

Verslag omgevingsdialoog Broekdijk 6, Oostelbeers

Van Groen Ontwikkelfonds Brabant (via: Kragten)

Datum 11 december 2023

Inleiding

Op de locatie aan de Broekdijk 6 (percelen 1510, 1511, 2993 en 2994) is binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschapswaarden' een agrarisch bedrijf (inclusief bedrijfswoning) gesitueerd. Dit agrarisch bedrijf wordt beëindigd.

Het Groen Ontwikkelfonds Brabant (GOB) heeft deze gronden reeds verworven en is voornemens om het 'voormalige' agrarische bedrijf om te schakelen tot één reguliere woonkavel met een woonbestemming. Hierbij wordt de bestaande bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning.

Voor de percelen 1510, 1511 (gemeente Eersel) zal de gemeente Eersel zelf de planologische procedure verzorgen. Daarom voorziet het wijzigingsplan alleen in de planologische procedure van de percelen 2993 en 2994 van de gemeente Oirschot.

Het initiatief kan niet rechtstreeks worden gerealiseerd op basis van de vigerende bestemmingsplannen "Buitengebied fase II 2013, 2e bestuurlijke lus" en "Buitengebied, correctieve herziening", omdat binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' reguliere woningbouw is uitgesloten. De gemeente Oirschot heeft aangegeven medewerking te verlenen aan het initiatief door middel van een wijziging van het bestemmingsplan op basis van artikel 5.7.13 van het vigerende bestemmingsplan, waarbij voldaan dient te worden aan de algemene voorwaarden (artikel 5.7.1). Daarnaast zal een deel van het plangebied bestemd worden tot 'Natuur'. Deze wijziging is mogelijk op basis van artikel 41.2 van het vigerende bestemmingsplan.

Planvoornemen

Onderhavig planvoornemen betreft de omzetting van een 'voormalige' agrarische bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning en ontwikkeling van natuur. Op de beoogde projectlocatie worden de bedrijfsgebouwen, met uitzondering van de kapschuur, gesloopt en zijn agrarische activiteiten uitgesloten. De omliggende gronden worden toegevoegd aan het Natuurnetwerk Brabant. Bij de ontwikkeling blijft de bestaande inrit behouden.

Het perceel zal worden voorzien van een landschappelijke inpassing, die bestaat uit de volgende onderdelen:

- het verwijderen van een agrarisch bouwvlak;
- het slopen van de bedrijfsopstallen;
- oprichting van een natuurperceel (inclusief passende bestemming).

Daarnaast worden aan één zijde van de erfafscheiding van het perceel robuuste beplanting aangebracht dat ervoor zorgt dat het perceel op een groene manier wordt ingepast in de omgeving. Het GOB, die het beschikkingsrecht heeft van deze locatie, en juridisch eigenaar provincie Noord-Brabant zien het zelf in eigendom en beheer hebben hiervan niet als kerntaak. De provincie is dan ook voornemens de locatie openbaar te verkopen via de reguliere kanalen met behulp van een lokale makelaar.

Verzending dialoog

De omgevingsdialoog is per brief bezorgd bij de direct omwonenden op 28 november 2023. De direct omwonenden hebben na bezorging van de brief tot 10 december 2023 de mogelijkheid gekregen om tot een reactie te komen.

ADRESSENLIJST OMWONENDEN

- Broekdijk 4, 5091 KH Oost-, West- en Middelbeers
- Broekdijk 9, 5091 KH Oost-, West- en Middelbeers
- Broekdijk 11, 5091 KH Oost-, West- en Middelbeers
- Heikesestraat 8A, 5512 PA Vessem
- Heikesestraat 12, 5512 PA Vessem
- Buikheide 8, 5512 PB Vessem
- Buikheide 10A, 5512 PB Vessem
- Buikheide 12, 5512 PB Vessem
- Buikheide 14, 5512 PB Vessem

Reacties

Naar aanleiding van de verstuurde brieven omtrent de omgevingsdialoog zijn in totaal 2 inhoudelijke reacties binnengekomen. Hieronder zullen de reacties, chronologisch weergegeven op basis van adres, worden weergegeven.

Broekdijk 4

De bewoners van de Broekdijk 4 hebben op 30 november een vijftal punten aan de orde gesteld (zie hieronder inclusief een inhoudelijke reactie in **rood**):

1. Levert de burgerwoning belemmeringen op voor de agrarische activiteiten van de Broekdijk 4 (veehouderij in combinatie met inclusieve landbouw)?
Nee dat is niet het geval, uit het wijzigingsplan volgt dat de omliggende percelen niet negatief beïnvloedt worden door deze wijziging
2. Wat gaat er gebeuren met de 2 sleufsilo's achter op het erf. Gaan deze naar het Brabants Landschap (als eigenaar van de omliggende gronden)?
Dit is niet het geval, deze worden gesloopt en verkocht aan derden.
3. Wat zijn de toegestane nevenactiviteiten behorende bij de woning en in hoeverre heeft dit impact op de omgeving?
Het planvoornemen betreft een omschakeling naar een reguliere woonbestemming, zonder (extra) ruimte voor bijvoorbeeld recreatieve doeleinden (een camping). Dit is naast de ontbrekende juridische grondslag ook gezien de beperkte ruimte niet mogelijk. Enkel de gangbare beroepen aan huis/bedrijven aan huis zijn toegestaan binnen het perceel.
4. Welk gedeelte van de huidige bebouwing blijft gehandhaafd?
Naast de bestaande woning zal enkel een gedeelte van de open kapschuur gehandhaafd blijven. Conform de regels van het wijzigingsplan is maximaal 240 m² aan bijgebouwen mogelijk.
5. Wat gaat er gebeuren met de omliggende gronden?
De omliggende gronden worden in een openbare procedure verkocht.

Broekdijk 11

De bewoners van de Broekdijk 11 hebben op 9 december een drietal punten aan de orde gesteld (zie hieronder inclusief een inhoudelijke reactie in rood):

1. De gekozen vorm van de omgevingsdialoog wordt als niet correct ervaren, gezien de ervaringen die bekend zijn.

Onder de huidige Wro (tot aan 31 december 2023) is de omgevingsdialoog vormvrij. Wat betekent dat een initiatiefnemer niet gebonden is aan een bepaalde procedure. Dit neemt echter niet weg dat een omgevingsdialoog zo goed, en zo uitgebreid mogelijk, uitgevoerd dient te worden. Gezien de drukkende planning (een ter inzagelegging van het ontwerpwijzigingsplan voor 1 januari 2024) is voor dit, in uitstraling, beperkte initiatief gekozen voor het toezenden van een informatiebrief met de mogelijkheid tot het geven van reacties. Hiermee wordt voldaan aan de inspanningsverplichting die geldt voor het voeren van omgevingsdialogen.

2. De omzetting van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning wordt als bezwaarlijk ervaren (ongeacht de afstand van ongeveer 400 meter tot aan het agrarische bedrijf van de bewoners). De bezwaren komen voort uit de mogelijke belemmering van de agrarische bedrijfsvoering van de bewoners van de Broekdijk 11.

Uit het wijzigingsplan volgt dat de omliggende percelen niet negatief beïnvloedt worden door deze wijziging. Derhalve is conform het huidige vigerende beleid en de huidige beschikbare jurisprudentie geen sprake van belemmeringen van het agrarische bedrijf gevestigd aan de Broekdijk 11.

3. De bewoners van de Broekdijk 11 stellen dat een burgerwoning niet thuis hoort in een agrarisch/natuurgebied. De ervaringen, van de bewoners van de Broekweg 11, zijn dat bewoners van burgerwoningen (in de omgeving van agrarische percelen) terecht c.q. onterecht vinden dat zij agrarische bedrijven/percelen mogen belemmeren. Aangegeven wordt dat onbekend is in hoeverre een agrarische bedrijfsvoering extra beschermd is ten opzichte van een reguliere burgerwoning.

Conform vigerend Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid is de omzetting van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning onder bepaalde voorwaarden mogelijk. Eén van deze voorwaarden is het uitsluiten van belemmeringen op de omgeving. Middels het wijzigingsplan wordt gemotiveerd waarom hier sprake van is. Daarnaast is een agrarische bedrijfswoning, conform geldende jurisprudentie, voor de meeste milieuplanologische aspecten even goed/slecht beschermd dan een reguliere burgerwoning. Enkel voor het aspect 'agrarisch geur' geldt dat een agrarische bedrijfswoning voor haar eigen bedrijfsvoering is vrijgesteld van geuroverlast. In dat licht bezien zorgt de omschakeling er niet voor dat er een extra beperkt beschermd object gerealiseerd wordt.