

1. INLEIDING

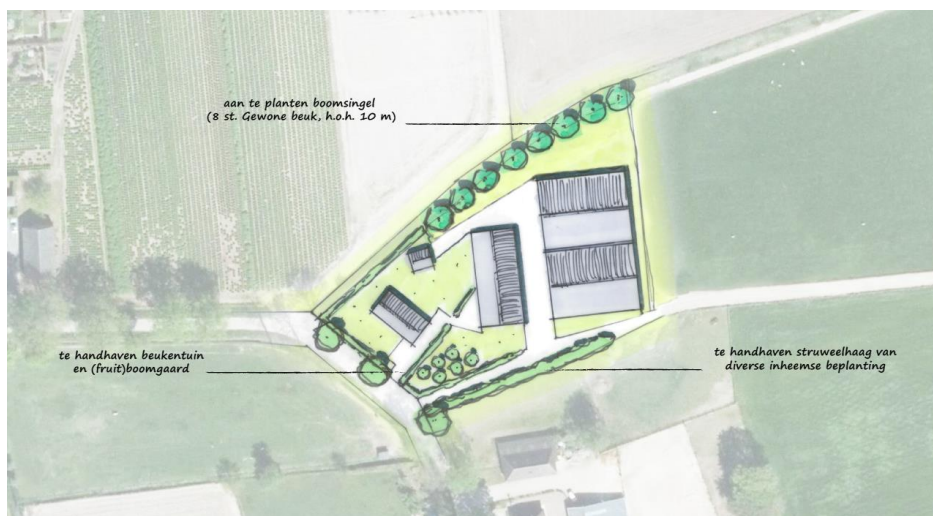
1.1 Aanleiding buurtdialoog

Aan de Winkelsestraat 27 te Biezenmortel heeft de familie Heijmans een melkrundveebedrijf geëxploiteerd. Op de planlocatie zijn een bedrijfswoning met bijgebouw en drie loodsen aanwezig. De loodsen worden gebruikt voor het huisvesten van vee, een werktuigstalling en een caravanstalling (zuidoostelijk gelegen loods). Tevens zijn er aantal sleufsilo's en kuilplaten aanwezig voor het opslaan van ruwvoer en mest. Het bedrijf heeft een vergunning voor het houden van 97 melkkoeien en 71 stuks vrouwelijk jongvee.

Door de ligging van de planlocatie ten opzichte van de kern van Biezenmortel is de locatie niet meer geschikt voor een volwaardig agrarisch bedrijf. Ook heeft de initiatiefnemer geen opvolger voor de veehouderij. Daarom is besloten om het agrarisch bedrijf op te heffen en de locatie te voorzien van een passende herbestemming voor de verkoop.

Beoogde situatie

Wij zijn in gesprek met familie Van Erp die interesse hebben om de locatie over te nemen. Dit heeft geresulteerd in het voornemen om het agrarische bedrijf aan de Winkelsestraat 27 op te heffen en de bestaande gebouwen te gebruiken voor het hobbymatig houden van dieren, statische opslag (caravanstalling) en een bed & breakfast. Het gewenste toekomstige gebruik van de familie Van Erp.



De beoogde situatie ofwel de realisatie van een niet-agrarisch bedrijf is niet passend binnen het vigerende bestemmingsplan. Voor onderhavige locatie zal een nieuw bestemmingsplan opgesteld moeten worden daar er geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheden zijn om de beoogde situatie te verantwoorden. De huidige bestemming 'Agrarisch' wijzigt naar 'Bedrijf', zodat er een niet-agrarisch bedrijf uitgebaat kan worden. Daarnaast wordt het bouwvlak verkleind. Het overige deel van de gronden, behorende bij het huidige bouwvlak, wordt in gebruik genomen als landbouwgrond. Op de afbeelding is te zien welke gebouwen blijven bestaan en hoe het bedrijfsperceel landschappelijk ingepast gaat worden.

In het kader van de voorbereidingen om het bestemmingsplan te wijzigen is er op 29 januari 2018 een buurtdialoog gehouden met direct omwonenden van de bedrijfslocatie.

1.2 Doel buurtdialoog

Het doel van de bijeenkomst is om de omwonenden en belangstellenden (eigenaren van nabij gelegen gronden) uitleg te geven over de gewenste ruimtelijke ontwikkeling en de gevolgen daarvan op de omgeving. Specifiek is de buurtdialoog erop gericht om met de omwonenden in gesprek te gaan over hun eventuele wensen, bezwaren en belangen en om deze in kaart te brengen. Iedereen uit de omgeving wordt de gelegenheid geboden om tijdens de bijeenkomst te reageren op de plannen en om suggesties met betrekking tot een betere invulling van de plannen aan te dragen. Benadrukt wordt dat de betrokkenen het niet per definitie met elkaar eens hoeven te zijn cq. worden, maar dat enerzijds de omwonenden inzicht krijgen in de wensen en belangen van het bedrijf. En anderzijds dat het bedrijf op de hoogte wordt gesteld over eventuele belangen, wensen en bezwaren van omwonenden. Alle argumenten voor en tegen worden uiteengezet en in dit verslag weergegeven, evenals de opgeworpen verbeterpunten.

1.3 Genodigden en resultaat buurtdialoog

De buurtdialoog heeft plaatsgevonden op maandag 28 januari 2018 op de bedrijfslocatie aan de Winkelsestraat 27 te Biezenmortel.

Genodigden:

Naam	Straat	Nr.	aanwezig	opmerking
Familie Heijmans	Winkelsestraat	27	ja	Geen bezwaar
Familie Van Erp	Winkelsestraat	27	ja	Geen bezwaar
Familie Bertens	Winkelsestraat	31	ja	Geen bezwaar, mits geschil zandpaden is opgelost
Familie Van Roessel (eigenaar aangrenzende gronden)	Lijndonkseweg Bavel)	28	ja	Geen bezwaar, mits geschil zandpaden is opgelost
Familie Versteijnen	Winkelsestraat	10	ja	Geen bezwaar
Familie Brekelmans	Winkelsestraat	25	nee	Geen bezwaar
Familie Mathijssen	Winkelsestraat	29	ja	Geen bezwaar

In hoofdstuk 2 is een verslag van de buurtdialoog weergegeven. Dit verslag wordt toegevoegd aan de officiële stukken behorende bij het bestemmingsplan. De algemene indruk is dat er meer dan voldoende draagvlak is onder de genodigden van de buurtdialoog voor de beoogde ontwikkeling. De reacties van de aanwezigen leiden niet tot aanpassingen van de herontwikkelingsplannen.

Ondanks dit feit bleek er toch nog een aspect te zijn waarvoor een oplossing gewenst is, bij voorkeur voor aanvang van de procedure. Niet omdat dit inhoudelijk impact heeft op het bestemmingsplan, maar eventueel wel de procedure kan beïnvloeden. Dit heeft te maken met de aanwezige zandpaden nummer 17 en 18, de exacte ligging van deze wegen, de bereikbaarheid van omliggende gronden, het beheer en het al dan niet opnemen van deze paden in de wegenlegger. Omdat dit aspect niet betrekking heeft om alle aanwezigen is afgesproken om hier een apart overleg over te plannen. Bij deze dus een uitnodiging voor dit overleg om te pogen te komen tot een gedragen oplossing.

2. BUURTDIALOOG

2.1 Opkomst en opzet

De buurtdialoog, georganiseerd door de familie Heijmans, is bezocht door 5 huishoudens, hetgeen volgens verwachting was. De avond stond onder leiding van gespreksleider Martijn Gerards van Van Dun Advies, die met name de dialoog met de aanwezigen in goede banen leidde. De opzet van de avond was als volgt:

1. Inleiding
2. Planuitleg
3. Dialoog/vragen aanwezigen
4. Afsluiting

2.2 Verslag

2.2.1 Inleiding

De gespreksleider heet de aanwezigen welkom en legt uit wat de aanleiding en het doel van de buurtdialoog zijn. Vervolgens wordt een beknopte uitleg gegeven over het voorafgaande, het toekomstige proces en over de officiële procedure bij de vaststelling van een bestemmingsplan.

2.2.2 Planuitleg

Martijn Gerards, planoloog en adviseur van initiatiefnemer, presenteert de plannen van de toekomstige bewoners familie Van Erp. Daarin kwamen de volgende aspecten aan de orde:

- Huidige situatie
- Beoogde gebruik van de locatie
- Beschrijving van de ruimtelijke ontwikkeling
- Landschappelijke inpassing
- Belangrijkste omgevingsaspecten van ontwikkeling

2.2.3 Vragen, opmerkingen en discussie

De familie Bertens verzoekt om een oplossing omtrent het geschil rondom de twee openbare zandwegen, die links en rechts langs de locatie Winkelsestraat 27 zijn gelegen (zie onderstaand figuur), en de bereikbaarheid van de aanliggende gronden. De oplossing dient gevonden te zijn voordat het perceel verkocht is aan de familie Van Erp en bij voorkeur voor aanvang van de procedure.



Omdat dit aspect niet betrekking heeft op alle aanwezigen is afgesproken om hier een apart overleg voor te plannen. Afgesproken is dat middels een overleg gepoogd wordt te komen tot een gedragen oplossing voordat het bestemmingsplan in procedure gaat.

2.2.4 Afsluiting

Nadat alle aanwezigen nog een laatste mogelijkheid is geboden tot het stellen van vragen en het maken van opmerkingen, wordt de avond door de gespreksleider besloten met een dankwoord aan de aanwezigen en aan de initiatiefnemer. Medegedeeld wordt dat de aanwezigen het concept-principeverzoek thuis nog eens rustig kunnen doornemen en bij vragen kunnen ze binnen een week nog contact opnemen met de gespreksleider. Die vragen worden dan beantwoord en opgenomen in het verslag. Na die week kunnen ook nog vragen worden gesteld, maar deze zullen dan niet in het verslag worden opgenomen.

3. EXTRA OVERLEG

Op 15 maart heeft een extra overleg plaatsgevonden met de families Bertens, Van Erp, Mark Ceelen van de provincie Noord-Brabant en Ralph van den Boom van de gemeente Haaren. Het doel van het overleg is om een oplossing te bespreken en hoe we deze oplossing gaan borgen.

Voorafgaand aan dit overleg is aan de families Van Erp en Bertens verzocht om onderling te overleggen over mogelijke oplossingen. De complexiteit van het geschil is het ontbreken van een exacte ligging van zandpaden (zie tekstvak hieronder).

De provincie Noord-Brabant geeft aan dat de wegen nr 18 en nr 17 niet als zodanig aangegeven op de kadastrale kaart omdat het slechts zand/semi verharde paden zijn. De wegenlegger bepaalt hoe breed deze paden zijn en waar ze ongeveer liggen. In dit geval zo'n 4 meter breed. In principe geeft een wegenlegger niet weer waar een weg exact ligt. Bij verharde wegen is het natuurlijk duidelijk, echter bij zandpaden niet. Sterker nog zandpaden werden in het verleden niet met een breedte aangegeven omdat deze breedte kon veranderen door veelvuldig gebruik, paden konden ook 'verschuiven', dat is nu eenmaal inherent aan zandpaden. De wegenlegger heeft als doel aan te geven of een weg openbaar is en wie het onderhoud ervan dient uit te voeren. Voorts staat in een wegenlegger nog wel vermeld uit welke verharding een weg bestaat, waar de weg begint, eindigt en welke breedte en lengte een weg heeft. Echter nergens is omschreven waar de weg precies ligt (slechts de zwarte lijn op de kaart). In het geval van wegnummer 18 is bepaald dat de weg vanaf de haag van locatie Winkelsestraat 27 gemeten 4 meter breed is. De haag is bij de aansluiting Winkelsestraat duidelijk zichtbaar, verder op het erf staan nog wat overblijfselen van de haag. Vanaf dat punt dient dan ook weer 4 meter gemeten worden. Meer specifiek kan het niet worden gededd. Om meer rechtszekerheid in het geval van wegnummer 18 te verkrijgen heeft de gemeente er toch voor gekozen een breedte te omschrijven en de provincie heeft de wegenlegger nog nader gespecificeerd door de

Op 15 maart 2018 is het gelukt om tot een oplossing te komen. De volgende afspraken zijn gemaakt:

- Doel van de afspraak is om zandweg, genummerd als weg nummer 18 op de openbare wegenlegger (weg van Winkelsestraat naar de Biezenmortelsestraat), gedeeltelijk van zijn openbaarheid te onttrekken;
- Het betreft dan het gedeelte vanaf de Winkelsestraat aan een stuk waar aan beide zijden van deze weg het eigendom toebehoort aan de families Van Roessel, Heijmans, Bertens en Van Erp;
- Ten behoeve van de bereikbaarheid van gronden van familie Bertens, die nu ontsloten zou moeten zijn via zandpad nummer 18, zal de familie Van Erp aan de achtzijde van het aan te kopen perceel aan de Winkelsestraat 27 over de gehele breedte een strook grond van 4 meter verkopen aan familie Bertens. Dit wordt de nieuwe ontsluitingsweg;
- Aan de zijde van zandweg nummer 17 zal de weg breder zijn dan 4 meter. Dit vanwege de noodzakelijke manoeuvreerruimte van het materieel van familie Bertens. Hier zal een waaier worden aangelegd. Deze waaier wordt vastgelegd middels een tekening (adviseur Bertens), en wanneer nodig, met een praktijkoefening in het veld;
- Deze afspraak zal uitvoering krijgen na het in eigendom hebben van de locatie Winkelsestraat 27 door familie Van Erp;
- Familie Bertens zorgt na het in eigendom hebben gekregen van de grond voor de aanleg en ook langdurig onderhoud van deze nieuwe ontsluitingsweg;
- Voorwaarde om de gedeeltelijke zandweg nummer 18 te onttrekken is dat de families Van Roessel, Bertens, Heijmans en Van Erp verklaren dat men het er mee eens zijn om weg 18 van de wegenlegger te nemen;
- Nummer 18 zal gedeeltelijk van wegenlegger gehaald worden met een procedure 'onttrekking aan openbaarheid'. Deze procedure heeft een doorlooptijd van circa 3 maanden;

- Wanneer het bestemmingsplan onherroepelijk is, zal de familie Van Erp eigenaar worden van de locatie Winkelsestraat 27. Wanneer geen zienswijzen worden ingediend kunnen de families Van Erp en Heijmans overeenkomen om de overdracht eerder te bestendigen. Nadat de Familie Van Erp de locatie in eigendom heeft zal de grond worden verkocht aan Bertens en heeft Bertens de mogelijkheid zijn gronden via dit eigendom te bereiken. Zolang de familie Bertens geen eigenaar is van de nieuwe ontsluitingsweg, mag de familie Bertens gebruik maken van het calamiteitenpad van de familie Van Roessel.
- Hiermee is de noodweg die ligt tussen perceel 477 en 805 over de grond van Heijmans overbodig. Deze noodweg is niet meer nodig nadat de familie Bertens de grond voor de nieuwe ontsluiting in eigendom heeft gekregen;
- De procedure 'onttrekking uit de openbaarheid' van het gedeelte van zandweg nummer 18 zal pas worden gestart wanneer de locatie Winkelsestraat 27 te Biezenmortel in eigendom is overgedragen van familie Heijmans aan familie Van Erp;
- De families Van Roessel, Bertens, Heijmans, Van Erp, of derden namens hen dienen geen zienswijze in tegen ontwerp-bestemmingsplan voor de herbestemming van de locatie Winkelsestraat 27.

4. SAMENVATTING

De buurtdialog kende een ordelijk verloop. De avond heeft maar 1 vraag opgeleverd, waarvoor in een extra overleg tot een oplossing is gekomen zoals hierboven beschreven. Beknopt samenvattend is er voldoende draagvlak, zijn er geen bezwaren geuit en is te verwachten dat er tijdens de wettelijke procedure geen zienswijzen zullen worden ingediend.