

Omgevingsdialoog Vlagheide

Datum

23 juni 2022

Locatie

Camping Het Goede Leven

Aanwezig

Harm den Ouden

Jeroen den Ouden

Peter Bakker (Den Ouden)

Stefan van Bogget (Rho adviseurs)

Hidde Maas (Rho adviseurs)

Aanwezigen volgens presentielijst (vanwege de AVG niet opgenomen)

Inleiding

Door Den Ouden is op 23 juni 2022 bij camping Het Goede Leven een omgevingsdialoog georganiseerd. De dialoog heeft betrekking op de nieuw te ontwikkelen percelen aan de Vlagheide zoals in onderstaande tekening geduid.



De dialoog is georganiseerd in de vorm van een inloop. Veel omwonenden hebben hiervan gebruik gemaakt, zijn geïnformeerd over de plannen en het bestemmingsplan in voorbereiding en hebben vragen kunnen stellen. Met de bewonersvereniging Vlagheide zijn de plannen op verzoek plenair nog doorgesproken. Dit verslag is geen letterlijke

weergave. De vragen en antwoorden zijn per thema gerubriceerd. Onderstaand vindt u een weergave van de gestelde vragen en de antwoorden daarop. In het bijzonder worden twee thema's toegelicht die door de bewonersvereniging expliciet zijn benoemd:

- Ontsluiting via de Vlagheide
- Gewenste groene zone rondom het bestaande bedrijf (compensatie voor de buurt)

Den Ouden geeft aan dat de ontsluiting via de Vlagheide door de gemeente bij aanvang van het project als uitgangspunt is meegegeven. Hoewel voor Den Ouden ontsluiting via de Vlagheide naar de Eerdsebaan de meest optimale variant is, staat Den Ouden open voor een alternatieve ontsluiting. Het bestaande bedrijf blijft gewoon ontsluiten via de Vlagheide (bestaande rechten). Uiteindelijk zal de gemeente als bevoegd gezag uitsluitel moeten geven. De gemeente, als gast aanwezig, geeft aan dat er momenteel wordt gewerkt aan een visie op de infrastructuur in het gebied Vlagheide. Daarin wordt de ontwikkeling van Duin III en de recreatie Vlagheide integraal meegenomen. De buurt benadrukt dat zij niets tegen het initiatief zelf hebben, maar dat er wel grote zorgen zijn over de infrastructuur waar in de nabije toekomst ook nog verkeer vanuit de recreatieve ontwikkeling zich gaat vermengen.

De groene zone rondom het bestaande bedrijf is geen randvoorwaarde. De nieuwe ontwikkeling is een zelfstandige ontwikkeling. Door omwonenden wordt aangegeven dat dit een mooie geste, compensatie voor de buurt zou zijn.

Door Den Ouden wordt toegezegd dat beide punten in afstemming met de gemeente worden besproken om te bezien wat de mogelijkheden zijn.

De presentatie (en tevens de beelden die in de zaal waren opgehangen) wordt met het verslag meegestuurd.

Eigendom

Het eigendom van de percelen kadastraal bekend gemeente Schijndel, sectie P, nr. 67 en 68 zijn in eigendom bij Den Ouden. De weg tussen deze percelen in is de ontsluiting van het voormalige MOP-complex en is in eigendom bij de gemeente. Deze weg wordt door de gemeente overgedragen aan Den Ouden. Over beheer en eigendom van de groene rand rondom de percelen vindt afstemming plaats met de gemeente.

Initiatief

Den Ouden is de initiatiefnemer.

Bij de uitbreiding van een bedrijventerrein is vaak de gemeente initiatiefnemer. Het bestemmingsplan wordt aangepast en er worden bedrijfskavels uitgegeven. De grond is echter niet in eigendom bij de gemeente. Eerder heeft Berco zich al gevestigd. Feitelijk is dat de eerste uitbreiding op Duin III. Den Ouden is nu de volgende initiatiefnemer.

Activiteiten

Op de nieuwe percelen worden activiteiten in milieucategorie 3.2 toegestaan. De activiteiten van Den Ouden passen binnen deze milieucategorie. Aangezien de initiatiefnemer bekend is, kan meer duiding worden gegeven aan de activiteiten die er gaan plaatsvinden. De bedrijfsmatige activiteiten die op Hermalen 7 te Schijndel plaatsvinden, worden verplaatst naar de nieuwe percelen op de Vlagheide. Dat zijn de volgende activiteiten:

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

Daarnaast worden biobased-producten in pandig verwerkt op de nieuwe locatie.

Milieucategorie

In de structuurvisie Duin-Vlagheide is aangegeven dat Duin III ontwikkeld kan worden in de milieucategorie 2 tot en met 4. Daarbij wordt opgemerkt dat dit juridisch-planologisch in het bestemmingsplan verankerd en onderbouwd moet worden.

Voor de nieuwe percelen geldt de milieucategorie 3.2. Daarvoor geldt in gemengd gebied een aan te houden afstand van 50 meter tot gevoelige functies (oa. wonen). De meest nabij gelegen woning ligt op een afstand van circa 83 meter.

MOP-complex

Volgens de structuurvisie Duin-Vlagheide zou het MOP-complex tot bedrijventerrein worden ontwikkeld. Deze situatie is gewijzigd. De gemeente wil het MOB-complex behouden. Het MOP-complex is in het provinciaal beleid aangeduid als Natuurnetwerk Brabant. Bij de ontwikkeling van de percelen wordt rekening gehouden met de aanwezige waarden in dit Natuurnetwerk. De ecologische verbindingzone ligt in het provinciaal beleid niet over de percelen van Den Ouden.

De situatie voor de Brabantse Musicalvereniging wijzigt door het initiatief van Den Ouden niet. Dat geldt ook voor de hondensportvereniging.

Voormalige weg MOP-complex

De weg wordt door Den Ouden gebruikt als ontsluiting. Daarmee wordt de weg behouden. Een doorgang naar de hondensportvereniging is niet meer mogelijk na ontwikkeling van de percelen.

Ter hoogte van de inrit aan de Vlagheide staat een laagspanningkast. Deze wordt door de hondensportvereniging gebruikt. In afstemming met de gemeente wordt gekeken waar de kabels en leidingen liggen en wordt er afgestemd met de hondensportvereniging.

Ontsluiten en verkeersafwikkeling

De nieuwe percelen worden ontsloten via de Vlagheide. Op basis van de structuurvisie Duin-Vlagheide is dit door de gemeente als uitgangspunt meegegeven. Er is één ontsluiting toegestaan. Op basis van de toegestane milieucategorie is een toename van circa 592 motorvoertuigbewegingen per werkdag berekend (op basis van de CROW). Dit leidt tot een totale verkeersgeneratie van 1.175 mvt/etmaal op de Vlagheide. Dit is berekend op basis van een bedrijf in milieucategorie 3.2. In de praktijk is de verwachting dat het aantal motorvoertuigbewegingen lager zal zijn. In het bestemmingsplan wordt uitgebreid ingedaan op het thema verkeer.

Gemeente en bewonersvereniging verschillen van mening over hetgeen is opgenomen over de ontsluiting van de nieuwe percelen op de Vlagheide in de structuurvisie Duin-Vlagheide.

Gevraagd wordt waarom de in- en uitvoegstroken op de Eerdsebaan zijn verwijderd? De Eerdsebaan is een provinciale weg. De provincie besluit over de inrichting en het beheer en onderhoud. Bij Den Ouden is niet bekend welke overwegingen hieraan ten grondslag liggen.

Indien de nieuwe percelen niet via de Vlagheide ontsloten worden, moet ook worden voorkomen dat men via het bestaande bedrijf alsnog via de Vlagheide kan ontsluiten. Het is niet gewenst dat een oversteek gemaakt kan worden.

Bestaand bedrijf

Er komt geen aanpassing van de bestaande compostering. Dit is een bestaand bedrijf en staat los van de ontwikkelingen van deze nieuwe percelen en maakt geen onderdeel uit van het op te stellen bestemmingsplan. De compostering is in het geldende bestemmingsplan specifiek geduid als "specifieke vorm van bedrijf - Composteerb企业 belucht v.c. > 20.000 ton/jaar met bijbehorende op- en overslag".

Procedure

De deelnemers die hun gegevens en mailadres hebben achtergelaten, ontvangen van Den Ouden een bericht als het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gaat. Sowieso vindt via de gemeente een officiële publicatie plaats.

De punten van zorg vanuit de bewonersgroep worden door Den Ouden met de gemeente besproken. De resultaten van dit gesprek worden aan de deelnemers teruggekoppeld.