



NOTITIE BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN EN AMBTELIJKE WIJZIGINGEN

Ontwerpbestemmingsplan

Landelijk gebied, herziening Vlagheide ong.

College B&W 20 augustus 2024
Gemeenteraad 26 september 2024

Inhoud

1. Inleiding	4
2. De procedure	4
3. Zienswijzen	5
4. De ontvankelijkheid	5
5. Leeswijzer	5
6. Reactie op de zienswijzen	6
6.1 Zienswijze 1: Reclamant 1	6
6.1.1 Verkeersafwikkeling kruispunt Eerdsebaan/Vlagheide	6
6.1.2 Biobased producten	7
6.2 Zienswijze 2: Reclamant 2	8
6.2.1 Groene bufferfunctie en cultuurhistorische waarden	8
6.2.2 Houtvezelproductie	8
6.2.3 Recreatie en verkeer	9
6.3 Zienswijze 3: Reclamant 3	10
6.3.1 Aantasting woon- en leefklimaat	10
6.3.2 Omsingeld door bedrijventerreinen	11
6.3.3 Ongewenste partiële uitwerking van Structuurvisie Duin-Vlagheide	11
6.3.4 Geen integrale beoordeling	12
6.4 Zienswijze 4: Reclamant 4	13
6.4.1 Zorgen over de significante verkeerstoename	13
6.4.2 Recreatiegebied	13
6.4.3 Toekomstige recreatieve en infrastructurele ontwikkelingen	14
6.4.4 Nadere uitleg begrip 'biobased'	14
6.4.5 Milieucategorie 3.2	15
6.4.6 Compensatie natuur	15
6.5 Zienswijze 5: Reclamant 5	17
6.5.1 Masterplan Vlagheide	17
6.5.2 Geen noodzaak verplaatsing naar beoogde locatie	17
6.5.3 Masterplan overboord	18
6.5.4 Bedrijfsvoering Den Ouden verplaatsen	18

6.5.5	Milieucategorie 3.2.....	18
6.5.6	Verkeersontsluiting	19
6.6	Reactie waterschap De Dommel	20
6.6.1	Instemming in grote lijnen.....	20
6.6.2	Verzoek ambtshalve wijziging groendak	20
6.6.3	Bestemming 'Leiding Riool'	20
6.6.4	Watervergunning	20
7.	Bijeenkomst met indieners zienswijze	21
7.1.1	Gesprek 24 juni 2024.....	22
8.	Ambtshalve wijzigingen.....	24
8.1	Toelichting.....	24
8.2	Regels / verbeelding	24
9.	Conclusie en advies	25

1. Inleiding

Op Hermalen 7 en Vlagheide 6c is op dit moment loon-, grondverzet en transportbedrijf Den Ouden Groep gevestigd. 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 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.

In 2021 is een bestemmingsplan voor de locatie aan Hermalen 7 vastgesteld. Op dit perceel zijn de voormalige bedrijfsactiviteiten inmiddels gestaakt en is de bestaande hal 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, op twee percelen die Den Ouden in het verleden reeds heeft aangekocht. Daarnaast wenst Den Ouden hier aanvullend een aantal activiteiten binnen de circulaire economie mogelijk te maken.

De gemeente Meierijstad 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 (nu bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen'), waarbij het ontwikkelen van nieuwe bedrijvigheid mogelijk is gemaakt. Het noordoostelijk deel van dit gebied is inmiddels grotendeels uitgegeven. Het zuidwestelijk deel is later uitgewerkt (Duin-Vlagheide Deelgebied II) en inmiddels ook deels uitgegeven. Omdat het huidige bedrijventerreinen in Schijndel nauwelijks meer uitbreidingsmogelijkheden bieden is voor de toekomst behoefte aan nieuwe uitgeefbare terreinen. Deze ruimte kan gevonden worden aansluitend op Duin III Zuid. Hierbij kan ruimte gevonden worden voor hervestiging van bedrijven uit het buitengebied. Dit betreffen bedrijven die op dit moment in het buitengebied gelegen zijn, maar hier eigenlijk niet thuishoren. Ook kan het gebied ruimte bieden aan overige eventueel noodzakelijke bedrijfsuitbreidingen. Het is de doelstelling van de gemeente Duin-Vlagheide in te richten als een duurzaam bedrijventerrein. Daarnaast zal het terrein, gezien de ligging in het landschap een sterk groen karakter moeten krijgen. Ook in de later vastgestelde Structuurvisie Schijndel wordt bovengenoemde ondersteund.

De beoogde uitbreiding van het bedrijventerrein Duin-Vlagheide sluit aan op hetgeen in de hiervoor genoemde structuurvisies is benoemd. Verzocht is om gebruik te maken van deze beleidsruimte en de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken door het bestemmingsplan 'Landelijk gebied, herziening Vlagheide ong.' te herzien.

2. De procedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft, overeenkomstig het gestelde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), in de periode van woensdag 20 december 2023 tot en met dinsdag 30 januari 2024 voor een ieder ter inzage gelegen op het gemeentehuis te Veghel. Het plan is digitaal raadpleegbaar geweest op ruimtelijkeplannen.nl. Tevens is het plan gepubliceerd in het gemeenteblad Meierijstad en het Gemeenteblad. Gedurende de genoemde termijn van zes weken was het voor een ieder mogelijk schriftelijk of mondeling een zienswijze op het bestemmingsplan kenbaar te maken aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad.

3. Zienswijzen

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn vijf zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en van een reactie voorzien. Dit betekent niet dat de onderdelen die niet expliciet zijn benoemd niet bij de beoordeling zijn betrokken. Alle zienswijzen zijn in zijn geheel beoordeeld. Indien op basis van een zienswijze het ontwerpbestemmingsplan wordt gewijzigd dan wordt dit expliciet aangegeven.

De zienswijzen die gedurende de periode van ter inzage van het ontwerpbestemmingsplan zijn ingediend en in deze notitie worden behandeld zijn:

- Reclamant 1, per brief verzonden 9 januari 2024, ingekomen op 10 januari 2024;
- Reclamant 2, per brief verzonden 10 januari 2024, ingekomen op 23 januari 2024;
- Reclamant 3, per brief verzonden 29 januari 2024, ingekomen op 30 januari 2024;
- Reclamant 4, per brief verzonden 29 januari 2024, ingekomen op 31 januari 2024;
- Reclamant 5, per brief verzonden 30 januari 2024, ingekomen op 31 januari 2024;

Daarnaast heeft waterschap De Dommel per e-mail, ingekomen op 8 januari 2024, een reactie ingediend.

Ter bescherming van de persoonsgegevens van de reclamanten is deze notitie van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen geanonimiseerd.

4. De ontvankelijkheid

Een zienswijze is ontvankelijk als deze uiterlijk de laatste dag van de periode van ter inzage legging bij de gemeente is ontvangen (artikel 6:9 lid 1 Awb). De ingekomen zienswijzen zijn uiterlijk 30 januari 2024 verzonden en dus tijdig ingediend. Een zienswijze mag verder door een ieder worden ingediend, het is niet nodig om te beoordelen of sprake is van een belanghebbende.

5. Leeswijzer

In onderdeel 6 van deze notitie wordt inhoudelijk ingegaan op de zienswijzen. Indien deze leiden tot aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, zullen de wijzigingen worden aangegeven en zal voorgesteld worden het ontwerp bestemmingsplan overeenkomstig gewijzigd vast te stellen. In onderdeel 7 van deze notitie staan eventuele ambtshalve wijzigingen. Ten slotte wordt in onderdeel 8 een overzicht gegeven van de (eventueel) voorgestelde wijzigingen op het ontwerp bestemmingsplan.

6. Reactie op de zienswijzen

6.1 Zienswijze 1: Reclamant 1

6.1.1 Verkeersafwikkeling kruispunt Eerdsebaan/Vlagheide

Samenvatting zienswijze

Reclamant stelt dat het forensenverkeer voor een enorme piekbelasting zorgt bij het kruispunt Eerdsebaan/Vlagheide. In het ontwerpplan gaat men uit van een toename van 1175 voertuigen per dag en dat verkeer zal vooral bestaan uit middelzwaar en zware voertuigen. Volgens reclamant wordt er in het ontwerpplan niet gesproken over deze situatie. Reclamant suggereert dat de gemeente wellicht heeft gedacht dat de Eerdsebaan een provinciale aangelegenheid is. Reclamant kan zich niet voorstellen dat het plan wordt goedgekeurd zonder dat er harde provinciale garanties zijn betreffende de verkeersveiligheid. Tenslotte wijst reclamant erop dat er iets moet gebeuren aan de overzichtelijkheid vanuit de Dalenstraat en het fietspad.

Reactie gemeente

Feit is dat de gemeentelijke Vlagheide uitkomt op de provinciale Eerdsebaan. De verkeerskundige situatie rond deze aansluiting verdient de aandacht; daar doet voorliggend initiatief niets aan af. Het initiatief is namelijk zelfstandig beoordeeld op de relevante verkeersaspecten. Het is van belang te beoordelen of voorliggend initiatief ruimtelijk aanvaardbaar is binnen de bestaande omgeving. Daarbij is ook beoordeeld of de bestaande situatie met betrekking tot de bestaande infrastructuur, aanvaardbaar is. Uit onderzoek blijkt dat dat zo is.

De door reclamant genoemde toename van het aantal voertuigen per dag (1175 voertuigen per dag) komt uit het verkeerskundig onderzoek (8 juni 2023, kenmerk 20200563, Rho Adviseurs), echter betreft het een onjuiste interpretatie van het onderzoek.

De maximale verkeersgeneratie van de uitbreiding bedrijvigheid Duin-Vlagheide bedraagt in totaal 592 voertuigen per dag waarvan er 85 voertuigen per dag in de categorie vrachtverkeer vallen (figuur 4 in het verkeerskundig onderzoek). Dit is slechts een toename van 11 vrachtwagens per uur en dat leidt niet tot een knelpunt op de kruising Eerdsebaan/Vlagheide.

De conclusie uit het verkeersonderzoek is namelijk dat een toename van de verkeersintensiteit (in de worst-case situatie) tot 3.175 mvt/etmaal op het wegvak richting de Eerdsebaan geen knelpunten oplevert voor de verkeersafwikkeling en de verkeersveiligheid, ook gezien het feit dat deze verkeersintensiteit ruim onder de grenswaarde van 6000 mvt/etmaal ligt.

Met betrekking tot de verkeersveiligheid van de Vlagheide-Eerdsebaan waar zorgen over geuit worden, merken wij het volgende op. In de afgelopen 10 jaar hebben daar 11 ongevallen plaatsgevonden (waarbij niet zonder meer bij alle ongevallen geconcludeerd dient te worden dat de verkeerssituatie de oorzaak is). Ofschoon er aantoonbaar geen sprake is van een ideale situatie kan de verkeersgeneratie van Den Ouden nog verwerkt worden.

De gemeente erkent de zorgen rondom het thema verkeer. De gemeente heeft in het kader hiervan het initiatief genomen voor een verkeersonderzoek dat in gaat op de gevolgen van de ontwikkelingen in het gebied (ook die in de nabije toekomst eventueel zijn voorzien). Dit onderzoek loopt momenteel nog.

Middels tellingen (auto-, vracht- en fietsverkeer) is de huidige omvang van de verkeersbewegingen in beeld gebracht. Daarnaast worden inschattingen gemaakt van de autonome ontwikkeling van verkeer bij ongewijzigde situatie en beleid, bij een volledige ontwikkeling van Duin (zoals aangegeven in de structuurvisie) en bij de realisatie van natuur- en landschapspark Vlagheideberg. Dit alles leidt tot scenario's met mogelijke verkeersmaatregelen. De gemeente zet dit onderzoek voortvarend en zorgvuldig voort.

Desalniettemin acht de gemeente het verantwoord om de beoogde bedrijfskavels reeds mogelijk te maken gezien het relatief beperkte effect op de bestaande wegen en het feit dat er ruim onder de grenswaarde voor deze erftoegangswegen wordt gebleven. Ruimtelijk gezien is deze toevoeging van bedrijfskavels ook aanvaardbaar zonder nadere verkeersmaatregelen.

Wijziging

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6.1.2 Biobased producten

Samenvatting zienswijze

Reclamant uit zijn zorgen omtrent de mogelijkheid van de in pandige verwerkingslocatie voor biobased producten. Uit het rapport van Rho Adviseurs blijkt dat er nog veel onduidelijk is en dat baart reclamant zorgen. Wat reclamant frappant vindt, is het feit dat de gemeente van de Vlagheide een recreatief gebied wil maken, terwijl naast de Vlagheide een grootschalige verwerkingseenheid van biobased producten wordt ontwikkeld. Reclamant denkt dat hier in de toekomst een conflictsituatie kan ontstaan.

Reactie gemeente

Initiatiefnemer is voornemens op locatie mogelijkheden te onderzoeken voor in pandige verwerking van biobased producten. Het betreft onder meer een proces voor het verwerken (vezelen) van houtsnippers tot maximaal 10.000 ton per jaar, waarbij het gaat om een volledig elektrisch aangedreven productielijn.

De insteek en formulering van de activiteiten met betrekking tot de verwerking van biobased producten is verder nog algemeen. Dit komt doordat de ontwikkelingen richting een circulaire economie, waarin het hergebruik van reststromen de norm moet worden, snel gaan. Echter, er is nog geen duidelijkheid over welke methoden precies zullen worden toegepast. De reden waarom er dan ook niet veel meer duidelijkheid over deze activiteiten kan worden gegeven is dat initiatiefnemer ook deze ontwikkelingen zal volgen en nog nader zal onderzoeken wat op deze locatie haalbaar is.

Desalniettemin zorgt de regeling in het bestemmingsplan dat er geen conflicterende situatie kan ontstaan tussen de bedrijfslocatie en mogelijke recreatieve ontwikkelingen. De garantie dat de verwerkingslocatie binnen het pand geen conflicten zal veroorzaken met de ontwikkeling van het gebied Vlagheide berust op de ruimtelijke scheiding tussen bedrijven en recreatieve functies. In het bestemmingsplan is vastgelegd dat de bedrijfsactiviteiten beperkt worden tot een maximale milieucategorie 3.2, waarbij ook te allen tijde voldaan moet worden aan de wettelijke vereisten zoals opgenomen in het Besluit Activiteiten Leefomgeving (landelijke instructieregels). Tevens geldt in het kader van het milieuspoor een vergunningplicht op basis waarvan het bevoegd gezag maatwerkvoorschriften kan opleggen en kan handhaven. De invloedssfeer van deze milieucategorie strekt zich uit tot maximaal 100 meter buiten de grens van het bedrijventerrein. Hierdoor zal het voorgestelde plan geen conflicterende invloed hebben op eventuele toekomstige recreatieontwikkelingen binnen het gebied Vlagheide. Deze zijn immers niet voorzien binnen 100 meter van de bedrijfslocatie.

Wijziging

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6.2 Zienswijze 2: Reclamant 2

6.2.1 Groene bufferfunctie en cultuurhistorische waarden

Samenvatting zienswijze

Door reclamant wordt aangegeven dat waardevol cultuurhistorisch open landschap verloren gaat en dat MOB-Noord geïsoleerd komt te liggen. Daarnaast wordt gesteld dat de natuurlijke en cultuurhistorische waarde van bestaande wegen en bermen onvoldoende gehandhaafd blijven. Idealiter zouden deze bermen in hun oorspronkelijke staat maximaal behouden moeten blijven en natuurlijk beheerd moeten worden als belangrijke functie voor biodiversiteit.

Reactie gemeente

Er wordt in het bestemmingsplan vanuit meerdere invalshoeken en beleidsstukken onderbouwd en geregeld op welke manier wordt omgegaan met de aanwezige groene en cultuurhistorische waarden in het landschap en op welke manier de beoogde ontwikkeling landschappelijk, cultuurhistorisch en ruimtelijk ingepast wordt. Daarbij kan gesteld worden dat het bestemmingsplan een uitwerking is van de eerder gestelde kaders in de structuurvisie en het beeldkwaliteitsplan. Op basis van de aanwezige waarden 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. Ten aanzien van de groene inpassing wordt aangesloten bij het principe van de groene kamer; grote open ruimten omzoomd door forse houtsingels. De groenstructuur heeft een wisselende maat om de bedrijvigheid af te schermen van het omliggende gebied. Aan de noordoost- en zuidwestzijde betreft de groenbuffer een zone van 15 meter. De groenbuffer aan Vlagheide is 15 meter breed. Hier is rekening gehouden met de mogelijk toekomstige verbreding van de bestaande infrastructuur (Vlagheide), waardoor een bredere groenzone later deels weer verwijderd zou moeten worden. Door de aanwezigheid van het MOB-complex ontstaat er aan de noordzijde al een groenbuffer, daar is gekozen voor een wisselende maat van 5 of 10 meter. Concluderend kan gesteld worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Eventuele toekomstige initiatieven in de omgeving van het plangebied zullen op basis van de op dat moment geldende beleidsuitgangspunten en rechtscriteria worden beoordeeld, waarbij gemeente streeft naar een samenhangende ruimtelijke inpassing op basis van het opgestelde beeldkwaliteitsplan.

Wijziging

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6.2.2 Houtvezelproductie

Samenvatting zienswijze

Gesteld wordt dat houtvezelproductie een nieuw industrieel grondstoffen verwerkingsproces is, hetgeen extra compensatie met zich mee zou moeten brengen.

Reactie gemeente

Op het uitbreidingsgedeelte van het bedrijventerrein Duin-Vlagheide wordt met het bestemmingsplan een bedrijf in de milieucategorie tot maximaal 3.2 mogelijk gemaakt. Qua systematiek en bestemmingsplanregeling wordt daarbij aangesloten bij het bestemmingsplan voor het bestaande bedrijventerrein Duin-Vlagheide, waarbij rekening is gehouden met de kaders uit de Structuurvisie Duin-Vlagheide.

In het 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.

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 beeldkwaliteitsplan van Duin-Vlagheide, zoals ook beschreven in de beleidstoets in het bestemmingsplan. Het planvoornemen gaat uit van een met de gemeente afgestemde groencompensatie. Aanvullende groencompensatie, waarop (op basis van interpretatie) wordt gedomd in de zienswijze, is niet aan de orde.

Wijziging

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6.2.3 Recreatie en verkeer

Samenvatting zienswijze

Aangegeven wordt dat in het plan onvoldoende aandacht voor veel fietsers en wandelaars in het gebied wordt besteed. Vlagheide, Spitfireweg en Dakotaweg zijn belangrijke verbindingswegen voor recreatief gebruik waarvoor veilige en prettige routes aanwezig moeten zijn.

Reclamant heeft daarnaast grote zorgen betreffende de verkeerstoename, ook mede vanwege de geplande recreatieve ontwikkelingen in dit gebied. Daarbij wordt gevraagd om de verkeersdruk op natuurlijke omgeving van de Eerdse Bergen en Vlagheide te verminderen. Voor recreatieve bezoekers wordt verzocht parkeergelegenheid aan de randen van het gebied te realiseren.

Reactie gemeente

Initiatiefnemer heeft een onderbouwd plan aangeleverd, wat zelfstandig is getoetst en passend bevonden binnen het gemeentelijk beleid en voldoende is onderbouwd ten aanzien van onder andere het aspect verkeer. Gemeente is wel van mening dat de verkeerskundige situatie in de omgeving (met doorkijk naar diverse potentiële ontwikkelingen) de aandacht verdient. Het voorliggend initiatief doet daar niets aan af.

Vanwege de erkenning van zorgen rondom dit thema heeft de gemeente heeft hiervan dan ook het initiatief genomen voor een verkeersonderzoek dat in gaat op de gevolgen van de ontwikkelingen in het gebied (ook die in de nabije toekomst eventueel zijn voorzien). Dit onderzoek loopt nog.

Middels tellingen (auto-, vracht- en fietsverkeer) is de huidige omvang van de verkeersbewegingen in beeld gebracht. Daarnaast worden inschattingen gemaakt van de autonome ontwikkeling van verkeer bij ongewijzigde situatie en beleid, bij een volledige ontwikkeling van Duin (zoals aangegeven in de structuurvisie) en bij de realisatie van natuur- en landschapspark Vlagheideberg. Ook is er aandacht voor de ambitie om het fietsen in het gebied te versterken. Dit alles leidt tot scenario's met mogelijke verkeersmaatregelen. De gemeente zet dit onderzoek voortvarend en zorgvuldig voort. Desalniettemin acht de gemeente het verantwoord om de beoogde bedrijfskavels reeds mogelijk te maken gezien het relatief beperkte effect op de bestaande wegen en het feit dat er ruim onder de grenswaarde voor deze erftoegangswegen (6000 mvt/etmaal) wordt gebleven. Ruimtelijk gezien is deze toevoeging van bedrijfskavels ook aanvaardbaar zonder nadere verkeersmaatregelen.

Wijziging

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6.3 Zienswijze 3: Reclamant 3

6.3.1 Aantasting woon- en leefklimaat

Samenvatting zienswijze

Reclamant stelt dat zijn woon- en leefklimaat ernstig wordt aangetast vanwege:

1. Geluidsoverlast: door verkeer en werkzaamheden op locatie;
2. Geuroverlast: door ongunstige heersende windrichtingen en door de aard van de activiteiten is er aanleiding tot het vrezen van stankhinder;
3. Toename gevaar vanwege Bevi-inrichting;
4. Verkeershinder: Enorme toename van het aantal verkeersbewegingen in combinatie met onvoldoende veiligheidsmaatregelen voor kinderen;
5. Risico van brand- en explosiegevaar met stank en rookhinder;
6. Afvaldumping buiten openingstijden;
7. Toename risico's van ongewenste betreding: toegangsweg Spitfireweg is doodlopend.
8. Verandering van het groene en landelijk karakter in een industriële omgeving: toename vrachtverkeer, omvangrijke bebouwing met bouwhoogte van 12m;
9. Aantasting waarde huis. Van geheel vrij gelegen naar omsingeld door bedrijventerreinen;
10. Gevaar van straling bij plaatsing telecomunicatiemast.

Reactie gemeente

In de regels en verbeelding van het voorliggende bestemmingsplan is bepaald dat binnen het plangebied uitsluitend een bedrijf in de categorie t/m 3.2 als opgenomen in de bij de regels als bijlage gevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten is toegestaan, alsmede bedrijven die naar aard en omvang gelijk te stellen zijn aan deze categorieën. Zoals aangegeven in reactie onder 6.1.2 strekt de invloedssfeer van deze milieucategorie zich uit tot maximaal 100 meter buiten de grens van het bedrijventerrein. De toekomstige bedrijfsactiviteiten binnen het plangebied zullen moeten passen binnen de regeling van het bestemmingsplan. In de fase van vergunningverlening ten behoeve van de feitelijke bedrijfsvoering wordt hieraan getoetst. Bedrijfsactiviteiten dienen te passen binnen de bepalingen van het bestemmingsplan.

Nu de afstand van de woning van reclamant tot de grens van het plangebied meer dan 100 meter bedraagt hoeft in ieder geval niet gevreesd te worden voor ernstige aantasting van het woon- en leefklimaat voor wat betreft de aspecten geluid, geur en gevaar. Ook is in Hoofdstuk 4 van de toelichting bij het bestemmingsplan nader gemotiveerd per omgevingsaspect, zoals bv. geluid en veiligheid, dat dit geen onevenredige hinder voor de omgeving (en specifiek gevoelige functies zoals woningen) oplevert.

Een en ander is ook in het bestemmingsplan geborgd in de planregels zodat hier later bij vergunningaanvragen ook aan getoetst dient te worden en mogelijk ook gehandhaafd, indien nodig. Zo is in artikel 3.1.2. sub d. en k. waarborgen opgenomen voor wat betreft geluid en onder 3.1.2. onder b. voor wat betreft het vestigen van Bevi-inrichtingen.

Met betrekking tot de zienswijze inzake de vrees rondom verkeershinder wijzen wij naar onze reactie op gelijkkluidende zienswijze onder 6.1.1. Mogelijke afvaldumping is niet een ongewenste activiteit die gereguleerd wordt in het bestemmingsplan. Dergelijke excessen worden gehandhaafd in het kader van openbare orde en veiligheid waarvoor de regels zijn opgenomen in de Algemene plaatselijke verordening van de gemeente. Daarnaast ziet de gemeente geen aanleiding te veronderstellen dat mogelijke illegale afvaldumping aannemelijk is door het mogelijk maken van een bedrijfsvestiging op deze locatie.

De ontsluiting van het plangebied loopt via de Vlagheide. Uit de zienswijze van reclamant volgt niet waarom onderhavige ontwikkeling zou leiden tot toename van het risico op ongewenste betreding. Het plan voorziet niet

in wijzigingen in de verkeersstructuur en blijft de Spitfireweg doodlopend. Gezien het feit dat de ontsluiting aan de Vlagheide plaatsvindt ziet de gemeente geen aanleiding te veronderstellen dat er (extra, ongewenst) verkeer de Spitfireweg zal betreden. Dat is niet noodzakelijk. De gemeente acht de angst van reclamant dan ook ongegrond.

Zoals aangegeven in paragraaf 3.4.3. van de toelichting van het bestemmingsplan is in afstemming tussen gemeente en initiatiefnemer een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld, welke onder meer voorziet in een brede groene singel rondom de bedrijfskavels. 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. Een en ander is ook conform de structuurvisie Duin-Vlagheide. Van een groene en duurzame uitbreiding van het bedrijventerrein is volgens de gemeente dan ook wel sprake.

Als reclamant meent schade te lijden in de vorm van waardevermindering van zijn woning, dan kan nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is een planschadeverzoek worden ingediend. Mogelijke vergoeding van schade veroorzaakt door het plan is geen overweging bij de beoordeling of het plan kan voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Om deze reden is dit geen onderdeel van de motivering van het plan. Daarnaast staat mogelijke schadevergoedingen de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg.

Met het initiatief dat nu voorligt is geen sprake van plaatsing van een telecommunicatiemast. Ook met het oog op de toekomst is het niet de wens om dit mogelijk te kunnen maken. Artikel 3.4.1 dat plaatsing van een telecommunicatiemast binnen de bedrijfsbestemming onder voorwaarden bij omgevingsvergunning mogelijk maakt zal worden verwijderd.

Wijziging

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan: artikel 3.4.1 zal worden verwijderd.

6.3.2 Omsingeld door bedrijventerreinen

Samenvatting zienswijze

Reclamant is bang dat wanneer het plan doorgaat, hij omsingeld wordt door bedrijventerreinen. Dat is al bijna zo en wanneer dit plan wordt goedgekeurd, dan zal hij vrijwel volledig ingesloten zijn.

Reactie gemeente

De ontwikkeling van het gebied Duin-Vlagheide is al opgenomen in de Structuurvisie Duin-Vlagheide en bijbehorend beeldkwaliteitsplan. Mogelijke ontwikkelingen in het gebied, specifiek de uitbreiding van het bedrijventerrein, waren derhalve reeds beleidsmatig voorzien en bestuurlijk vastgesteld. Het bestemmingsplan maakt binnen de gestelde ruimtelijke beleidsuitgangspunten een bedrijfsontwikkeling mogelijk, met daarbij aandacht voor ruimtelijke en landschappelijke inpassing. De afwegingen omtrent de invloed van deze ontwikkeling op de woonomgeving zijn voor alle aspecten afdoende in het plan onderbouwd.

Wijziging

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6.3.3 Ongewenste partiële uitwerking van Structuurvisie Duin-Vlagheide

Samenvatting zienswijze

Reclamant acht het ongewenst dat voorliggend plan niet aansluit op het reeds bestaande bedrijventerrein Duin. Nu wordt midden in het bestaande landelijk gebied een afzonderlijk bedrijventerrein mogelijk gemaakt. Volgens

reclamant zou het meer voor de hand liggen om direct aansluitend aan het bestaande bedrijventerrein een uitbreiding te realiseren.

Temeer nu tussen het plangebied en het bestaande bedrijventerrein Duin een aanmerkelijke oppervlakte “natuur” ingeklemd zal komen te liggen, acht reclamant het plan in strijd met een “goede ruimtelijke ordening”. Reclamant suggereert dat het van “goede ruimtelijke ordening” zou getuigen door het gehele resterende gebied opgenomen in de structuurvisie Duin-Vlagheide in het geheel uit te werken, zodat alle ruimtelijke gevolgen volledig en in samenhang in een nieuw bestemmingsplan kunnen worden opgenomen.

Reactie gemeente

Initiatiefnemer heeft een onderbouwd plan aangeleverd, wat zelfstandig is getoetst en passend bevonden binnen het gemeentelijk beleid en voldoende onderbouwd op de omgevingsaspecten. De gemeente volgt reclamant dan ook niet zover deze het plan in strijd acht met een “goede ruimtelijke ordening”. De ontwikkeling van het gebied Duin-Vlagheide is al opgenomen in de Structuurvisie Duin-Vlagheide en het bijbehorende beeldkwaliteitsplan. Het bestemmingsplan is enkel een uitwerking van deze kaders. Toekomstige plannen binnen het gebied zullen eveneens worden getoetst aan het op dat moment geldende beleid en de dan geldende rechtscriteria. De volgorde waarop hier daadwerkelijk (vraaggericht) invulling aan wordt gegeven is vanuit juridisch-planologisch oogpunt minder relevant.

Wijziging

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6.3.4 Geen integrale beoordeling

Samenvatting zienswijze

Reclamant stelt dat bij het onderhavige ontwerpplan maar een deel van het in de structuurvisie opgenomen gebied wordt uitgewerkt. Dit zorgt ervoor dat er geen integrale beoordeling plaatsvindt van alle gevolgen van de uitbreiding van het bedrijventerrein zoals voorzien in de structuurvisie. De gevolgen voor milieu, verkeersafwikkeling en natuur zullen aanzienlijk meer en anders zijn dan alleen voor het in het voorliggende plan. Door deze integrale afweging niet te maken is er geen sprake van zorgvuldige voorbereiding en een “goede ruimtelijke ordening”.

Reactie gemeente

Initiatiefnemer heeft een onderbouwd plan voor een specifiek initiatief aangeleverd, wat zelfstandig is getoetst en passend bevonden binnen het gemeentelijk beleid en voldoende onderbouwd op de omgevingsaspecten. De gemeente volgt reclamant dan ook niet zover deze het plan in strijd acht met een “goede ruimtelijke ordening”. Het is daarbij niet noodzakelijk dat de mogelijke verdere doorontwikkeling van het bedrijventerrein in ogenschouw wordt genomen. Er is immers geen aanleiding te veronderstellen dat de omliggende gronden ook worden ontwikkeld tot bedrijventerrein. De ontwikkeling van het gebied Duin-Vlagheide is al opgenomen in de structuurvisie Duin-Vlagheide en het bijbehorende beeldkwaliteitsplan. Het bestemmingsplan voor specifiek deze locatie is enkel een uitwerking van deze kaders. Toekomstige plannen binnen het gebied zullen eveneens worden getoetst aan het op dat moment geldende beleid en de dan geldende rechtscriteria. In het kader hiervan lopen momenteel diverse onderzoeken bij gemeente.

Wijziging

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6.4 Zienswijze 4: Reclamant 4

6.4.1 Zorgen over de significante verkeerstoename

Samenvatting zienswijze

Reclamant uit ernstige zorgen over de significante verkeerstoename langs Van Swaay af en wat resulteert in een drukke plek waar de Vlagheide uitkomt op de Eerdsebaan. Reclamant wil een duidelijke onderbouwing dat er in 2030 een sterke afname van de verkeersintensiteit zal plaatsvinden. Dit omdat de schattingen in de plannen best verwarrend zijn. Reclamant wil daarom ook een plenaire toelichting met alle stakeholders.

Reactie gemeente

De conclusie uit het verkeersonderzoek is dat een toename van de verkeersintensiteit (in de worst-case situatie) tot 3.175 mvt/etmaal (incl. bestaande locatie) op het wegvak richting de Eerdsebaan geen knelpunten oplevert voor de verkeerafwikkeling en de verkeersveiligheid. Ook gezien het feit dat deze verkeersintensiteit ruim onder de grenswaarde van 6000 mvt/etmaal ligt, zie ook de reactie onder 6.1.1 van deze nota.

Gemeente erkent echter wel de zorgen rondom dit thema en heeft in het kader daarvan het initiatief genomen voor een verkeersonderzoek dat ingaat op de gevolgen van de ontwikkelingen in het gebied (ook die in de nabije toekomst eventueel zijn voorzien). Dit onderzoek loopt nog.

Middels tellingen (auto-, vracht- en fietsverkeer) is de huidige omvang van de verkeersbewegingen in beeld gebracht. Daarnaast worden inschattingen gemaakt van de autonome ontwikkeling van verkeer bij ongewijzigde situatie en beleid, bij een volledige ontwikkeling van Duin (zoals aangegeven in de structuurvisie) en bij de realisatie van natuur- en landschapspark Vlagheideberg. Ook is er aandacht voor de ambitie om het fietsen in het gebied te versterken. Dit alles leidt tot scenario's met mogelijke verkeersmaatregelen. De gemeente zet dit onderzoek voortvarend en zorgvuldig voort. Desalniettemin acht de gemeente het verantwoord om de beoogde bedrijfskavels reeds mogelijk te maken gezien het relatief beperkte effect op de bestaande wegen en het feit dat er ruim onder de grenswaarde voor deze erftoegangswegen (6000 mvt/etmaal) wordt gebleven. Ruimtelijk gezien is deze toevoeging van bedrijfskavels ook aanvaardbaar zonder nadere verkeersmaatregelen.

Op 21 april jl. is naar aanleiding van de ingediende zienswijze aanvullend een bijeenkomst georganiseerd met indieners van zienswijzen en stakeholders. Het gespreksverslag van deze bijeenkomst is opgenomen in hoofdstuk 7 van deze nota van zienswijzen.

Wijziging

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6.4.2 Recreatiegebied

Samenvatting zienswijze

Reclamant stelt dat het Vlagheide gebied erg in trek is bij recreanten. Dit vraagt om een passende inrichting van het gebied. De veiligheid van de bezoekers in het gebied is belangrijk. Reclamant vraagt zich af of in de totale inrichting van het gebied autoloze alternatieven te bedenken zijn als compensatie.

Reactie gemeente

De zienswijze van reclamant heeft geen betrekking op voorliggend plan. Zoals aangegeven is het plan zelfstandig beoordeeld op de relevante verkeersaspecten.

Gemeente heeft, zoals eerder in deze nota beschreven, het initiatief genomen voor een verkeersonderzoek dat op de gevolgen van de ontwikkelingen in het gebied (ook die in de nabije toekomst eventueel zijn voorzien). Dit

onderzoek loopt nog. De gemeente zet dit onderzoek voortvarend en zorgvuldig voort. Desalniettemin acht de gemeente het verantwoord om de beoogde bedrijfskavels reeds mogelijk te maken gezien het relatief beperkte effect op de bestaande wegen en het feit dat er ruim onder de grenswaarde voor deze erftoegangswegen (6000 mvt/etmaal) wordt gebleven. Ruimtelijk gezien is deze toevoeging van bedrijfskavels ook aanvaardbaar zonder nadere verkeersmaatregelen.

Wijziging

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6.4.3 Toekomstige recreatieve en infrastructurele ontwikkelingen

Samenvatting zienswijze

Reclamant stelt dat in de plannen van de initiatiefnemer onvoldoende duidelijk is in welke mate en kwaliteit er rekening gehouden wordt met toekomstige recreatieve en infrastructurele ontwikkelingen.

Reactie gemeente

Via het bestemmingsplan 'Landelijk gebied, herziening Vlagheide ong.' wordt binnen de gestelde algemene kaders een bedrijfsontwikkeling mogelijk gemaakt. Het initiatief is op basis van relevante beleidsuitgangspunten en milieuaspecten onderbouwd en beoordeeld. Eventuele toekomstige initiatieven in de omgeving van het plangebied staan hier in de basis los van en zullen eveneens worden getoetst aan het op dat moment geldende beleid en de dan geldende rechtscriteria. In het kader hiervan lopen momenteel diverse onderzoeken bij gemeente, waaronder op het gebied van infrastructuur en recreatie. Zie hiervoor ook onze reactie op voorgaande vergelijkbare zienswijzen.

Wijziging

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6.4.4 Nadere uitleg begrip 'biobased'

Samenvatting zienswijze

Reclamant wil een nadere uitleg van het begrip 'biobased'. Dit om een correct beeld te krijgen van de activiteiten op de nieuwe locatie. Reclamant stelt dat het van groot belang is dat de belanghebbenden weten wat de activiteiten en hun neveneffecten zijn op korte en lange termijn.

Reactie gemeente

Initiatiefnemer is voornemens op locatie mogelijkheden te bieden voor inplanting van biobased producten. Het gaat om hergebruik van reststromen ten behoeve van een circulaire economie, waarbij onder andere wordt ingezet op een proces voor het verwerken (vezelen) van houtsnippers.

De insteek en formulering van de activiteiten met betrekking tot de verwerking van biobased producten is verder nog algemeen. Dit komt doordat de ontwikkelingen richting een circulaire economie, waarin het hergebruik van reststromen de norm moet worden, snel gaan. Echter, er is nog geen duidelijkheid over welke methoden precies zullen worden toegepast. De reden waarom er dan ook niet veel meer duidelijkheid over deze activiteiten kan worden gegeven is dat initiatiefnemer ook deze ontwikkelingen zal volgen en nog nader zal onderzoeken wat op deze locatie haalbaar is.

Conform planregels zijn enkel bedrijven met maximaal milieucategorie 3.2 toegestaan. Aanvullend dient te allen tijde voldaan te worden aan de wettelijke vereisten zoals opgenomen in het Besluit Activiteiten Leefomgeving (landelijke instructieregels ten aanzien van geluid, geur, stof en gevaar). In de fase van vergunningverlening wordt hieraan getoetst en kan later door bevoegd gezag op worden gehandhaafd.

Wijziging

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6.4.5 Milieucategorie 3.2

Samenvatting zienswijze

Reclamant wil een bevestiging dat de het beoogd ontwikkelingsgebied in de milieucategorie 3.2 valt en dat het in de toekomst ook zo blijft.

Reactie gemeente

In artikel 3 'Bedrijventerrein – 1' van de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat uitsluitend bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 zijn toegestaan. Dit is in overeenstemming met de opgestelde Structuurvisie Duin-Vlagheide. Qua bestemmingsplanregeling en uitgangspunten wordt daarbij aangesloten bij het bestemmingsplan voor het bestaande bedrijventerrein Duin-Vlagheide.

In de toelichting van het 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. Aanvullend dient te allen tijde voldaan te worden aan de wettelijke vereisten zoals opgenomen in het Besluit Activiteiten Leefomgeving (landelijke instructieregels). In de fase van vergunningverlening wordt hieraan getoetst en kan later door bevoegd gezag op worden gehandhaafd.

Wijziging

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6.4.6 Compensatie natuur

Samenvatting zienswijze

Reclamant stelt dat het behoud van een open natuurlijke omgeving en biodiversiteit van het Vlagheidegebied een van haar belangrijkste kernwaarden is. Reclamant wil graag weten welke compensatie wordt geboden voor de omgeving. Als voorbeeld wordt er aangedragen: groene beplanting die visueel scheidt van het recreatiegebied, verkeersmaatregelen, overkapping huidige compostering en het plaatsen van zonnepanelen op een andere plek dan op de Vlagheideberg.

Reactie gemeente

Initiatiefnemer heeft een onderbouwd plan aangeleverd, wat door de gemeente zelfstandig is getoetst en passend bevonden binnen het rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid (o.a. normen ten aanzien van ecologie, kwaliteitsverbetering landschap, structuurvisie en beeldkwaliteitsplan). Er wordt in de toelichting van het bestemmingsplan vanuit meerdere invalshoeken en beleidsstukken onderbouwd en beschreven op welke manier wordt omgegaan met de aanwezige groene waarden in het landschap en op welke manier de beoogde ontwikkeling ruimtelijk en visueel ingepast wordt. Op basis van de aanwezige waarden 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.

Ten aanzien van de groene inpassing wordt aangesloten bij het principe van de groene kamer; grote open ruimten omzoomd door forse houtsingels. De groenstructuur heeft een wisselende maat om de bedrijvigheid af te schermen van het omliggende gebied. Aan de noordoost- en zuidwestzijde betreft de groenbuffer een zone van 15 meter. De groenbuffer aan Vlagheide is 15 meter breed. Hier is rekening gehouden met de mogelijke

toekomstige verbreding van de bestaande infrastructuur (Vlagheide), waardoor een bredere groenzone later deels weer verwijderd zou moeten worden. Door de aanwezigheid van het MOB-complex ontstaat er aan de noordzijde al een groenbuffer, daar is gekozen voor een wisselende maat van 5 of 10 meter. Concluderend kan gesteld worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

De huidige compositie vormt geen onderdeel van het plangebied zoals opgenomen in dit bestemmingsplan. Daarom wordt hier in deze nota ook verder niet op ingegaan.

Zoals eerder in deze nota aangegeven heeft de gemeente het initiatief genomen voor een verkeersonderzoek dat ingaat op de gevolgen van de ontwikkeling van bedrijventerrein Duin en het natuur- en landschapspark Vlagheideberg. Dit onderzoek, wat dus breder opgezet is dan enkel de gronden die beschouwd worden in het bestemmingsplan 'Landelijk gebied, herziening Vlagheide ong.' loopt nog en leidt mogelijk tot scenario's met maatregelen. Uiteraard wordt hierbij rekening gehouden met de kernwaarden van de omgeving.

Wijziging

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6.5 Zienswijze 5: Reclamant 5

6.5.1 Masterplan Vlagheide

Samenvatting zienswijze

Reclamant stelt dat met de voorgenomen herziening het Masterplan Vlagheide steeds verder uit het oog verloren raakt. De reclamant is bang dat, ondanks dat er volgens de toelichting geen binding bestaat met de tegenoverliggende locatie van Den Ouden, de realisatie van deze tweede locatie ervoor zal zorgen dat de verplaatsing van de huidige locatie niet doorgaat.

Reactie gemeente

De ontwikkeling past binnen de structuurvisie voor de uitbreiding van het bedrijventerrein Duin-Vlagheide en het bijbehorend beeldkwaliteitsplan. Een keuze voor een ander perceel in het gebied maakt dit niet anders. Het verplaatsen van het bestaande bedrijf is financieel en planologisch gezien onhaalbaar en onwenselijk en valt buiten de reikwijdte van het plan. Daarnaast staat deze ontwikkeling van bedrijfskavels op zichzelf en is niet zonder meer gekoppeld aan het bestaande bedrijf van Den Ouden aan Vlagheide 6. Deze bedrijfskavels kunnen ook benut worden voor andere bedrijfsontwikkelingen.

Mocht een toekomstige bedrijfsverplaatsing alsnog aan de orde zijn, leidt dat niet tot een onwenselijke ruimtelijke situatie. Deze bedrijfslocaties kunnen benut worden door andere bedrijven. En dat wordt ook beleidsmatig ondersteund in de structuurvisie.

Wijziging

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6.5.2 Geen noodzaak verplaatsing naar beoogde locatie

Samenvatting zienswijze

Vanwege de duidelijke stelling dat er geen binding bestaat tussen de huidige locatie en de te bouwen locatie, is er volgens reclamant geen (ruimtelijke) noodzaak om een aantal activiteiten te verplaatsen naar dit deel van de Vlagheide. Het zou vanuit het ruimtelijk oogpunt logischer zijn om de locatie te laten aansluiten aan het bestaande deel van het bedrijventerrein. Nu dit niet het geval is, concludeert reclamant dat het puur een beslissing was op het feit van grondeigendom in plaats van een zorgvuldige onderbouwing en belangenafweging.

Reactie gemeente

Initiatiefnemer heeft een onderbouwd plan aangeleverd, wat zelfstandig is getoetst en passend bevonden binnen het gemeentelijk beleid en voldoende onderbouwd op de omgevingsaspecten. De ontwikkeling van het gebied Duin-Vlagheide is al opgenomen in de Structuurvisie Duin-Vlagheide en het bijbehorende beeldkwaliteitsplan. Het bestemmingsplan is enkel een uitwerking van deze kaders. Toekomstige plannen binnen het gebied zullen eveneens worden getoetst aan het op dat moment geldende beleid en de dan geldende rechtscriteria.

De volgordelijkheid is minder relevant aangezien er wordt voorgesorteerd op brede bedrijfsontwikkeling conform structuurvisie en beeldkwaliteitsplan. In de nabije toekomst wordt in het totale gebied vraaggericht ontwikkeld.

Daarnaast kan een ontwikkeling gebaseerd zijn op grondeigendom. Daar waar een grondeigenaar wil ontwikkelen, en ruimtelijk gezien is dat aanvaardbaar, kan de gemeente een dergelijke ontwikkeling faciliteren. Dat is hier aan de orde, temeer het verzoek tot ontwikkeling passend is in het beleid van de gemeente.

Wijziging

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6.5.3 Masterplan overboord

Samenvatting zienswijze

Reclamant stelt dat de indruk gewekt wordt dat de ambities betreffende het Masterplan Vlagheide overboord gegooid worden.

Reactie gemeente

In de Globale visie Schijndel Zuid uit 2003 is al aangegeven dat het plangebied onderdeel is van het uitstralingsgebied van de kern. In het uitstralingsgebied zijn functies mogelijk die niet thuishoren in de kern en niet in het buitengebied, waaronder dorpsfuncties en bestaande bedrijvigheid.

In het masterplan is aangegeven dat het gebied dient mede als groene buffer tussen Schijndel en Veghel. Grote bedrijven moeten groen worden ingepast. Ook zijn in dit gebied qua bedrijvigheid en wonen mogelijk. Bij rood voor groenontwikkelingen kan een meerwaarde ontstaan voor natuur en recreatie.

Een goede landschappelijke inpassing is daarom ook een vereiste. In de structuurvisie Duin-Vlagheide en het beeldkwaliteitsplan is daar op voortgeborduurd.

Wij zien daarom geen aanleiding te veronderstellen dat het beleid overboord wordt gegooid.

Wijziging

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6.5.4 Bedrijfsvoering Den Ouden verplaatsen

Samenvatting zienswijze

Reclamant is van mening dat het veel meer in de reden ligt om de gehele bedrijfsvoering te verplaatsen naar de noordzijde van de Vlagheide, specifiek in het kwadrant van de Dakotaweg, Vlagheide, Koeveringsdijk en de ten noorden daarvan gelegen waterloop. Daarmee zou er vrij baan gegeven kunnen worden aan de beoogde ontwikkeling van de landgoederen en natuurzone binnen het masterplan Vlagheide.

Reactie gemeente

De ontwikkeling past binnen de structuurvisie voor de uitbreiding van het bedrijventerrein Duin-Vlagheide en het bijbehorend beeldkwaliteitsplan. Een keuze voor een ander perceel in het gebied maakt dit niet anders. Het verplaatsen van het bestaande bedrijf is financieel en planologisch gezien onhaalbaar en onwenselijk en valt buiten de reikwijdte van het plan.

Daarnaast kan een ontwikkeling gebaseerd zijn op grondeigendom. Daar waar een grondeigenaar wil ontwikkelen, en ruimtelijk gezien is dat aanvaardbaar, kan de gemeente een dergelijke ontwikkeling faciliteren. Dat is hier aan de orde, temeer het verzoek tot ontwikkeling passend is in het beleid van de gemeente. Nu de initiatiefnemer op de aangewezen plek geen gronden in eigendom heeft, staat de uitvoerbaarheid van het voorstel hieraan in de weg.

Wijziging

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6.5.5 Milieucategorie 3.2

Samenvatting zienswijze

Reclamant stelt dat de beoogde gebruiksfuncties niet passen binnen de maximale milieucategorie 3.2. Dit vanwege de beoogde aanwending en vanwege de omvang.

Reactie gemeente

Met voorliggend bestemmingsplan zijn de door initiatiefnemer beoogde gebruiksfuncties voorzien van een passend ruimtelijk-juridisch kader. Uit de zienswijze wordt niet duidelijk welke gebruiksfunctie er niet zouden passen. De toekomstige bedrijfsactiviteiten van Den Ouden Groep binnen het plangebied, zullen moeten passen binnen de regeling van het bestemmingsplan. In de fase van vergunningverlening ten behoeve van de feitelijke bedrijfsvoering wordt hieraan getoetst.

Wijziging

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6.5.6 Verkeersontsluiting

Samenvatting zienswijze

Reclamant stelt dat er een volstrekt onwenselijke ‘achter ontsluiting’ ontstaat bij het bedrijventerrein Duin-Vlagheide. Deze anticipeert op een toekomstige ontsluiting op – en daarmee extra belasting van – de Eerdsebaan. Er wordt zo een vierde ontsluiting van het voorgenoemde bedrijventerrein gecreëerd, terwijl er al drie mogelijkheden zijn om vanaf het bedrijventerrein op de doorgaande weg te komen. Reclamant is bang dat de drempel om deze route de hoofdaansluiting richting de A50 te maken op deze manier steeds lager wordt. Bijkomend nadeel is dat die route door het Masterplangebied loopt.

Reactie gemeente

Het plan is zelfstandig beoordeeld op de relevante verkeersaspecten en passend bevonden binnen het gemeentelijk beleid. Het plangebied zal conform de structuurvisie Duin-Vlagheide via de Vlagheide ontsluiten 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-Koeversdijk naar de A50 in de richting van Eindhoven. De ontwikkeling doet geen afbreuk aan de beoogde ontwikkeling van het Masterplan Vlagheide. Zie verder de reactie onder 6.1.1. Daarbij is het dat bij de beoordeling van de ontwikkeling het niet mogelijk is toekomstige scenario's mee te laten wegen welke niet zodanig concreet zijn. Toekomstige ontsluitingen kunnen dan ook niet meegewogen worden bij de planontwikkeling.

In het gesprek heeft initiatiefnemer aangegeven dat een ontsluiting via de Dakotaweg bespreekbaar is, mits het lopende verkeersonderzoek dan aantoont dat ontsluiting via de Dakotaweg de voorkeur heeft. Vooralsnog is dat nu niet het uitgangspunt. Als in de toekomst blijkt dat ontsluiten via de Dakotaweg noodzakelijk is, zullen hiervoor de nodige besluiten genomen worden.

Desondanks erkent de gemeente de zorgen rondom dit thema. Gemeente heeft in het kader hiervan dan ook het initiatief genomen voor een verkeersonderzoek dat in gaat op de gevolgen van de ontwikkeling van bedrijventerrein Duin en het natuur- en landschapspark Vlagheideberg. Dit onderzoek loopt momenteel nog.

Middels tellingen (auto-, vracht- en fietsverkeer) is de huidige omvang van de verkeersbewegingen in beeld gebracht. Daarnaast worden inschattingen gemaakt van de autonome ontwikkeling van verkeer bij ongewijzigde situatie en beleid, bij een volledige ontwikkeling van Duin (zoals aangegeven in de structuurvisie) en bij de realisatie van natuur- en landschapspark Vlagheideberg. Ook is er aandacht voor de ambitie om het fietsen in het gebied te versterken. Dit alles leidt tot scenario's met mogelijke verkeersmaatregelen.

Wijziging

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6.6 Reactie waterschap De Dommel

6.6.1 Instemming in grote lijnen

Samenvatting reactie

Er is uitgebreid overleg geweest tussen de Waterschap en gemeente. Dit plan gaat op een goede manier om met de waterhuishoudkundige belangen. De waterberging is vastgelegd middels een voorwaardelijke verplichting in de planregels. Ook een deel van de bebouwing wordt mogelijk voorzien van een groen dak.

6.6.2 Verzoek ambtshalve wijziging groendak

Samenvatting reactie

Voorgesteld wordt om de toelichting aan te passen inzake de aandacht die wordt gegeven aan de mogelijkheid van groendaken en de consequenties die dat kan hebben voor de benodigde waterberging. Er is sprake van 25.166 m² verharding en daarvoor moet 1510 m³ berging gerealiseerd worden. Een deel kan gebeuren op het dak en de rest moet op maaiveldniveau gebeuren. In de voorwaardelijke verplichting in de planregels is al correct opgenomen dat voor alle toename van verhard oppervlak 60mm moet worden gerealiseerd en in stand gehouden.

Wijziging

Bovenstaand verzoek zal in de toelichting van het bestemmingsplan worden doorgevoerd.

6.6.3 Bestemming 'Leiding Riool'

Samenvatting reactie

In de planregels is een bestemming 'Leiding - Riool' opgenomen. Meestal is deze bedoeld voor riooltransportleidingen van het Waterschap. Uit de informatie van het Waterschap blijkt echter dat er geen leidingen van hen in het plangebied liggen. Het is mogelijk dat het om een belangrijke gemeentelijke rioolleiding gaat en dat daarom een ambtshalve aanpassing van de planregels nodig is.

Reactie gemeente

De bestemming 'Leiding – Riool' is overgenomen uit het moederplan 'Landelijk gebied' (vastgesteld 27 juni 2013) en opgenomen ten behoeve van de daar gelegen gemeentelijke riooltransportleiding.

Wijziging

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6.6.4 Watervergunning

Samenvatting reactie

Het betreft een toename van meer dan 10.000 m² verhard oppervlak. Voor de realisatie van de plannen is dus een watervergunning nodig. In deze vergunning is het ook mogelijk om aandacht te besteden aan het gekozen groendak, de daarop beschikbare bergingsruimte en de consequenties hiervan voor de benodigde waterberging op maaiveldniveau.

Reactie gemeente

Een watervergunning is bij nadere planuitwerking (fase vergunningverlening) noodzakelijk. De opmerking wordt dan ook ter kennisgeving aangenomen. Deze opmerking is echter wel relevant voor de uitvoering van de plannen, daarom wordt deze als zodanig meegegeven aan de initiatiefnemer.

7. Bijeenkomst met indieners zienswijze

Uit de zienswijzen is naar voren gekomen dat er bij reclamanten behoefte is aan een gesprek met initiatiefnemer en gemeente. Hieraan is gehoor gegeven waarna op 22 april 2024 een extra bewonersavond is georganiseerd. Aan alle reclamanten is een uitnodiging gestuurd om hieraan deel te nemen. Op 24 juni heeft een tweede bijeenkomst plaatsgevonden met reclamant 1 inzake zijn zienswijze.

Tijdens de bijeenkomsten hebben reclamanten de gelegenheid gekregen om mondeling hun zienswijzen toe te lichten. De volgende onderwerpen zijn door reclamanten aangedragen:

- Landschap: door reclamant is de zorg geuit over het oprukkende bedrijventerrein Duin en het landschap dat nog verder onder druk komt te staan.
- Verkeersontsluiting: bij reclamanten wordt gevreesd voor een onveilige situatie op de vlagheide door de toename aan verkeer. Daarnaast is volgens reclamanten de kruising Vlagheide-Eerdsebaan (N622) nu al verkeersonveilig en wordt dat door de ontwikkeling van initiatiefnemer alleen maar erger. Ook wordt door reclamanten niet begrepen waarom er niet gekozen is voor een ontsluiting via de Dakotaweg.
- Bedrijfsactiviteiten: reclamanten geven aan niet te weten welke bedrijfsactiviteiten straks worden uitgevoerd en wat onder 'biobased' wordt verstaan.

In het gesprek zijn bovengenoemde onderwerpen als volgt beantwoord:

Landschap

Gemeente heeft aangegeven achter haar beleid te staan. In de structuurvisie is aangegeven dat de uitbreiding van het bedrijventerrein nodig is om de lokale behoefte aan bedrijfsruimte te faciliteren. De uitbreiding van het bedrijventerrein Duin is verder onderdeel van een grotere gebiedsontwikkeling. In het gebied Duin-Vlagheide wordt naast de uitbreiding van het bedrijventerrein ook de recreatieve zone verbeterd, een landschapsontwikkelingszone en landschappelijke buffers tussen Veghel en Schijndel aangelegd. De ontwikkeling van initiatiefnemer is passend binnen de door gemeente gestelde beleidskaders. De gemeente acht het niet noodzakelijk dat de uitbreiding direct geheel dient te worden gerealiseerd/uitgewerkt. Het enkele initiatief van initiatiefnemers kan op zichzelf ook gerealiseerd worden.

Verkeersontsluiting

Vooropgesteld worden alleen de verkeerseffecten in het kader van dit bestemmingsplan beoordeeld. Ter motivering van het bestemmingsplan is onder andere een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd en bijgevoegd in bijlage 2 van de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan. Uit het onderzoek blijkt dat wanneer de ontsluiting volledig via de Vlagheide plaatsvindt er dan in totaal maximaal 3.175 motorvoertuigen per etmaal over dit deel van de Vlagheide rijden. De inrichting van de weg, het gebruik van de weg en de functie van de weg zijn hier goed met elkaar in evenwicht. Er wordt dan ook geen knelpunt verwacht met betrekking tot de verkeerafwikkeling en de verkeersveiligheid. Voor wat betreft de verkeersveiligheid geldt dat er wel een merkbare toename is, maar de verschillende verkeersdeelnemers (gemotoriseerd verkeer en fietsers) ondervinden hier naar verwachting 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 motorvoertuigen per etmaal.

Met betrekking tot de verkeersveiligheid van de Vlagheide-Eerdsebaan waar zorgen over geuit worden, verwijzen wij naar hetgeen onder 6.1.1 is opgemerkt.

Verder heeft gemeente een verkeersonderzoek opgestart in het kader van de ontwikkeling van het hele gebied Duin-Vlagheide waaronder de uitbreiding van bedrijventerrein Duin. Nieuwe verkeersgegevens heeft dit vooralsnog niet opgeleverd, het onderzoek is nog in een beginstadium. Aangezien in het verkeersonderzoek voor dit bestemmingsplan is aangetoond dat de ontwikkeling van initiatiefnemer niet tot knelpunten en gevaarlijke situaties in het verkeersnet leidt, wordt de ontwikkeling als passend gezien voor wat betreft het aspect verkeer.

In het gesprek heeft initiatiefnemer aangegeven dat een ontsluiting via de Dakotaweg bespreekbaar is, mits het lopende verkeersonderzoek dan aantoont dat ontsluiting via de Dakotaweg de voorkeur heeft. Vooralsnog is dat nu nog niet het uitgangspunt. Als in de toekomst blijkt dat ontsluiten via de Dakotaweg noodzakelijk is, zullen hiervoor de nodige besluiten genomen worden.

Bedrijfsactiviteiten

In het ontwerpbestemmingsplan is voor de ontwikkeling gekozen om bedrijfsactiviteiten toe te staan in maximaal milieucategorie 3.2. Qua systematiek en bestemmingsplanregeling wordt daarbij aangesloten bij het bestemmingsplan voor het bestaande bedrijventerrein Duin-Vlagheide, en rekening houdend met de kaders uit de Structuurvisie Duin-Vlagheide en de omgeving. In bijlage 1 bij de regels van het bestemmingsplan is een Staat met bedrijfsactiviteiten opgenomen waaruit op te maken is welke bedrijfsactiviteiten vallen onder milieucategorie 3.2. Welke bedrijfsactiviteiten in de toekomst ook worden uitgevoerd, de mogelijke hinder wordt nooit meer dan passend bij milieucategorie 3.2. Daarnaast is aangegeven dat voor de bedrijfsactiviteiten ook een omgevingsvergunning milieu aangevraagd moet worden.

De insteek en formulering van de activiteiten met betrekking tot de verwerking van biobased producten is nog algemeen. Dit komt doordat de ontwikkelingen richting een circulaire economie, waarin het hergebruik van reststromen de norm moet worden, snel gaan. Echter, er is nog geen duidelijkheid over welke methoden precies zullen worden toegepast. De reden waarom er dan ook niet veel meer duidelijkheid over deze activiteiten kan worden gegeven is dat initiatiefnemer ook deze ontwikkelingen zal volgen en nog nader zal onderzoeken wat op deze locatie haalbaar is.

Wijziging

De bewonersavond heeft geen aanleiding gegeven om het bestemmingsplan aan te passen.

7.1.1 Gesprek 24 juni 2024

Aanvullend heeft op 24 juni 2024 nog een gesprek plaatsgevonden met een andere reclamant aangezien deze persoon in kwestie verhinderd was op de (centrale) bijeenkomst op 22 april. Hierbij waren initiatiefnemer en gemeente aanwezig.

Tijdens het overleg zijn met name de onderwerpen verkeer en biobased activiteiten naar voren gekomen.

Verkeer

De reclamant is van mening dat er op dit moment al sprake is van een verkeersonveilige situatie bij de aansluiting Vlagheide-Eerdsebaan (N622). Er doen zich gevaarlijke situaties voor met name tijdens de spits met helaas soms dodelijke afloop.

Reclamant vraagt of er gegevens over ongelukken bij de gemeente bekend zijn. Over de verkeersveiligheid heeft hij ook contact met de provincie (N622 is provinciale weg), maar hier komt hij niet verder. De toename van het (vracht)verkeer met de voorgestane ontwikkeling van de Den Ouden zorgt voor een verdere verslechtering van een al onveilige situatie. Dit is ongewenst en hiertegen maakt hij bezwaar. Gemeente geeft

aan dat in het bestemmingsplan een onderbouwing is gemaakt van de toename van het verkeer en dat dit aanvaardbaar is. Er wordt niet ingegaan op de verkeers(on)veiligheid. Gemeente zegt toe dat zij nader naar de verkeersveiligheid zal kijken en dit in de Nota van Zienswijzen zal verwerken.

Met betrekking tot de verkeersveiligheid van de Vlagheide-Eerdsebaan waar zorgen over geuit worden, verwijzen wij naar hetgeen onder 6.1.1 is opgemerkt.

Biobased activiteiten

De reclamant vraagt om een nadere toelichting over de mogelijke activiteiten die Den Ouden op dit vlak zou willen/kunnen ondernemen. Kan dit leiden tot extra stankoverlast? De initiatiefnemer geeft aan dat dit voor Den Ouden ook niet geheel duidelijk is. Den Ouden wil als bedrijf de ruimte hebben om in te spelen op deze ontwikkelingen. Daarbij zullen de activiteiten in alle gevallen binnen de maximale milieucategorie 3.2 vallen. Voor de reclamant is deze toelichting voldoende.

Wijziging

Het gesprek van 24 juni 2024 heeft geen aanleiding gegeven om het bestemmingsplan aan te passen.

8. Ambtshalve wijzigingen

De afgelopen periode is het ontwerpbestemmingsplan aan een controle onderworpen. Hierbij is gebleken dat het ontwerpbestemmingsplan op een aantal punten nog wijziging behoeft, alvorens dit ter vaststelling aan de gemeenteraad wordt aangeboden. Hieronder volgt een overzicht van de voorgestelde wijzigingen.

8.1 Toelichting

- Toevoegen dat aandacht wordt besteed aan de mogelijkheid van groendaken en de consequenties die dat kan hebben voor de benodigde waterberging.

8.2 Regels / verbeelding

- Verwijderen art. 3.4.1 afwijken bouwregels in verband met plaatsing telecommunicatiemast
- Verwijderen functieaanduiding 'ontsluiting' binnen enkelbestemming 'groen'.

9. Conclusie en advies

In het vorige hoofdstuk zijn de ambtshalve wijzigingen aan de orde gekomen. Die vormen in deze nota het totaaloverzicht van de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zoals dit met ingang van woensdag 20 december 2023 tot en met dinsdag 30 januari 2024 voor een ieder ter inzage heeft gelegen. Deze aanpassingen vloeien deels voort uit de tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediende zienswijze (zie hoofdstuk 3) en deels uit ambtelijke wijzigingen (zie hoofdstuk 8).

Het voorgaande geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan 'Landelijk gebied, herziening Vlagheide ong.'