

Verslag omgevingsdialoog Bestemmingsplan Bestseweg 49 en Straten ong.

Datum: 28-01-2020

Onderwerp: Verslag omgevingsdialoog bestemmingsplan Bestseweg 49 en Straten ong.

Op dinsdag 28 januari 2020 heeft om 19.30 uur, in het gildehuis van Gilde Sint Joris aan de Heersdijk 1 te Oirschot, de omgevingsdialoog plaats gevonden met betrekking tot het bestemmingsplan Buitengebied, herziening Bestseweg 49 en Straten ong..

De avond wordt geopend door de initiatiefnemer. Hij heet alle aanwezigen van harte welkom, en is blij met de grote opkomst. Na het welkomstwoord van initiatiefnemer geeft diens adviseur, namens Van Dun Advies, een korte inleiding waarbij de historie van het project wordt toegelicht en vervolgens uitleg wordt gegeven over de beoogde herontwikkeling van het intensief agrarisch bedrijf ter plaatse.

Ter plaatse van het agrarisch bouwvlak aan Bestseweg 49 wordt de intensieve veehouderij bestemming en de daar momenteel op geldende bouw en gebruiksvoorschriften gewijzigd naar een bedrijfsbestemming categorie 2 met één bedrijfswoning in de bestaande woning. In ruil voor de sloop van de stallen zal tevens één extra nieuwe woning mogelijk worden gemaakt aan de noordzijde van het perceel. Het terrein wordt landschappelijk ingepast met een opgaande beplanting aan noord- en westzijde. Centraal op het perceel wordt een gedeelte van het terrein bestemd tot Agrarische gebied ten behoeve van een (schapen)weide.

In ruil voor de inzet van een perceel eigendom van initiatiefnemer aan Straten t.b.v. een parkeerterrein tegenover de schoollocatie wordt op het perceel Straten ong. (tussen Straten 3 en 6) een bouwkaavel ontwikkeld in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte. Ter plaatse wordt één woning gerealiseerd. Naast de bestaande beplanting op en nabij dit perceel zullen tevens een aantal nieuwe bomen worden gerealiseerd ten behoeve van de landschappelijke inpassing.

De bouwhoogte van het nieuw te realiseren bedrijfsgebouw aan Bestseweg 49, met een oppervlakte van maximaal 1500 m², betreft 6 meter voor de goot en 10 meter voor de nok. Deze maatvoering komt overeen met de huidige bebouwingsmogelijkheden van het agrarisch bedrijf. Met dien verstande dat de bebouwbare oppervlakte slechts 10% is ten opzichte van het huidige agrarische bedrijf (van 15.000 m² naar 1.500 m²). De woningen hebben een maximale goot- en nokhoogte van respectievelijk 4,5 en 10 meter. Bijgebouwen bij de woningen mogen maximaal 5,5 meter hoog worden.

Tijdens de informatie avond werden diverse vragen gesteld aangaande de beplanting van de landschappelijke inpassing. Deze wordt als volgt uitgevoerd:

De percelen aan de Bestseweg 49 waarop de nieuwe woning en het bedrijf met de agrarische grond eromheen zijn gepositioneerd, zullen omringd worden met een groene zoom. Deze zal bestaan uit

struweel met landschapsbomen. Deze groenstrook zal een oppervlakte hebben van 3300 m². Deze groenstructuur zal, samen met de bestaande hagen en bomen, de ontwikkeling zoveel mogelijk visueel afschermen. Er zal gebruik worden gemaakt van autochtoon beplantingsmateriaal met boom en struikvormers.

Aan Straten ong. is achter de bestaande rij bomen langs Straten een rij lindes voorzien. Aan beide zijdes van het perceel is het begrensd met een groene haag. Aan de achterkant van het perceel is een bestaande struweelhaag die wordt gerevitaliseerd. Naast de bestaande solitaire bomen zullen er op het perceel extra landschapsbomen aangeplant worden zodat het geheel beter landschappelijk wordt ingepast.

Het nieuwe bedrijfsperceel aan Bestseweg 49 zal worden aangewend ten behoeve van de een bedrijf met milieucategorie 2. Conform de VNG-brochure Bedrijven en milieuzoneringen, zijn diverse milieucategorieën omschreven variërend van 1 tot en met 6. Milieucategorie 2 betreft de één na lichtste categorie. Hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter ten opzichte van gevoelige objecten. Omwonende zullen derhalve geen hinder ondervinden van de nieuwe bedrijvigheid. In relatie tot de huidige agrarische activiteiten met geluid, geur, fijnstof, etc. zal er tevens een significante verbetering plaats vinden. De staat van mogelijke bedrijfsactiviteiten in categorie 1 en 2 wordt als bijlage bij het bestemmingplan gepubliceerd.

Slot

De avond is goed bezocht door het merendeel van de genodigde buurtbewoners. Enkele bewoners die niet aanwezig konden zijn op deze avond, zijn nog afzonderlijk door initiatiefnemer bezocht en op de hoogte gebracht van de voorgenomen plannen. In algemene zin wordt geconcludeerd dat de buurtbewoners positief zijn gestemd over de herontwikkeling aan Bestseweg 49 en Straten ong te Oirschot.

Als bijlage bij dit verslag is zijn de volgende documenten gevoegd:

- de adressenlijst van alle genodigden;
- de uitnodiging van de dialoog.

Bijlage 1: Adressenlijst genodigden

Adres
Bestseweg 46
Bestseweg 47
Bestseweg 48
Bestseweg 48a
Bestseweg 50
De Leppers 1
Montfortlaan 11
Montfortlaan 12
Montfortlaan 14
Montfortlaan 15
Montfortlaan 15a
Montfortlaan 16
Montfortlaan 17
Montfortlaan 18
Montfortlaan 20
Montfortlaan ong.
Montfortlaan ong.
Montfortlaan ong.
Straten 2
Straten 3
Straten 4
Straten 6a
Straten 6
Straten 7

Bijlage 2: Uitnodiging dialoog

Aan de omwonenden van Bestseweg 49 en Straten ong.

Datum: 14-04-2020

Onderwerp: Uitnodiging omgevingsdialog bestemmingsplan Bestseweg 49 en Straten ong.

Beste omwonenden,

Graag nodig ik u uit voor een dialoog op dinsdag 28 januari 2020 om 19.30 uur in het gildehuis van Gilde Sint Joris aan de Heersdijk 1 te Oirschot, met betrekking tot de door de familie [REDACTED] gewenste ontwikkelingen aan de Bestseweg 49 en Straten ongenummerd te Oirschot.

Aanleiding

De familie [REDACTED] is eigenaar van het agrarisch bedrijf aan de Bestseweg 49 te Oirschot. Wegens beperkt toekomstperspectief voor het agrarische bedrijf ter plaatse, is initiatiefnemer al enige tijd bezig met de herontwikkeling hiervan, zodat de agrarische bedrijfsactiviteiten plaats kunnen maken voor een nieuw gebruik. Om deze reden is men voornemens de bestemming ter plaatse te wijzigen naar een in de omgeving passende nieuwe bestemming.

Beoogde situatie

De familie [REDACTED] is voornemens om ter plaatse van een gedeelte van onderhavige locatie een niet-agrarische bedrijfsbestemming te realiseren, waarbij initiatiefnemer de bestaande bedrijfswoning en mantelzorgwoning behoudt.

In ruil voor de sloop van de pluimveestallen wordt een nieuwe burgerwoning gerealiseerd op het noordelijke gedeelte van het voormalige agrarische bouwvlak. De locatie wordt landschappelijk ingepast door middel van een groene omzoming van de planlocatie. Op onderstaande afbeelding is een impressie van de beoogde situatie weergegeven.



Afbeelding 1: Beoogde situatie Bestseweg 49

Naast het bovengenoemde is initiatiefnemer tevens voornemens een Ruimte voor Ruimte woning te realiseren binnen een bebouwingsconcentratie Straten tussen de huisnummers 3 en 6. Op onderstaande afbeelding is een impressie van de beoogde situatie weergegeven.



Afbeelding 2: beoogde situatie Straten

Bestemmingsplanwijziging

Deze ruimtelijke ontwikkeling is niet passend binnen het geldende bestemmingsplan. Voor het gewenste initiatief dient daarom een nieuw bestemmingsplan te worden vastgesteld, conform artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Dit bestemmingsplan zal worden opgesteld door Van Dun Advies BV. In het kader van deze aanvraag wil de familie [REDACTED] graag haar ideeën kenbaar maken bij de directe buurtbewoners door middel van een dialoog. Dit geeft u ook meteen de gelegenheid om opmerkingen te plaatsen waarmee men mogelijk rekening kan houden in de uitwerking.

Uitnodiging

Op dinsdag 28 januari 2020 om 19.30 uur willen we graag de plannen aan u toelichten en eventuele vragen beantwoorden. U bent welkom op de locatie Heersdijk 1, in het gildehuis van Gilde Sint Joris. Voor vragen kunt u ook contact met ons opnemen per telefoonnummer [REDACTED] of e-mail: [REDACTED].

Graag tot dinsdag 28 januari!

Met vriendelijke groet,
Namens de familie [REDACTED],

ing. [REDACTED]
Rentmeester NVR