

Verslag burgerparticipatie

Herontwikkeling Molenhoefstraat 23 Berkel-Enschot

Op 22 november 2016 zijn de omwonenden van Molenhoefstraat 23 geïnformeerd over de voorgenomen herontwikkeling van het pluimveebedrijf van de [REDACTED] tot 3 ruimte-voor-ruimtepercelen. In dit verslag is vermeld wie er aanwezig waren en zijn de reacties en vragen opgenomen.

Verslag burgerparticipatie

Herontwikkeling Molenhoefstraat 23 Berkel-Enschot

Inleiding

Door een noodlottige brand op 22 oktober 2014 is het pluimveebedrijf van de [REDACTED] aan Molenhoefstraat 23 te Berkel-Enschot verwoest.

In plaats van het herbouwen van het bedrijf is de [REDACTED] (verder: “initiatiefnemer”) voornemens haar locatie te herontwikkelen in het kader van ruimte-voor-ruimte.

In verband met dit voornemen zijn de omwonenden uitgenodigd om van het plan kennis te nemen tijdens een informatieavond op 22 november 2016. (de uitnodiging en de presentielijst zijn als bijlage aan dit verslag gehecht).

In dit verslag zijn de reacties van de omwonenden verzameld en waar mogelijk of gewenst van een reactie van de zijde van initiatiefnemer voorzien.

Naast de genodigden zijn aanwezig de initiatiefnemer met zijn gezin en de heer Arjan Evers als adviseur van de initiatiefnemer.

Toelichting op het initiatief

De aftrap van de avond wordt gedaan door de initiatiefnemer. Hij geeft aan voor de keuze te staan om ofwel zijn bedrijf te herbouwen of in plaats daarvan het voorliggende plan te realiseren. Enkele ontwerptekeningen voor de herbouw van de bedrijfsgebouwen zijn aan de wand bevestigd.

De [REDACTED] licht het plan toe aan de hand van de tekening welke behoort bij het landschappelijk inpassingsplan van het ruimte-voor-ruimte initiatief. Op elke tafel ligt een exemplaar van deze tekening.

In de toelichting komen aan de orde:

- De aanleiding voor het initiatief;
- De betekenis en vereisten van het ruimte-voor-ruimtebeleid;
- Een beschrijving van het initiatief en een opsomming van de onderzoeken welke uitgevoerd zijn;
- Een globale uitleg over het vervolg van de procedure;

Reacties

In onderstaande tabel zijn de reacties van de individuele aanwezigen vermeld.

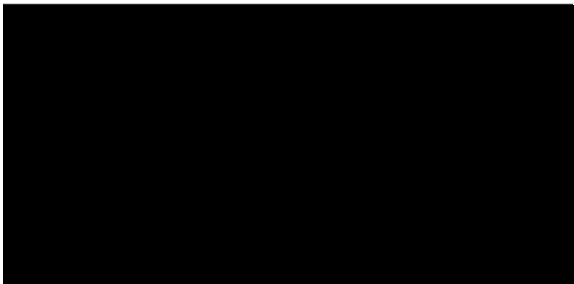
	Naam, adres vragensteller	Vraag/opmerking	Reactie
1	De Kraan 98	Vraagsteller vraagt zich af of de woningen wel zullen passen in de omgeving; Behoudt graag uit- en doorzicht; Vraagt zich af hoeveel oppervlakte woning er terug komt en hoe dit zich verhoudt met de oppervlakte van de gesaneerde stallen.	In het bestemmingsplan worden regels gesteld voor maximale goot- en nokhoogtes etc. De hoofdbouw van de woning dient binnen het bouwvlak opgericht te worden. De woningen zullen landschappelijk ingepast worden. Voor iedere woning dient 1.000 m ² stal gesaneerd te worden.
2	Waalwijkseweg 2 Udenhout	Vraagsteller geeft aan dat wat hem betreft het bedrijf wordt herbouwd, hij geeft de voorkeur aan een agrarisch bedrijf in plaats van deze woningen.	-
		In zijn ogen wordt zijn agrarisch bedrijf beperkt door de ontwikkeling van woningen.	Een bedrijf mag niet in zijn ontwikkelingsmogelijkheden beperkt worden door het initiatief. Er staan reeds andere woningen tussen zijn bedrijf en de initiatieflocatie. Die woningen beperken zijn bedrijf al in zijn mogelijkheden. Het initiatief vormt daarom geen extra belemmering. P.s. Er is een geuronderzoek verricht waaruit blijkt dat omliggende bedrijven niet worden beperkt door het realiseren van de nieuwe woningen. Dit rapport zal tegelijk met het bestemmingsplan gepubliceerd worden.
3	Hoekske 13	Vraagsteller vraagt wat de bestemming van het te handhaven bijgebouw aan	Dit gebouw zal een woonbestemming krijgen. P.s. Het te handhaven bijgebouw is

		Hoekske wordt	als bijgebouw gesitueerd binnen de aanduiding “erf”.
4	Waalwijkseweg 4	Vraagsteller vreest dat er in de toekomst mogelijk meer woningen gebouwd zullen worden. Met name op het perceel aan het Hoekske naast de 2 ruimte-voor-ruimte-percelen.	Op grond van het huidige beleid is dat niet mogelijk. Aan het huidige initiatief wordt meegewerkt door de gemeente omdat er ter plaatse een groot bedrijf gesaneerd wordt en er aldus sprake is van ruimtelijke kwaliteitswinst. P.s. Bij het ontwikkelen van ruimte-voor-ruimtekavels moet worden voldaan aan de regels die gesteld worden in de Verordening ruimte van de Provincie Noord-Brabant.
5	Molenhoefstraat 40	Vraagsteller woont tegenover het beoogde ruimte-voor-ruimteperceel naast Molenhoefstraat 23. Hij vreest voor belemmering van zijn uitzicht en wenst dat de beoogde woning aan de andere kant van Molenhoefstraat 23 gesitueerd wordt.	Projectie van de beoogde woning aan de andere kant van Molenhoefstraat 23 is ongewenst omdat dit zou leiden tot overlast vanwege de horecagelegenheid aan Molenhoefstraat 44 en de woning mogelijk binnen de hindercontour van die inrichting zou komen te liggen. P.s. De belemmering van het uitzicht van vraagsteller is beperkt, de voorgevel van de beoogde woning komt op circa 30 meter afstand van zijn woning te staan en ligt niet geheel in de zichtlijn vanuit zijn woning. Daarnaast is het in de huidige planologische situatie mogelijk bedrijfsgebouwen op te richten op deze plek.

Afgezien van vraagsteller 2 en 5 waren de reacties van de aanwezigen over het algemeen positief. Enkel van hen wensten de initiatiefnemer succes met zijn plannen.

Tot slot

Van dit verslag is een afschrift bij alle aanwezigen bezorgd.



Aldus opgesteld door [redacted]

25 november 2016

E: [redacted]

T: [redacted]

Bijlagen

1. Uitnodiging
2. Lijst genodigden



Vastgoed · Ontwikkeling · Advies

UITNODIGING INFORMATIEAVOND

HERONTWIKKELING PLUIMVEEBEDRIJF MOLENHOEFSTRAAT 23

Behandeld door [REDACTED] / +31(0)6 10 49 77 73
E-mail [REDACTED]
Datum 14 november 2016
Kenmerk BR-AE-1037
Onderwerp Herontwikkeling Molenhoefstraat 23 Berkel-Enschot

Geachte heer/mevrouw,

Graag nodig ik u uit voor een informatieavond over het voornemen van de [REDACTED] om het pluimveebedrijf aan Molenhoefstraat 23 te beëindigen en 3 ruimte-voor-ruimtekavels te ontwikkelen.

Zoals u waarschijnlijk weet zijn door een grote brand op 22 oktober 2014 de stallen van het pluimveebedrijf van de [REDACTED] verwoest. De [REDACTED] heeft de mogelijkheid het bedrijf opnieuw op te bouwen en ter plaatse voort te zetten.

De [REDACTED] wil echter het bedrijf aan Molenhoefstraat 23 definitief beëindigen in combinatie met de ontwikkeling van 3 zogenaamde ruimte-voor-ruimtekavels aan Molenhoefstaat en 't Hoekske.

Graag lichten wij u dit voornemen tijdens de informatieavond toe.

De avond vindt plaats bij Brasserie Robben aan Molenhoefstraat 44 op dinsdagavond 22 november aanstaande om 20:00 uur.

Graag tot dan.

Namens de [REDACTED]

[REDACTED]s

Naam	Adres			paraaf voor aanwezig
	Molenhoefstraat	40	Udenhout	
	Waalwijkseweg	2	Berkel-Enschot	
	Waalwijkseweg	2A	Berkel-Enschot	
	Waalwijkseweg	2	Udenhout	
	Molenhoefstraat	34	Udenhout	
	Hoekske	5	Berkel-Enschot	
	Heuvelstraat	6	Berkel-Enschot	
	Heuvelstraat	4	Berkel-Enschot	
	Heuvelstraat	2	Berkel-Enschot	
	Molenhoefstraat	32	Udenhout	
	Hoekske	8	Berkel-Enschot	
	Waalwijkseweg	4	Udenhout	
	Waalwijkseweg	4	Berkel-Enschot	
	Hoekske	13	Berkel-Enschot	
	Hoekske	1	Berkel-Enschot	
	Hoekske	11	Berkel-Enschot	
	Molenhoefstraat	44	Udenhout	
	Raadhuisstraat		Berkel-Enschot	
	Molenhoefstraat	36	Udenhout	
	Waalwijkseweg	6	Udenhout	
	Hoekske	4	Berkel-Enschot	
	Hoekske	6	Berkel-Enschot	
	Hoekske	2	Berkel-Enschot	
	De Kraan	98	Berkel-Enschot	