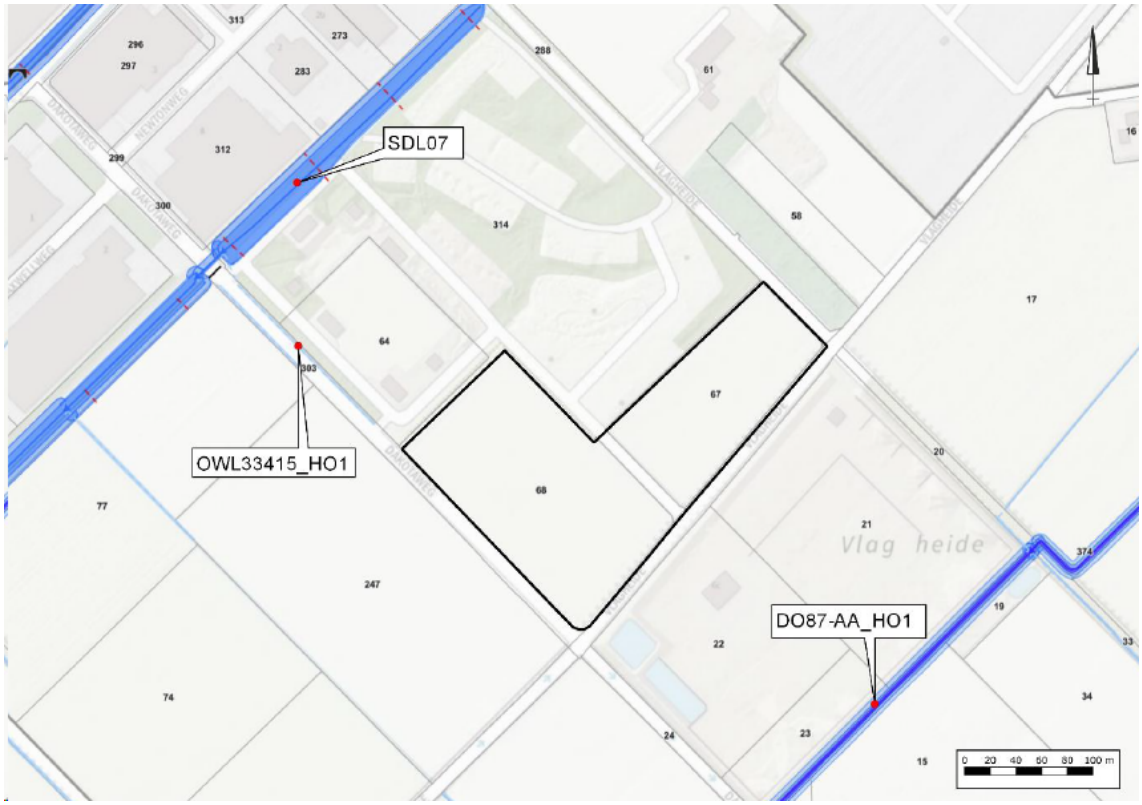
Op basis van geplaatste grondwaterpeilputten wordt de gorndwaterstand gemonitord. Op basis van de beschikbare gegevens is voor de planlocatie ingeschat dat de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) is gelegen op circa 9,25 m +NAP. Hiermee zou de GHG zich gemiddeld op ca. 0,6 tot 0,7 m -mv bevinden.

De planlocatie ligt niet in een grondwaterbeschermings-, grondwaterwin-, attentiegebied of boringsvrijezone. Het bosgebied ten noorden van de planlocatie is een beschermd gebied Keur. Voor de beschermde gebieden die in de Keur zijn aangewezen geldt voor zowel het grondwater- als het oppervlaktewatersysteem een strikt beschermingsbeleid conform het provinciaal beleid (Provinciaal Milieu- en Waterplan). Dit betekent dat alle ingrepen in dergelijke gebieden in beginsel vergunningplichtig blijven, met daaraan gekoppeld een terughoudend en stringent vergunningenbeleid.

Oppervlaktewater

Voor het waterschap is de legger, samen met de keur, hèt instrument om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten, voldoende en schoon water. De legger bestaat uit een set van kaarten. Daarop staat welke rivieren, beken, vennen en regenwaterbuffers, lijnvormige elementen, waterkeringen en kunstwerken (stuwen, sluisdeuren en kademuren) het waterschap in beheer heeft en waar ze liggen. De legger bevat ook een register waarin staat wie waar en waarvoor het onderhoud moet doen. Tot slot bevat de legger zones (zoneringen) voor toekomstige ontwikkelingen en bescherming van het watersysteem.

Op de legger waterstaatswerken 2021 van waterschap De Dommel zijn de in de directe omgeving van de planlocatie gelegen oppervlaktewateren weergegeven. Op een afstand van circa 200 meter ten noorden van de planlocatie is een A-watergang SDL07 gelegen. Op een afstand van circa 200 meter ten zuiden ligt een A-watergang met afwijkende afvoercapaciteit (DO87-AA_HO1). Ten noordwesten ligt een B-watergang (OWL33415_HO1). In figuur 4.6 is een uitsnede van de kaart legger waterstaatswerken 2021 weergegeven.



Figuur 4.6 Uitsnede legger waterstaatswerken 2021 *(Bron: Waterschap de Dommel)*

Ontwatering

Om grondwateroverlast te voorkomen dient bij het ontwerp rekening gehouden te worden met minimale ontwateringsdiepten. Uitgangspunt hierbij is dat bij de inrichting van (nieuw) stedelijk gebied in principe wordt aangesloten bij de huidige grond- en oppervlaktewaterpeilen, en dat er ten gevolge van de inrichting van het betreffende gebied geen negatieve effecten op de omgeving ontstaan (verdroging of vernatting). Met andere woorden, hydrologisch neutraal ontwerpen.

Riolering

Het perceel is in de huidige situatie niet aangesloten op de riolering. In de Newtonweg, ten noorden van de planlocatie, is een gemengd rioolstelsel gelegen.

4.12.2.2 Toekomstige situatie

Verhard oppervlak

Om een indicatie te geven van het toekomstig verhard oppervlak is uitgegaan van de verbeelding van het bestemmingsplan. Voor de bepaling van het toekomstig verhard oppervlak in eerste instantie uitgegaan van het worstcase scenario, waarbij zowel dak- als terreinoppervlakken volledig worden verhard. Hierbij is aangenomen dat het volledige bebouwingspercentage (50% van bestemmingsvlak minus de 3m strook) zal worden bebouwd. Het resterende deel van het plan met bestemming bedrijventerrein wordt ingericht als buitenterrein en zal zeer waarschijnlijk geheel verhard worden. In tabel 4.7 staan de oppervlakten van de toekomstige bebouwing(en) en verhardingen weergegeven.

Tabel 4.7 Gegevens toekomstig verhard oppervlak

Type verharding	**Toekomstig oppervlak (m^2)**
Dakoppervlak	ca. 11.245
Terrein	ca. 13.921
Totaal	*ca. 25.166*

Uitgaande van een worstcase scenario bedraagt het verhard oppervlak in de toekomstige situatie circa 25.166 m^2.

Initiatiefnemer is voornemens om (een deel van) het dakoppervlak in te richten als groen dak. Op basis van de 'Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels' mogen groene daken voor 75% beschouwd worden als onverhard. Door toepassing van een groen dak zal het toekomstig verhard oppervlak ten opzichte van het berekende verhard oppervlak in het worstcasescenario afnemen.

Waterbergingsopgave

Op basis van de toekomstig verhard oppervlak en de bergingseis bedraagt de waterbergingsopgave uitgaan van een worstcase scenario in totaal circa 1.510 m^3 (25.166 m^2 x 0,06 m).

Wanneer het dakoppervlak voor 100% zal worden aangelegd als groen dak, bedraagt de waterbergingsopgave voor het plangebied nog ca. 1.005 m3 (11.245 m2 x 0,25 +13.921 m2 x 0,06 m). Afhankelijk van het oppervlak van het dak dat zal worden ingericht als groen dak, zal de waterbergingsopgave voor de planlocatie variëren tussen ca. 1.005 m3 en ca. 1.510 m3 liggen.

Uitgangspunten

Ten aanzien van het plan en de omgang met hemelwater zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd.

- Toepassen voorkeursvolgorde waterkwantiteit (vasthouden, bergen en afvoeren).
- Toepassen voorkeursvolgorde waterkwaliteit (schoonhouden, scheiden, zuiveren).
- De ontwikkeling dient hydrologisch neutraal plaats te vinden (HNO).
- Niet afwentelen op anderen in ruimte en tijd.
- Toekomstig verhard oppervlak:
    a. Maximaal 25.166 m2

b. Minimaal 16.732 m2

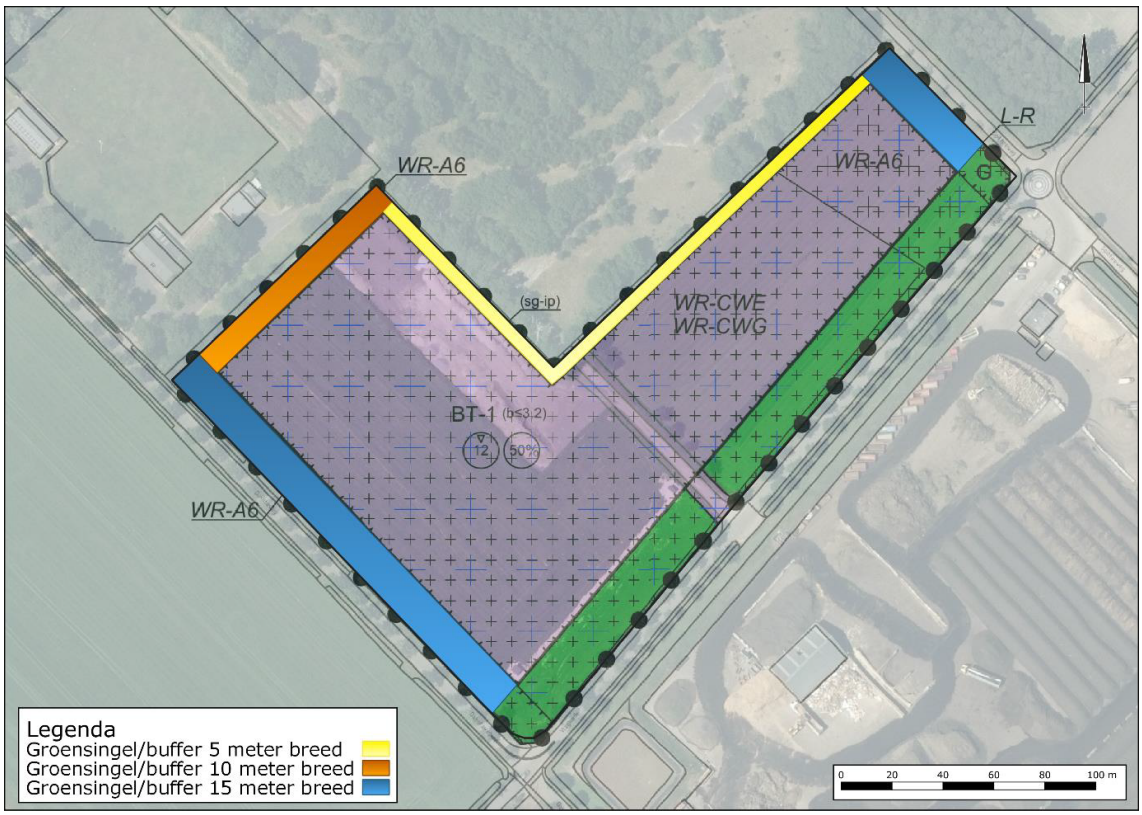
- Infiltratie- en bergingsvoorzieningen in het plan dimensioneren conform 60 mm gerekend over het aantal m^2.
- Wateropgave:
  c. Maximaal 1.510 m3
  d. Minimaal 1.005 m3
- De maximale ledigingsduur van het systeem bij voorkeur gelijk of kleiner dan 24 uur.
- Calamiteit in beschouwing nemen (mag niet tot overlast leiden).
- Aanlegdiepte bergingsvoorzieningen boven de GHG.
- GHG ingeschat op 8,75 m +NAP
- Bouwen volgens Duurzaam Bouwen (DuBo) principe.

Hemelwater

Bij de (verdere) planuitwerking wordt water expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing genomen en op een duurzame wijze verwerkt. In de toekomstige situatie zal het schone hemelwater (zogenaamde hemelwaterafvoer; HWA) dan ook gescheiden van het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) worden ingezameld en binnen de planlocatie worden verwerkt.

Compensatie

Het plan voorziet in de mogelijkheid tot de aanleg van een bovengrondse hemelwaterbuffer aan de zuidwestelijk, noordelijke en noordwestelijke plangrens van de planlocatie. In totaal kan een buffer worden aangelegd met een lengte van ca. 600 m (zie onderstaande figuur).



Door de gemeente Meierijstad zijn enkele voorstellen aangeleverd van mogelijke varianten voor de uitwerking en aanleg van de bovengrondse buffers. Bij de uitwerking van de varianten is uitgegaan van een traditionele sloot met een stijl talud aan beide zijde en een smal profiel inclusief eventueel de aanleg van een drempel en een variant met flauwe oever en breed profiel. Alle aangeleverde varianten zijn vanuit de gemeente vanuit robuustheid van groen voorstelbaar. De voorstellen vanuit de gemeente en aangeleverde dwarsprofielen zijn opgenomen in bijlage 3 van de watertoets (bijlage 5).

Bij uitwerking van de buffers door de gemeente is vooralsnog uitgegaan van beheer en onderhoud vanaf het bedrijventerrein. Hier dient bij de verdere planvorming en positionering van de bebouwing rekening mee gehouden te worden.

Voor elk profiel zijn de navolgende uitgangspunten aangehouden:

Algemeen:
• Bodembreedte 0,5 m;
• Diepte 0,7 m t.o.v. wegen en MOB-complex;
• Diepte 1 meter zijde plan (na ophoging maaiveld).

Traditionele sloot:
• Talud beide zijden 1:1

Flauwe oever:
• Talud zijde wegen en MOB-complex variërend (1:19, 1:12 en 1:5)
• Talud zijde plan 1:1

Op basis van de aangeleverde profielen is door de gemeente voor alle varianten een theoretische berging (m3) per strekkende m berekend. Omdat de varianten met flauwe oever per strekkende meter over de meeste bergingscapaciteit beschikken is voor het berekenen van de totale beschikbare waterberging in de bovengrondse buffers vooralsnog uitgegaan van de varianten met flauwe oevers. De variant met drempel is hierin derhalve vooralsnog niet meegenomen. Door de buffers met flauwe taluds in te passen, wordt een natuurlijke groene inrichting verkregen. De totale beschikbare waterbergingscapaciteit in de bovengrondse buffers is berekend door de lengte van de buffer te vermenigvuldigen met de door de gemeente berekende theoretische berging per strekkende meter. In onderstaande tabel staan de kengetallen van de buffers weergegeven.

Groen-singel breedte (m)	Diepte zijde weg en MOB complex (m)	Diepte zijde plan (m)	Lengte (m)	Breedte bodem (m)	Talud zijde weg en MOB com-plex (1:)	Talud zijde plan (1:)	Inhoud (m³) per m bij waterhoogte 0,6 m	Inhoud (m³) bij waterhoogte 0,6 m
5	0,7	1,0	270	0,5	5	1	1,38	371
10	0,7	1,0	99	0,5	12	1	2,67	264
15	0,7	1,0	231	0,5	19	1	4,01	926
Totaal								1.561

In totaal kan in de buffers, uitgaande van een waking van 0,1 m, ca. 1.560 m3 water worden geborgen. Hiermee

wordt voldaan aan de wateropgave.

Calamiteit
Uitgaande van het worstcasescenario is het systeem dusdanig robuust dat een situatie waarbij 60 mm neerslag valt geborgen wordt. In een situatie waarbij in een korte tijd meer regen valt kan overtollig water overstorten op de ten westen van de planlocatie gelegen b-watergang. Afstroming van hemelwater richting gebouwen en/of aangrenzende percelen dient te worden voorkomen.

Kwaliteit
Uitgangspunt bij elke ruimtelijke ontwikkeling is, dat de kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater ten opzichte van de huidige situatie niet mag verslechteren. Waar mogelijk wordt een verbetering nagestreefd. De waterkwaliteit wordt beïnvloed door het (veranderende) ruimtegebruik en het gebruik van bouwmaterialen. Om de water- en bodemkwaliteit niet negatief te beïnvloeden wordt geen gebruik gemaakt van uitlogende bouwmaterialen (koper, zink, lood). De emissies vanuit bouwmaterialen worden beperkt door gebruik te maken van producten die voorzien zijn van een keurmerk.

Keur
Voor alle handelingen aan of in de nabijheid van een watergang zoals: dempen, graven, bouwen, onttrekken, lozen etc. is in het kader van de keur een vergunning van het waterschap benodigd en zal in overleg aangevraagd moeten worden. Een onderdeel van de watervergunning is het opstellen van een waterhuishoudkundigplan (WHP). In paragraaf 4.6 'Richtlijnen voor het waterhuishoudkundig plan staat beschreven welke onderwerpen ten behoeve van de Beleidsregel afvoer door toename en afkoppelen van verhard oppervlak moeten worden uitgewerkt of moeten worden toegelicht. Het is wenselijk het waterhuishoudkundig plan in overleg met het waterschap op te zetten en uit te voeren.

Riolering
Hemelwater en afvalwater wordt gescheiden ingezameld en verwerkt. Als gevolg van de ontwikkeling zal het aanbod van vuilwater wijzigen.

De werkplaats heeft geen vaste afvoer op het riool. Gemorste olie/vet wordt met absorptiekorrels opgenomen en afgevoerd.

Afvalwaterstromen vuilwater:
- Sanitair afvalwater (toiletten, douches, wasbakken, kantine, enz.);
- Waswater van de wasplaats (na een olie/benzine afscheider);
- Eventueel was-/spoelwater uit het proces (na bezinkinrichting om het zand eruit te halen)

Afvalwaterstromen hemelwater:
- Hemelwater van daken;
- Hemelwater van het verharde terrein (wegen, manoeuvreren en parkeren).

Het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) zal in de toekomstige situatie worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel in de omgeving. De mogelijkheden en wijze van aansluiting zal in overleg met de

gemeente besproken moeten worden. Tevens zal voor de aansluiting een vergunning aangevraagd moeten worden. De milieuwetgeving (Activiteitenbesluit) stelt verder regels om vervuiling van het grondwater te voorkomen.

4.12.3 Conclusie

Op basis van de randvoorwaarden en uitgangspunten is de ontwikkeling in zowel ruimte als tijd waterneutraal uit te voeren. Er worden dan ook vanuit het oogpunt van de waterhuishouding geen belemmeringen verwacht ten aanzien van de bestemmingswijziging en de uitvoering van het plan.

In het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting waterbeging opgenomen zodat in de fase van de aanvraag omgevingsvergunning kan worden getoetst.

4.13 Ecologie

4.13.1 Normstelling en beleid

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb) en het beleid van de provincie ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland de uitvoering van het plan niet in de weg staan. In elk geval moet aannemelijk zijn dat vergunning of ontheffing van de bij of krachtens deze wet geldende verbodsbepalingen kan worden verkregen voor de activiteiten die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Dit is anders indien uit de Wnb voortvloeit dat een passende beoordeling moet worden gemaakt. Deze dient te zijn verricht ten tijde van vaststelling van het bestemmingsplan.

Met de Wnb zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Gebiedsbescherming

De Wnb kent diverse soorten natuurgebieden, te weten:

a. Natura-2000 gebieden;
b. Bijzondere nationale natuurgebieden;
c. Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Natura-2000 gebieden

De Minister van Economische Zaken (EZ) wijst gebieden aan die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Een dergelijk besluit bevat de instandhoudingsdoelstellingen voor de leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en de instandhoudingsdoelstellingen voor de natuurlijke habitats en habitats van soorten (Habitatrichtlijn).

Een bestemmingsplan dat afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, kan uitsluitend vastgesteld worden indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan, onderscheidenlijk het project de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien

wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:
1. alternatieve oplossingen zijn niet voor handen;
2. het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en
3. de nodige compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

De bescherming van deze gebieden heeft externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Bijzondere nationale natuurgebieden
De Minister van Economische Zaken (EZ) kan buitenom de gebieden die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden Natura 2000, ook gebieden aanwijzen als Bijzonder nationaal natuurgebied wanneer het gebied is opgenomen op een lijst als bedoeld in artikel 4, eerste lid, van de Habitatrichtlijn of het gebied onderwerp is van een procedure als bedoeld in artikel 5 van de Habitatrichtlijn. De beschermende werking die geldt voor gebieden die behoren tot Natura 2000, geldt in dat geval ook voor het bijzondere nationaal natuurgebied.

Natuurnetwerk Nederland (NNN) / Natuurnetwerk Brabant (NNB)
Gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) worden aangewezen in de provinciale verordening. De provincie Noord Brabant hanteert daarvoor het begrip Natuurnetwerk Brabant (NNB). Voor dit soort gebieden geldt het 'nee, tenzij' principe, wat inhoudt dat binnen deze gebieden in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden.

Soortenbescherming
In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:
a. soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
b. soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn;
c. de bescherming van overige soorten.

De Wnb bevat onder andere verbodsbepalingen ten aanzien van het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, eieren en rustplaatsen van vogels als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn. Gedeputeerde Staten (hierna: GS) kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen Provinciale Staten (hierna: PS) vrijstelling verlenen van dit verbod. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden om ontheffing of vrijstelling te kunnen verlenen zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Vogelrichtlijn. Verder is het verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen of te verstoren. GS kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen PS vrijstelling verlenen van dit verbod. De gronden voor verlening van ontheffing of vrijstelling zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Habitatrichtlijn.

Ten slotte is een verbodsbepaling opgenomen voor overige soorten. Deze soorten zijn opgenomen in de bijlage

onder de onderdelen A en B bij de Wnb. De provincie kan ontheffing verlenen van deze verboden. Verder kan bij provinciale verordening vrijstelling worden verleend van de verboden. De noodzaak tot ontheffing of vrijstelling kan hierbij ook verband houden met handelingen in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden.

Uitwerking Verordening uitvoering Wet natuurbescherming Noord-Brabant

In de provincie Noord-Brabant wordt vrijstelling verleend voor het weiden van vee, voor het op of in de bodem brengen van meststoffen en voor agrarische beregening uit grondwater. In het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden, daaronder begrepen het daarop volgende gebruik van het ingerichte of ontwikkelde gebied, bestendig beheer of onderhoud in de landbouw of bosbouw, bestendig beheer of onderhoud aan vaarwegen, watergangen, waterkeringen, waterstaatswerken, oevers, vliegvelden, wegen, spoorwegen of bermen, of natuurbeheer, of bestendig beheer of onderhoud van de landschappelijke kwaliteiten van een bepaald gebied worden vrijstellingen verleend ten aanzien van de soorten genoemd in bijlage 3 bij deze verordening. Het betreft aardmuis, bastaardkikker, bosmuis, bruine kikker, dwergmuis, dwergspitsmuis, egel, gewone bosspitsmuis, gewone pad, haas, huisspitsmuis, kleine watersalamander, konijn, meerkikker, ondergrondse woelmuis, ree, rosse woelmuis, tweekleurige bosspitsmuis, veldmuis, vos, wild zwijn en woelrat.

4.13.2 Toetsing

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van Natura 2000-gebied. De afstand tot het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied bedraagt circa 12,3 kilometer.

De wijzigingen in verkeersstromen zouden kunnen leiden tot een toename van stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden. Om stikstofdepositie binnen Natura 2000-gebieden door emissies van de realisatie- en gebruiksfases van de beoogde ontwikkeling uit te sluiten is hier een onderzoek voor uitgevoerd. De memo van dit onderzoek is opgenomen in bijlage 9. De achterliggende stikstofberekening voor de realisatiefases is opgenomen in bijlagen 10 en 11, de gebruiksfase is opgenomen in bijlage 12. In dit onderzoek wordt geconcludeerd dat er voor de realisatie- en gebruiksfases geen depositiebijdrage binnen Natura 2000-gebieden wordt berekend. Er zijn geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat ervoor de ontwikkeling geen vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is verreist.

Soortenbescherming

Het plan zou kunnen samengaan met effecten op beschermde planten- en dieren. In dat kader is dit verkennend onderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van beschermde flora en fauna. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 6. Hierna wordt volstaan met een beknopte samenvatting.

De aanwezigheid van geschikt habitat op de onderzoekslocatie voor de verschillende soorten en soortgroepen is weergegeven in tabel 4.8. In de tabel is samengevat of de voorgenomen ingreep mogelijk verstorend kan werken en wat de consequenties zijn voor eventuele vervolgstappen, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningtrajecten. In de tabel is weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Wet natuurbescherming voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

Tabel 4.8 Overzicht geschiktheid onderzoekslocatie voor soortgroepen en te nemen vervolgstappen

Soortgroep		Geschikt habitat	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffings-aanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen*
Broedvogels	algemeen	ja	ja	nee	nee	het verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedseizoen uitvoeren of voorafgaand aan de werkzaamheden een broedvogelinspectie uitvoeren
	jaarrond beschermd	ja	mogelijk	ja	mogelijk	nader onderzoek naar roofvogels en ransuil
Vleermuizen	verblijfplaatsen	omgeving	nee, mits*	nee	nee	potentiele verblijfplaatsen in omgeving onderzoekslocatie behouden en rekening houden met storende verlichting
	foerageergebied	ja	nee	nee	nee	-
	vliegroutes	ja	nee, mits*	nee	nee	potentiele vliegroutes behouden en rekening houden met storende verlichting
Grondgebonden zoogdieren	streng	ja	mogelijk	ja	mogelijk	nader onderzoek naar steenmarter, bunzing, hermelijn, wezel en boommarter
	algemeen	ja	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van konijn, haas, egel, vos en diverse muizensoorten
Amfibieën		minimaal	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van algemene soorten als gewone pad, bastaardkikker en kleine watersalamander ter plaatse
Reptielen		omgeving	mogelijk	ja	mogelijk	nader onderzoek naar levendbarende hagedis en hazelworm
Vissen		nee	nee	nee	nee	-
Libellen en vlinders		nee	nee	nee	nee	-
Overige ongewervelden		nee	nee	nee	nee	-
Vaatplanten		nee	nee	nee	nee	-

Op basis van onderhavige quickscan Wet natuurbescherming dient voor uitvoering van de plannen middels aanvullend veldonderzoek duidelijkheid te worden verkregen omtrent de aan- of afwezigheid van nestlocaties van roofvogels en ransuil, en vaste rust- en voortplantingsplaatsen van de steenmarter, bunzing, boommarter, hermelijn, wezel, levendbarende hagedis en hazelworm. Dit aanvullend onderzoek is reeds uitgevoerd en als bijlage 7 opgenomen bij voorliggend document.

Tijdens het aanvullend ecologisch onderzoek zijn geen beschermde functies binnen de invloedsfeer van de plannen aangetroffen ten aanzien van roofvogels, boom/steenmarter, levendbarende hagedis en hazelworm. Effecten op deze soorten kunnen worden uitgesloten.

Wel is tijdens het nader onderzoek een wissel van de das aangetroffen op de noordoostzijde van de onderzoekslocatie, welke actief in gebruik is zoals het mestputje en camerabeelden aantonen. De das beweegt zich via de onderzoekslocatie tussen de twee natuurterreinen aan de noord- en noordoostzijde van het plangebied. Als gevolg van de plannen kan een essentiële looproute van de das verdwijnen.

In het kader van deze resultaten dienen er maatregelen getroffen te worden om de huidige looproute te behouden en te versterken. Dit kan gerealiseerd worden door de aanleg van een groene inrichting tussen de bedrijvigheid en de looproute. Deze groene inrichting is opgenomen in het inrichtingsplan (bijlage 5). Om het leefgebied van de das verder te verbeteren, wordt in afstemming tussen gemeente en initiatiefnemer

verharding op het voormalige MOB-complex verwijderd en vergroend. Ook wordt ter hoogte van het MOB-complex een kleiwindtunnel onder de Vlagheide (bij de Spitfireweg) gerealiseerd. Daarnaast dient uitstraling van verlichting naar de dassenlooproute, het noordelijke natuurterrein en het noordoostelijke bosschage voorkomen te worden. De maatregelen, welke gedurende de aanlegfase en toekomstige situatie noodzakelijk zijn, zullen worden opgenomen in een ecologisch werkprotocol. Overtreding van de Wet natuurbescherming ten aanzien van vliegroutes van vleermuizen is te vermijden als de bomenrijen rondom de onderzoekslocatie bij de herinrichting functioneel en duurzaam behouden blijven. Hierbij dient er rekening gehouden te worden met verstorende verlichting tijdens de bouwfase en eindfase. Tevens dient er geen verlichtingstoename plaats te vinden richting de twee berkenbomen met holtes aan de noordwestzijde van de onderzoekslocatie welke mogelijk geschikt zijn als potentiële verblijfplaats voor boombewonende vleermuizen.

Ten aanzien van de bosuil kunnen overtredingen worden voorkomen door op voorhand twee vervangende nestkasten op te hangen om voldoende alternatieve nestlocaties te garanderen voor een mogelijk broedgeval van een bosuil in de nestkast. Op deze manier zijn er geen zwaarwegende ecologische belangen dat een nest van de bosuil in de nestkast jaarrond beschermd zou zijn. Deze nestkasten zijn inmiddels geplaatst.





Figuur 4.7 a Plaatsing nestkasten uil

Ten aanzien van algemene broedvogels kunnen overtredingen worden voorkomen door rekening te houden met het broedseizoen of door voorafgaand aan de werkzaamheden een controle op broedgevallen uit te voeren door een ter zake kundige. Het wordt geadviseerd om materiaalopslag en snoeiafval pas te verwijderen buiten het broedseizoen van broedvogels.

Overtreding van de Wet natuurbescherming ten aanzien van vliegroutes van vleermuizen is te vermijden als de bomenrijen rondom de onderzoekslocatie bij de herinrichting functioneel en duurzaam behouden blijven. Hierbij dient er rekening gehouden te worden met verstorende verlichting tijdens de bouwfase en eindfase. Tevens dient er geen verlichtingstoename plaats te vinden richting de twee berkenbomen met holtes aan de

noordwestzijde van de onderzoekslocatie welke mogelijk geschikt zijn als potentiële verblijfplaats voor boombewonende vleermuizen.

Voor beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn overtredingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming wegens het ontbreken van geschikt habitat, het ontbreken van sporen en/of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde. Wel dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht ten aanzien van algemene grondgebonden zoogdieren en amfibieënsoorten.

4.13.3 Conclusie

Met in acht name van bovenstaande randvoorwaarden en aandachtspunten vormt het aspect ecologie geen belemmering voor de nadere planuitwerking.

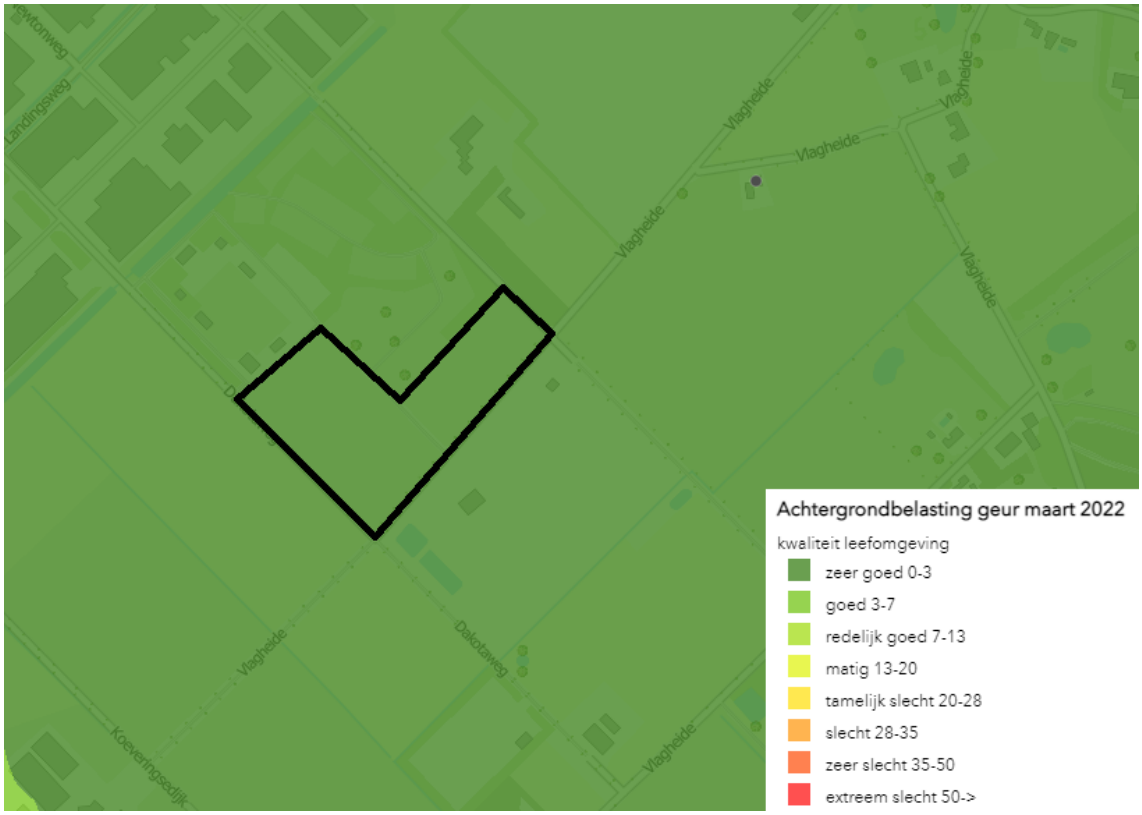
4.14 Geur

4.14.1 Normstelling en beleid

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting, onder andere als gevolg van emissies door veehouderijen. Met de in de Wet geurhinder en veehouderij opgenomen grenswaarden moet rekening gehouden worden bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. In de Wet geurhinder en veehouderij zijn in artikel 3 grenswaarden opgenomen voor de geurbelasting van die veehouderij op een geurgevoelig object. De geurbelasting van een individuele veehouderij wordt 'voorgrondbelasting' genoemd. De maximaal toegestane geurbelasting van veehouderijen op geurgevoelige objecten is afhankelijk van de ligging (concentratiegebied of geen concentratiegebied en binnen of buiten de bebouwde kom).

4.14.2 Toetsing en conclusie

De Wgv kent geen normen voor de achtergrondbelasting of de mogelijkheid dergelijke normen te stellen. Uit de geurkaart 2022 van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) blijkt dat de achtergrondbelasting binnen het plangebied wordt gekwalificeerd als 'zeer goed'.



Naast de achtergrondbelasting (cumulatieve geurbelasting) speelt ook de voorgrondebelasting een rol. Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting bedoeld van díe veehouderij (de dominante veehouderij) die de meeste geur bij het geurgevoelig object veroorzaakt, hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dichtbij het geurgevoelig object is gelegen. De veehouderij die de voorgrondbelasting veroorzaakt, wordt ook meegenomen bij het berekenen van de achtergrondbelasting. Vanuit de Wet geurhinder en veehouderij gelden geurnomen voor binnen en buiten de bebouwde kom. Het plangebied is buiten de bebouwde kom gelegen. De dichtbijzijnde veehouderij gelegen aan de Koeveringsedijk 41 betreft echter een melkrundveehouderij. Voor deze categorie geldt geen geuremissie per dier maar geldt een minimale afstand van de dierenverblijven ten opzichte van geurgevoelige objecten. Voor buiten de bebouwde kom geldt een afstand van 50 meter. De afstand van het plangebied tot deze veehouderij is circa 424 meter. Er wordt voldaan aan de minimale afstand van 50 meter. De dichtstbijzijnde veehouderij die dieren houdt met geuremissies bevindt zich aan de Damianenweg 14. Het betreft vleesvee op een afstand van ruim 1 kilometer. Omdat het plangebied zich buiten de bebouwde kom bevindt, geldt er een norm van 14 OuE/m^3. Wij beschikken niet over specifieke informatie over de voorgrondbelasting door de intensieve veehouderijen in de buurt van het plangebied. Op basis van de informatie over de achtergrondbelasting is het aannemelijk dat de voorgrondbelasting binnen het plangebied niet hoger is dat 13 OuE/m^3. Omdat deze waarde onder de norm ligt, kan vanuit worden gegaan dat de veehouderijen in de omgeving van het plangebied niet tot ruimtelijke beperkingen leiden. Op korte afstand zijn tevens momenteel al geurgevoelige objecten gelegen (aan de Damianenweg en De Rijt) waardoor deze maatgevend zijn voor de veehouderijen.

Het aspect geur staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg. Ter plaatse van het plangebied is een aanvaardbaar verblijfsklimaat.

4.15 Volksgezondheid

De handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 (versie mei 2018) bevat een praktisch stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit GGD wenselijk is. De stappen worden in deze paragraaf doorlopen om te kijken of er knelpunten zijn.

- Endotoxine: Blootstelling aan endotoxine heeft een directe relatie met de in het VGO-onderzoek aangetoonde negatieve effecten op de luchtwegen en de verlaagde longfunctie rond veehouderijbedrijven. Hiervoor geldt een afstand van 500 meter van een pluimveehouderij tot een milieugevoelige functie. Voor een varkenshouderij geldt een afstand van 200 meter tot een milieugevoelige functie. Op een afstand kleiner dan 500 meter van het plangebied bevinden zich geen pluimveehouderijen en op een afstand kleiner dan 200 meter bevinden zich geen varkenshouderijen.
- Emissies: Er wordt een bedrijventerrein gerealiseerd. Bedrijven mogen volgens het Activiteitenbesluit niet te hoge emissies hebben. De beoogde ontwikkeling leidt niet tot een toename in de emissie voor geur en/of fijnstof en/of ammoniak.
- Aanvaardbaar woon-/leefklimaat: De afstand van het plangebied tot de dichtsbijzijnde intensieve veehouderij is circa 424 meter. Daarnaast wordt volgens de achtergrondbelasting geurkaart 2022 de achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied als zeer goed (0-3 OU/m^3) beoordeeld. Er is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied. Er wordt aan de geurnormen voldaan, zie ook paragraaf 4.14.
- Er bevindt zich geen geitenhouderij op 2 kilometer afstand van het plangebied.
- Binnen een afstand van 1 kilometer van het plangebied bevindt zich geen pluimveehouderij. De dichtstbijzijnde pluimveehouder is gelegen aan de Willibrordushoek 4A. De afstand is minimaal 2 kilometer.
- Overige veehouderijen bevinden zich niet binnen een afstand van 424 meter.
- Er is geen sprake van mestbe- of verwerking als nevenactiviteit of als zelfstandige activiteit.
- Het plangebied ligt buiten de risicoafstanden die aangehouden moeten worden rondom intensieve veehouderijen in de omgeving. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

4.16 Niet gesprongen explosieven

4.16.1 Normstelling en beleid

In een bestemmingsplan dat een nieuwe ontwikkeling mogelijk maakt, dient rekening te worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten (OO). Door Bodac B.V. is op een bodembelastingkaart aangegeven dat deze locatie gelegen is in verdacht gebied als het gaat om ontplofbare oorlogsresten. Conform de Arbowetgeving dient voorafgaand aan de grondroerende werkzaamheden het terrein onderzocht te worden op de mogelijke aanwezigheid van deze ontplofbare oorlogsresten. Dit om te voorkomen dat tijdens grondroerende werkzaamheden ontplofbare oorlogsresten wordt aangetroffen wat een gevaar voor de werknemers en openbare orde en veiligheid kan vormen.

4.16.2 Toetsing en conclusie

In het kader van de beoogde ontwikkeling is oppervlaktedetectie naar explosieven uitgevoerd. Bijbehorende rapportage is opgenomen als bijlage 8 bij voorliggend bestemmingsplan. Op basis van de detectie kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

- Oppervlakte van A en B gebieden bedraagt ca. 0 m^2 wat 0 % van het totale onderzoeksgebied bedraagt;
- Er is in totaal ca. 36.000 m^2 C-gebied aanwezig binnen het onderzoeksgebied wat 100 % van het totale onderzoeksgebied bedraagt;
- Er is in totaal ca. 0 m^2 D-gebied aanwezig binnen het onderzoeksgebied wat 0 % van het totale onderzoeksgebied bedraagt.

De hierboven vermelde resultaten zijn verwerkt in een tekening welke als bijlage bij de onderzoeksrapportage zijn bijgevoegd. Het is vrij uitzonderlijk dat een weiland zoals dit opsporingsgebied volledig wordt aangegeven als C-gebied. De aanwezige verstoringen worden veroorzaakt door aanwezige ijzerhoudende objecten zoals bijvoorbeeld rode baksteenpuin in de bovenste laag.

Bij (grondroerende)werkzaamheden dient men rekening te houden met de mogelijkheid dat OO kunnen worden aangetroffen. Daar waar de grond niet geroerd zal gaan worden geldt geen verdere inspanningsverplichting voor de grondroerder. Door de grondeigenaar wordt aangegeven dat de bovenste laag na de oorlog is aangebracht. In deze opgebrachte grond zit wat ijzerhoudend puin dat de verstoring veroorzaakt. Deze laag kan dus geen OO bevatten. Om het gebied te kunnen onderzoeken dient deze bovenlaag te worden verwijderd. Omdat is aangegeven dat deze na de oorlog is aangebracht kan deze zonder aanvullende veiligheidseisen worden verwijderd.

Omdat voor uitvoering van de nieuwbouwwerkzaamheden deze bovenlaag toch verwijderd dient te worden wordt geadviseerd de opsporingswerkzaamheden uit te voeren nadat deze laag is verwijderd. Als deze laag is verwijderd dient er opnieuw detectie te worden uitgevoerd. De hierbij geselecteerde verdachte objecten dienen conform de CS-OOO te worden verwijderd.

4.17 Duurzaamheid

4.17.1 Normstelling en beleid

Duurzaamheid gaat over de balans tussen mens, milieu en financiën en kan op verschillende niveaus worden bezien. Op het niveau van gebiedsontwikkeling gaat het naast technische maatregelen bij gebouwen om het functioneren van het gehele gebied. De kracht zit in het zoeken naar goede combinaties voor een specifieke locatie waardoor een prettige leefomgeving kan worden ontwikkeld. Bepaalde randvoorwaarden en/of de ruimtelijke omgeving van een plan kunnen kansen voor duurzaamheid opleveren.

Duurzaam bouwen gaat dus verder dan alleen energie. Het gaat ook over duurzaam materiaalgebruik, comfort, binnenmilieu, bouwen voor de toekomst en slim bouwen. Duurzaam bouwen wordt vaak afgekort als 'dubo' en beoogt naast vermindering van de uitstoot van CO2 ook zaken als:

- bij te dragen aan het welzijn van gebruikers (kwaliteitsbevordering);
- uitputting van grondstoffen te verminderen;
- vervuiling van bodem, water en lucht tegen te gaan.

Energieneutraal (BENG)

Vanaf 1 januari 2020 moeten alle nieuwe gebouwen in Nederland bijna energieneutrale gebouwen (BENG) zijn. Dit vloeit voort uit het Energieakkoord voor duurzame groei en uit de Europese richtlijn EPBD. De vastgestelde

niveaus voor woningen gelden als volgt:

- Een maximaal energiebehoefte van 25 kWh/m2/jr gebruiksoppervlak;
- Een maximaal primair fossiel energiegebruik, eveneens in 25 kWh/m2/jr gebruiksoppervlak;
- Een minimaal aandeel hernieuwbare energie van 50%.
- Het voorgaande houdt concreet een EPC tussen 0 en 0,2 in. Tot 1 januari 2020 geldt echter nog de wettelijk verplichte EPC van 0,4.

Aardgasvrij (Wet VET)

In de Wet voortgang energietransitie (VET) is bepaald dat per 1 juli 2018 nieuw te bouwen bouwwerken niet meer aangesloten worden op het gasnet. In uitzonderlijke gevallen kan de gemeente, bij zwaarwegende redenen van algemeen belang, een ontheffing verlenen. De omgevingsvergunning voor nieuwe bouwwerken wordt afgekeurd als in de bouwaanvraag geen rekening is gehouden met aardgasvrij bouwen.

Milieuprestatie Gebouwen (MPG)

Voor nieuwbouwwoningen en nieuwe kantoorgebouwen die groter zijn dan 100 m² is bij elke aanvraag voor een omgevingsvergunning een Milieuprestatie Gebouwen (MPG) verplicht. De MPG geeft aan wat de milieubelasting is van de materialen die in een gebouw worden toegepast. Per 1 januari 2018 geldt voor de MPG een maximum schaduwprijs van 1,00 euro per m2 BVO per jaar. Voor een MPG berekening kan het instrument GPR Gebouw gebruikt worden. GPR Gebouw is opgebouwd uit vijf verschillende thema's: energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Scores variëren van 0 t/m 10. Het is gebruikelijk om uit te gaan van een gemiddelde GPR Gebouw score van 8. GPR Gebouw is een bruikbaar instrument om tot een duurzaam ontwerp te komen voor onder andere woningbouw.

4.17.2 Toetsing en conclusie

De ambities binnen de gemeente Meierijstad op het gebied van duurzaamheid gaan verder dan de eisen die gelden op basis van het Bouwbesluit. Zo moet de energieprestatie 10% beter zijn dan hetgeen wordt voorgeschreven in het Bouwbesluit. Dit planvoornemen voorziet in eerste instantie in het mogelijk maken van een bebouwing met daarbij nadrukkelijk ruimte voor groen- en waterinfiltratievoorzieningen.

Door het gebruik van verschillende gebiedseigen soorten en een variatie in de aanplantingsmaat ontstaat een robuuste groenstructuur. Het hoogteverschil van de ringdijk accentueert de robuustheid van de beplanting. De aanplant van verschillende maten geeft de beplanting ruimte om zich te ontwikkelen, zowel boven de grond, als onder de grond. Het slagingspercentage op de ringdijk wordt aanzienlijk vergroot. In de loop der jaren zal er successie ontstaan, waardoor de ringdijk zijn eigen ecosysteem ontwikkelt. Door selectief beheer richting boomvormers, krijgen deze meer ruimte om uit te groeien tot de gewenste maat.

De nieuwe bebouwing zal ten minste voldoen aan de ambities van de gemeente. Ook de initiatiefnemer is groot voorstander van het opwekken van duurzame energie en is bereid bij de vernieuwing van het bedrijf extra voorzieningen te treffen. Er zullen dan ook zonnepanelen worden aangebracht. Den Ouden heeft op de bedrijfswebsite een uitgebreide visie op duurzaamheid en circulariteit gepresenteerd.

Duurzaam bouwen zoals hierboven omschreven is toegespitst op het thema 'energie'. De gemeente streeft ook naar een circulaire economie en zou in dat in de nadere uitwerking terug willen zien in onder andere

materiaalgebruik. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen zal dit tot uiting komen.

Hoofdstuk 5 Juridische planopzet

5.1 Algemeen

In het voorgaande hoofdstuk zijn de uitgangspunten van dit bestemmingsplan geformuleerd. In dit hoofdstuk zijn de bestemmingen en de bijbehorende regels beschreven. Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP). De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op dezelfde manier worden verbeeld. de SVBP is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen volgens de Wro en het Bro gemaakt moeten worden. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld volgens deze standaarden, met inachtneming van de aanpassingen die voortvloeien uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijks als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld.

5.2 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding zijn alle functies zodanig bestemd dat het mogelijk is om met behulp van het renvooi direct te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied zijn gegeven en welke regels daarbij horen. Uitgangspunt daarbij is dat de verbeelding zoveel mogelijk informatie geeft over de in acht te nemen maten en volumes. De regels geven duidelijkheid over de bestemmingsomschrijving, de bouwregels en de specifieke gebruiksregels. In de regels zijn verder afwijkings- en wijzigingsregels opgenomen.

5.3 Bestemmingen op de verbeelding

Op de verbeelding van onderhavig bestemmingsplan zijn de volgende (dubbel)bestemmingen weergegeven:

- 'Bedrijventerrein - 1'
- 'Groen'
- 'Leiding - Riool'
- 'Waarde - Archeologie 6'
- 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevolle elementen'
- 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevolle gebieden'

In de volgende paragraaf wordt nader ingegaan op de regeling behorende bij die bestemmingen.

5.4 Toelichting op de regels

De bij dit plan behorende regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

1. Inleidende regels (hoofdstuk 1);
2. Bestemmingsregels (hoofdstuk 2)
3. Algemene regels (hoofdstuk 3)
4. Overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4)

Deze hoofdstukindeling is opgebouwd conform de richtlijnen uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012). Hierna worden de hoofdstukken nader toegelicht.

5.4.1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel is omschreven wat in onderhavig plan onder een aantal van de in de regels gebruikte begrippen wordt verstaan.

Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel is vastgelegd hoe bij de toepassing van de regels van onderhavig plan moet worden gemeten.

5.4.2 Bestemmingsregels

De regels in een bestemming zijn conform de SVBP2012 (indien van toepassing) als volgt opgebouwd en benoemd:

1. Bestemmingsomschrijving;
2. Bouwregels;
3. Nadere eisen;
4. Afwijken van de bouwregels;
5. Specifieke gebruiksregels;
6. Afwijken van de gebruiksregels;
7. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
8. Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
9. Wijzigingsbevoegdheid.

Een bestemmingsregel hoeft niet alle elementen te bevatten. Dit verschilt per bestemming. In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Indien er sprake is van andere aan de grond toegekende functies, worden deze daarna omschreven. In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen.

Artikel 3 Bedrijventerrein - 1

Deze bestemmingsregeling is gebaseerd op de bestemmingsregeling zoals deze voor het bedrijventerrein Duin is opgenomen in het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen'. De bouwregeling van deze bestemming is zodanig vormgegeven dat de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen en het maximale toegestane bebouwingspercentage per bouwperceel op de plankaart (verbeelding) zijn aangegeven. Daarnaast is een groot

bouwvlak opgenomen welke een minimale afstand tot openbare gebieden aanhoudt. De bouwvlakken, de bouwhoogte, de afstand tot de voorste, zijdelingse en achterste perceelsgrens en het bebouwingspercentage zijn gebaseerd op het beeldkwaliteitplan zoals dat in paragraaf 3.4.3 is beschreven.

Artikel 4 Groen
De gronden met de bestemming 'Groen' zijn onder andere bestemd voor de aanleg en het behoud van groen en een door middel van een (gedeeltelijke) aanduiding aan dit bestemmingsplan gekoppeld inrichtingsplan.

Artikel 5 Leiding - Riool
De voor Leiding - Riool aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor aanleg en instandhouding van een rioolpersleiding, één en ander met de bijbehorende voorzieningen. Deze dubbelbestemming is overgenomen uit het vigerend bestemmingsplan 'Landelijk gebied'.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 6
Deze dubbelbestemming is overgenomen vanuit het vigerende bestemmingsplan ‘Landelijk gebied'. De gronden binnen deze dubbelbestemmingen zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden te verwachten archeologische waarden. Op of in deze gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van: verbouw en/of nieuwbouw van bestaande gebouwen voor zover bij de bouw de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of ruimtelijk gewijzigd en voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd met een oppervlak van de bodemingreep van ten hoogste 25.000 m^2 en dieper dan 0,4 m ten opzichte van het maaiveld. Een archeologisch onderzoek is noodzakelijk wanneer de bodemingrepen groter zijn dan de gestelde maatvoeringen.

Artikel 7 Waarde - Cultuurhistorisch waardevolle elementen
De elementen (zoals wegen, paden, bospercelen (met rabatten), waterlopen) die vanuit cultuurhistorisch oogpunt als zeer hoog of hoog zijn gewaardeerd, hebben met deze dubbelbestemming bescherming gekregen. De dubbelbestemming omvat het gehele buitengebied maar in de regeling wordt verwezen naar de waarderingskaart zoals die hoort bij het rapport Tussen Aa-dal en Rooise heide. De waardering van deze elementen is beschreven in het genoemde rapport. De bescherming van deze elementen krijgt vorm door een vergunningstelsel voor werken en werkzaamheden. De volgende werken en werkzaamheden mogen niet zonder vergunning verricht worden:

- het aanbrengen van (half)verhardingen;
- het rooien of vellen van houtgewas;
- afgraven, vergraven, ophogen en egaliseren van de bodem;
- graven of dempen van sloten;
- verwijderen van perceelsrandbeplanting;
- diepwoelen en diepploegen;
- het verwijderen van wegen of paden.

Bij de beoordeling of een vergunning voor deze werken en werkzaamheden verleend kan worden, wordt op basis van het rapport Tussen Aa-dal en Rooise heide bezien in hoeverre de werken en werkzaamheden een onevenredige afbreuk doen aan de cultuurhistorische waarde van de aangewezen elementen.

Artikel 8 Waarde - Cultuurhistorisch waardevolle gebieden

De landschappen die vanuit cultuurhistorisch oogpunt als zeer hoog en hoog zijn gewaardeerd hebben deze dubbelbestemming gekregen. De waardering van deze gebieden is beschreven in het rapport Tussen Aa-dal en Rooiseheide. De bescherming van deze gebieden krijgt vorm door een vergunningstelsel voor werken en werkzaamheden. De volgende werken en werkzaamheden mogen niet worden verricht zonder daarvoor over een vergunning te beschikken.

- het aanbrengen van (half-)verhardingen;
- het rooien of vellen van houtgewas;
- afgraven, vergraven, ophogen en egaliseren van de bodem;
- graven of dempen van sloten;
- verwijderen van perceelsrandbeplanting;
- aanleggen van paden;
- wijzigen van perceels- of kavelgrenzen;
- het aanbrengen van hoogopgaande beplanting anders dan het herplanten van gerooide / gevelde houtopstanden;
- het verwijderen van wegen of paden.
- Bij de beoordeling of een vergunning voor deze werken en werkzaamheden verleend kan worden, wordt op basis van het rapport Tussen Aa-dal en Rooise heide bezien in hoeverre de werken en werkzaamheden een onevenredige afbreuk doen aan de cultuurhistorische waarde van deze gebieden.

Voor de landschappen die een cultuurhistorische waardering van middelmatig hebben meegekregen, zijn niet bestemd als Waarde - Cultuurhistorisch waardevolle gebieden. Deze gebieden spelen echter wel een rol bij de verschillende afwijkingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden zoals deze in de Agrarische bestemmingen zijn opgenomen. Zo is in de wijzigingsbevoegdheid voor het vergroten en of veranderen van een agrarisch bouwvlak (bijvoorbeeld in de bestemming Agrarisch met waarden - Kleinschalig landschap) opgenomen dat de wijziging geen onevenredige afbreuk mag doen aan de in de bestemmingsomschrijving beschreven waarden. In de bestemmingsomschrijving is vervolgens een verwijzing naar de cultuurhistorische waarden van de gronden opgenomen. Verder is in de verschillende gebiedsbestemmingen een vergunningstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen. In het kader van deze vergunningstelsels wordt ook getoetst of er onevenredige afbreuk aan de genoemde cultuurhistorische waarden wordt voldaan. Bij deze afweging spelen ook de middelmatig gewaardeerde gebieden een rol.

5.5 Toelichting op de algemene regels

Deze algemene regels bestaan uit een aantal algemene, niet aan specifieke bestemmingen gekoppelde, regels.

Artikel 9 Antidubbeltelregel

Een antidubbeltelbepaling wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

De formulering van de antidubbeltelbepaling wordt bindend voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening

(artikel 3.2.4 Bro).

Artikel 10 Algemene bouwregels
In de algemene bouwregels is opgenomen dat bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen worden overschreden ten behoeve van ondergeschikte bouwdelen. Het gaat hierbij om bijvoorbeeld stoepen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken.

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels
In dit artikel staan regels over de gebiedsaanduidingen die op de plankaart zijn aangeduid als:
- overige zone - beperkingen veehouderij;
- reconstructiewetzone - extensiveringsgebied;
- wetgevingzone - wijzigingsgebied ecologische verbindingszone;
- wetgevingzone - wijzigingsgebied Vlagheide.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels
In dit artikel zijn algemene gebruiksregels voor parkeren, landschappelijke inpassing en waterberging opgenomen.

5.6 Toelichting op de overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht
In dit artikel wordt omschreven hoe wordt omgegaan met het bestaand gebruik en met de bestaande bebouwing ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

Artikel 15 Slotregel
In dit artikel wordt de naam van de regels vastgesteld.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Naast de planologische haalbaarheid van de ontwikkeling zoals getoetst in voorgaande paragrafen, moet ook de financiële uitvoerbaarheid van de ontwikkeling aangetoond worden. In de Wet ruimtelijke ordening is de grondexploitatiewet opgenomen. Hierin is geregeld dat gemeenten de mogelijkheid krijgen om kosten van de planontwikkeling te verhalen op grondeigenaren. Het kostenverhaal dient verplicht door de gemeente opgesteld te worden. De gemeente legt dit kostenverhaal vast in een exploitatieplan. Van een exploitatieplan kan worden afgeweken door in het kostenverhaal anderszins te voorzien (overeenkomst met alle grondeigenaren in het plangebied of volledig grondeigendom). In een bestemmingsplan is sprake van kostenverhaal (6.2.3 tot en met 6.2.5 Bro) als een bouwplan (6.2.1 Bro) wordt mogelijk gemaakt.

De gemeente is van mening dat er geen belemmeringen zijn aangaande de financiële uitvoerbaarheid. Deze ontwikkeling wordt geheel bekostigd door de initiatiefnemer. De door de initiatiefnemer aan de gemeente overlegde gegevens tonen afdoende aan dat deze de benodigde investeringen financieel kan dragen. Een exploitatieplan is niet noodzakelijk aangezien met een anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente in het kostenverhaal wordt voorzien.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 Bro dient inzicht te worden gegeven in de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Het gaat daarbij zowel om de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de planvoorbereiding zijn betrokken alsook om de resultaten van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro.

6.2.1 Participatietraject

Op 14 februari 2022 en 23 juni 2022 is een omgevingsdialoog gevoerd met omwonenden. De verslagen van deze bijeenkomsten zijn bijgevoegd als bijlage 13 en bijlage 14. Vanuit omwonenden zijn zorgen geuit over de verkeersveiligheid op de Vlagheide en de aansluiting met de Eerdsebaan in relatie tot de uitbreiding van het bedrijventerrein en de recreatieve ontwikkelingen. Deze zorg is met de gemeente besproken en wordt bestuurlijk geagendeerd. Daarnaast zijn er door omwonenden veel vragen gesteld over het bestaande terrein van Den Ouden aan de Vlagheide 6c te Schijndel. Deze locatie maakt geen onderdeel uit van het plangebied van dit bestemmingsplan. De gestelde vragen worden door Den Ouden beantwoord. Daarnaast zijn door Den Ouden individuele gesprekken met omwonenden gevoerd.

Op 27 juni 2022 is de gemeenteraad bijgepraat over de voorgenomen ontwikkeling.

6.2.2 Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro

De voorgenomen ontwikkeling is besproken met de provincie, het regionaal ruimtelijk overleg, het waterschap en de Veiligheidsregio. Alle instanties hebben, eventueel met opmerkingen ten aanzien van de toelichting, ingestemd met deze ontwikkeling.

6.2.3 Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende 6 weken ter visie gelegd. Hierbij wordt eenieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen in te dienen.

6.2.4 Vaststelling en beroep

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.