

Verslag van de omgevingsdialoog van de [REDACTED], Lubberstraat 11-11a te Oirschot, bijeenkomst werd gehouden op woensdag 18 april 2018 bij hen thuis aan de Lubberstraat 11a

Aanwezig: 11 personen, naast de eigen familie en de heer [REDACTED] van de gemeente Oirschot en [REDACTED] van [REDACTED] (adviseur van familie [REDACTED]).

1 Opening

[REDACTED] heet iedereen van harte welkom

2 Toelichting op Omgevingsdialoog door [REDACTED]

[REDACTED] geeft aan wat de bedoeling is van de omgevingsdialoog. Met dit gesprek wordt de buurt aan de voorkant geïnformeerd en betreft hen bij de voorgenomen bedrijfsontwikkeling. [REDACTED] geeft aan wat de plannen zijn. [REDACTED] zullen aan de hand van de gegeven op- en aanmerkingen bezien wat ze met het voorgenomen plan doen. Er wordt een verslag gemaakt dat wordt rondgestuurd. Daar kan iedereen zijn opmerkingen bij maken. Deze opmerkingen worden in het verslag verwerkt of bijgevoegd. Het verslag zal als bijlage aan de herziening bestemmingsplan Lubberstraat 11-11a te Oirschot worden toegevoegd. Het gesprek heeft geen juridische consequenties, niet voor de burens en niet voor de ondernemer. Iedereen behoudt zijn rechten en is ook vrij om te reageren in de vergunningprocedure.

3 Toelichting door [REDACTED] op de voorgenomen ontwikkeling

Hein geeft aan dat als gevolg van de dialoog, die op 22 december 2016 heeft plaatsgevonden en de vervolgreacties, die op het voorgenomen plan zijn gekomen, zij opnieuw hebben afgewogen wat te doen met het voorgenomen plan. Hierover hebben diverse gesprekken met de gemeente gevoerd, daar het oorspronkelijke plan, zoals dat in 2011 was opgestart (het omschakelen van de agrarische bestemming naar een bedrijfsbestemming) door de gemeente c.q. provincie was verworpen. Na goed overleg met de gemeente en het principestandpunt dat de gemeente hierin heeft genomen is besloten om de agrarische bestemming om te zetten naar enerzijds bedrijfsbestemming (gedeelte hein) en anderzijds een woonbestemming (gedeelte van de [REDACTED]). Met de gemeente is overeengekomen dat voor de bedrijfsbestemming een bouwvlak van 5.000 m² wordt toegekend voor een aannemersbedrijf met een bedrijfsgebouw met een omvang van 800 m². Zijn zus krijgt een woonbestemming, waarbij de bestaande bed- en breakfast en mantelzorgwoning wordt opgenomen. Feitelijk betekent dit dat het bouwvlak wordt verkleind van 17.800 m² naar 5000 m² en de aanwezige bedrijfsbebouwing wordt gesaneerd. Tijdens de dialoog is het conceptbouwvlak overlegd. Familie van de Wal heeft met de gemeente afgesproken dat ze een positieve grondhouding hebben op het omschakelen van de agrarische bestemming naar een bedrijfsbestemming/woonbestemming, maar dat de vergunningsaanvraag, zoals aan u gepresenteerd tijdens de dialoog van 22 december 2016 in stand blijft. De gemeente heeft hiermee ingestemd. Concreet betekent dit dat deze aanvraag stil blijft liggen, totdat op voorliggend plan een positief ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt. Hein legt ook uit dat hij dit als een nadrukkelijke eis op tafel heeft gelegd, daar zij al vanaf 2011 bezig zijn om de feitelijke situatie ter plaatse te legaliseren. Tot nu toe heeft de gemeente veel beloofd en toegezegd, maar is hiervan weinig tot uiting gekomen.

Opmerkingen en vragen uit de buurt

- De algemene reacties zijn zeer positief. Men is blij dat serieus naar de ingebrachte reacties is geluisterd en hieraan invulling is gegeven.
- De schoonbroer van [REDACTED] wil hen hierin complimenteren.
- Tijdens deze avond zijn er geen inhoudelijk vragen dan wel opmerkingen gesteld, die mogelijke gevolgen kunnen hebben voor het plan.
- Wel heeft [REDACTED] kenbaar gemaakt dat de [REDACTED] [REDACTED] schriftelijk vragen hebben opgesteld, daar zij helaas verhinderd waren. Deze vragen hebben wij per email op 19 april 2018 mogen ontvangen. Hierna zal nader worden ingegaan op de gestelde vragen:
 - o *Het vermoeden bestaat dat de aanvraag van de kippenfarm is gedaan om bestaande, niet legale, nevenactiviteiten te legaliseren. Met het toestaan van het grondverzetbedrijf wordt iets illegaals dan toch maar legaal gemaakt?.*

Deze stelling is incorrect. Voor de aannemersactiviteiten is reeds op 31 oktober 2006 een vergunning verleend. In het kader van de herziening van het bestemmingsplan buitengebied 2010 is ook de intentie geweest om de nevenactiviteit in het bestemmingsplan op te nemen. Daar hiertoe geen ruimtelijke onderbouwing was aangeleverd is het niet opgenomen in de herziening van het bestemmingsplan, maar is hiertoe, als gevolg van het principeakkoord van 22 februari 2011 een afzonderlijke procedure gestart. Dat dit bestemmingsplan tot de dag van vandaag nog niet is afgewerkt heeft er mee te maken dat er lang een discussie met de provincie heeft gespeeld of dat de activiteiten (in planologische zin) als bestaand moesten worden beschouwd of niet.
 - o *Wat is de maximale omvang dat het bedrijf per vergunning mag hebben. Welke groeimogelijkheden biedt dit?*

Niet geheel duidelijk is wat met deze vraag wordt bedoeld. Als wordt bedoeld de milieuvergunning, dan hangt dit van diverse factoren af. De afstand en oriëntatie van omliggende bebouwing en stallen bepaald mede wat de omvang van een bedrijf kan worden.
 - o *De huidige activiteiten zijn al jaren niet volgend de vergunning en er is niet gehandhaafd. Hoe wordt handhaving geborgd?*

Dat de feitelijke activiteiten niet in overeenstemming zijn met de vigerende vergunning is incorrect. Zoals reeds eerder aangegeven is voor de aannemersactiviteiten reeds op 31 oktober 2006 een vergunning verleend en hierna wordt ook gehandeld. Hierna heeft de gemeente ook controles uitgevoerd, waaruit blijkt dat [REDACTED] zich aan de voorschriften heeft gehouden. Handhaving is enerzijds geborgd in de voorschriften, zoals opgenomen in de vergunning c.q. het Activiteitenbesluit en anderzijds de planregels van een bestemmingsplan.
 - o *In de Lubberstraat zijn de bermen kapot gereden. Is een verkeerskundig onderzoek en impact analyse onderdeel van de aanvraag en beschikbaar?*

Het feit dat de bermen in de Lubberstraat worden kapotgereden kan niet worden toegerekend aan [REDACTED]. De Lubberstraat betreft een algemene ontsluitingsweg voor landbouwverkeer. In het bestemmingsplan wordt geen verkeerskundig onderzoek opgenomen.
 - o *In de nota over intensieve veehouderij staat dat bij beëindiging van een veehouderijbedrijf het bestemmingsplan wordt aangepast. Dat is destijds bij [REDACTED] [REDACTED] niet gebeurd, wordt dit nu wel gedaan.*

Zoals aangegeven is de intentie om de agrarische bestemming te wijzigen naar enerzijds een bedrijfsbestemming met de specifieke aanduiding aannemersbedrijf en anderzijds een woonbestemming met de specifieke aanduidingen bed- en breakfast en mantelzorg.

- *Is het bij vergunning uitgesloten dat er in de toekomst nevenactiviteiten kunnen worden ontplooid, die impact hebben op de omgeving (ik herinner me de aanvraag tot boerderijterras met levende muziek van een paar jaar geleden: oftewel dit is de activiteit die mag. Welke zekerheden heeft de buurt.*

In een bestemmingplan zijn de mogelijkheden opgenomen, die binnen een bestemming kunnen worden ontwikkeld. Een aantal activiteiten zijn rechtstreeks toegelaten en een aantal activiteiten zijn toegelaten mits wordt voldaan aan de voorwaarden, die in het bestemmingsplan staan vermeld. Wil een bewoner of ondernemer andere activiteiten ontplooiën, die niet in het bestemmingsplan zijn opgenomen, dan kan het best zo zijn dat deze toch mogelijk worden gemaakt, omdat rijks- of provinciale regels het mogelijk maken. In dergelijk geval betreft het altijd een afzonderlijke afweging waaraan een gemeente kan meewerken. Het betreft dus geen plicht. Het voorgaande is dus niet specifiek op onderhavige locatie van toepassing mag kan op elke locatie toepasbaar zijn. Indien een ondernemer of een bewoner in de buurt een ontwikkeling wil doen is het altijd raadzaam en dat zal de gemeente in deze ook altijd zeggen om een dialoog te voeren, zoals wij in dit geval ook hebben gedaan.

- *De loods komt in de plaats van de oude stallen: geldt dit ook als staldering?? Wat is het risico dat de gesloopte stallen elders in de buurt voor uitbreiding worden gebruikt van een veehouderijbedrijf?*

Stallen die in aanmerking komen voor staldering, zijn stallen, die de afgelopen drie jaar in gebruik zijn geweest. Voor het realiseren van een loods is geen staldering noodzakelijk, daar het hier niet gaat om bebouwing voor intensieve veehouderij. Los van staldering kan in deze worden gesteld dat er een forse kwaliteitswinst wordt behaald, doordat alle oude bebouwing wordt gesloopt en er slechts één loods voor terug wordt gebouwd met een omvang van 800 m².

Naar aanleiding van dit verslag, hebben wij op 7 mei 2018 een reactie ontvangen van [REDACTED]. Hun reactie wordt verwoord namens het buurtcomité. Ons is onduidelijk wie het buurtcomité is. Per mail hebben wij dat aan de [REDACTED] gevraagd, echter hier hebben wij helaas geen reactie mogen ontvangen. Als bijlage treft u hun reactie op het verslag aan. Wij willen hun reactie eerst met u als buurtgenoten delen. Wij vinden het in deze niet gepast om enkel naar [REDACTED] te reageren, zonder dat u op de hoogte bent van de inhoud van uw reactie. Mocht u naar aanleiding van hun reactie willen reageren, dan vernemen wij dat graag.

Vriendelijke groet [REDACTED]

Telnr: [REDACTED]

[REDACTED]



Verslag: Overleg over reactie buurtcomité op ontwikkeling Lubberstraat 11/11a

Datum: 19 november 2018

Verslag: Opgesteld door [REDACTED]

Aanwezig:	[REDACTED]	(initiatiefnemer)
	[REDACTED]	(adviseur initiatiefnemer)
	[REDACTED]	(namens buurtcomité)
	[REDACTED]	(namens buurtcomité)
	[REDACTED]	(namens buurtcomité)
	[REDACTED]	(Gemeente Oirschot, Wethouder RO)
	[REDACTED]	(Gemeente Oirschot, medewerker RO)

Inleiding

Als onderdeel van de omgevingsdialoog over de ontwikkeling van de locatie Lubberstraat 11/11a heeft het buurtcomité een schriftelijke reactie opgesteld (reactie 24 september 2018). Het doel van het overleg is om deze schriftelijke reactie te bespreken.

[REDACTED] heet iedereen welkom en benadrukt dat deze bijeenkomst primair een gesprek is tussen de initiatiefnemer en het buurtcomité. De gemeente heeft dus een faciliterende rol.

Het buurtcomité licht de schriftelijke reactie korte toe. In de schriftelijke reactie heeft het buurtcomité een aantal voorwaarden geformuleerd. Deze voorwaarden zijn punt voor punt besproken. Hieronder leest u eerste de voorwaarde van het buurtcomité en vervolgens de reacties daarop.

1. er wordt geen verdere uitbreiding toegestaan van het bedrijf op de locatie aan de Lubberstraat, aangezien een dergelijk bedrijf niet past in deze (woon-) omgeving. Voorts is het niet toegestaan dat andere bedrijven en particulieren grond aan of afvoeren.
Reactie initiatiefnemer: Er zijn geen plannen om verder uit te breiden. Het is niet de bedoeling om puin op te slaan. De ondernemer wil wel beperkte hoeveelheden grond op kunnen slaan op het terrein, maar dat is minder dan dat er nu ligt.

2. De Gemeente Oirschot zal in het vervolg zorgdragen voor handhaving van de nieuw te verlenen vergunning.
Reactie gemeente: Ja, tegen overtredingen wordt handhavend opgetreden. Door het nieuwe bestemmingsplan wordt het duidelijker wat er op de locatie mag en niet mag. Hierdoor is handhavend optreden tegen eventuele overtredingen beter mogelijk.
3. Het in bedrijf hebben op het terrein van de bedrijfslocatie aan de Lubberstraat van een puinbreek installatie zal niet worden toegestaan en uitgesloten worden in de te verlenen vergunning.
Reactie initiatiefnemer: Puinopslag maakt geen onderdeel uit van het plan. Er zal dus geen puin meer opgeslagen en verwerkt worden.
4. Verzoek om de mogelijkheid te onderzoeken om de verkeersafwikkeling van het bedrijf via de kanaaldijk te laten verlopen in plaats van via Lubberstraat / Mousten.
Reactie initiatiefnemer: De voorgestelde route is niet praktisch. Ook de maximale belasting van de brug vormt een probleem.
5. Er dienen snelheid beperkende maatregelen in de Lubberstraat / Mousten genomen te worden in verband met het zware verkeer dat de vestiging van het bedrijf met zich mee brengt en in verband met het drukke woon - werk en landbouw verkeer
Reactie gemeente: Zwaar (landbouw) verkeer in combinatie met woningen is op veel plaatsen in het buitengebied een punt van aandacht. Er moet dus vanuit een breder perspectief naar gekeken worden.
6. In de vergunning dienen de tijden opgenomen te worden waarop de bedrijfsactiviteiten op het terrein mogen plaatsvinden. Het verzoek is deze tijden te beperken tussen 07.00 en 19.00 uur en geen activiteiten toe te staan op het bedrijfsterrein op de zondag.
Reactie initiatiefnemer: De voorgestelde tijden zijn voor het bedrijf niet werkbaar. Ze moeten vroeg op het werk zijn. Op zondag wordt er in principe niet gewerkt. Wel wil de ondernemer de mogelijkheid houden om op zondag vast wat klaar te zetten, zodat ze op maandagochtend snel kunnen vertrekken.
7. Het aantal verkeersbewegingen die te maken hebben met de bedrijfsactiviteiten zullen beperkt worden tot beperken tot 20 voertuig bewegingen per etmaal.
Reactie initiatiefnemer: Het voorgestelde aantal van 20 voertuigbewegingen per etmaal is te beperkt. Vaak blijft het daar wel onder, maar het bedrijf blijft momenten hebben dat er meer bewegingen plaatsvinden.

8. De Gemeente zal zorgdragen dat er een akoestisch onderzoek op basis van de uitgangspunten van de vergunningsaanvraag zal plaatsvinden en dat de aanbevelingen uit dit onderzoek worden opgenomen in de verlenen vergunning.
Reactie gemeente: *ja, er moet een akoestisch onderzoek uitgevoerd worden waaruit blijkt dat aan alle normen wordt voldaan. In het bestemmingsplan wordt geborgd het bedrijf aan de normen moet blijven voldoen.*
9. De opslagmogelijkheden op het bedrijfsterrein zullen worden beperkt tot het vergunde bouwvlak en uitsluitend (niet vervuilde-) grond en geen puin betreffen.
Reactie initiatiefnemer: *Opslag mag alleen binnen heb bouwvlak. De ondernemer heeft toegelicht dat hij alleen maar toepasbare grond mag vervoeren, en dat er dus geen sterk vervuilde grond op zijn bedrijf komt.*
10. Gemeente draagt er zorg voor dat er geen zwaardere milieu categorie gevestigd kan worden in de toekomst dan wat nu vergund wordt.
Reactie gemeente: *We kunnen geen garanties over de toekomst geven. Gezien de ligging van het bedrijf tussen woningen is het echter niet aannemelijk dat de gemeente in de toekomst mee werkt aan een uitbreiding of verzwaring van de bedrijfsactiviteiten.*
11. De Gemeente zorgt er voor dat de huidige bestemming veehouderij van het perceel gewijzigd wordt, waardoor het niet mogelijk is een veehouderij te vestigen in de toekomst.
Reactie gemeente: *De bedrijfsbestemming komt in de plaats van de agrarische bestemming. Er is dan geen veehouderij meer mogelijk.*
12. De mogelijkheid onderzoeken of de geplande in- en uitrit te situeren achter het perceel van Lubberstraat 11 langs en daar aan te laten sluiten op de Lubberstraat.
Reactie initiatiefnemer: *De ondernemer is bereid er naar te kijken.*
13. Bij elke wijziging / aanpassing van de (nog te verlenen) vergunning zal de buurt persoonlijk schriftelijk worden geïnformeerd.
Reactie gemeente: *We blijven in gesprek. Iedereen houdt elkaar op de hoogte van ontwikkelingen. Formeel blijft het ieders eigen verantwoordelijkheid om de publicaties van de gemeente in de gaten te houden.*
14. verzoek om te onderzoeken of de ligging van de Lubberstraat verlegd kan worden ter hoogte van de Lubberstraat 6 waardoor de weg minder dicht langs die woning komt te liggen.
Reactie gemeente: *Dit heeft niet direct iets met deze ontwikkeling te maken, maar dit lijkt ons wel iets waar we bij de volgende herinrichting van de weg naar moeten kijken.*

Afronding

Aan einde van het overleg is afgesproken dat de gemeente een kort verslag opstelt. De leden van het buurtcomité koppelen dit terug aan de andere leden.