

Verslag omgevingsdialoog

Ontwikkeling Maastrichterweg 114

Naam: Sogoval Beheer B.V.
Adres: Maastrichterweg 114
Woonplaats: Valkenswaard
Emailadres: info@sogoval.com
Telefoonnummer: +31 6 50 28 52 66
Datum: 28 augustus 2024

Inhoud

1.	Algemene informatie	2
2.	Toelichting plan	3
3.	Omgevinsdialoog	4
4.	Conclusies	4
5.	Vragen en opmerkingen naar aanleiding van het verslag.....	7
6.	Bijlagen	7

1. Algemene informatie

Onderwerp	N.a.v. het vervroegde verbod pelsdierhouderij wordt een bestaande intensieve veehouderij omgevormd tot een locatie voor wonen en kleinschalige bedrijvigheid.
Datum dialoog	14 juli tot en met 21 augustus 2024
Locatie dialoog	Bij omwonenden thuis op afspraak, via post
Genodigden	Direct omwonenden zijn uitgenodigd v.a. 14 juli 2024 voor een afspraak. Overige omwonenden zijn via post op 15 juli 2024 gevraagd voor een reactie.
Deelnemers	Hoeve 1 Hoeve 3 Hoeve 5 Maastrichterweg 120 Maastrichterweg 161 Maastrichterweg 165

2. Toelichting plan

N.a.v. de coronapandemie heeft de pelsdierhouderij eind 2020 moeten stoppen met haar activiteiten. De huidige locatie is op dit moment enkel geschikt voor een ander type intensieve veehouderij zoals bijvoorbeeld varkens of kippen. In overleg met de gemeente Valkenswaard is er een alternatief plan ontwikkeld voor een nieuwe bestemming voor de locatie.

Belangrijk onderdeel van het plan is dat de intensieve veehouderij activiteiten worden gestaakt. Hiermee zal het leefklimaat verbeteren door een afname van onder andere stikstofuitstoot en geur. Daarnaast zal een groot gedeelte van de bestaande dierverblijven alsmede een opslagloods worden afgebroken. Op de plek van de afgebroken gebouwen zullen 2 zogenaamde Ruimte voor Ruimte woningen met bijgebouw gerealiseerd worden. De bijgebouwen zullen geschikt zijn voor hobbymatige paardenhouderij. Langs de Maastrichterweg worden 2 paardenweiden gerealiseerd om verder aan te sluiten bij de visie van de Gemeente Valkenswaard om deze weg in te richten als Paardenboulevard.

Een gedeelte van de bestaande gebouwen zal een nieuwe bestemming krijgen voor kleinschalige bedrijfsactiviteiten. Daarnaast zal de bestaande bedrijfswoning intact blijven.



3. Omgevingsdialoog

3.1. Doel omgevingsdialoog

Het doel van de omgevingsdialoog is dat een initiatiefnemer de plannen, in een zo vroeg mogelijk stadium, bespreekt met de omgeving. De initiatiefnemer kan de input vanuit de omgeving gebruiken bij de verdere uitwerking van de plannen. De omgeving kan daarmee al in de voorbereidende fase haar stem laten horen. Ook is het voor de gemeente belangrijk om in een vroeg stadium de gevoelens en eventuele zorgen uit de buurt te kennen. Dat leidt tot een betere (belangen) afweging in de besluitvorming.

3.2. Vorm omgevingsdialoog

Om aan te sluiten bij het doel van de omgevingsdialoog om buurt zo vroeg mogelijk te betrekken bij de ontwikkeling van de plannen is er besloten om met de direct omwonenden een afspraak te plannen om de plannen toe te lichten en een kans te geven om opmerkingen en zorgen te uiten. Daarnaast zijn de overige omwonenden schriftelijk benaderd met de brief zoals die in Bijlage II te vinden is. De direct omwonenden hebben deze brief overigens ook ontvangen en zijn ook in de gelegenheid gesteld om aanvullend schriftelijk te reageren.

3.3. Tijdsplanning dialoog

Vanaf 14 juli 2024 zijn de afspraken gepland en die hebben aanvullend in de week erna plaats gevonden. Daarnaast zijn tegelijkertijd de brieven wij de overige omwonenden per post bezorgd.

3.4. Benaderde omwonenden

Er zijn twee type omwonenden benaderd: Categorie 1. Direct grenzend aan het plangebied en categorie 2 de indirect omwonenden. De volgende adressen zijn benaderd:

Categorie 1. Direct grenzend aan plangebied

Maastrichterweg 120

Maastrichterweg 161

Maastrichtweg 165

Hoeve 1

Hoeve 3

Hoeve 5

Categorie 2. Indirect omwonenden

De Sil 4

De Sil 7

De Sil 9

Maastrichterweg 151

Maastrichterweg 153

Maastrichterweg 145

Maastrichterweg 137

Maastrichterweg 139

Maastrichterweg 106

Kluizerdijk 50

Maastrichterweg 128

Maastrichterweg 128A

Maastrichterweg 183

Hoeve 10

Hoeve 12

De Hoeve 4

Voor een kaart met de ruimtelijke verspreiding van de adressen zie Bijlag II.

3.5. Deelnemers

Met alle direct omwonenden zijn gesprekken geweest. Van de indirect omwonenden zijn geen reacties ontvangen. Daarnaast is van een van de direct omwonenden (Maastrichterweg 120) ook een schriftelijke reactie ontvangen i.v.m. geplande vakantie. Op 21 augustus is hiermee ook nog een afspraak gepland om e.e.a. mondeling toe te lichten.

3.6. Verslag gesprekken

Na afloop van de gesprekken zijn de (korte) verslagen van de gesprekken gedeeld met de betrokkenen en is er mogelijkheid tot opmerking/aanvulling geweest.

4. Conclusies

De reacties van de buurt waren met name positief op het plan. De meeste omwonenden toonden begrip voor de situatie waarin het bedrijf heeft moeten stoppen en er een nieuwe bestemming werd gezocht.

De term buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) was voor vrijwel iedereen ook een nieuw begrip en vergde wel wat uitleg. Zo vroegen deelnemers zich af of er een nieuw bestemmingsplan zou komen, dit is niet het geval bij een BOPA.

Er waren een aantal vragen over wat voor type bedrijvigheid er zou komen. De aanduiding kleinschalige bedrijvigheid is voor veel mensen een beetje een vaag begrip. We hebben aangegeven dat dit bedrijven in de milieucategorie 1,2 zijn en dat er een lijst is waarop ze voorbeelden van dit type bedrijf kunnen vinden.

Eigenaar van de varkenshouderij aan De Hoeve 3 gaf aan dat hij er wel vanuit ging dat er geen problemen waren met de geurcirkels van zijn bedrijf. We hebben hierop geantwoord dat dit ook in de aanvraag onderzocht is en dat dit geen problemen zou moeten opleveren.

De bewoners/eigenaren van Maastrichterweg 120 vroegen zich ook af wat voor grootte de huizen en bijgebouwen zouden worden in het plan. Aangegeven dat dit ruimte voor ruimte woningen zullen worden van 1000m³ en we opteren in overleg met de gemeente voor bijgebouwen die geschikt zijn voor het hobbymatig houden van paarden van 400m².

Met de toelichting van de verschillende aspecten van het plan kwamen er geen opmerkingen die leiden tot aanpassingen in het plan. De omgevingsdialog werd door alle betrokken partijen als zeer positief ervaren vanuit de omgeving was er veel steun voorstaande ontwikkeling.

5. Vragen en opmerkingen naar aanleiding van het verslag

De verslagen van de gesprekken zoals die in Bijlage III zijn weer gegeven zijn gedeeld met de deelnemers. Hieruit kwamen geen verdere opmerkingen of vragen over het gespreksverslag.

6. Bijlagen

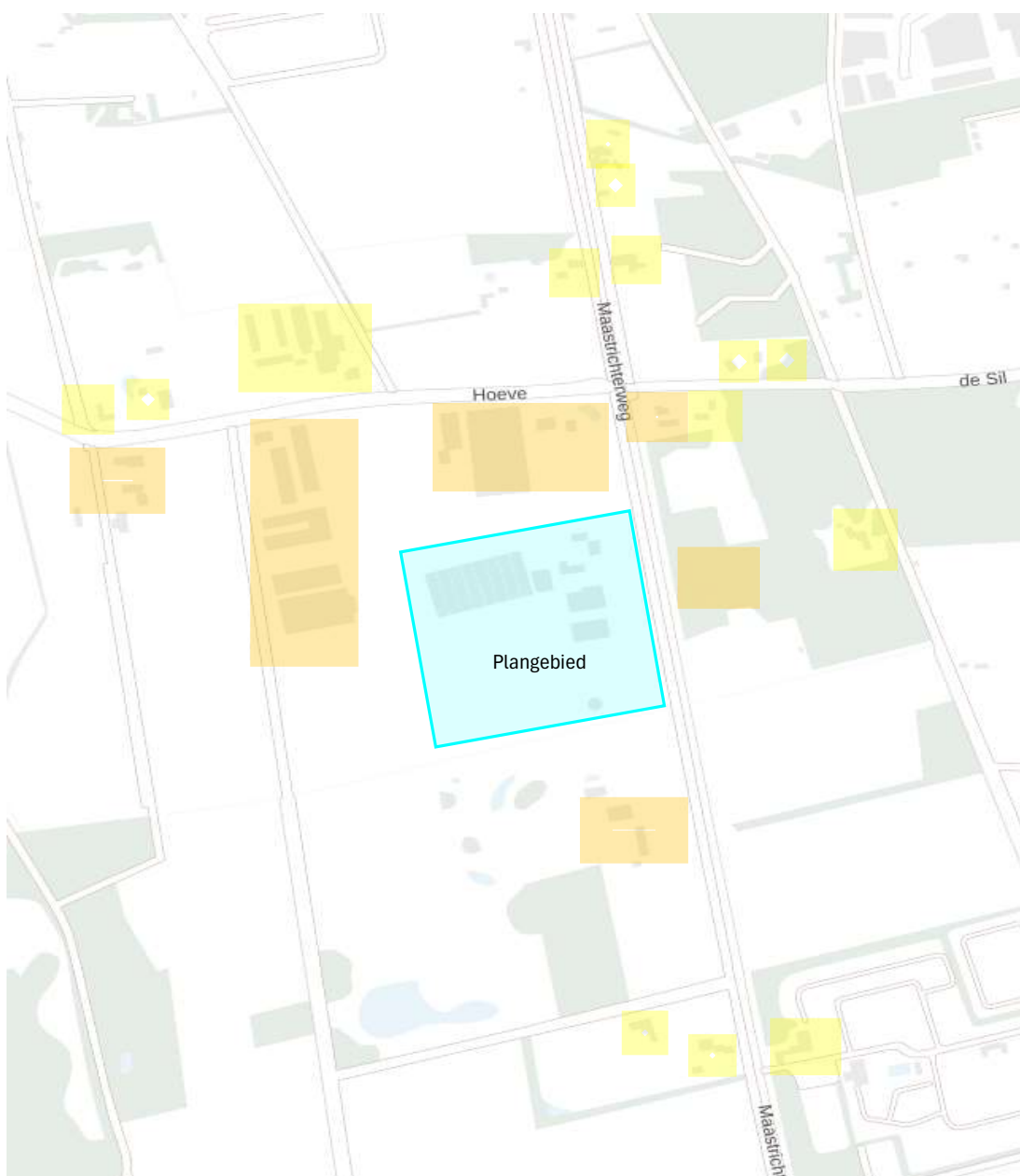
BIJLAGE I	Omwonendenlijst
BIJLAGE II	Brief bewoners
BIJLAGE III	Ontvangen reacties

Bijlage I Omwonendenlijst



Omwonenden Omgevingsdialoog

Direct grenzend aan plangebied	Indirecte omgeving
Maastrichterweg 120	De Sil 4
Maastrichterweg 161	De Sil 7
Maastrichtweg 165	De Sil 9
Hoeve 1	Maastrichterweg 151
Hoeve 3	Maastrichterweg 153
Hoeve 5	Maastrichterweg 145
	Maastrichterweg 137
	Maastrichterweg 139
	Maastrichterweg 106
	Kluizerdijk 50
	Maastrichterweg 128
	Maastrichterweg 128A
	Maastrichterweg 183
	Hoeve 10
	Hoeve 12
	De Hoeve 4



Bijlage II Brief Omwonenden



Valkenswaard, 17 juli 2024

Beste omwonenden,

Graag willen wij u informeren over onze plannen. Als gevolg van de coronapandemie heeft de pelsdierenhouderij aan de Maastrichterweg 114 eind 2020 moeten stoppen met haar activiteiten. De huidige locatie is op dit moment enkel geschikt voor een ander type intensieve veehouderij zoals bijvoorbeeld varkens of kippen. In overleg met de gemeente Valkenswaard is er een alternatief plan ontwikkeld voor een nieuwe bestemming voor de locatie. Dit plan willen we via deze weg graag met u delen. In de bijlage treft u een tekening en een beschrijving van het plan aan.

Wij willen u in de gelegenheid stellen om in de komende 2 weken eventuele opmerkingen op ons plan per brief of in een gesprek aan ons kenbaar te maken. U kunt hiervoor gebruik maken van het bijgevoegde formulier.

Waarom doen wij dit?

De gemeente verwacht dat wij de omwonenden en bedrijven in de omgeving betrekken bij het maken van onze plannen. De reacties die wij krijgen worden in een verslag opgenomen. Dit verslag betreft de gemeente bij het beoordelen van ons plan.

In een later stadium is het ook nog mogelijk om een reactie in te dienen bij de gemeente. Wanneer je dit kunt doen maakt de gemeente bekend via de gemeentelijke website, Valkenswaards Weekblad en de Staatscourant.

Heb je vragen?

Als je na deze brief nog vragen hebt, dan kun je contact opnemen met ons.

Met vriendelijke groeten,

Familie van Son

Maastrichterweg 114
5556VA Valkenswaard
Tel. +31650285266
E. info@sogoval.com

Reactieformulier in het kader van Plan Maastrichterweg 114

U kunt tot 1 augustus 2024 een reactie achterlaten via dit formulier. Ook kunt u tot 1 augustus 2024 reageren per e-mail/post. Je kunt je reactie sturen naar info@sogoval.com.

Naam	
Straatnaam en huisnummer	
Postcode en plaats	
Telefoonnummer	
E-mailadres	
Datum	
Wil je dat wij contact met je opnemen om onze plannen te bespreken?	Ja/nee
Opmerkingen	

BIJLAGE

Planbeschrijving

N.a.v. de coronapandemie heeft de pelsdierhouderij eind 2020 moeten stoppen met haar activiteiten. De huidige locatie is op dit moment enkel geschikt voor een ander type intensieve veehouderij zoals bijvoorbeeld varkens of kippen. In overleg met de gemeente Valkenswaard is er een alternatief plan ontwikkeld voor een nieuwe bestemming voor de locatie. Dit alternatieve plan willen we via deze weg graag met u delen.

Belangrijk onderdeel van het plan is dat de intensieve veehouderij activiteiten worden gestaakt. Hiermee zal het leefklimaat verbeteren door een afname van onder andere stikstofuitstoot en geur. Daarnaast zal een groot gedeelte van de bestaande diervverblijven alsmede een opslagloods worden afgebroken. Op de plek van de afgebroken gebouwen zullen 2 zogenaamde Ruimte voor Ruimte woningen met bijgebouw gerealiseerd worden. De bijgebouwen zullen geschikt zijn voor hobbymatige paardenhouderij. Langs de Maastrichterweg worden 2 paardenweiden gerealiseerd om verder aan te sluiten bij de visie van de Gemeente Valkenswaard om deze weg in te richten als Paardenboulevard.

Een gedeelte van de bestaande gebouwen zal een nieuwe bestemming krijgen voor kleinschalige bedrijfsactiviteiten. Daarnaast zal de bestaande bedrijfswoning in tact blijven.

Huidige situatie



Te slopen bebouwing



Beoogde situatie



Bijlage III Ontvangen reacties

Verslag gesprekken omwonenden in omgevingsdialoog

15-07-2024

Maastrichterweg 161

██████████ (bewoner).

Bewoner vond het fijn dat we onze plannen met hem deelde. Hij had verder geen op of aanmerkingen op het plan. Kort nog de onoverzichtelijke kruising van De Sil en de Maastrichterweg besproken.

15-07-2024

Hoeve 1

██████████ bewoner en eigenaar Hoveniersbedrijf)

De ontwikkeling van het plan vond met name plaats aan de andere kant dan de grens met perceel van de bewoner/bedrijf. Hij gaf aan dat hij het een mooi plan vond en dat hij geen nadelige effecten verwachtte voor zijn bedrijfsvoering.

15-07-2024

Hoeve 3

██████████ (bewoner en eigenaar varkensbedrijf)

Bewoner was bekend met de omgevingsdialoog en vond het prettig dat we even langskwamen. Belangrijkste voorwaarde voor de bewoner/eigenaar was dat het niet zijn bedrijfsvoering of ontwikkeling zou kunnen hinderen. We hebben besproken dat de woningen buiten de geurcirkels worden gerealiseerd dus dat dit geen probleem zou moeten vormen. Dit zal bij de vergunningsaanvraag ook met geuronderzoek onderbouwd worden.

15-07-2024

Maastrichterweg 165

██████████ (bewoner)

Bewoner zegt mijn zegen heb je. Hij had geen op- of aanmerkingen bij het plan.

16-07-2024

Hoeve 5

██████████ (bewoner en eigenaar landbouwbedrijf)

Bewoners hebben aangegeven dat ze het prettig vonden dat ze erbij betrokken worden. De brief hebben we achtergelaten met de opmerking dat ze nog 2 weken de de tijd hadden om eventuele op- of aanmerkingen te delen.

21-08-2024

Maastrichterweg 120

██████████ (bewoners en eigenaar van Landgoed Rustenburg)

N.a.v. schriftelijke reactie van 21 juli jl. is er na de vakanties een gesprek gepland. In het gesprek zijn de vragen beantwoord. Afgesproken is om ook nog even schriftelijk de vragen te beantwoorden, dit is op 26 augustus via email gedaan. Bewoners gaven aan dat ze ook in het verleden te maken hebben gehad met een beperking van de verblijffunctie van een van de gebouwen i.v.m. de aanwezigheid van de veehouderij. Deze beperking is opgenomen in het Bestemmingsplan Maastrichterweg 120-128. Wellicht zou het een goed moment zijn om dit ook aan te passen als dit plan doorgang vindt. Verder wensten de bewoners ons veel succes met het mooie plan.

De volgende vragen waren gesteld over het plan:

- Er wordt na ik aanneem voor het totale gebied 114 een nieuw bestemmingsplan opgezet?

Antw. Er wordt een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) vergunning aangevraagd.

-Wat wordt de (functie) omschrijving/bestemmingsplan voorschriften van de kleinschalige bedrijfsactiviteiten in de resterende bestaande bedrijfsgebouwen?

Antw. Dit zal worden omschreven als categorie 1,2 bedrijfsactiviteiten.

-Wat wordt bedoeld met de bestaande bedrijfswoning? Is dat de (nieuwe) woning waar jullie nu wonen?

Antw. Ja, dit is de bestaande bedrijfswoning.

-Wat wordt bestemming van de ruimte/terreinen achter de nieuwe ruimte voor ruimte woningen

Antw. De bestemming van deze gronden blijft agrarisch.

-wat wordt grootte van de nieuwe woningen met bijgebouwen?

Antw. Er wordt geopteerd voor bijgebouwen die voldoende groot zijn zodat ze geschikt zijn voor het hobbymatig houden van paarden. In overleg met de gemeente is 400m² als richtgrootte aangehouden.

-Is er al overleg geweest met de provincie?

Antw. De wethouder heeft bevestigd dat er overleg met de provincie is geweest over dit plan.