

Verslag Omgevingsdialoog gebiedsontwikkeling Buurtschap De Ruiting

Het voorontwerp bestemmingsplan 'Gebiedsontwikkeling De Ruiting' wordt thans op initiatief van (...) en (...) voorbereid. De initiatiefnemers hebben er, in overleg met de gemeente, voor gekozen om de omwonenden in een vroegtijdig stadium bij de planvorming te betrekken. In de periode september t/m december 2018 zijn met een aantal omwonenden wiens perceel direct aan een te ontwikkelen perceel grenst zogenaamde "keukentafel-gesprekken" gevoerd. De plannen zijn hierbij gepresenteerd en de vragen zijn beantwoord. Van deze gesprekken zijn verslagen gemaakt. Op 9 oktober is een omgevingsdialoog gehouden waarbij alle omwonenden zijn uitgenodigd. De verslaglegging van de omgevingsdialoog is onderstaand weergegeven.

Doel: Doel van de omgevingsdialoog is omwonenden goed te informeren over de plannen van de initiatiefnemers, het procesverloop en de planning toe te lichten en de dialoog aan te gaan over de inhoud van de plannen.

Project: bestemmingsplanherziening Gebiedsontwikkeling Buurtschap De Ruiting

Initiatiefnemer: (...)

Organisator: (...)

Aanwezige org.: (...)
(...)
(...) (adviseur)
(...) (adviseur)

Datum: 9 oktober 2018
Tijdstip: 19.45 uur

Locatie: Ons Cafe, Lennisdijk 28 te Esch

Genodigden:
PM

Aanwezig

Afwezig

Gemeente Haaren: (...)

In het kader van de Wet op de privacy worden geen namen en emailadressen vermeld bij de adressen.

Indeling van de avond:

- | | |
|------------------|---|
| 20.00 uur | Welkom en opening door (...), voorzitter van Stichting Buurtschap De Ruiting, met aansluitend een korte schets van de afgelopen 10 jaar en een overzicht van wat reeds concreet is gerealiseerd; |
| 20.15 uur | (...), landschapsarchitect (...) en (...) geven toelichting bij de planschetsen van de betrokken locaties; |
| 21.00 uur | Tijdens de pauze kunnen aan de betrokkenen individueel vragen worden gesteld bij de planschetsen van de verschillende locaties; |
| 21.30 uur | (...) licht de vervolgstappen toe en doet een tijdsindicatie om te komen tot de wijziging van het Bestemmingsplan Buitengebied; |
| 21.45 uur | Plenaire vragen/dialoog; |
| 22.00 | Afsluiting |

De aanwezigen zijn verzocht hun namen en emailadressen op te geven op een lijst, zodat de verslaglegging van deze omgevingsdialoog kan worden gemaild. Voorts worden zij ook verder in het proces geïnformeerd over de procedure van de bestemmingsplanherziening.

De aanwezigen zijn in de gelegenheid gesteld hun vragen te stellen of hun op-/of aanmerkingen op het plan te geven. Van de zijde van de initiatiefnemers zijn de vragen waar mogelijk beantwoord.

Inhoud presentatie

De inhoud van de gehouden presentatie komt in hoofdlijnen op het volgende neer:

Omschrijving plangebied – beschrijven huidige situatie – beschrijving toekomstige situatie aan de hand van inrichtingsplan - achtergrond gemeentelijk en provinciaal beleid – ruimtelijke procedure bestemmingsplanherziening – toetsingscriteria die van toepassing zijn op het plan – toelichting nieuwe functies – meerwaarde nieuwe functies – verbeelding/plankaart toekomstig plan.

Vragen

Hieronder volgen de vragen en/of opmerkingen van de aanwezigen tijdens de plenaire vragenronde. De antwoorden zijn gegeven door de adviseurs en de initiatiefnemers.

De volgende vragen zijn aan de orde geweest.

1. Vraagsteller begrijpt niet hoe het mogelijk is om nieuwe woningen toe te voegen op de locaties Antoniushoeve, Jofrahoeve en landgoed De Ruiting.

De heer (...) licht toe dat de Verordening Ruimte een regeling kent om binnen cultuurhistorisch waardevolle gebouwen een woning toe te voegen. De woning dient dan wel bij te dragen aan het behoud van de cultuurhistorische waarden. Zowel de Antoniushoeve als de Vlaamse schuur op de Jofrahoeve als de woning op landgoed De Ruiting zijn cultuurhistorisch waardevol en komen voor deze regeling in aanmerking.

2. Het toevoegen van extra natuur en dan vooral de bosjes voor reeën op de locatie van Landgoed De Ruiting kan tot extra vraatschade aan de omliggende boomteeltpercelen leiden.

De heer (...) geeft aan dat deze schade beperkt kan worden door gerichte afschot en tevens door het plaatsen van een wildkerende afrastering. De heer (...) vult aan dat er mogelijk subsidies zijn voor dergelijke wildrasters omdat er hier sprake is van een locatie binnen het Natuurnetwerk Brabant (NNB).

3. Enkele omwonenden zien de ontwikkelingen als bedreiging voor de rust en het karakter van het buurtschap. Een toename van de hoeveelheid verblijfsrecreatieve voorzieningen en de ontwikkeling van een horecaobject zullen tot extra verkeer leiden en kan leiden tot aantasting van de rust in het gebied.

De planlocaties binnen de gebiedsontwikkeling worden voor een deel getransformeerd van landbouwlocaties (varkenshouderij, tuinbouw en rundveehouderij) naar locaties met voornamelijk wonen en enkele verblijfsrecreatieve voorzieningen. Het aantal vervoersbewegingen voor de landbouw (vaak zwaar verkeer) neemt hierdoor af. Daar staat tegenover dat het aantal vervoersbewegingen voor personenvervoer in met name de vakantieperioden toeneemt. Het woon- en leefklimaat op het gebied van geur en fijnstof zal daar tegenover aanmerkelijk verbeteren vanwege de sanering van de veehouderij. De sanering van de veehouderij heeft vooruitlopend op dit plan al voor een belangrijk deel plaats gevonden. Een groot deel van het gebied De Ruiting wordt omgevormd naar natuur. Dit leidt eveneens tot een verbetering van de leefomgeving. De verschillende recreatieve functies zijn zodanig

gesitueerd en landschappelijk ingepast dat er een minimum aan overlast naar de omgeving plaats vindt. Met onderzoeken zal dit verder aangetoond worden.

4. Enkele aangrenzende bewoners hebben moeite met nieuwe achterburen (Ruimte-voor-Ruimte woningen). Zij snappen niet dat daar op de locatie van het voormalige glastuinbouwbedrijf woningbouw mogelijk is en vrezen overlast en zien de ontwikkeling als het inleveren van vrijheid.

De mogelijkheid voor woningbouw vloeit voort uit de regeling Ruimte voor Ruimte. Deze regeling is opgenomen in de Verordening Ruimte van de provincie. De regeling biedt de mogelijkheid om binnen een bebouwingsconcentratie woningen toe te voegen mits dit samenhangt met een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst, en mits een goede landschappelijke inpassing is verzekerd en de ontwikkeling geen aanzet is voor een stedelijke ontwikkeling. Het gepresenteerde plan voldoet aan deze voorwaarden. Het betreft 6 ruime woningen op grote en diepe kavels. De afstand van de nieuwe woningen tot de omliggende woningen is groot. De nieuwe woningen worden geheel ingebed in een robuuste groenstructuur. Deze beplanting van bomen, struiken en hagen voorkomt overlast.

5. Enkele bewoners maken opmerkingen over de beplantingsstroken. De stroken zijn te smal en hebben onvoldoende afschermende werking.

Enkele beplantingsstroken en dan vooral de stroken die de Ruimte-voor-Ruimte woningen afschermen zijn op basis hiervan aangepast.

6. Er zijn vragen over de voorgestelde begrenzing van de bebouwingsconcentratie. Waarom loopt deze bebouwingsconcentratie niet verder door langs de Haarenseweg naar het westen tot en met het kruispunt met de Koolwijksestraat/Overeind.

De in de presentatie aangegeven begrenzing van de bebouwingsconcentratie is een voorstel gebaseerd op historisch kaartmateriaal en op objectieve gegevens over de dichtheid van bebouwing. Voorbij de woning Haarenseweg 17 naar het westen is duidelijk sprake van een open ruimte over een lengte van ca. 175 meter aan beide zijden van de weg. Voorbij de woning Haarenseweg 17 houdt de bebouwingsconcentratie in dit voorstel dan ook op. Het voorstel voor de begrenzing zal nog door de gemeente beoordeeld dienen te worden.

7. Kunnen de eigenaren van de gronden binnen de voorgestelde bebouwingsconcentratie nu zelf ook in aanmerking komen voor een Ruimte-voor-Ruimte woning.
Het is aan de gemeente om hierover een besluit te nemen. De door ons voorgestelde begrenzing kan, mits deze wordt overgenomen door de gemeente, een belangrijke basis bieden. De eigenaren zullen zich hiervoor zelf tot de gemeente dienen te wenden.

Niets meer aan de orde zijnde wordt de bijeenkomst gesloten en worden de aanwezigen bedankt voor hun bijdragen.