

Verslaglegging omgevingsdialoog Spoordonkseweg 52 te Oirschot

Onderwerp: Omgevingsdialoog voordat ontwerp-bestemmingsplan in procedure wordt gebracht

Project: bestemmingsplanherziening Spoordonkseweg 52 te Oirschot

Initiatiefnemer: Maatschap van den Heuvel

Organisator: Crijns Rentmeesters, de heer M. Crijns

Aanwezige org.: Maatschap van den Heuvel (initiatiefnemer)

Crijns Rentmeesters, de heer M. Crijns (adviseur)

ARTHUR vastgoed- en projectmanagement, de heer A. Rijntjes (adviseur en verslaglegging)

Gemeente Oirschot, de heer L. Giesen (waarnemer)

Datum event: 31-1-2018

Tijdstip: 20.00 uur

Locatie: De Stapperij, Spoordonkseweg 80 (5688 KE) te Oirschot

Datum opmaak: 8-2-2018

Genodigden:	Aanwezig	Afwezig
Spoordonkseweg 26	X	
Spoordonkseweg 42b	X	
Spoordonkseweg 44		X
Spoordonkseweg 46	X	
Spoordonkseweg 48	X	
Spoordonkseweg 50	X	
Spoordonkseweg 50a	X	
Spoordonkseweg 52	X	
Spoordonkseweg 54	X	
Spoordonkseweg 53a	X	
Spoordonkseweg 53b	X	
Boterwijksestraat 21	X	
Den Heuvel 15	X	
Leeuwerikstraat 34	X	
Leeuwerikstraat 35	X	

In het kader van de Wet op de privacy worden geen namen en emailadressen vermeld bij de adressen.

Niet genodigd (maar wordt wel op verzoek op de hoogte gehouden):

Spoordonkseweg 54a X

Inleiding

Om 20.00 uur begint de inleiding van de presentatie door Crijns Rentmeesters.

De presentatie bestaat uit twee delen, namelijk:

Deel 1- het toelichten van het plan van de initiatiefnemer.

Pauze

Deel 2- de dialoog met de aanwezigen. De aanwezigen zijn in de gelegenheid gesteld hun vragen te stellen of hun op-/of aanmerkingen op het plan te geven. Van de zijde van de initiatiefnemers zijn de vragen waar mogelijk beantwoord.

De ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Om medewerking te kunnen verlenen aan het plan moet het bestemmingsplan herzien worden. De gemeente Oirschot wil in principe haar medewerking aan de bestemmingsplanherziening verlenen aangezien dit past binnen haar visie en beleidsdoelstellingen. Er is ook vooroverleg met het Waterschap en de Provincie geweest en deze instanties hebben aangegeven op voorhand geen bezwaren te hebben tegen het plan.

Doel van deze avond is omwonenden goed te informeren over de plannen van de initiatiefnemer, het procesverloop en de planning toe te lichten en de dialoog aan te gaan over de inhoud van de plannen.

Het plan van de initiatiefnemer ligt in concept klaar als voorontwerpbestemmingsplan bij de gemeente Oirschot. Alvorens het plan de ruimtelijke ordeningsprocedure gaat doorlopen wil de initiatiefnemer weten wat de omgeving hiervan vindt. Dit kan leiden tot aanpassingen van het plan voordat het ontwerpbestemmingsplan ter visie wordt gelegd.

De aanwezigen worden verzocht hun namen en emailadressen op te geven op een lijst, zodat de verslaglegging van deze omgevingsdialoog kan worden gemaïld. Voorts worden zij ook verder in het proces geïnformeerd over de procedure van de bestemmingsplanherziening.

Inhoud presentatie

De inhoud van de presentatie komt in hoofdlijnen op het volgende neer:

Omschrijving plangebied – beschrijven huidige situatie – achtergrond gemeentelijk en provinciaal beleid – ruimtelijke procedure bestemmingsplanherziening – toetsingscriteria die van toepassing zijn op het plan – huidige bestemmingsplan – toekomstig inrichtingsplan – ontwikkeling bebouwing in de afgelopen eeuw – nieuwe functies – meerwaarde nieuwe functies – verbeelding/plankaart toekomstig plan – vragen.

Vragen

Navolgend volgen de vragen en/of opmerkingen van de aanwezigen. De antwoorden zijn gegeven door de adviseurs van de initiatiefnemer.

Vraag/opmerking 1. Er ligt een sloot achter het perceel van Spoordonkseweg 48 en momenteel onderhouden Maatschap van den Heuvel en de eigenaar van de Spoordonkseweg 48 deze sloot. Hoe gaat dit in de toekomst?

- Antwoord 1. De sloot heeft geen functie bij de nieuwe planontwikkeling en is ook niet aangemerkt door het Waterschap als belangrijke watergang (A of B watergang). De sloot doet thans vooral dienst voor de afwatering van het hemelwater vanaf de kassen. Deze sloot kan waarschijnlijk dan ook komen te vervallen na de sanering van de kassen.*
- Vraag/opmerking 2. Langs de sloot achter de percelen van de Spoordonkseweg staat erfbeplanting. Deze beplanting wordt onderhouden door de eigenaren aan de Spoordonkseweg. Hoe gaat dit in de toekomst? Tevens is hier een achteruitgang aanwezig. Een eigenaar wil de achteruitgang behouden en vraagt zich af of een dergelijke uitgang niet vanuit brandveiligheidsoogpunt noodzakelijk is.
- Antwoord 2. De nieuwe eigenaar zal de beplanting op de erfgrans aan zijn zijde dienen te onderhouden. Dit zal in overleg moeten gebeuren. Een achteruitgang is niet in alle gevallen verplicht. Dit blijkt ook uit contacten met de Veiligheidsregio.*
- Vraag/opmerking 3. De Leeuwerikstraat is momenteel een doodlopende weg en zal mogelijk door de planontwikkeling als sluiproute worden gebruikt. Hoe kan dit voorkomen worden?
- Antwoord 3. De gemeente zal monitoren in hoeverre de Leeuwerikstraat als sluiproute wordt gebruikt. Indien dit het geval blijkt te zijn dan zal een passende oplossing gezocht worden om sluipverkeer te voorkomen. Hierover zal dan ook advies worden ingewonnen bij de Veiligheidsregio. Een goede bereikbaarheid voor hulpdiensten is daarbij namelijk tevens van belang. Een deel van de Leeuwerikstraat ter plaatse van de nieuwe woningen zal opnieuw worden bestraat. Hierin komen dan ook de nodige (nuts)leidingen en kabels.*
- Vraag/opmerking 4. De Leeuwerikstraat is deels in eigendom van derden/particulieren en hierop ligt een erfdienstbaarheid van weg. Wat gaat de gemeente doen met deze erfdienstbaarheid?
- Antwoord 4. Het betreffende gedeelte van de Leeuwerikstraat is gelegen buiten het plangebied. De Leeuwerikstraat zal wel verlengd dienen te worden. De verlenging vindt plaats op de gronden van de initiatiefnemer. De Leeuwerikstraat is thans een openbare weg en staat vermeld op de wegenlegger. Er zal in overleg met de gemeente onderzoek plaats vinden naar deze erfdienstbaarheid. Met de eigenaren van de dienende erven zal contact opgenomen worden indien het plan gevolgen heeft voor deze erfdienstbaarheid van weg.*
- Vraag/opmerking 5. Opmerking 5 – Als de Leeuwerikstraat wordt doorgetrokken en er een (zand)weg naar het achtergelegen gebied in het plan wordt aangebracht, wekt dit de illusie dat de Boterwijk op termijn ingevuld gaat worden met nieuwbouw.
- Antwoord 5. De zandweg is nodig zodat Maatschap Van den Heuvel haar resterende percelen landbouwgrond nog kan bereiken voor agrarisch activiteiten. Uit het gemeentelijke en provinciale beleid blijkt nergens dat de gemeente Oirschot hier nog uitbreidingsplannen heeft. Een dergelijk uitbreidingsplan is thans ook*

in strijd met het beleid gelet op de kwaliteiten van het open akkergebied. De uitbreidingsplannen van de gemeente zijn elders gelegen. Voorts is de zandweg te smal om als nieuwe gebiedsontsluiting te dienen voor nieuwbouw woningen in het achter gelegen gebied.

Vraag/opmerking 6. Opmerking 6 – Dit plan schept een precedentwerking voor nieuwe plannen in het buitengebied en met name de Boterwijk.

Antwoord 6. *Dit plan schept in geen enkel opzicht precedentwerking. De sanering van het glastuinbouwbedrijf dicht tegen de kern is maatwerk en is al jaren aangekondigd in diverse gemeentelijke beleidsdocumenten. Ook de Provincie staat positief tegenover de sanering van het glastuinbouwbedrijf en het herstel van het landschap en de cultuurhistorische waarden en wil enkel daarom haar medewerking verlenen door het bestaand stedelijk gebied te herbegrenzen.*

Vraag/opmerking 7. De groenvoorziening achter de bouw kavels 5 en 6 grenzen aan de tuinen van de woningen van de Spoordonkseweg. Hoe wordt dit groen ingericht?

Antwoord 7. *In de toelichting van het bestemmingsplan is door bureau P15 (landschapsarchitect) een inrichtingsplan voor de groenaanleg voorgescreven. Het inrichtingsplan is bekend bij de gemeente Oirschot en zal ook dienovereenkomstig uitgevoerd dienen te worden. Voorgescreven is dat hier een open en verspreide beplanting van laagblijvende bomen en struiken wordt gerealiseerd. De groenstroken moeten de woonwijk een groen karakter geven en de overgang naar het buitengebied aantrekkelijker en natuurlijker maken. De aanplant is verplicht gesteld in een overeenkomst met de gemeente en middels een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan?*

Vraag/opmerking 8. Vraag/opmerking 8 – De groenvoorziening achter de bouw kavels 5 en 6 grenzen aan de tuinen van de woningen van de Spoordonkseweg. De grondeigenaren aan de Spoordonkseweg wensen in overleg te treden met de initiatiefnemer om een gedeelte van de groenstrook aan te kopen.

Antwoord 8. *Initiatiefnemer is bereid om de groenstrook grenzend aan de kavels deels te verkopen, maar dan moeten alle aangrenzende perceeleigenaren interesse hebben. De aangrenzende perceeleigenaren kunnen desgewenst hun belangstelling voor een gedeelte van de groenstrook kenbaar maken. Initiatiefnemer kunnen zich echter ook voorstellen dat de kopers van de kavels geïnteresseerd zijn in de groenstrook. De toekomstige eigenaar zal er wel rekening mee moeten houden dat het groeninrichtingsplan voor de strook altijd en onverminderd van kracht is en dient te worden uitgevoerd. Op de met groen bestemde gronden mogen in elk geval geen bijgebouwen of bouwwerken komen.*

Vraag/opmerking 9. Is de sloot op de grens tussen de meest noord-westelijke bouw kavel en het perceel K 939 een sloot die onderdeel uitmaakt van de bestemde watersloten voor waterbuffering/infiltratie door het Waterschap?

- Antwoord 9. De betreffende sloot is geen A of B Watergang en komt dan ook niet voor op de legger van het Waterschap. De sloot is niet aangewezen voor waterbuffering of infiltratie. De infiltratie van het hemelwater dient op de aangrenzende bouwka­vel zelf plaats te vinden of vindt plaats in de aan te leggen greppel langs de Leeuwerikstraat.*
- Vraag/opmerking 10. De eigenaar van Spoordonkseweg 42b heeft problemen met de goothoogte van bouwka­vel 6. Deze eigenaar is van mening dat de privacy in zijn tuin wordt ontnomen als er ramen op de eerste verdieping worden geplaatst. Hij vraagt zich ook af waarom er geen groene afscheiding is gepland op de grens met zijn kavel.
- Antwoord 10. Het inrichtingsplan is ontwikkeld met het oog op de versterking van cultuurhistorie, stedenbouw en landschap. Het perceelgedeelte in eigendom van de kavel Spoordonkseweg 42 b, dat grenst aan het plangebied, kent een agrarische bestemming. Deze gronden dienen conform de bestemming gebruikt te worden en mogen niet gebruikt worden voor woondoeleinden. De nieuwe woning op bouwka­vel 6 ligt op ruim 40 meter van de woonbestemming en daarmee de tuin van Spoordonkseweg 42b. Het is overigens bij elke te ontwikkelen kavel de bedoeling dat er een groene erfafscheiding wordt gerealiseerd met hagen e.d..*
- Vraag/opmerking 11. Er ligt een waterleiding over het perceel K 7155 dat achter na de Leeuwerikstraat loopt om de woonhuizen aan de Leeuwerikstraat 34 en 35 te voeden. Wat wordt er met deze waterleiding gedaan? Worden de huizen aan de Leeuwerikstraat 34 en 35 aangesloten op het nieuwe waterleidingstelsel?
- Antwoord 11. De ligging van de leiding is onderzocht. Het lijkt er op dat de leiding buiten het plangebied is gelegen. Er wordt een nieuwe waterleiding gerealiseerd voor de nieuwe bouwka­vels die ontsloten zijn op de Leeuwerikstraat. De beide woningen Leeuwerikstraat 34 en 35 kunnen mogelijk hierop aangesloten worden. Hierover zal overleg met Brabant Water plaats vinden. De waterleiding over perceel K 7155 kan in dat geval komen te vervallen.*
- Vraag/opmerking 12. Enkele aanwezigen vinden dat het groen met onderhoud ervan bij de gemeente moet komen te liggen.
- Antwoord 12. Het (ongeschreven) beleid van de gemeente Oirschot is om zo min mogelijk groen(onderhoud) bij de gemeente neer te leggen. De opzet bij dit plan is het groen mee te verkopen aan de nieuwe kaveleigenaren. De nieuwe kaveleigenaren kunnen dan met de initiatiefnemer op basis van het inrichtingsplan van P15 (zie toelichting bestemmingsplan) de groenstroken inrichten. De groenstrook naast de ontsluitingsweg worden tevens eigendom van de nieuwe kaveleigenaren. Hierin komt een nutstracé en een rij lage bomen.*
- Vraag/opmerking 13. Wat is de planning van dit plan?
- Antwoord 13. De reacties van de omgevingsdialoog worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Het is de bedoeling dat het plan dit voorjaar in*

procedure wordt gebracht. Indien geen zienswijzen worden ingediend kan ca. 3 à 4 maanden later het plan worden vastgesteld door de gemeenteraad. Mochten er zienswijzen worden ingediend, dan kan dit leiden tot vertraging voordat het bestemmingsplan ter vaststelling wordt voorgelegd aan de gemeenteraad. Indien na de vaststelling geen beroep meer wordt ingediend, dan is 6 weken na vaststelling bestemmingsplan het bestemmingsplan onherroepelijk geworden.

Vraag/opmerking 14. Kunnen de vragen en antwoorden c.q. opmerkingen, voordat het ontwerp-bestemmingsplan voor de zienswijze wordt gepubliceerd, worden verstrekt aan de aanwezigen?

Antwoord 14. *Ja, de aanwezigen ontvangen de verslaglegging plus beantwoording van de vragen van de omgevingsdialoog voordat het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gaat..*

Vraag/opmerking 15. Kunnen de aanwezigen de verbeelding/plankaart of andere stukken uit het ontwerp-bestemmingsplan ontvangen?

Antwoord 15. *Het plan kan op onderdelen nog wijzigen. Zodra het ontwerp door de gemeente is vastgesteld kan iedereen het plan raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl. Aanwezigen worden hiervan op de hoogte gebracht.*

Vraag/opmerking 16. Als de Leeuwerikstraat voorzien wordt met een neerklapbaar paaltje net voorbij kavel 6, hoe kan dan een vuilniswagen op de Leeuwerikstraat keren?

Antwoord 16. *Een mogelijkheid is de groenstrook tussen kavel 4 en 5 hiervoor te gebruiken. De vuilniswagen kan hier dan achteruit insteken en vervolgens de Leeuwerikstraat uitrijden. Initiatiefnemer zal overleg voeren met de gemeente, veiligheidsregio en/of de vuilnisophaalbedrijven.*

Vraag/opmerking 17. Waar kan het plan worden ingezien, zodra dit wordt ingediend?

Antwoord 17. *Op www.ruimtelijkeplannen.nl worden alle nieuwe plannen gepubliceerd en dus ook onderhavig plan. Initiatiefnemer zal de genodigden informeren als het plan in procedure wordt gebracht en het plan is gepubliceerd. Het plan wordt tevens in een huis-aan-huisweekblad, staatscourant en op de gemeentelijke website gepubliceerd.*

Vraag/opmerking 18. Als het plan wordt gerealiseerd, leidt dit tot waardevermindering van de woningen aan de Leeuwerikstraat 34 en 35. Ook het verkeer zal toenemen.

Antwoord 18. *Het verwijderen van de kassen zal eerder leiden tot een waardestijging van deze woningen. De woningen worden hiermee aantrekkelijker bij een eventuele vervreemding als deze aan een mooie ontsluitingsweg gelegen zijn als onderdeel van een groene woonwijk en niet meer tegen de kassen.*

Niets meer aan de orde zijnde wordt de bijeenkomst gesloten en worden de aanwezigen bedankt voor hun bijdragen.