



BIJLAGE:

DIALOOG, RULLEN 15 NUENEN

Aan; Buurtbewoners

Datum Oktober-2023

Onderwerp
Omgevingsdialoog
Schepers, Rullen 15 NUENEN

Geachte buurtbewoner,

Aanleiding

Wij, de familie Schepers, wonende aan de Rullen 15 te Nuenen, hebben deel genomen aan de 'Saneringsregeling varkenshouderij'. In dit kader zijn alle bedrijfsgebouwen ten dienste van de varkenshouderij gesloopt. Eén van de voorwaarden van de Saneringsregeling Varkenshouderij (SRV) is dat planologisch geborgen moet worden dat het houden van intensieve veehouderij dieren niet meer mogelijk is op deze locatie. Om een levensvatbare bedrijfslocatie te waarborgen is ervoor gekozen om naast het agrarisch bedrijf een aantal vervolgfuncties planologisch te faciliteren.

Voor de continuïteit van ons bedrijf is draagvlak in de omgeving belangrijk. Ook de gemeente vindt het steeds belangrijker dat de omgeving geïnformeerd is over de nieuwe ontwikkelingen. Dit wordt ook wel burgerparticipatie genoemd.

U wordt als buurtbewoner in de gelegenheid gesteld om uw bevindingen en/of aanbevelingen schriftelijk kenbaar te maken waarna uw reactie(s) in overweging wordt genomen in relatie tot verdere planuitwerking.

Herontwikkeling

Op het agrarisch bedrijf met een akkerbouw- en in de toekomst rundvee-activiteiten, is eveneens het landbouwbedrijf 'Heihoef BV' gevestigd die met diverse stakeholders (overheid, landbouw, industrie, NGO's, financiële instituten en kennisinstellingen) structureel werkt aan de transitie van de veehouderijsector om te bouwen aan een 'volhoudbaar circulaire voedselketen'. Dit als toekomstperspectief voor de Nederlandse landbouw (lees veehouderij). Vanuit deze locatie wordt de verticale ketenstructuur in de samenwerking met meerdere varkenshouders en grondeigenaren, slachterijen en retailers, georganiseerd en aangestuurd.

Daarnaast worden meerdere nevenfuncties opgepakt zoals de productie van duurzame energie middels zonnepanelen op de daken en 'zonneweide', de verhuur van opslagunits aan bedrijven / zzp'ers, huisvesting van arbeidsmigranten en een educatieruimte.

Het faciliteren van meerdere nevenfuncties past niet rechtstreeks binnen de afwijkingsmogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied. De gewenste herontwikkeling van de locatie behoeft maatwerk d.m.v. een partiële herziening van het bestemmingsplan. De voorgenomen herontwikkeling heeft enkel betrekking hebben op

meerdere nevenactiviteiten waarbij de huidige enkelbestemming 'Agrarisch' als hoofdactiviteit onveranderd gehandhaafd zal blijven.

Dialogoog / participatie

Onze te realiseren plannen worden in de bijlagen nader toegelicht. Participatie is geheel vrijblijvend, echter zijn wij benieuwd naar uw reacties. U als bewoner(s) uit de directe omgeving worden geïnformeerd middels deze informatiebrief, incl. bijlagen. Het plan wordt persoonlijk door Tiny Schepers toegelicht.

We stellen uw reactie op prijs. Hiervoor kunt u uw reactie noteren op onderstaand reactieformulier.

Met vriendelijke groet,

Tiny Schepers
Rullen 15 te Nuenen

Naam:	
Adres:	
E-mail	
Reactie / Aanbeveling	
Reactie / Aanbeveling	

Datum
11 oktober 2023
Onderwerp

Blad
3 / 3

DIALOOG MET OMWONENDEN oktober 2023

HERONTWIKKELING

familie Schepers, Rullen 15 te Nuenen

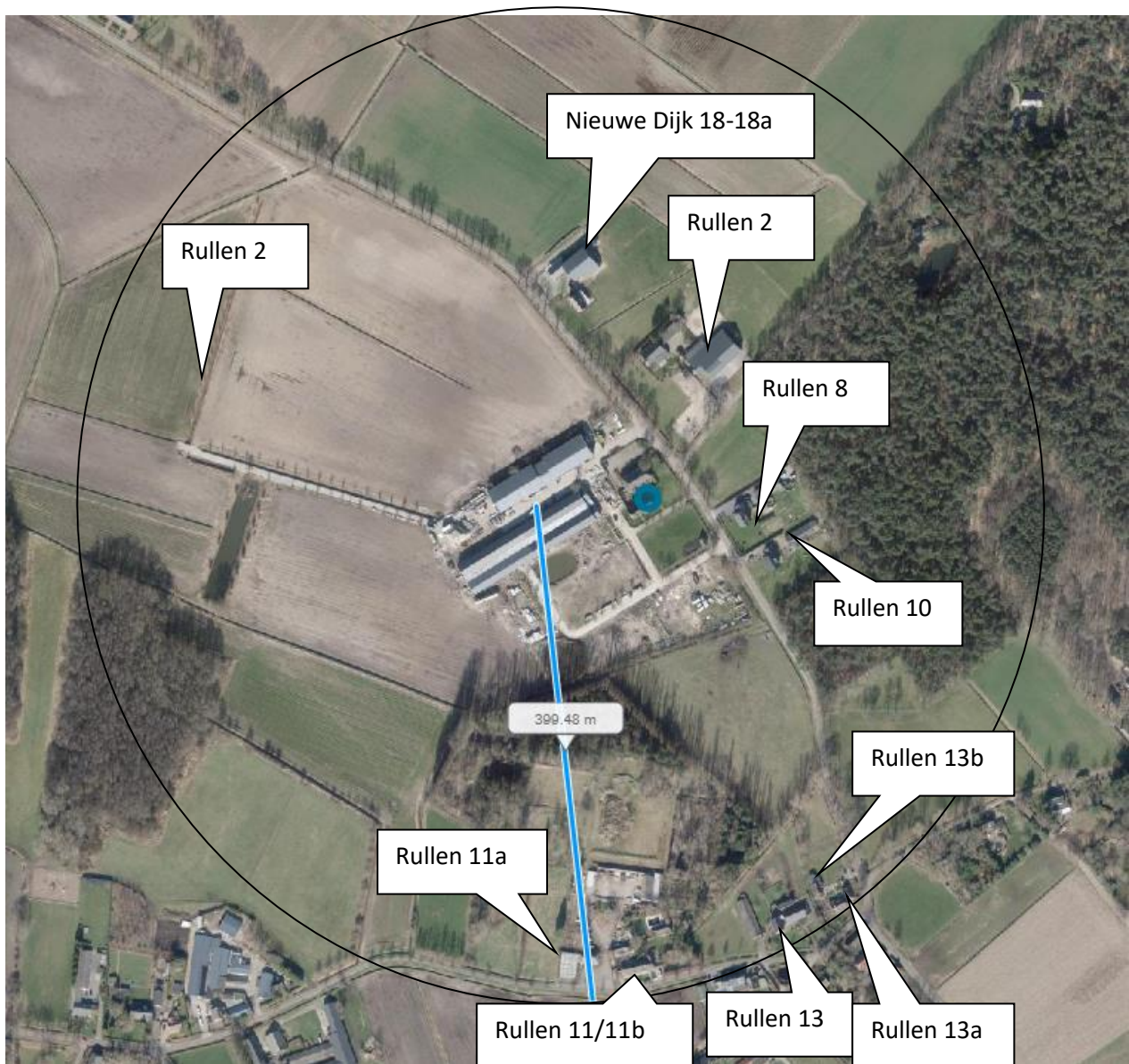


Programma

- **Doel**
- **Visie Landbouwbedrijf**
- **Ruimtelijke aspecten**
- **Planning**
- **Reacties / Aanbevelingen**

- Doel

. Dialoog omgeving voorgenomen ontwikkeling
(direct en indirect belanghebbenden, 400 meter)



. Bevindingen in Verslag

De reacties en aanbevelingen worden in een verslag vastgelegd en in overweging genomen dit in het plan in te passen. Dit wordt met de buurtbewoners via de mail gecommuniceerd.

Visie bedrijf

- Het bouwvlak wordt verkleind van 24.000 naar 19.200 m²;
- Conform beleidskaders van de gemeente Nuenen wordt maximaal 70% herbouwd na het slopen van de varkensstallen;
- Naast de agrarische hoofdactiviteit worden een zestal nevenactiviteiten geëxploiteerd.

. Activiteiten

<i>A. Grondgebonden agrarisch bedrijf</i>	<i>4.300 m² bedrijfsgebouwen</i>
- Akkerbouw werkplaats / werktuigenloods	702,2 m ² bestaand
- Akkerbouw opslag mais, graan, aardappelen	1.993,8 m ² deels herbouw
- Landbouwloods stalling machines	553,5 m ² herbouw
- Rundveestal	876,0 m ² nieuwbouw
- Opslag (diverse t.b.v. het agrarisch bedrijf)	174,5 m ² nieuwbouw /bestaand
- Opslag ruwvoer en stro	1.000,0 m ² (bouwwerk geen gebouw)
 <i>B. Nevenactiviteiten</i>	 <i>2.735,5 m² bedrijfsgebouwen</i>
1. Opslag unit-verhuur	2.251,5 m ² herbouw
2. Educatieruimte	76,0 m ² bestaand
3. Kantoor 'Akkerbouw Schepers – Heihoef Farming'	300 m ² herbouw
4. Productontwikkeling Akkerbouw - Heihoef-farming	108,0 m ² nieuwbouw
5. Zonnepark binnen het huidige bouwvlak, ca.	4.800,0 m ² (bouwwerk geen gebouw)
6. Huisvesting arbeidsmigranten 1 ^e etage,	160,0 m ² (verdieping);
 Totale oppervlakte bedrijfsgebouwen	 7.035,5 m ²

In het bestemmingsplan wordt deze oppervlakte maximale bebouwing en gebruik vastgelegd.

Naast de bedrijfswoning en bijgebouw staat 61% van de bedrijfsgebouwen ten dienste van de grondgebonden agrarische bedrijfsvoering en staat 39% van de bedrijfsgebouwen ten dienste van de nevenactiviteiten.

. Plattegrondtekening



Ruimtelijke aspecten

.Landschappelijke inpassing

Landschapsplan
Rullen 15
4-11-2021

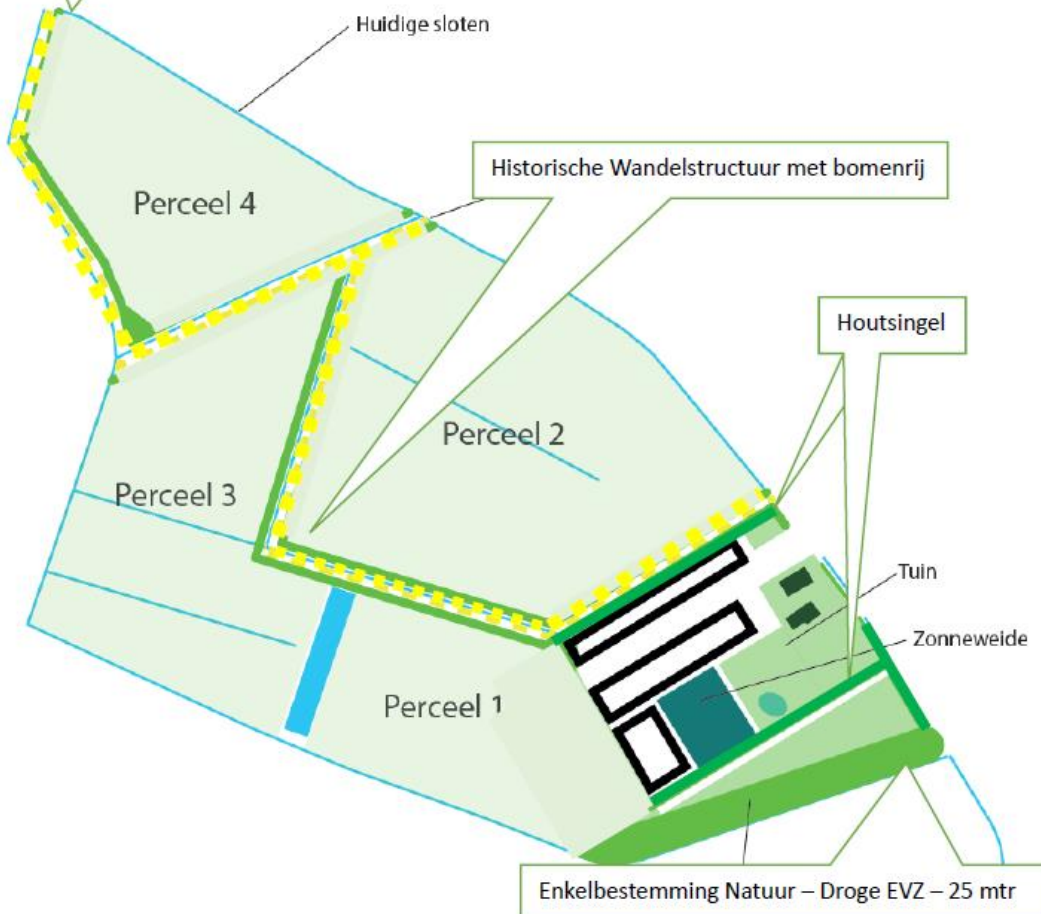


Project: planlijst Rullen 15

Plantsoen	Soort	Wetenschappelijke naam	Nederlandse naam	Maat	Bijzonderheden
Plantsoen 1	Soort	Wetenschappelijke naam	Nederlandse naam	Maat	Bijzonderheden
Plantsoen 2	Soort	Wetenschappelijke naam	Nederlandse naam	Maat	Bijzonderheden

Plantsoen	Soort	Wetenschappelijke naam	Nederlandse naam	Maat	Bijzonderheden	Percentage
Plantsoen 1	Soort	Wetenschappelijke naam	Nederlandse naam	Maat	Bijzonderheden	Percentage
Plantsoen 2	Soort	Wetenschappelijke naam	Nederlandse naam	Maat	Bijzonderheden	Percentage

Herinrichten / versterken Historische Wandelstructuur



- **Planning**

. ontwerp bestemmingsplan ter visie dec 2023

6 weken mogelijkheid voor zienswijzen

. vaststellen bestemmingsplan 2^e kwartaal 2024



8-11-2023

Verslag van de omgevingsdialoog Rullen 15 TE NUENEN

In het kader van de voorbereiding op de herziening van het bestemmingsplan in verband met de beëindiging van de varkenshouderij en de opzet van een aantal nevenactiviteiten naast het bestaande akkerbouwbedrijf op het perceel Rullen 15 te Nuenen, is een dialoog met de omgeving gevoerd. Gekozen is om deze dialoog over te brengen door middel van een informatiebrief, incl. informatiedocument waarop elf omwonenden tot en met 28 oktober 2023 hun reacties hebben kunnen kenbaar maken.

1 Toelichting op Omgevingsdialoog

Hiervoor verwijs ik u naar de bijlagen, 'informatiebrief en informatie document dialoog'.

2a. Geïnformeerd

Binnen een straal van 400 meter zijn de omwonenden (eerst belendende) geïnformeerd.

- Nieuwe Dijk 18
- Nieuwe Dijk 18a
- Rullen 2
- Rullen 8
- Rullen 10
- Rullen 13b
- Rullen 13a
- Rullen 13
- Rullen 11
- Rullen 11a
- Rullen 11b

2b. Reacties

- Rullen 2
Reactie:
"Gezien en besproken"

Mondelinge reactie:
Vraag over de huisvesting arbeidsmigranten.

Initiatiefnemer Rullen 15 laat de activiteit 'huisvesting arbeidsmigranten' vervallen. De Toelichting, rapporten en verbeelding zijn hierop aangepast.

- Rullen 8
Reactie:
"Geen op- of aanmerkingen"
- Rullen 10
Reactie:
"wij vragen ons alleen af wat er nog gerealiseerd moet worden van deze plannen want alles staat er al"
- Rullen 11
Reactie:
"Gezien"
- Rullen 13
Reactie:
Mail "Bedankt voor de info die we mochten ontvangen. Lijkt ons een prima plan en veel succes ermee."

+ "Gezien"
- Rullen 13A
Reactie:
"Akkoord voor gezien"
- Rullen 13 B
Reactie:
"Dank je voor de informatie. Agrarische hoofdactiviteit en nevenactiviteiten zijn duidelijk, succes"
- Nieuwedijk 18
Reactie:
"succes met de herontwikkeling"
- Nieuwedijk 18a
Reactie:
"succes met de herontwikkeling"

3. Conclusie

De herziening van de bestemming, doorhalen aanduiding intensieve veehouderij, en hiervoor in de plaats meerdere nevenactiviteiten naast het grondgebonden agrarisch bedrijf wordt door de omwonenden positief ontvangen.

Het plan betreft de nevenactiviteiten blijven beperkt tot:

- de productie van duurzame energie middels zonnepanelen op de daken en 'zonneweide';
- de verhuur van opslagunits aan bedrijven / zzp'ers (geen productie werkzaamheden);
- educatieruimte

Van de huisvesting van arbeidsmigranten wordt geschrapt in de verdere uitwerking van de plannen.

Tegen de kantoorfunctie van het agrarisch bedrijf Heihoef BV en de doorontwikkeling van het akkerbouw- en rundveebedrijf is verder geen bezwaar.

Datum
11 oktober 2023
Onderwerp

Blad
2 / 3

meerdere nevenactiviteiten waarbij de huidige enkelbestemming 'Agrarisch' als hoofdactiviteit onveranderd gehandhaafd zal blijven.

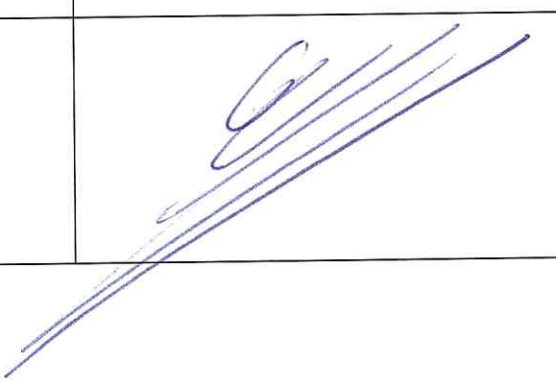
Dialogoog / participatie

Onze te realiseren plannen worden in de bijlagen nader toegelicht. Participatie is geheel vrijblijvend, echter zijn wij benieuwd naar uw reacties. U als bewoner(s) uit de directe omgeving worden geïnformeerd middels deze informatiebrief, incl. bijlagen. Het plan wordt persoonlijk door Tiny Schepers toegelicht.

We stellen uw reactie op prijs. Hiervoor kunt u uw reactie noteren op onderstaand reactieformulier.

Met vriendelijke groet,

Tiny Schepers
Rullen 15 te Nuenen

Naam:	[Redacted]
Adres:	Rullen 13A
E-mail	[Redacted]
Reactie / Aanbeveling	akkoord voor geen
Reactie / Aanbeveling	

Datum
11 oktober 2023
Onderwerp

Blad
2 / 3

meerdere nevenactiviteiten waarbij de huidige enkelbestemming 'Agrarisch' als hoofdactiviteit onveranderd gehandhaafd zal blijven.

Dialogo / participatie

Onze te realiseren plannen worden in de bijlagen nader toegelicht. Participatie is geheel vrijblijvend, echter zijn wij benieuwd naar uw reacties. U als bewoner(s) uit de directe omgeving worden geïnformeerd middels deze informatiebrief, incl. bijlagen. Het plan wordt persoonlijk door Tiny Schepers toegelicht.

We stellen uw reactie op prijs. Hiervoor kunt u uw reactie noteren op onderstaand reactieformulier.

Met vriendelijke groet,

Tiny Schepers
Rullen 15 te Nuenen

Naam:	[Redacted]
Adres:	Rullen 11
E-mail	[Redacted]
Reactie / Aanbeveling	<i>Goed</i>
Reactie / Aanbeveling	

Datum
11 oktober 2023
Onderwerp

Blad
2 / 3

meerdere nevenactiviteiten waarbij de huidige enkelbestemming 'Agrarisch' als hoofdactiviteit onveranderd gehandhaafd zal blijven.

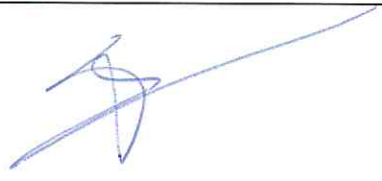
Dialogo / participatie

Onze te realiseren plannen worden in de bijlagen nader toegelicht. Participatie is geheel vrijblijvend, echter zijn wij benieuwd naar uw reacties. U als bewoner(s) uit de directe omgeving worden geïnformeerd middels deze informatiebrief, incl. bijlagen. Het plan wordt persoonlijk door Tiny Schepers toegelicht.

We stellen uw reactie op prijs. Hiervoor kunt u uw reactie noteren op onderstaand reactieformulier.

Met vriendelijke groet,

Tiny Schepers
Rullen 15 te Nuenen

Naam:		
Adres:		
E-mail		
Reactie / Aanbeveling		
Reactie / Aanbeveling		

gezien

Datum
11 oktober 2023
Onderwerp

Blad
2 / 3

meerdere nevenactiviteiten waarbij de huidige enkelbestemming 'Agrarisch' als hoofdactiviteit onveranderd gehandhaafd zal blijven.

Dialog / participatie

Onze te realiseren plannen worden in de bijlagen nader toegelicht. Participatie is geheel vrijblijvend, echter zijn wij benieuwd naar uw reacties. U als bewoner(s) uit de directe omgeving worden geïnformeerd middels deze informatiebrief, incl. bijlagen. Het plan wordt persoonlijk door Tiny Schepers toegelicht.

We stellen uw reactie op prijs. Hiervoor kunt u uw reactie noteren op onderstaand reactie-formulier.

Met vriendelijke groet,

Tiny Schepers
Rullen 15 te Nuenen

Naam:	[REDACTED]
Adres:	Rullen 10
E-mail	[REDACTED]
Reactie / Aanbeveling	Wij vragen ons alleen af wat er nog gerealiseerd moet worden van onze plannen want alles staat er al.
Reactie / Aanbeveling	

Datum
11 oktober 2023
Onderwerp

Blad
2 / 3

meerdere nevenactiviteiten waarbij de huidige enkelbestemming 'Agrarisch' als hoofdactiviteit onveranderd gehandhaafd zal blijven.

Dialogo / participatie

Onze te realiseren plannen worden in de bijlagen nader toegelicht. Participatie is geheel vrijblijvend, echter zijn wij benieuwd naar uw reacties. U als bewoner(s) uit de directe omgeving worden geïnformeerd middels deze informatiebrief, incl. bijlagen. Het plan wordt persoonlijk door Tiny Schepers toegelicht.

We stellen uw reactie op prijs. Hiervoor kunt u uw reactie noteren op onderstaand reactie-formulier.

Met vriendelijke groet,

Tiny Schepers
Rullen 15 te Nuenen

Naam:	[Redacted]	
Adres:	Rullen 13	
E-mail	[Redacted]	
Reactie / Aanbeveling	2/11/2023	[Signature]
Gezien		
Reactie / Aanbeveling	4/11/2023	[Signature]
Gezien		

Datum
11 oktober 2023
Onderwerp

Blad
2 / 3

meerdere nevenactiviteiten waarbij de huidige enkelbestemming 'Agrarisch' als hoofdactiviteit onveranderd gehandhaafd zal blijven.

Dialogo / participatie

Onze te realiseren plannen worden in de bijlagen nader toegelicht. Participatie is geheel vrijblijvend, echter zijn wij benieuwd naar uw reacties. U als bewoner(s) uit de directe omgeving worden geïnformeerd middels deze informatiebrief, incl. bijlagen. Het plan wordt persoonlijk door Tiny Schepers toegelicht.

We stellen uw reactie op prijs. Hiervoor kunt u uw reactie noteren op onderstaand reactie-formulier.

Met vriendelijke groet,

Tiny Schepers
Rullen 15 te Nuenen

Naam:	[Redacted]
Adres:	Nieuwe Dijk 18A
E-mail	[Redacted]
Reactie / Aanbeveling	
Reactie / Aanbeveling	

Datum
11 oktober 2023
Onderwerp

Blad
2 / 3

meerdere nevenactiviteiten waarbij de huidige enkelbestemming 'Agrarisch' als hoofdactiviteit onveranderd gehandhaafd zal blijven.

Dialogoog / participatie

Onze te realiseren plannen worden in de bijlagen nader toegelicht. Participatie is geheel vrijblijvend, echter zijn wij benieuwd naar uw reacties. U als bewoner(s) uit de directe omgeving worden geïnformeerd middels deze informatiebrief, incl. bijlagen. Het plan wordt persoonlijk door Tiny Schepers toegelicht.

We stellen uw reactie op prijs. Hiervoor kunt u uw reactie noteren op onderstaand reactieformulier.

Met vriendelijke groet,

Tiny Schepers
Rullen 15 te Nuenen

Naam:	[REDACTED]
Adres:	NIEUWE DIJK 18
E-mail	[REDACTED]
Reactie / Aanbeveling	SUCCES MET DE HERONTWIKKELING
Reactie / Aanbeveling	

Datum
11 oktober 2023
Onderwerp

Blad
2 / 3

meerdere nevenactiviteiten waarbij de huidige enkelbestemming 'Agrarisch' als hoofdactiviteit onveranderd gehandhaafd zal blijven.

Dialogo / participatie

Onze te realiseren plannen worden in de bijlagen nader toegelicht. Participatie is geheel vrijblijvend, echter zijn wij benieuwd naar uw reacties. U als bewoner(s) uit de directe omgeving worden geïnformeerd middels deze informatiebrief, incl. bijlagen. Het plan wordt persoonlijk door Tiny Schepers toegelicht.

We stellen uw reactie op prijs. Hiervoor kunt u uw reactie noteren op onderstaand reactieformulier.

Met vriendelijke groet,

Tiny Schepers
Rullen 15 te Nuenen

Naam:	[Redacted]
Adres:	Rullen 13 B
E-mail	[Redacted]
Reactie / Aanbeveling	Dank voor uw informatie. Agrarische hoofdactiviteit en
Reactie / Aanbeveling	nevenactiviteiten zijn belangrijk. Succes. [Signature]

Datum
11 oktober 2023
Onderwerp

Blad
2 / 3

meerdere nevenactiviteiten waarbij de huidige enkelbestemming 'Agrarisch' als hoofdactiviteit onveranderd gehandhaafd zal blijven.

Dialoog / participatie

Onze te realiseren plannen worden in de bijlagen nader toegelicht. Participatie is geheel vrijblijvend, echter zijn wij benieuwd naar uw reacties. U als bewoner(s) uit de directe omgeving worden geïnformeerd middels deze informatiebrief, incl. bijlagen. Het plan wordt persoonlijk door Tiny Schepers toegelicht.

We stellen uw reactie op prijs. Hiervoor kunt u uw reactie noteren op onderstaand reactie-formulier.

Met vriendelijke groet,

Tiny Schepers
Rullen 15 te Nuenen

Naam:	
Adres:	RULLEN 2
E-mail	
Reactie / Aanbeveling	
Reactie / Aanbeveling	

GEZIEN EN MET
TINY SCHEPERS
BESPROKEN



Datum
11 oktober 2023
Onderwerp

Blad
2 / 3

meerdere nevenactiviteiten waarbij de huidige enkelbestemming 'Agrarisch' als hoofdactiviteit onveranderd gehandhaafd zal blijven.

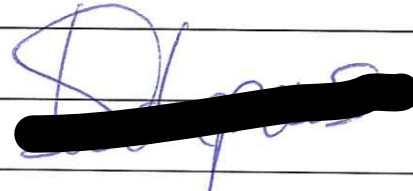
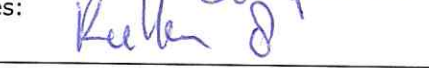
Dialogoog / participatie

Onze te realiseren plannen worden in de bijlagen nader toegelicht. Participatie is geheel vrijblijvend, echter zijn wij benieuwd naar uw reacties. U als bewoner(s) uit de directe omgeving worden geïnformeerd middels deze informatiebrief, incl. bijlagen. Het plan wordt persoonlijk door Tiny Schepers toegelicht.

We stellen uw reactie op prijs. Hiervoor kunt u uw reactie noteren op onderstaand reactieformulier.

Met vriendelijke groet,

Tiny Schepers
Rullen 15 te Nuenen

Naam:		
Adres:		
E-mail		
Reactie / Aanbeveling		
Reactie / Aanbeveling		