

NOTA ZIENSWIJZEN

ONTWERP STRUCTUURVISIE 'DUIN-VLAGHEIDE' GEMEENTE SCHIJNDEL

1.	ZIENSWIJZEN	3
-----------	--------------------------	----------

1. ZIENSWIJZEN

Zienswijze 1	
Organisatie Provincie Noord-Brabant	
Postadres Brabantlaan 1 Den Bosch	
Zienswijze	antwoord gemeente
1. Het plangebied omvat het MOP dat onderdeel uitmaakt van de EHS. Het openbaar belang van de ontwikkeling en de omvang van de aantasting zijn onvoldoende aangetoond. Wel wordt in de structuurvisie gesproken over de compensatie van de EHS. Er wordt vanuit gegaan dat in de bestemmingsplanfase de visie formeel getoetst wordt aan de regels uit de Verordening Ruimte. 2. Er dient nog Regionale afstemming plaats te vinden over de voorgenomen uitbreiding. Daarbij dient verantwoord te worden waarom de bedrijven, die niet qua maat en schaal passen bij de aard en omvang van de kern Schijndel, toch in Schijndel gefaciliteerd zouden moeten worden. Daarnaast moet met de gemeente Sint-Oedenrode overlegd worden, in het kader van het convenant tussen de gemeentes. Er wordt van uitgegaan dat de afstemming in een volgende fase plaats vindt. 3. De provincie werkt aan een behoefteraming en de prognose is dat de behoefte naar nieuwe bedrijventerreinen lager zal uitvallen dan in 2006 werd verwacht. Voor de bestemmingsplanfase vraagt de provincie een onderbouwing van de ruimtebehoefte in relatie tot de lokaal uitgevoerde ruimteplanner.	1. Reden voor het ontwikkelen van een bedrijventerrein is de uitvoering van het Masterplan Vlagheide. In de uitwerking van het Masterplan wordt voorzien in het verplaatsen van de grootschalige bedrijven uit het buitengebied naar het bedrijventerrein Duin-Vlagheide. Met de voorliggende visie wordt dit mogelijk gemaakt. Uit de visie MOP-complexen komt naar voren dat de ecologische waarden op het terrein beperkt zijn. Deze (beperkte) ecologische waarde is vanuit het oogpunt van de gemeente onvoldoende reden de ontwikkeling elders te laten plaatsvinden. De definitieve toetsing aan de Verordening vindt plaats in de bestemmingsplanfase. 2. In het regionaal overleg wordt het plan als onderdeel van de bestemmingsplanprocedure besproken. De gemeente Sint-Oedenrode is ingelicht over de structuurvisie. In het kader van de bestemmingsplanprocedure zal overleg met de gemeente plaatsvinden. De reden om de grootschalige bedrijven in dit gebied te faciliteren is gelegen in het feit dat deze bedrijven in de huidige situatie in het buitengebied van de gemeente Schijndel (en in het gebied Vlagheide) zijn gelegen. Vanuit het Masterplan Vlagheide is vastgesteld dat de bedrijven op een ander locatie binnen Vlagheide geplaatst dienen te worden. 3. De gemeentelijk uitgevoerde ruimteplanner en de provinciale prognose van de behoefte aan bedrijventerreinen zullen samen de basis vormen van de onderbouwing in de bestemmingsplanfase. Beide stukken zijn nog niet in definitieve vorm beschikbaar. Indien blijkt dat de gemeentelijke ruimteplanner afwijkt van de conclusies van het provinciaal onderzoek, zal de afstemming en de ruimtelijke keuzes die hiermee samenhangen

4. Het streven van de provincie is zorgvuldig ruimtegebruik. Er wordt geconstateerd dat de ruimtebehoefte van verplaatsers en de maatregelen om het ruimtegebruik zo klein mogelijk te houden nog nader onderbouwd moeten worden. Daarnaast wordt geen inzicht gegeven in wat er gebeurt met de achtergebleven kavels. Dit moet in een volgende planvormingfase gebeuren. 5. Er dient in de verdere planvorming rekening te worden gehouden met artikel 1.2.1 en 1.2.2 uit de Verordening Ruimte. De provincie vindt het positief dat de bestaande ecologische, stedenbouwkundige en landschappelijke structuren versterkt worden door het plan. De provincie is er echter niet van overtuigd dat de robuustheid van de groene randen voldoende gegarandeerd is. Vanwege de keuze om langs de randen de grootschalige bedrijven te situeren is de kans groot dat een harde overgang ontstaat. De provincie adviseert in de verdere planuitwerking te garanderen dat de groene randen en de	nader onderbouwd worden. De eerste uitkomsten ruimteplanner gemeente: 'In de nabije toekomst beschikt Schijndel over een voldoende ruimte voorraad van bedrijventerreinen, mits de voorgenomen uitbreiding van Duin-Vlagheide ook wordt gerealiseerd. Zonder dit bedrijventerrein is het direct uitgeefbaar terrein aan de krappe kant. Verder wordt met deze realisatie voorzien in de groei tot en met 2020'. (Bron: Concept notitie ruimtebehoefte bedrijventerreinen gemeente Schijndel.) 4. Doelstelling van de structuurvisie is een verplaatsing van bedrijven uit het buitengebied naar een daarvoor geschikt terrein. Voor de achterblijvende bedrijfspercelen wordt een passende herbestemming gezocht met als voorwaarden schaalverkleining en ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Op het terrein Duin-Vlagheide wordt gestreefd naar een efficiënte indeling van de aanwezige ruimte. Echter dient te worden opgemerkt dat vanuit de kenmerken van de locatie en de overgang naar het landschap, ruimte wordt gereserveerd voor landschappelijke elementen ('groen') op Duin-Vlagheide. Dit brengt met zich mee dat de ruimtebehoefte relatief hoger ligt dan wanneer er geen landschappelijke inpassing zou plaatsvinden. Voorafgaand aan de uitgifte van de gronden en het opstellen van het bestemmingsplan, zal de ruimtebehoefte van de verplaatsers nader worden onderbouwd/gespecificeerd. 5. De regels betreffen de vereisten ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit en de landschapsinvesteringsregeling. Middels de groene inkadering van het bedrijventerrein en het versterken van de aanwezige waardevolle structuren wordt voldaan aan de eisen ten aanzien van het realiseren van ruimtelijke kwaliteit. Conform de landschapsinvesteringsregeling dient 5% van de opbrengsten in bovenwijkse voorzieningen te worden geïnvesteerd. In het plan wordt de financiering van groenvoorzieningen en projecten uit het masterplan uit de opbrengsten van de gronden betaald. De verwachting is dat dit de 5%-grens zal overschrijden.
--	--

kamers van voldoende omvang zijn om de robuustheid te waarborgen. 6. De ontsluiting wordt aan de magere kant geacht. Een nadere onderbouwing van de ontsluiting is wenselijk.	De gemeente zal in de vervolgstappen de robuustheid van de groene randen garanderen. Het groene kader rond het plangebied wordt in het beheer van de gemeente aangelegd en onderhouden. Tevens wordt de groenzone in het bestemmingsplan vastgelegd. In het geval van de groene kamers wordt naar een meer flexibele bestemmingsregeling gezocht. Hoe de uitvoering en het onderhoud van de groene kamers geregeld wordt, is nog niet uitgewerkt. Het instellen van parkmanagement kan hierbij belangrijke rol spelen. 6. In de huidige situatie zijn verschillende, vergelijkbare aansluitingen op de Eerdsebaan aanwezig. Deze aansluitingen gelden als uitgangspunt bij het vormgeven van de ontsluiting van Duin-Vlagheide op de Eerdsebaan. Ten aanzien van het aantal verkeersbewegingen kan vermeld worden dat de toename van de hoeveelheid verkeer beperkt wordt geacht. Ten eerste zullen voornamelijk bedrijven op het terrein worden gevestigd die nu op locaties zijn gelegen die indirect worden ontsloten via de Eerdsebaan. Ten tweede is het bedrijventerrein en het aantal bedrijven van een beperkte omvang. Daarbij is de capaciteit van de Eerdsebaan toereikend voor een beperkte toename van het verkeer. Voor de aansluiting van de Eerdsebaan op de A50 worden echter al verbeteringsvoorstellen gedaan vanwege de beperkte capaciteit van het knooppunt. Verder zullen de gevolgen van de voorgestelde ontsluiting op de interne verkeersbewegingen vanaf DuinII en Duin III nader worden onderzocht in de volgende fase van de planvorming.
Gevolgen voor de structuurvisie	
De gemaakte opmerkingen geven geen aanleiding tot aanpassing van de structuurvisie.	

Zienswijze 2	
Organisatie	
Ondernemers Contact Schijndel, KvK en de Brabants-Zeeuwse werkgeversvereniging	
Postadres	
Zienswijze	antwoord gemeente

1. Indieners maken bezwaar tegen de vertaling van het concept duurzaamheid in het plan, als groene uitstraling van het gebied. Deze interpretatie is volgens de indiener strijdig met duurzaamheid in termen van grondstof- en energiestromen. Dit vereist grotere oppervlakten. 2. De ruimtelijke inrichting doet de grondprijs stijgen. 3. De behoefte aan kantoorachtige bebouwing is onvoldoende. 4. Indiener verzoekt overleg over de vertaling van duurzaamheid in de planregels. 5. Indieners stellen dat er geen sprake is van een verdienlocatie, doordat de kosten van de ontwikkeling de opbrengsten zullen overstijgen.	1. De omvang van de groene kamers is geënt op de globale ruimtebehoefte van de te verplaatsen bedrijven uit het buitengebied. De indeling in groene kamers kan in de uitwerking flexibel worden toegepast. De groene inrichting en een mogelijke toepassing van andere duurzaamheidsaspecten sluit duurzaamheid in de zin van uitwisseling tussen grondstof- en energiestromen niet uit. 2. De uitgifteprijs zal niet uit de pas lopen met de huidige grondprijzen in de gemeente (rekening houdend met een inflatiecorrectie). 3. In de structuurvisie is ten aanzien van het type bedrijven het volgende opgenomen: <i>“De schaal van de bedrijven die zich hier vestigen is klein. De bedrijven hebben bij voorkeur een relatie met duurzaamheid. ... Later kunnen hier bedrijven en inrichtingen komen met een duurzaam profiel en een hoogwaardige uitstraling. Andere mogelijke bedrijven zijn vormen van zakelijke dienstverlening en kantoorruimte. Ook gezamenlijke vergader- en lunchruimte behoort tot de mogelijkheden.”</i> Uit deze beschrijving blijkt dat er niet wordt voorzien in kantoorbebouwing in algemene zin. Het type bedrijven dat hier gevestigd kan worden is divers, zo kan bijvoorbeeld gedacht worden aan een bedrijfsverzamelgebouw. Het uitgangspunt is dat de bedrijven geen buitenopslag vragen. De term ‘kantoorachtige bebouwing’ heeft betrekking op de uitstraling van de gebouwen, niet specifiek op de functie kantoren. 4. Het Ondernemers Contact Schijndel is betrokken geweest in het proces om de structuurvisie op te stellen. Ook in de vervolgfase wil de gemeente de ondernemers betrekken. Op dat moment kan tevens besproken worden hoe het concept duurzaamheid in de planvorming kan worden verankerd. 5. De term ‘verdienlocatie’ komt voort uit de exploitatiewetgeving. Het houdt in dat de uitgifte van grond voor de bestemming bedrijven geld oplevert. Het heeft geen betrekking op de uitkomst van de exploitatie. In hoeverre de kosten van de ontwikkeling de opbrengsten zullen overstijgen is
--	--

6. Indieners stellen dat er onvoldoende consistentie is in de profilering van het gebied. Indieners vinden het niet wenselijk dat bedrijven als de hondenvereniging en de motorclub centraal in het gebied worden gevestigd. Deze NIMBY-achtige bedrijven verhouden zich niet goed tot de grootschalige bedrijven. 7. Indieners geven de voorkeur aan een concentratie van groen langs de rand in plaats van groen op het terrein. 8. De landgoederen aan de oostelijke rand zijn volgens de indieners ongewenst. 9. Indieners betwijfelen of één echte toegangsweg tot het plangebied voldoende is. Zij verzoeken een zuidelijke randweg te overwegen. 10. Indieners verzoeken de aanleg van een	nu nog niet vast te stellen. Uitgangspunt is dat vanuit de ontwikkeling van Duin-Vlagheide een bijdrage wordt geleverd aan de kosten voor de realisering van projecten uit het Masterplan Vlagheide. 6. De nadruk ligt op grootschalige bedrijvigheid in de zwaardere milieucategorieën. Op het MOP terrein ligt het accent op kleinschalige bedrijvigheid. Dit zijn niet de genoemde activiteiten, maar bedrijven die qua aard en uitstraling op deze locatie passen. Er wordt geen nieuwe ruimte geboden aan 'NIMBY-achtige' activiteiten. Het hondenterrein is een bestaande functie en kan niet zonder meer verplaatst worden. 7. De gemeente wil een bedrijventerrein dat een andere uitstraling heeft dan een traditioneel bedrijventerrein. Een duurzaam terrein houdt onder meer in dat het terrein zelf een hoge ruimtelijke kwaliteit en inrichting kent. Het realiseren van alleen een groene afscherming voldoet niet aan de kwalitatieve doelstellingen van de gemeente. Ook vanuit de provincie wordt aandacht voor ruimtelijke kwaliteit geëist. Zie het antwoord 5 onder zienswijze 1. 8. De landgoederen zijn ter indicatie aan de oostzijde geschetst (conform de ideeën uit het Masterplan Vlagheide). Deze zone maakt geen deel uit van het plangebied van de structuurvisie en de inrichting is dan ook puur schetsmatig. In de uitwerking van de landgoederenzone zal rekening moeten worden gehouden met de milieubelasting die veroorzaakt wordt door de bedrijven in Duin-Vlagheide. In de tekst van de structuurvisie zal dit nader worden benadrukt. 9. Recent onderzoek heeft geen nut en noodzaak van een zuidelijke rondweg aangetoond. Op basis hiervan heeft de gemeente op 15 juli 2010 besloten geen rondweg aan te leggen. Er is geen reden om op dit besluit terug te komen. Zie tevens beantwoording provincie voor de onderbouwing van de keuze van de toegangsweg (antwoord 6 onder zienswijze 1). 10. De recent aangelegde bedrijventerreinen,
--	--

glasvezelnetwerk te overwegen.	waaronder Duin III, zijn allen aangesloten op het glasvezelnetwerk. Het is zeer waarschijnlijk dat een soortgelijk netwerk eveneens op Duin-Vlagheide wordt aangelegd.
Gevolgen voor de structuurvisie	
De gemaakte opmerkingen geven aanleiding tot de volgende aanpassing(en) van de structuurvisie: <i>Op de structuurvisiekaart/ inrichtingsschets:</i> geen <i>In de tekst:</i> 1. Nader toelichten van de betekenis van de landgoederenzone op de inrichtingsschets.	

Zienswijze 3	
Organisatie Van Swaay	
Postadres Vlagheide 2	
Zienswijze	antwoord gemeente
1. Plaatje op pagina 17: niet duidelijk is wat de groene vlek op het terrein van Van Swaay voorstelt.	1. De bedoelde groene vlek is op het kaartbeeld aangeduid als EHS. (Conform de Verordening Ruimte is het gebied niet meer aangeduid als EHS waardoor de groene vlek is komen te vervallen.)
2. Pagina 18 verwijzing in eerste alinea naar het kaartje is verkeerd; er dient naar een eerder kaartje te worden verwezen.	2. De verwijzing wordt aangepast.
3. Plaatje op pagina 18 onderaan: de pijl 'ontwikkeling groene geleding' is niet correct weergegeven. Deze dient aan de overzijde van de Vlagheide te worden gepositioneerd.	3. Dit is een kaart van de provincie. Deze kaart kunnen wij niet aanpassen.
4. Plaatje op pagina 24 en tekst: het plaatje geeft aan dat Van Swaay een bestaand bedrijventerrein is en geen onderdeel is van 'Groen werklandschap'. Tevens wordt op pagina 31 aangegeven dat Van Swaay een terrein van 'bedrijvigheid' is. Wij concluderen hieruit, dat het bestaande bedrijf van Van Swaay niet als 'groene kamer' wordt bestempeld.	4. Het betreft hier een samenvatting van bestaand beleid. De visie voor het terrein van Van Swaay dat uit het document spreekt is dat hier functies in groene kamers gerealiseerd kunnen worden. Het is correct dat dit in de huidige situatie niet het geval is. Het bestaande bedrijf wordt in de tekst niet als groene kamer bestempeld, maar in de visie wordt uitgesproken dat dit in de toekomst een groene kamer zou kunnen worden.
5. Pagina 25 eerste alinea: 'Ten noorden van de vuilstort ligt een zoekgebied voor de realisatie van landgoederen'. Wij wijzen u erop dat er	5. Zie antwoord 8 bij zienswijze 2.

aandacht dient te worden geschonken aan de bestaande bedrijvigheid en de aan te houden milieucirkels, zoals ook in Hoofdstuk 5.7 is aangegeven 6. Pagina 32 derde alinea: verontreinigingen. Het terrein Van Swaay is conform de genoemde beschikking reeds grotendeels gesaneerd. Slechts op een klein aantal plekken is nog (historische) verontreiniging aanwezig. 7. Pagina 33: Aan een gedeelte van het terrein van Van Swaay wordt een middelhoge indicatieve archeologische waarde toegekend. Niet aangegeven is waarop dit is gebaseerd en wat hiervan de gevolgen zijn voor de verdere bedrijfsontwikkeling. 8. Pagina 38, 6.1.1 'Van Swaay...': 16 hectare valt niet in zijn geheel onder bestemmingsplan Buitengebied Pagina 41: Van Swaay heeft een bedrijfsterrein ter grootte van 16 ha. 9. Pagina 46: Een aan te leggen wateropvang tussen Van Swaay en Duin III lijkt ons weinig zinvol, omdat het betreffende gebied op het	6. Op de locatie zijn al diverse onderzoeken naar de verontreiniging van de bodem verricht en loopt een traject van overleg met de provincie. Ondanks dat delen op het terrein al gesaneerd zijn, is op basis van recente informatie (juni 2010) van de provincie geconstateerd dat nog steeds sprake is van verontreiniging. Hiervoor wordt een monitoring uitgevoerd die moet leiden tot passende maatregelen. 7. Dit is de gemeentelijke archeologiekartaat zoals opgenomen in de herziening bestemmingsplan buitengebied 2009. Deze kaart is ter verduidelijking opgenomen in de structuurvisie. De structuurvisie verbindt voor de bedrijfsvoering geen consequenties aan de toekenning van de middelhoge archeologische waarden. 8. Het terrein van Van Swaay met een bedrijfsbestemming, bedoeld voor het hout- en palenverwerkingsbedrijf, is gelegen in het buitengebied. Daarnaast is een gedeelte van de gronden van Van Swaay bestemd tot agrarisch gebied en als bedrijventerrein in het bestemmingsplan voor Duin III. Het gedeelte van het terrein dat bestemd is binnen Duin III is niet in gebruik voor de bedrijfsvoering van Van Swaay. In de structuurvisie zal het onderscheid tussen de tot bedrijf bestemde delen van het bedrijf van Van Swaay (ca.13,9 ha) en het gehele terrein dat als bedrijf in gebruik is (ca.15 ha) en de gronden die bestemd zijn in het bestemmingsplan Duin III (ca.1 ha) nader toegelicht worden. Op de verbeelding van de structuurvisie wordt het als agrarisch bestemde deel van het door Van Swaay in gebruik zijnde terrein aangeduid als bedrijventerrein (nieuw) in plaats van de huidige aanduiding bestaande bedrijven. 9. In de huidige situatie is het terrein onverhard. Daardoor zakt het regenwater rechtstreeks in de bodem van de akkers en komt er weinig water in
---	--

hoogste punt ligt tussen Waterschap de Dommel en Aa en Maas. De reeds aanwezige spoorloot staat altijd droog. 10. Pagina 46, 50, 57, 59, 68 kaarten: het aanbrengen van een beplantingssingel op het terrein van Van Swaay tussen het opslagterrein en de opslag-/productieloodsen is logistiek onaanvaardbaar. 11. Pagina 47 eerste alinea: Van Swaay maakt onderdeel uit van het bedrijventerrein met een traditionele invulling. Pagina 54 vierde alinea: geldt voor Van Swaay ook een intensief ruimtegebruik met een bebouwingspercentage van minimaal 50%? 12. Pagina 60 'Ontsluiting': een goede en veilige aansluiting van Van Swaay op de ontsluitingsweg dient te zijn gewaarborgd. 13. Pagina 62 e.v. 'Exploitatie': voor het terrein van Van Swaay worden door de planontwikkeling geen veranderingen aangebracht. Derhalve kan van Van Swaay geen bijdrage worden gevraagd in de exploitatie 14. Tekening op pagina 67: er wordt gesuggereerd dat Van Swaay wordt aangeduid als groene kamer. Dit is echter ten onrechte, omdat Van Swaay een bedrijf is met traditionele invulling.	de omliggende sloten. In de nieuwe situatie wordt er veel bestrating aangelegd en nieuwe bebouwing gerealiseerd. Het regenwater wat daarop valt wordt opgeslagen in de nieuwe waterberging. Daardoor zal in de toekomstige situatie de regenwaterbuffer noodzakelijk zijn. 10. De op de schetsen aangegeven beplanting is indicatief. Inpassing van de bedrijvigheid middels groene beplanting is gewenst, maar het is niet verplicht om deze op de aangegeven locaties te realiseren. Op bedrijfsniveau vindt afstemming plaats. Omdat het hier een bestaand bedrijf betreft, zal de schets hierop worden aangepast 11. Het onderscheid traditioneel bedrijventerrein en bedrijven in groene kamers heeft geen betrekking op de aard van de bedrijvigheid, maar gaat in op de ruimtelijke inrichting, de verkaveling van dat deel van het bedrijventerrein. Met een traditionele invulling van een bedrijventerrein, wordt een terrein zoals Duin III bedoeld. Voor een dergelijk terrein wordt een bebouwingspercentage van meer dan 50 % wenselijk geacht. Voor de zone met de groene kamers, waar Van Swaay onder valt, wordt voorzien in een lager bebouwingspercentage. 12. Een veilige en goede ontsluiting van het bedrijf Van Swaay zal in de toekomst ook worden gewaarborgd. 13. Indien er geen ontwikkelingen op het terrein of in de directe omgeving van Van Swaay plaatsvinden, waar het bedrijf voordeel van ondervindt, kan en wordt er geen bijdrage aan Van Swaay gevraagd. Indien een ontwikkeling, ruimtelijk of planologisch, in gang wordt gezet waar het bedrijf Van Swaay voordeel van ondervindt, behoudt de gemeente het recht om een bijdrage aan de exploitatie te vragen. 14. Rond het terrein van Van Swaay wordt gestreefd naar een inpassing van de bedrijvigheid middels beplanting. Dit heeft geen gevolgen voor de bedrijfsvoering op het terrein van Van Swaay.
Gevolgen voor de structuurvisie	
De gemaakte opmerkingen geven aanleiding tot de volgende aanpassing(en) van de structuurvisie:	

Op de structuurvisiekaart/ inrichtingsschets:

1. op de schetst de groene beplantingsrand aanpassen.
2. Op de structuurvisiekaart wordt een deel van de gronden van Van Swaay gewijzigd van 'bestaande bedrijven' naar bedrijventerrein. Het betreft het gedeelte dat in gebruik is als bedrijventerrein, maar niet als zodanig bestemd is.

In de tekst:

1. Verwijzing naar kaart op pag. 18. aanpassen.
2. Tekst over de wijze waarop het bedrijf Van Swaay is bestemd aanpassen

Zienswijze 4

Organisatie

Waterschap de Dommel

Postadres

Boscheweg 56 Boxtel

Zienswijze

antwoord gemeente

- | | |
|---|--|
| 1. In paragraaf 1.4 moet het waterschap vermeld worden. | 1. Wordt aangepast |
| 2. Indiener verzoekt om in paragraaf 2.1 de waterstructuur te beschrijven. | 2. Wordt aangepast |
| 3. Indiener verzoekt het waterschapsbeleid in hoofdstuk 4 op te nemen. | 3. Waterschapsbeleid wordt toegevoegd. |
| 4. Indiener verzoekt de bronvermelding bij de GHG te plaatsen. | 4. Wordt toegevoegd. |
| 5. Indiener verzoekt paragraaf 5.2 nader uit te werken en de benodigde waterberging nader te onderbouwen. | 5. In de visie wordt op hoofdlijnen de benodigde waterberging aangegeven. De visie heeft een globaal karakter; de exacte benodigde waterberging zal pas bij de stedenbouwkundige uitwerking worden bepaald. De inrichtingsschets uit de visie biedt voldoende ruimte om het water te kunnen bergen volgens de nieuwe waterbergingseisen. Hiervoor zijn de uitgangspunten gehanteerd zoals die met u zijn overlegd. |
| 6. Het hergebruik van water komt niet naar voren als duurzame oplossing. Mogelijk kan de algenkwekerij hier gebruik van maken. Ook stelt de initiatiefnemer voor 'groene daken' op te nemen in paragraaf 6.6. | 6. Groene daken zijn opgenomen in de visie. Hieraan zal worden toegevoegd dat dit ook vanuit waterhuishouding voordelig is. Ook het hergebruiken van water zal worden toegevoegd in de tekst. |

Gevolgen voor de structuurvisie

De gemaakte opmerkingen geven aanleiding tot de volgende aanpassing(en) van de structuurvisie:

Op de structuurvisiekaart/ inrichtingsschets:

geen

In de tekst:

1. Toevoegen, waterstructuur
2. Toevoegen, waterschapsbeleid
3. Toevoegen, bronvermelding
4. Toevoegen 'hergebruik van water' als duurzame optie en het toepassen van 'groene daken' als duurzame optie voor waterberging.

Zienswijze 5	
Organisatie Stichting Dorpsraad Eerde	
Postadres Abenhoefweg 5a	
Zienswijze	antwoord gemeente
1. Indiener stelt dat het beleid gericht is op het openhouden van het plangebied als groene buffer tussen Schijndel en Veghel. Indiener geeft aan dat met Sint-Oedenrode is afgesproken de behoefte naar bedrijventerreinen gezamenlijk te bekijken. Indiener vraagt of het terrein ten westen van de Koeversdijk beter ontwikkeld kan worden en de uitbreiding op de planlocatie te beperken. Dit is in lijn met het uitwerkingsplan Uden-Veghel en ligt wat betreft infrastructuur dicht bij Sint-Oedenrode en heeft zo een goede ontsluiting op de A50. 2. Indieners geven aan dat de Eerdsebaan niet de enige ontsluiting naar de A50 is. Er bestaat tevens een ontsluiting via de structuurweg naar de A50. En in de omschrijving ontbreekt de oostelijke ontsluiting via de Steeg.	1. In het Masterplan Vlagheide vormt het plangebied Duin-Vlagheide onderdeel van een groter gebied waar wordt voorzien in een mix van functies. De gemeente ziet de ontwikkeling van Duin-Vlagheide als een uitwerking van deze mix door een duidelijke zonering aan te brengen in de overgang tussen het stedelijk gebied (rood) en het landelijk gebied (groen). Met de landschappelijke inpassing van de bedrijven wordt een overgang gecreëerd naar de geprojecteerde landgoederenzone aan de zuidzijde. Met de definiëring van de zonering krijgt de buffer tussen het stedelijk gebied van Schijndel en Veghel gestalte. Ten aanzien van de keuze van de locatie kan gesteld worden dat deze in lijn is met het vigerende provinciale beleid uit de Verordening Ruimte. Voor de gemeente is het van belang dat de locatie goed te ontsluiten is op het hoofdwegennet en aansluit op de bestaande bedrijvigheid binnen het plangebied en in de directe omgeving. 2. De genoemde ontsluitingen bestaan weliswaar, maar in de beschrijving van de ontsluitingsstructuur is met name naar de voor het plangebied relevante ontsluiting gekeken. Ter verduidelijking wordt in de tekst opgenomen dat de nadruk voor van het plangebied ligt op de ontsluiting via de Eerdsebaan op de A50.

3. Indieners refereren aan de groene geleding zoals opgenomen in het uitwerkingsplan Uden-Veghel. Op basis van het uitwerkingsplan wordt gesteld dat het gebied slechts ten dele bedoeld is voor stedelijke functies. Indieners zijn van mening dat andere gebieden beter geschikt zijn voor de uitbreiding. 4. Op basis van de notitie strategische planologische keuzes behorend bij het masterplan Vlagheide wordt gesteld dat het plangebied niet voor een bedrijfsbestemming bedoeld is, maar voor dorpsrandfuncties in groene kamers. 5. Indieners verzoeken het ruimtegebruik te beperken tot het MOP en het zuidelijk deel van Duin III, zoals in het vigerend beleid is vastgesteld. De overige gebieden moeten hun agrarische functie behouden. 6. De visie geeft niet aan welke gevolgen de ontsluiting heeft op de Eerdse Baan. Deze weg vormt nu al een probleem en door de visie	3. Het klopt dat in het uitwerkingsplan het gebied slechts ten dele voor transformatie afweegbaar is. Maar zowel gemeente als provincie hebben bij nader inzien vastgesteld dat het gehele plangebied geschikt is voor stedelijke ontwikkeling in de vorm van een bedrijventerrein. Het uitwerkingsplan is inmiddels vervangen door nieuw provinciaal beleid zoals vastgesteld in de Verordening Ruimte fase 1. Hierin is op de betreffende locatie sprake van een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Hierbinnen is de ontwikkeling van een bedrijventerrein goed mogelijk. 4. In de notitie strategische planologische keuzes (juni 2007) wordt inderdaad nog gesteld dat in het gebied (zone 1) dorpsrandfuncties in groene kamers kunnen worden geplaatst. De aanleiding om de keuze te maken voor bedrijven in groene kamers in plaats van dorpsrandfuncties is gelegen in het feit dat er in het buitengebied bedrijven zijn die daar qua aard en omvang niet passen en waarvoor een geschikte locatie moet worden gevonden. Recente gesprekken met een aantal bedrijven heeft uitgewezen dat er concrete belangstelling is voor bedrijfsverplaatsing en dat er voor die bedrijven geen ruimte is op de bestaande bedrijventerreinen terwijl deze bedrijven wel een duidelijke binding met Schijndel hebben. Voor het uitplaatsen van de bedrijven heeft de gemeente het gebied Duin-Vlagheide aangewezen, vanwege een goede ontsluiting en een ligging nabij bestaande bedrijven. 5. De ruimtelijke kwaliteit van het betreffende gebied is beperkt door de aanwezige functies en de visuele aanwezigheid van Duin II en Duin III. Door het ontwikkelen van Duin-Vlagheide kan een betere afronding van het stedelijk gebied worden verkregen. Doordat het uitplaatsen van de grootschalige bedrijven uit het buitengebied door deze ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, heeft dit als geheel een positief effect op de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. 6. zie antwoord 6 onder zienswijze 1
--	---

worden deze problemen versterkt. Indien er wordt verzoekt te analyseren wat de gevolgen zijn voor milieu en omgeving. Indien er wordt verzoekt het plan te toetsen aan het PVVP en aan te vullen met een regionale visie op verkeer.	
Gevolgen voor de structuurvisie	
De gemaakte opmerkingen geven aanleiding tot de volgende aanpassing(en) van de structuurvisie: <i>Op de structuurvisiekaart/ inrichtingsschets:</i> geen <i>In de tekst:</i> 1. aanpassen tekst over de ontsluitingen; aangeven dat de weergegeven ontsluiting de enig relevante ontsluiting voor het plangebied is.	

Zienswijze 6	
Organisatie Gemeente Sint-Oedenrode	
Postadres	
Zienswijze	antwoord gemeente
1. Indien er wordt verzoekt nader uit te werken wat bedoeld wordt met de passage: 'de Koeveringsedijk zal een langzaamverkeersdrager worden'. Het is voor de gemeente van belang dat de weg bruikbaar blijft voor doorgaand autoverkeer naar de Landingsweg.	1. De bestaande verbinding op de route Koeveringsedijk-Rooijseweg zal naar aanleiding van deze visie niet worden aangepast. Naar aanleiding van het Masterplan Vlagheide is aangegeven dat de Koeveringsedijk in de toekomst wordt bestemd als mogelijke ontsluitingsweg met een recreatieve verkeersfunctie. De tekst van de visie zal hierop worden aangepast. Reden om de Koeveringsedijk een langzaamverkeersdrager te noemen is dat de weg niet bestemd wordt voor industrieel verkeer vanaf het bedrijventerrein Duin-Vlagheide.
Gevolgen voor de structuurvisie	
De gemaakte opmerkingen geven aanleiding tot de volgende aanpassing(en) van de structuurvisie: <i>Op de structuurvisiekaart/ inrichtingsschets:</i> geen <i>In de tekst:</i> 1. aanpassen tekst met betrekking tot de Koeveringsedijk.	

Zienswijze 7	
Organisatie Rentmeesterpraktijk bv inzake Vlagheide 6b	
Postadres	

Postbus 77 Helvoirt	
Zienswijze	antwoord gemeente
1. Volgens indiener wordt nut en noodzaak van het plan niet aangetoond. Voorliggende visie is volgens de indiener alleen bedoeld voor de bestemming van het voorkeursrecht. Dit mag geen doel op zich zijn. 2. Een afweging ten aanzien van de inpassingsmogelijkheden van de woning wordt gemist. Indiener verzoekt te garanderen dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Indien de woning niet kan worden ingepast, dient te worden aangegeven hoe deze (en bijv. de VDH Kringgroep) kunnen worden uitgeplaatst. 3. De situering van de waterretentie, zoals afgebeeld, levert problemen op. De kosten voor de ontsluiting van het MOP terrein zullen hoog zijn en levert logistieke problemen op. Door de waterretentie anders te situeren, ontstaat er een hogere flexibiliteit qua indeling.	1. Aanleiding voor het opstellen van de structuurvisie is de verplaatsing van bedrijven uit het buitengebied naar een bedrijventerrein. Reden om dit in een aparte structuurvisie vast te leggen is dat hiermee op een meer gedetailleerde wijze inhoud kan worden gegeven aan de planvorming. Het vastleggen van het voorkeursrecht is daarnaast ook een reden geweest een structuurvisie op te stellen. 2. Uitgangspunt is dat op lange termijn de woonfunctie van het betreffende perceel verdwijnt. Het is nog te vroeg om aan te geven hoe dit gerealiseerd zal worden. Gedurende de periode dat het perceel als woning in gebruik is gelden de wettelijke voorschriften die bepalen dat een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd moet worden. 3. In de bestemmingsplanfase wordt de retentie nader vormgegeven. De opmerkingen zullen in die fase meegenomen worden.
Gevolgen voor de structuurvisie	
De gemaakte opmerkingen geven geen aanleiding tot aanpassing van de structuurvisie.	

Zienswijze 8	
Organisatie	
Ministerie van VROM	
Postadres	
Zienswijze	antwoord gemeente
1. Indiener ziet geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.	
Gevolgen voor de structuurvisie	
De gemaakte opmerkingen geven geen aanleiding tot aanpassing van de structuurvisie.	

Zienswijze 9	
Organisatie Den Ouden	
Postadres	
Zienswijze	antwoord gemeente
1. De visie lijkt bedoeld om het voorkeursrecht te bestendigen. Ruimtelijke/planologische doelstellingen zijn nauwelijks terug te vinden. 2. De relatie met ontwikkelingen in de omgeving en de algemene structuurvisie ontbreekt volgens de indiener. 3. Indiener maakt bezwaar tegen de visie voor het MOP complex. De waarde van het groen is in de nieuwe situatie nihil. Eerder is gesteld dat dit gedeelte geschikt is voor industrieel gebruik. De centrale ligging belemmert de uitbreidings- en vestigingsmogelijkheden van bedrijven. Ten slotte gaan kleinschalige bedrijven uit een lagere milieucategorie niet samen met de bedrijven uit categorie 4.2. 4. Indiener betwijfelt of de groene kamers nut hebben als groene overgang naar het buitengebied. De waterretentie is onvoldoende. Indieners verzoeken een andere indeling te overwegen met groen en water langs bij. De Koeversingsdijk. De compensatie voor het MOP terrein kan buiten het plangebied plaatsvinden. Op deze wijze wordt een landschappelijke overgang gecreëerd. 5. De milieuanalyse is erg summier. Een verkeersanalyse ontbreekt. Hierdoor wordt niet duidelijk of de gewenste ontwikkeling mogelijk is. De gevolgen van de ontwikkeling van bedrijven in categorie 4.2 voor de omgeving zijn niet beschreven. Landgoederen in de directe	1. zie antwoord 1 onder zienswijze 7 2. De Structuurvisie Duin-Vlagheide zal onderdeel uitmaken van de gemeentebrede structuurvisie. Op deze manier wordt een ruimtelijke samenhang van het beleid nagestreefd. Daarnaast heeft de gemeentelijke structuurvisie een hoger abstractieniveau. Derhalve was het niet mogelijk de ontwikkeling van Duin-Vlagheide als onderdeel van de gemeentelijke structuurvisie uit te werken en is gekozen voor een afzonderlijke visie. 3. Zie antwoord 7 onder zienswijze 2. Het MOP complex wordt gezien als een belangrijk groenelement dat bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit en de eigenheid van Duin-Vlagheide. Het is nadrukkelijk de bedoeling van de gemeente om deze locatie een passende en specifieke invulling te geven. 4. Zie het vorig antwoord en antwoord 7 onder zienswijze 2. 5. Ten aanzien van de milieuanalyse geldt in het algemeen dat deze aspecten nader worden getoetst in de bestemmingsplanfase. Op dat moment is duidelijk hoe de ontwikkelingen exact eruit zullen zien en kan toetsing plaatsvinden. Tevens wordt verwijzen naar antwoord 8 onder zienswijze 2, waar wordt ingegaan op de

omgeving zullen hierdoor niet mogelijk zijn. 6. Indiener verzoekt de verplichtingen t.a.v. duurzaamheid voor bedrijven aan te geven. Waterberging dient buiten de uit te geven kavels plaats te vinden. Door de aanwezigheid van een brede groenstrook langs de rand zijn de bedrijven niet zichtbaar. Ruimtelijke eisen, zoals groene daken en materiaalgebruik, zijn derhalve niet noodzakelijk. 7. Door de hoge kosten is er geen sprake van een verdienlocatie. Het wordt niet duidelijk welke bijdrage wordt gevraagd aan de ontwikkeling van projecten uit het Masterplan. Hierdoor is het niet duidelijk of het plan financieel haalbaar is.	landgoederenzone naast het bedrijventerrein. 6. De groene daken en het gewenste materiaalgebruik maken deel uit van het streven om een duurzaam bedrijventerrein met ruimtelijke kwaliteit te ontwikkelen. Wat betreft de wijze waarop één en ander in de bestemmingsplanregeling zal worden opgenomen wordt verwezen naar antwoord 4 onder zienswijze 2. 7. zie antwoord 5 onder zienswijze 2.
<i>Gevolgen voor de structuurvisie</i>	
De gemaakte opmerkingen geven geen aanleiding tot aanpassing van de structuurvisie.	