

Verslag omgevingsdialoog, in de vorm van een informatiebrief, ten behoeve van de beoogde ontwikkeling aan Nieuwe Dijk 1, te Nuenen

In het kader van gemeentelijk beleid is een dialoog met de omgeving een aandachtspunt, gekoppeld aan een procedure voor de herziening van het bestemmingsplan.

De initiatiefnemer heeft ervoor gekozen om alle 11 omwonenden middels de informatiebrief op de hoogte te stellen van het voorgenomen plan. De initiatiefnemer heeft de informatiebrief mondeling toegelicht bij alle adressen. Middels de brief zijn de geadresseerden uitgenodigd om een reactie te voorzien. De verzonden brief is als bijlage 8 bij de toelichting toegevoegd.

Conclusie

Naar aanleiding van de informatiebrief zijn er binnen de afgesproken reageertermijn geen bezwaren en/of reacties binnen gekomen. Hieruit kan geconcludeerd worden dat er vanuit de buurt geen belemmeringen optreden betreft het realiseren van de plannen.

Datum 8 juli 2022

Aan: Buurtbewoners

Onderwerp

Omgevingsdialoog

Nuenhem Tuinen B.V.

Nieuwe Dijk 1, Nuenen

Geachte buurtbewoner,

In het kader van gemeentelijk beleid is een dialoog met de omgeving een aandachtspunt, gekoppeld aan een procedure voor het wijzigen van het bestemmingsplan. Voor de continuïteit van ons bedrijf is draagvlak in de omgeving belangrijk. Ook de gemeente vindt het steeds belangrijker hoe de omgeving tegen nieuwe ontwikkelingen aankijkt.

Graag willen wij u in kennis stellen van onze voorgenomen plannen. Met deze informatiebrief lichten wij onze plannen toe. Als bijlage 1 treft u deze toelichting aan.

We zijn benieuwd naar uw reacties. Daarom stellen wij u in de gelegenheid om vragen, op- of aanmerkingen kenbaar te maken bij onze adviseur, Chris Spapens van R & S advies BV via bij voorkeur chris@rensadvies.com.

Verzoek

Wij verzoeken u om het als bijlage 2 toegevoegde reactieformulier ingevuld en ondertekend aan ons te retourneren. Wij willen u er nadrukkelijk op wijzen dat u met het ondertekenen van het reactieformulier geen enkele toezegging doet. U geeft enkel kennis te hebben genomen van het voorgenomen plan.

Vragen?

Indien u een verdere inhoudelijk toelichting wenst over het teeltbedrijf, dan kunt u contact opnemen met P. Donkers. Hij is bereikbaar via telefoonnummer 06 – 10353981 of via emailadres wanne_donkers@hotmail.com. Hij kan u nadere toelichting geven over hoe zijn bedrijfsvoering plaatsvindt. Voor procesmatige vragen verzoeken wij u contact op te nemen met Chris Spapens van R & S advies. Hij is telefonisch bereikbaar via 06-10963044 of via emailadres chris@rensadvies.com

Wij ontvangen uw reacties graag uiterlijk 15 juli 2022.

Met vriendelijke groet,

Nuenhem Tuinen B.V.
Nieuwe Dijk 1
Nuenen

Bijlage 1 INFORMATIEBRIEF OMGEVINGSDIALOOG

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Op de locatie Nieuwe Dijk 1 te Nuenen is een voormalig gemengd agrarisch bedrijf met rundvee en vleesvarkens gevestigd. Voor deze locatie is een milieutoestemming d.d. 29 maart 2011 voor het houden van 30 stuks vrouwelijk jongvee, 250 vleesvarkens en 26 volwassen paarden. Daarnaast is er een vergunning verleend voor een vakantiewoning van 135 m². In de traditionele agrarische sector is schaalvergroting of verbreding noodzakelijk voor het voortbestaan van het bedrijf. Het huidige agrarisch bedrijf aan de Nieuwe Dijk heeft niet voldoende potentie om mee te gaan met de noodzakelijke schaalvergroting binnen de sector. De veehouderij activiteiten zijn gestaakt daar per 1 januari 2020 geen varkens gehouden mogen worden in stallen die niet voldoen aan de emissiearme huisvestingsvoorwaarden. Inmiddels heeft de zoon een hoveniersbedrijf gestart op deze locatie. Het hoveniersbedrijf is in een aantal jaren doorgegroeid tot 4-7 medewerkers. De locatie is her ontwikkeld binnen de bestaande gebouwen met de volgende gebruiksfuncties:

- Langgevelboerderij is woonboerderij + kantoor;
- Vakantiewoning Nieuwe Dijk 1b;
- De voormalige rundveestall is opgedeeld in 2 ruimten;
 - o Deels statische opslag (caravanstalling)
 - o Deels opslag hoveniersbedrijf
- De veldschuur wordt gebruikt ten behoeve van de aspergeteelt en het hoveniersbedrijf;
- De voormalige varkensstal wordt gesloopt tot 150 m² als privé bijgebouw.

In verband met het succesvolle hoveniersbedrijf wil initiatiefnemer de veldschuur en voormalige varkensstal slopen tot 150m² (bijgebouw) en een nieuwe loods bouwen van 500m² ten behoeve van het hoveniersbedrijf.

Nu sprake is van een volledige beëindiging van de veehouderij is een passende herbestemming ten behoeve van de vervolgfunctie(s) een logische stap. Gekozen is voor een planwijziging om invulling te geven aan de feitelijke vervolgfuncties (woonboerderij, vakantiewoning, hoveniersbedrijf, statische opslag).

De gemeente Nuenen heeft bij de brief van 16 december 2021 aan de heer P. Donkers (hierna te noemen als Donkers) kenbaar gemaakt dat de gemeente in principe medewerking verleent aan het omzetten van de huidige bestemming, agrarisch met waarden, naar een bedrijfsbestemming ten behoeve van een hoveniersbedrijf met een bedrijfsoppervlakte van 105 m² kantoor, 500 m² bedrijfsloods (statische opslag) en 150 m² privé bijgebouwen en een bedrijfswoning van 200 m² met als nevenfunctie een bed en breakfast van 112 m² (vakantiewoning) en verhuur statische opslagruimte (659 m²) in de voormalige varkensstal.

De locatie aan de Nieuwe Dijk 1 en 1b is op grond van het bestemmingsplan Buitengebied Nueneen gelgen binnen de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Groenblauwe mantel'. In de huidige situatie bestaat het plangebied uit een relatief klein bouwvlak van circa 6.000 m². In de huidige situatie bevindt zich binnen het bouwperceel de volgende m² aan bebouwing:

- bedrijfswoning Nieuwe Dijk (1): 325 m²
- vakantiewoning Nieuwe Dijk (2): 112 m²
- voormalige varkensstal (3) 659 m²
 - statische opslag (caravanstalling): 489 m²
 - opslag hoveniersbedrijf: 170 m²
- veldschuur (4) 195 m² wordt gesloopt
- voormalige varkensstal (5) 707 m² wordt grotendeels gesloopt



Figuur 1 Huidige vergunde, planologische en feitelijke situatie

1.2 Beschrijving nieuwe situatie

Voor de locatie aan de Nieuwe Dijk 1 is op 31 oktober 2006 een vergunning voor een rundvee en varkenshouderij met paarden. Tevens is een vergunning voor een vakantiewoning verleend (5 mrt 2013, N-HZ-2012-017).

De bestaande situatie betreft een voormalig gemengd agrarisch bedrijf, dat nu in gebruik is als een hoveniersbedrijf en statische opslag van caravans en aspergeteelt. Daarnaast bevindt er zich een bedrijfswoning waarvan 105 m² in gebruik is als kantoor en 750 m³ in gebruik is als woonboerderij. Er bevindt zich een vakantiewoning binnen het plangebied.

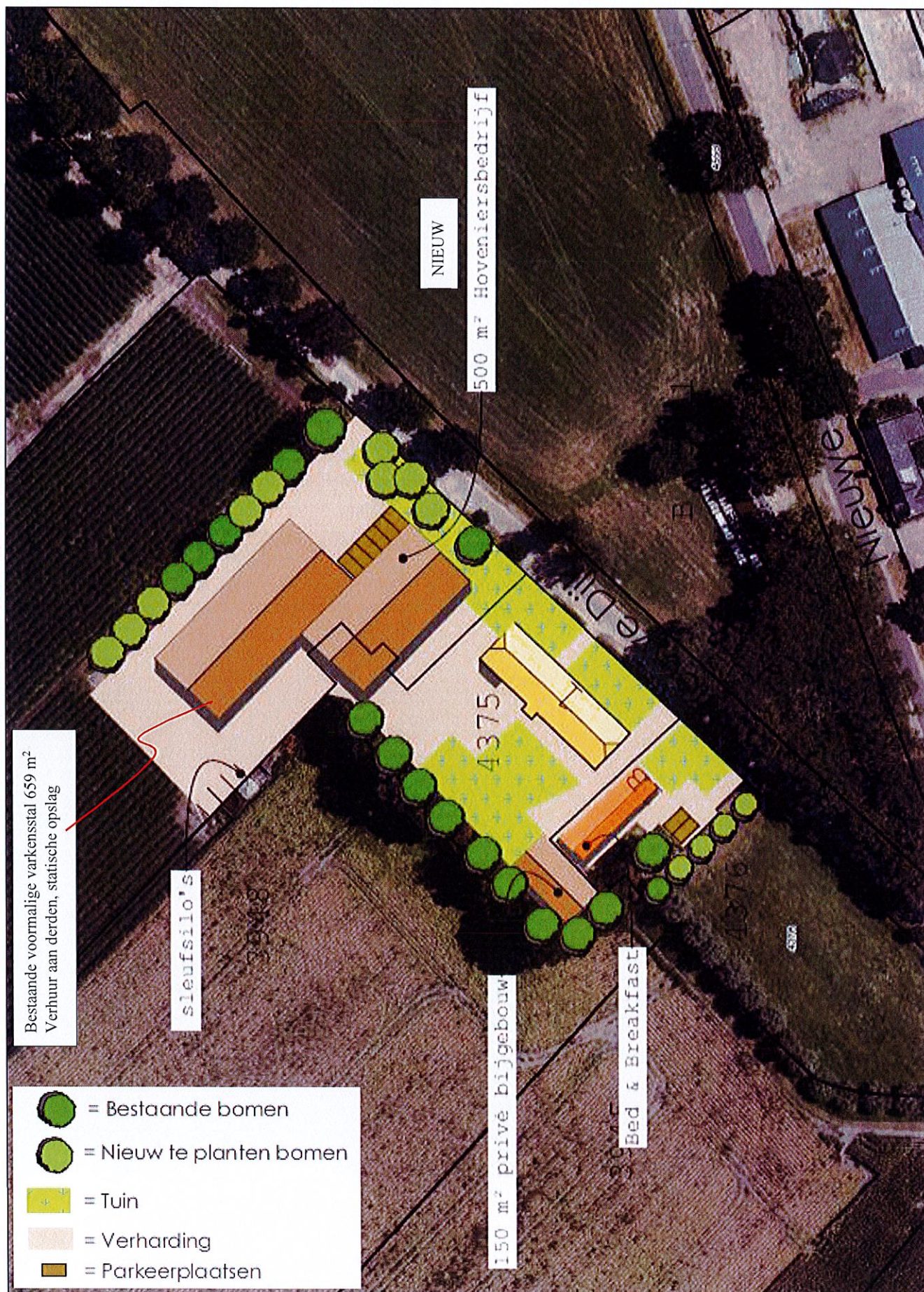
In de toekomst zal de bedrijfsvoering veranderen naar uitsluitend een hoveniersbedrijf, met een bedrijfsoppervlakte van maximaal 500 m² in een categorie 2 activiteit zoals opgenomen in de staat van Bedrijfsactiviteiten, en een bedrijfswoning met bed & breakfast.

Concreet omvatten de wijzigingen het volgende:

- Een bedrijfswoning (langgevelboerderij) waarvan 105 m² in gebruik is als kantoor ten behoeve van het hoveniersbedrijf en 199,57 m²/750 m³ in gebruik is als woning;
- De vakantiewoning van 112 m² blijft gehandhaafd;
- De 1^e voormalige varkensstal van ca. 659 m² wordt verhuurd ten behoeve van opslag;
- De 2^e voormalige varkensstal van circa 706,5 m² wordt voor 556,52 m² gesloopt en 150 m² wordt gerenoveerd tot een bijgebouw voor privé gebruik;
- De veldschuur (194,6 m²) wordt gesloopt;
- Het realiseren van een nieuw te bouwen loods ten behoeve van het hoveniersbedrijf met een omvang van maximaal 500 m².

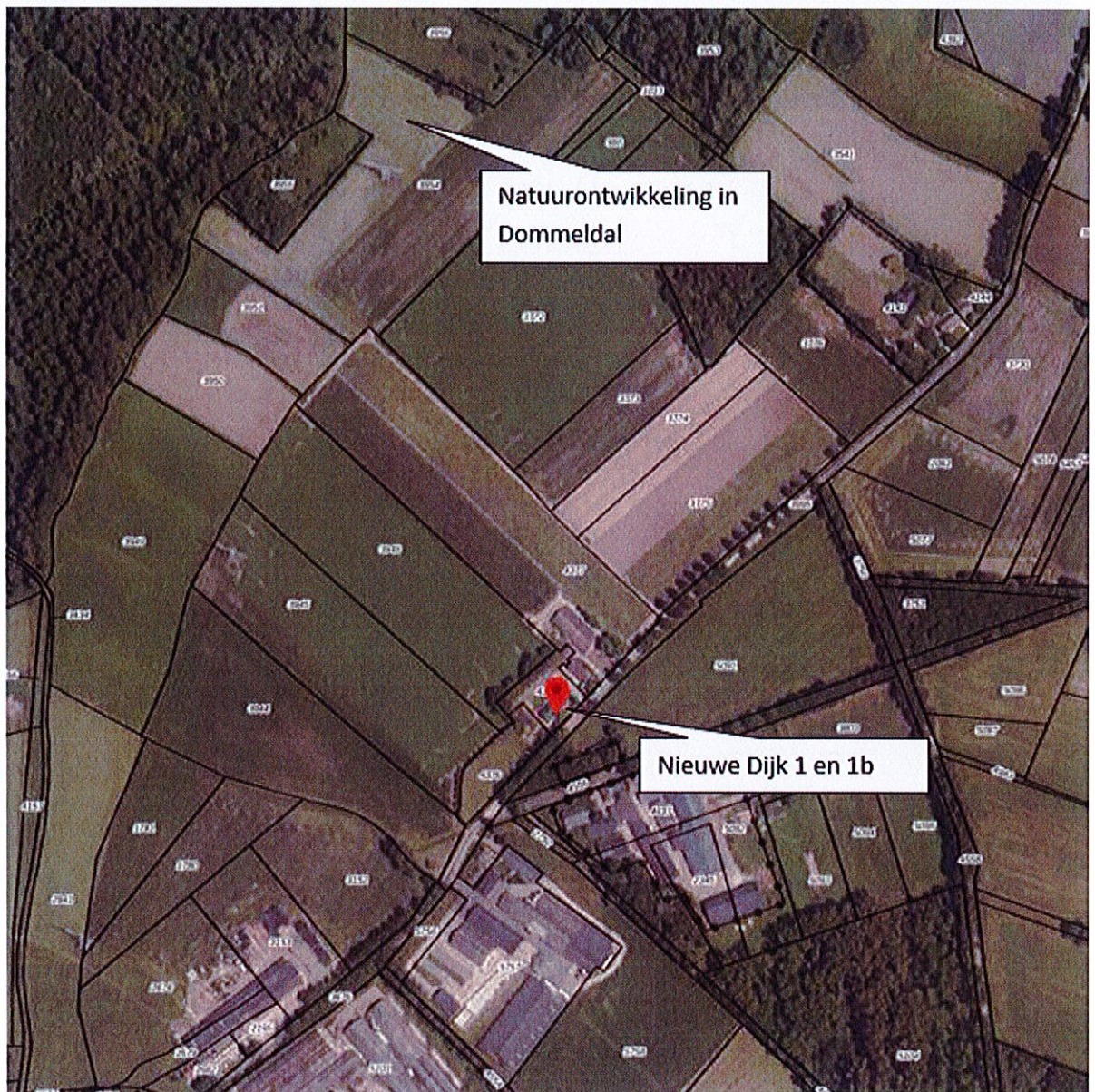
Het geheel wordt landschappelijk ingepast. Om bovenstaand plan mogelijk te maken wordt in totaal 751,12 m² gesloopt. Daarnaast wordt een perceel ter grootte van ten minste 7.525 m² circa gelegen in het Dommeldal, in het Natuur Netwerk Brabant, beschikbaar gesteld voor natuurontwikkeling. De beoogde ontwikkeling is op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied Nuenen' binnenplans mogelijk.

In onderstaande afbeelding zijn de landschappelijke kwaliteitsverbetering, en invulling van het bouwvak weergegeven.



1.3 Ligging plangebied

De locatie is gelegen in Nuenen en ligt ten noordoosten van de kern van Nederwetten en ten westen van de kern van Gerwen, in het buitengebied van gemeente Nuenen. De directe omgeving kenmerkt zich als een gemengd gebied, waarbij voornamelijk agrarische bedrijven, burgerwoningen en andere bedrijven elkaar afwisselen. Het betreft een overwegend half open gebied met een afwisseling van weilanden en akkerbouwland. Het perceel waar de geplande activiteit plaats zal vinden is kadastraal bekend als: gemeente Nuenen, Sectie A nummers 4375, 4376, 4377 en 3984. In figuur 2 is de ligging en de omgeving van het plangebied aangegeven.



Figuur 3: Omgeving plangebied

Bijlage 2 Reactieformulier

1. Reactie formulier:

Naam:

Adres:

Handtekening:.....

Heeft kennis genomen van de beoogde verandering van Nuenhem Tuinen B.V., aan de Nieuwe Dijk 1, te Nuenen.

Graag zien wij dit formulier retour. U mag het afgeven in de brievenbus van Nieuwe Dijk 1, te Nuenen of mailen naar

chris@rensadvies.com.

DIALOOG

Ik, Pieter Donkers, ben persoonlijk langs geweest op onderstaande adressen. Tijdens mijn bezoek heb ik mijn intenties en plannen besproken. Ieder heeft hiervoor een handtekening gezet onder de documenten.

1 op 1 heb ik geen negatieve reacties ontvangen, al waren de gespreken ook informatief.

Adressen waar Pieter Donkers op gesprek is geweest en handtekening onder plan heeft laten zetten ter kennisgeving:

- Nieuwe dijk 1 A; [REDACTED]
- Nieuwe dijk 2; [REDACTED]
- Nieuwe dijk 4; [REDACTED]
- Nieuwe dijk 4A; [REDACTED]
- Nieuwe dijk 3; [REDACTED]
- Nieuwe dijk 3A; [REDACTED]
- Broekdijk 24; [REDACTED]

Dialogoog verslag

Verslag omgevingsdialogoog, in de vorm van een informatiebrief, ten behoeve van de beoogde ontwikkeling aan Nieuwe Dijk 1, te Nuenen

In het kader van gemeentelijk beleid is een dialogoog met de omgeving een aandachtspunt, gekoppeld aan een procedure voor de herziening van het bestemmingsplan.

De Initiatiefnemer heeft ervoor gekozen om alle 11 omwonenden middels de informatiebrief op de hoogte te stellen van het voorgenomen plan. De initiatiefnemer heeft de informatiebrief mondeling toegelicht bij alle adressen. Middels de brief zijn de geadresseerden uitgenodigd om een reactie te voorzien. De verzonden brief is als bijlage 8 bij de toelichting toegevoegd.

Conclusie

Naar aanleiding van de informatiebrief zijn er binnen de afgesproken reageertermijn geen bezwaren en/of reacties binnen gekomen. Hieruit kan geconcludeerd worden dat er vanuit de buurt geen belemmeringen optreden betreft het realiseren van de plannen.

Dialogo reactieformulierer

Bijlage 2 Reactieformulier

1. Reactie formulier:

Naam:

Adres: Nieuwedijk 1A 5674 PD

Handtekening:

Heeft kennis genomen van de beoogde verandering van Nuenhem Tuinen B.V., aan de Nieuwe Dijk 1, te Nuenen.

Graag zien wij dit formulier retour. U mag het afgeven in de brievenbus van Nieuwe Dijk 1, te Nuenen of mailen naar

chris@remsadvies.com.

Bijlage 2 Reactieformulier

1. Reactie formulier:

Naam: ..

Adres: ..

Nieuwe Dijk 3 Nuenen

Handtekening: ..

Heeft kennis genomen van de beoogde verandering van Nuenhem Tuinen B.V., aan de Nieuwe Dijk 1, te Nuenen.

Graag zien wij dit formulier retour. U mag het afgeven in de brievenbus van Nieuwe Dijk 1, te Nuenen of mailen naar

chris@rensadvies.com.

Bijlage 2 Reactieformulier

1. Reactie formulier:

Naam:

Adres: Nieuwe dijk 4

Handtekening: 

Heeft kennis genomen van de beoogde verandering van Nuenhem Tuinen B.V., aan de Nieuwe Dijk 1, te Nuenen.

Graag zien wij dit formulier retour. U mag het afgeven in de brievenbus van Nieuwe Dijk 1, te Nuenen of mailen naar

chris@rensadvies.com.

100

1000000

1000000

100

1000000

100

100

Dialogo reactieformulieren

Bijlage 2 Reactieformulier

1. Reactie formulier:

Naam:

Adres:nieuwedijk 1A 5674 PD

Handtekening:

Heeft kennis genomen van de beoogde verandering van Nuenhem Tuinen B.V., aan de Nieuwe Dijk 1, te Nuenen.

Graag zien wij dit formulier retour. U mag het afgeven in de brievenbus van Nieuwe Dijk 1, te Nuenen of mailen naar

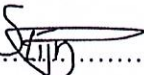
chris@rensadvies.com.

Bijlage 2 Reactieformulier

1. Reactie formulier:

Naam

Adres: Nieuwe Dijk 2

Handtekening: 

Heeft kennis genomen van de beoogde verandering van Nuenhem Tuinen B.V., aan de Nieuwe Dijk 1, te Nuenen.

Graag zien wij dit formulier retour. U mag het afgeven in de brievenbus van Nieuwe Dijk 1, te Nuenen of mailen naar

chris@rensadvies.com.

Bijlage 2 Reactieformulier

1. Reactie formulier:

Naam: .

Adres:

Handtekening:

Heeft kennis genomen van de beoogde verandering van Nuenhem Tuinen B.V., aan de Nieuwe Dijk 1, te Nuenen.

Graag zien wij dit formulier retour. U mag het afgeven in de brievenbus van Nieuwe Dijk 1, te Nuenen of mailen naar

chris@rensadvies.com.

Bijlage 2 Reactieformulier

1. Reactie formulier:

Naam:

Adres: Nieuwe Dijk 3/.....

Handtekening:..... 

Heeft kennis genomen van de beoogde verandering van Nuenhem Tuinen B.V., aan de Nieuwe Dijk 1, te Nuenen.

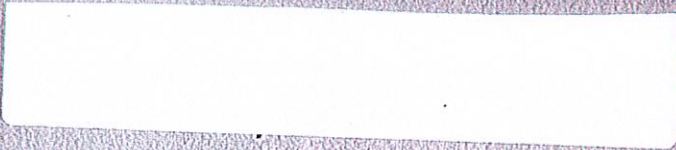
Graag zien wij dit formulier retour. U mag het afgeven in de brievenbus van Nieuwe Dijk 1, te Nuenen of mailen naar

chris@rensadvies.com.

Bijlage 2 Reactieformulier

1. Reactieformulier:

Naam:

A white rectangular box used to redact the name of the respondent.

Adres: Nieuwe dijk 4

Handtekening: 

Heeft kennis genomen van de beoogde verandering van Nuenhem Tuinen B.V., aan de Nieuwe Dijk 1, te Nuenen.

Graag zien wij dit formulier retour. U mag het afgeven in de brievenbus van Nieuwe Dijk 1, te Nuenen of mailen naar

chris@rensadvies.com

