

Notitie: Verslag gesprek met omwonenden

Ulicoten, 14 oktober 2020

Kenmerk: 99157.030/CH

Datum gesprek: 15 september 2020

Aanwezig: [REDACTED] (Sint Jorisstraat 40) en [REDACTED] (Sint Jorisstraat 31), [REDACTED]
namens [REDACTED] (initiatiefnemer)

Alvorens dit gesprek heeft plaatsgevonden met de bewoners van de Sint Jorisstraat 40 en de Sint Jorisstraat 31, heeft [REDACTED] ook contact opgenomen met de bewoners van de Sint Jorisstraat 29a. Deze bewoners hebben destijds aangegeven geen problemen met het plan te hebben en ook geen behoefte te hebben aan een nader gesprek.

Bij dit gesprek is het plan toegelicht. Om de sanering van een varkenshouderij aan de Schansstraat in Oirschot mogelijk te maken worden 2 Ruimte-voor-Ruimte-kavels ontwikkeld aan de Sint Jorisstraat. De initiatiefnemer is eigenaar van enkele percelen. Een grondruil met Brabants Landschap maakt het mogelijk om er plaatse 2 Ruimte-voor-Ruimte-kavels te ontwikkelen.

Tijdens het gesprek is toegelicht wat de Ruimte-voor-Ruimte-regeling inhoudt; Door sloop van varkens- en pluimveestallen, het inleveren van varkens-/pluimveerechten en het intrekken van vergunningen kan een Ruimte-voor-Ruimte-titel worden gecreëerd. Voor één titel moet 1.000 m² stal worden gesaneerd. Deze titels kunnen worden ingezet om een woning te bouwen. Deze woningen mogen alleen in een bebouwingsconcentratie worden gebouwd. Ruimte-voor-Ruimte-titels kunnen op 2 manieren worden verkregen: 1) door zelf stallen te slopen, varkensrechten in te leveren en vergunningen in te trekken en 2) door een titel van de Provincie (de Ontwikkelmaatschappij Ruimte voor Ruimte) te kopen. Zo'n titel van de Provincie kost € 135.000,-.

In eerste instantie is gevraagd om een RvR-kavel op de plaats van het bedrijf, maar de Provincie was het daar niet mee eens. Vervolgens is gevraagd of meegewerkt zou kunnen worden aan deze locatie, en daar kwam wel een positieve reactie op.

De omwonenden vragen zich af waarom deze locatie geschikt bevonden is. De familie [REDACTED] heeft een procedure van meer dan 10 jaar moeten voeren om hun woning uiteindelijk te kunnen bouwen, en daarbij werd die locatie al ter discussie gesteld vanwege de ligging nabij de Groote Beerze. Deze woningen liggen nog dichterbij de Groote Beerze.

De locatie van de kavels ligt buiten de EHS (tegenwoordig heet dat natuurnetwerk). Het Provinciaal ruimtelijk beleid is de afgelopen decennia veel gewijzigd. Het zou kunnen dat in dit gebied in het verleden minder mogelijk was.

De enorm lange procedure en de vele discussies tijdens die procedure hebben de familie [REDACTED] het beeld gegeven dat er in dit gebied niets mogelijk is; ze zijn onaangenaam verrast nu er nog wel iets blijkt te kunnen.

Waarom laat de gemeente hier Ruimte-voor-ruimte-woningen toe, terwijl andere locaties in hun ogen meer geschikt zijn? Iets verderop aan de Huijgevoort zou een betere plek zijn, daar loopt immers ook een plan voor een ruimte-voor-ruimte-kavel. Bovendien heeft de gemeente zelf nog plannen gehad om op locatie aan de Heiakkerweg, waar in het verleden een varkenshouderij is gesaneerd, bouwkavels te ontwikkelen; blijkbaar gaat dit niet door, en dus had de gemeente die locatie ook wel aan kunnen bieden als alternatief voor dit gebied.

Dit perceel is eigendom van de initiatiefnemer, en daardoor kan hij hier deze plannen ontwikkelen. Op de andere plekken percelen kopen valt in de regel niet mee, of er hangt een te hoog prijskaartje aan. De gemeente kan niet veel ingrijpen of sturen in plannen van individuele inwoners door ze te dwingen om elders een kavel te kopen.

Hoe zit het met planschade?

Planschade heb je wanneer een woning door een planologische wijziging in waarde vermindert. Het is wettelijk geregeld dat je recht hebt op toekenning van planschade. Wanneer een bestemmingsplan wordt vastgesteld, en dit leidt tot planschade, dan kan bij de gemeente een verzoek om toekenning van planschade worden ingediend. De gemeente moet een advies opvragen bij een onafhankelijk deskundige, en vervolgens wordt vastgesteld hoe hoog de planschade is. De gemeente heeft een overeenkomst met de initiatiefnemer afgesloten, waarin is bepaald dat die de planschade moet betalen.

Kunnen jullie ons helpen met het indienen van dit planschadeverzoek?

Vanwege tegengestelde belangen ligt dit wat lastig. Uiteraard kunnen we wel nadere informatie verstrekken, over de manier waarop dit bij de gemeente werkt.

Wat is het vervolg van de procedure?

De plannen zijn nu nader uitgewerkt in een bestemmingsplan. Het ontwerp-bestemmingsplan zal binnenkort aan het college worden voorgelegd. Daarna wordt dit 6 weken ter inzage gelegd en kunnen mensen die het er niet mee eens zijn zienswijze indienen. Nadat de zienswijzen worden beoordeeld wordt het definitieve plan voorgelegd aan de gemeenteraad, die het vervolgens moeten vaststellen. Wanneer het plan is gewijzigd t.o.v. het ontwerp-bestemmingsplan moet het aan de Provincie worden voorgelegd, en daarna komt het opnieuw 6 weken ter inzage; hiertegen kan beroep bij de Raad van State worden aangetekend.

Al met al zijn de omwonenden niet gelukkig met de ontwikkeling, maar ze begrijpen wel waarom deze plaatsvindt. Ze hechten veel waarde aan een prettige relatie met (toekomstige) burens, en ze gunnen niemand de ellende die zij met hun 10-jarige procedure hebben doorgemaakt. De familie [REDACTED] heeft zelf ook planschade moeten betalen aan hun buurman, en aangezien ze daar recht op hebben zullen daar zeker om gaan vragen.

Vervolg-afspraken: de omwonenden willen graag op de hoogte gehouden worden van het verdere verloop van de procedure. Daarom is afgesproken om in ieder geval contact te houden. Wanneer er behoefte is, zal er een vervolggesprek plaatsvinden, bijvoorbeeld wanneer de procedure weer een stap verder is (dus als het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage komt).

Van Dun Advies BV
[REDACTED]