

Verslag burgerparticipatie herbestemming Mariëndonkstraat 40 en bouwen nieuwe woning tussen 24 en 26, Elshout

1. Inleiding

Op dat adres Mariëndonkstraat 40 te Elshout is een tuinbouwbedrijf gevestigd. Op dit moment wordt nog een deel van de bestaande kas gebruikt, maar dat gebruik zal over enige tijd eindigen, waardoor de kas geheel leeg komt te staan. Omdat die kas, door de beperkte oppervlakte en hoogte, niet geschikt meer is voor een modern tuinbouwbedrijf, is het plan ontstaan om de bestaande kas met de daarbij behorende schuren te slopen en de bestemming van de woning te wijzigen van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning. Tegelijk met de wijzigingen op Mariëndonkstraat 40 wil de eigenaar op een ander stuk grond, dat hij ook in eigendom heeft, een nieuwe woning bouwen. Dat perceel ligt tussen de adressen Mariëndonkstraat 24 en 26.

De gemeente heeft eerder aangegeven bereid te zijn om medewerking aan deze plannen te geven. Om dat plan te realiseren wordt een nieuw bestemmingsplan voorbereid.

Bij nieuwe ontwikkelingen is het vereist dat een omgevingsdialoog wordt gehouden met de omwonenden, met als doel hen te informeren over de beoogde ontwikkelingen en standpunten en meningen op te halen.

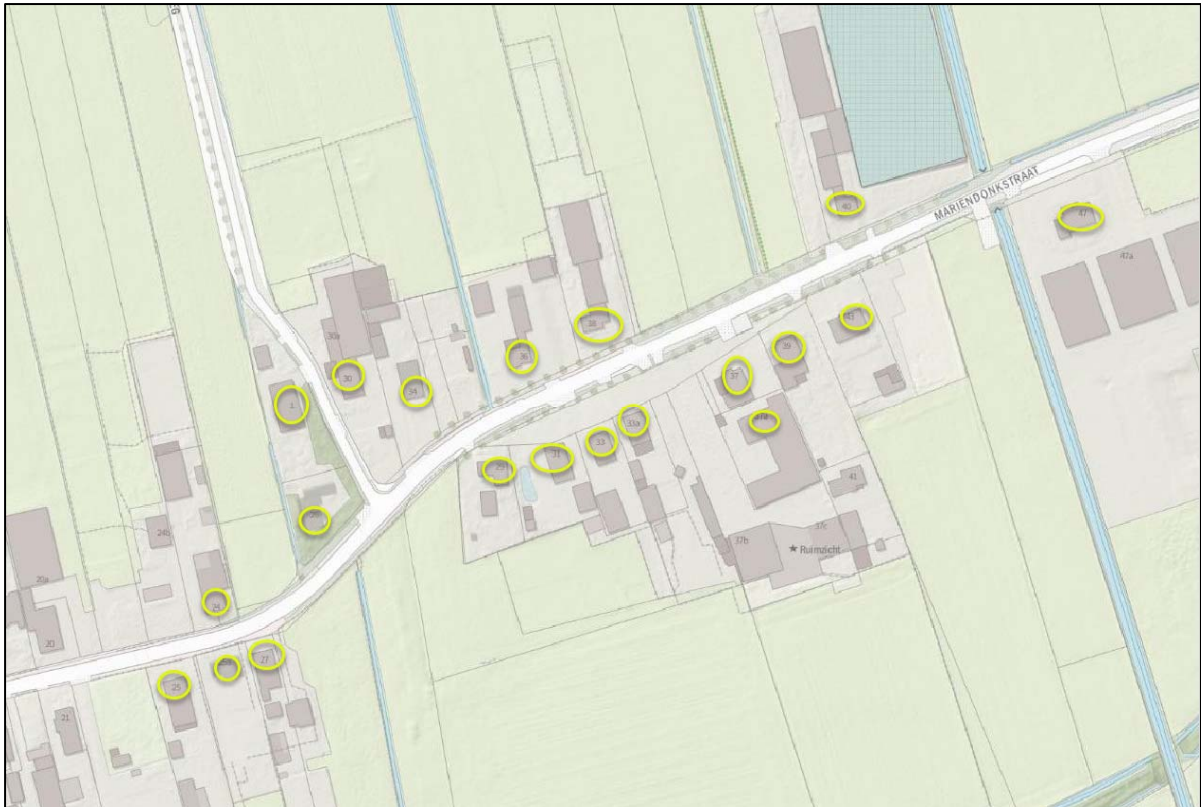
Die omgevingsdialoog is uitgevoerd en dit document is een verslag van die dialoog tot dit moment.

2. De beoogde ontwikkeling

Het initiatief is uitgebreid beschreven in de bijlage die bij dit verslag is gevoegd. Korte tijdshalve wordt daar naar verwezen.

3. Informatie en participatie

Er is voor gekozen om de omwonenden van de beide plandelen schriftelijk te informeren over de voorgenomen plannen. De brief met bijlage, waarin het plan wordt toegelicht is op 15 juni 2022 verzonden. In totaal betreft dat 20 adressen. Een overzicht van die adressen is opgenomen in het onderstaande plaatje, waar de adressen die een brief hebben ontvangen geel zijn gemarkeerd.



Figuur 1 lijst van adressen die betrokken zijn bij de omgevingsdialog

3.1. Vragen en opmerkingen

In de bief wordt de mogelijkheid geboden om vragen te stellen of opmerkingen te maken per mail of per telefoon.

Er zijn binnen de gestelde termijn, die liep tot 1 juli 2022, geen reactie per mail binnengekomen.

Tijdens die periode is één telefonische reactie ontvangen van de bewoner van het naastgelegen perceel Mariëndonkstraat 26. Deze liet weten het een prima ontwikkeling te vinden en was het eens met het plan.

3.2. Vervolprocedure

Voor het realiseren van de plannen is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. In het kader van die procedure zijn allerlei onderzoeken uitgevoerd. Nadat de stukken zijn beoordeeld wordt het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd, waartegen dan binnen een termijn van 6 weken zienswijzen kunnen worden ingediend. Eventuele zienswijzen worden beoordeeld en leiden al dan niet tot aanpassing van het plan. Vervolgens wordt er door de gemeenteraad een beslissing genomen. Daarna wordt het vastgestelde bestemmingsplan opnieuw ter inzage gelegd en kunnen belanghebbenden die eerder zienswijzen hebben ingediend eventueel beroep instellen. Deze procedure zal de komende maanden worden opgestart.

Veldhoven, 4 juli 2022

Jonkers Advies,
Adviseurs in Omgevingsrecht,
M.A.M. Jonkers



De eigenaren/bewoners van
Mariëndonkstraat 40
5154 EH ELSHOUT

ons kenmerk 114403
uw kenmerk

datum 15 juni 2022
uw brief van

betreft Omgevingsdialoog ontwikkelingen Mariëndonkstraat, Elshout
bijlagen 1

Mevrouw/mijnheer,

U ontvangt deze brief omdat er enkele ontwikkelingen in uw straat worden voorgenomen die voor u van belang kunnen zijn.

Ik treed op als adviseur van Tiny Jehoel, die woont aan de Mariëndonkstraat 40 te Elshout.

Op dat adres heeft hij altijd zijn tuinbouwbedrijf uitgeoefend. Op dit moment wordt nog een deel van de bestaande kas gebruikt, maar dat gebruik zal over enige tijd eindigen, waardoor de kas geheel leeg komt te staan. Omdat die kas, door de beperkte oppervlakte en hoogte, niet geschikt meer is voor een modern tuinbouwbedrijf heeft hij het plan opgevat om de bestaande kas met de daarbij behorende schuren te slopen en de bestemming van de woning te wijzigen van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning.

Tegelijk met de wijzigingen op Mariëndonkstraat 40 wil hij op een ander stuk grond, dat hij ook in eigendom heeft, een nieuwe woning bouwen. Dat perceel ligt tussen de adressen Mariëndonkstraat 24 en 26.

De gemeente heeft eerder aangegeven bereid te zijn om medewerking aan deze plannen te geven.

In een bijlage die bij deze brief zit worden de beide onderdelen van het plan nader toegelicht. Graag wil ik u verwijzen naar die bijlage.

De gemeente Heusden vindt het belangrijk dat omwonenden in een zo vroeg mogelijk stadium worden geïnformeerd over plannen die worden ontwikkeld.

Wij stellen u daarom graag in de gelegenheid om uw standpunt daarover kenbaar te maken. Graag ontvangen wij uw reactie of vragen uiterlijk 1 juli 2022.

U kunt uw vragen en opmerkingen mailen naar het mailadres m.jonkers@jonkersadvies.nl.

Mocht u vragen hebben dan kunt u ook telefonisch reageren via 06 22 99 74 22.

Uiteraard zullen wij vertrouwelijk omgaan met de persoonsgegevens.

Weldsehei 4
5508 WR Veldhoven

tel 040 - 255 48 77
fax 040 - 255 48 76

jonkersadvies.nl

IBAN NL63RABO0183656490
IBAN NL86INGB0004251146

btw NL0872.31.803B01
kvk 17 15 76 71

Met vriendelijke groet,
M.A.M. Jonkers,
Directeur

Omgevingsdialoog over ontwikkelingen Mariëndonkstraat 40 en Mariëndonkstraat tussen 24 en 26 te Elshout (gemeente Heusden)

1. Participatie/omgevingsdialoog

Participatie is het in een vroegtijdig stadium betrekken van belanghebbenden bij het proces van besluitvorming over een activiteit. Dat kan verschillende vormen hebben, zoals informeren, mening vragen, advies vragen of meewerken. Bij ruimtelijke initiatieven zoals een bouwplan heeft participatie de vorm van een omgevingsdialoog. Dit is het contact tussen degene die wil bouwen, ontwikkelen of herinrichten (de initiatiefnemer) en de belanghebbenden. Hierbij wordt belanghebbenden om hun meningen gevraagd over het plan.

Zowel de inbreng van belanghebbenden als de afweging van alle belangen zorgen uiteindelijk voor een goed plan. Het betekent niet dat er altijd volledige draagvlak hoeft te zijn voor een plan, of dat inbreng altijd wordt overgenomen in het plan. Maar de afwegingen en keuzes worden duidelijker, en dit kan zorgen voor meer begrip en minder weerstand.

De initiatiefnemer heeft ervoor gekozen om alle omliggende bewoners schriftelijk te informeren over het plan en hun in de gelegenheid te stellen daarover hun mening te geven. Alle reacties worden verzameld in een participatienota en die met het plan wordt aangeboden aan de gemeente. Uiteraard wordt dat verslag geanonimiseerd en wordt vertrouwelijk omgegaan met de verstrekte persoonsgegevens.

Hieronder volgt een toelichting op het plan.

2. Planbeschrijving

2.1. *Huidige situatie*

2.1.1. Perceel Mariëndonkstraat 40 (plandeel 1)

Op deze locatie is een tuinbouwbedrijf aanwezig met een kas van ongeveer 3700 m² en enkele agrarische bedrijfsgebouwen, alsmede een bedrijfswoning die wordt bewoond door de initiatiefnemer. De feitelijke agrarische activiteit heeft de eigenaar al enkele jaren geleden gestaakt. Hoewel deze op zich nog in redelijke staat verkeert, is deze zowel technisch als economisch verouderd. De bouwhoogte past niet meer bij de tegenwoordige teeltwijzen en ook de breedte van de kappen is te gering om efficiënt te kunnen bewerken. Bovendien is de oppervlakte van ongeveer 3700 m² veel te beperkt en ontbreken uitbreidingsmogelijkheden, omdat het bestaande bouwvlak strak om de bestaande bebouwing is gelegd. Een gebruik voor een commerciële glastuinbouwfunctie is daarom niet meer realistisch. Behalve de kas zijn op de locatie ook enkele tuinbouwschuren aanwezig en een bedrijfswoning. De schuren worden thans benut voor de opslag van allerlei materialen. De bedrijfswoning wordt thans nog bewoond door de initiatiefnemer.



Bestaande situatie plandeel Mariëndonkstraat 40

2.1.2. Perceel Mariëndonkstraat tussen 24 en 26 (plandeel 2)

Het perceel is thans ingericht als grasland en wordt gebruikt als dierenweide. Het perceel is rondom voorzien van een afrastering. Hierna is een luchtfoto opgenomen waarop de huidige situatie te zien is. Het plangebied is daarop aangeduid met een gele omkadering.



Bestaande situatie plandeel tussen Mariëndonkstraat 24 en 26.

2.2. Gewenste situatie

Het plan is om het glastuinbouwbedrijf op Mariëndonkstraat 40 te saneren en op het perceel tussen Mariëndonkstraat 24 en 26 een nieuwe vrijstaande woning te bouwen.

2.2.1. Perceel Mariëndonkstraat 40 (plandeel 1)

De bedoeling is om het tuinbouwbedrijf op deze locatie te beëindigen en de bedrijfsbebouwing te slopen. De bestaande bedrijfswoning zal dan een normale burgerwoning worden. In het onderstaande plaatje is een overzicht opgenomen van de aanwezige bebouwing.



Overzicht van aanwezige en te slopen bebouwing

De bestaande bebouwing aangeduid met 2 tot en met 5 worden gesloopt.

De bestaande woning met nummer 1 en het bijgebouw met nummer 6 worden gehandhaafd.

In totaal wordt derhalve ruim 4400 m² bebouwing gesloopt.

In de nieuw situatie krijgt het deel waarop de woning nu staat een woonbestemming. Dat gedeelte, dat geel is aangeduid op het onderstaande plaatje, heeft een breedte van ongeveer 34 meter en een diepte van ongeveer 50 meter. Het deel voor de woning wordt tuin en de rest van de grond behoudt de agrarische bestemming, maar daar wordt het bouwvlak verwijderd.



Nieuwe situatie Mariëndonkstraat 40

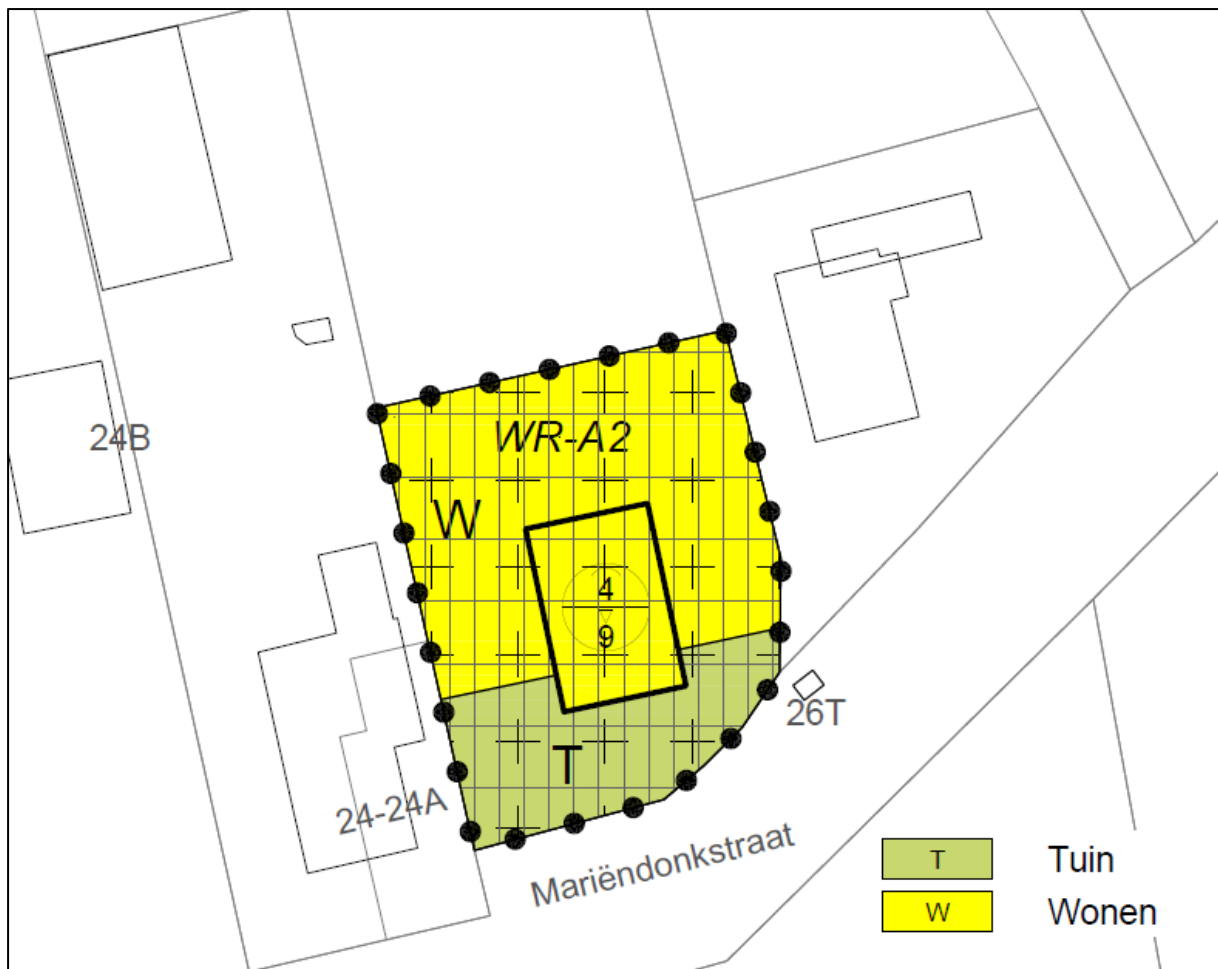
2.2.2. Perceel Mariëndonkstraat tussen 24 en 26 (plandeel 2)

Op dit deel van het plan wordt de bouw van een vrijstaande woning voorzien. Het perceel heeft een oppervlakte van 1000 m² en is ook eigendom van de initiatiefnemer.

De opbrengst van die kavel moet deels voorzien in de kosten van de sanering van de bedrijfsbebouwing.

Op die kavel wordt een vrijstaande woning gepland binnen een bouwvlak dat een breedte heeft van 10 meter en een diepte van 15 meter.

Aan weerszijden van dat bouwvlak blijft een ruimte over van ruim 9,5 meter. Het voorstel deel wordt tuin. Op het plaatje hieronder is dat te zien.



Nieuwe situatie Mariëndonkstraat tussen 24 en 26

3. Procedure

Om dit plan te kunnen realiseren wordt een wijziging van het bestemmingsplan voorbereid. Dat plan zal naar verwachting in de loop van dit najaar in procedure worden gebracht. Via de gebruikelijke kanalen wordt u daarover geïnformeerd. Het bestemmingsplan wordt dan ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Tijdens die periode kunnen zienswijzen kenbaar worden gemaakt over het plan. Het plan zal daarna, al dan niet gewijzigd, ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad. Na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt dit voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Tijdens die periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

Veldhoven, 15 juni 2022