

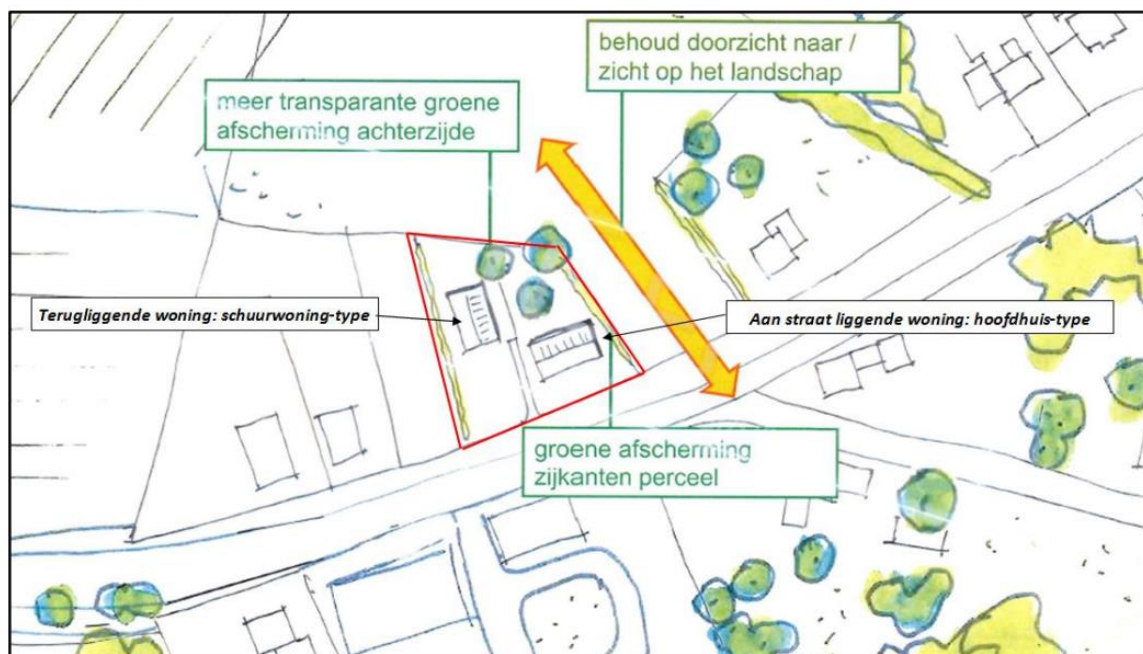
Verslag Omgevingsdialog Bestemmingsplan Neterselsedijk ong te Lage Mierde *Geanonimiseerd*

Locatie: Dunsedijk 1A te Lage Mierde

Datum: 13-07-2020 om 20:00 uur

Aanwezigen: Neterselsedijk 4
Neterselsedijk 7
Mispeleind 1
Neterselsedijk 3
Mispeleind 2
Neterselsedijk 9
Initiatiefnemers
Adviseur initiatiefnemers

Initiatiefnemer opent de avond door éénieder van harte welkom te heten. Na een korte terugblik op het ontstaan van het agrarisch bedrijf aan de Dunsedijk 1a, geeft initiatiefnemer een toelichting op de ontwikkelingen in de afgelopen 2 jaar, betreffende verkoop van landbouwgronden voor de te realiseren PAS-maatregelen, omvorming agrarisch bedrijf, en ontwikkeling van twee Ruimte-voor-Ruimte kavels aan de Neterselsedijk tussen 3 en 7. Al deze ontwikkelingen zijn in overleg met de provincie Noord-Brabant tot stand gekomen, en hebben in overleg met de gemeente Reusel – De Mierden geleid tot een voorontwerp bestemmingsplan voor de realisatie van de twee Ruimte-voor-Ruimte kavels. Voor een overzicht van de beoogde ontwikkelingen zie onderstaande afbeelding.



Verschel & Van Dun geeft een toelichting op de Ruimte-voor-Ruimte regeling van de provincie Noord-Brabant, het provinciaal en gemeentelijk beleid en de afwegingen die zijn gemaakt in overleg met de diverse overheden om tot de noodzakelijke bestemmingsplanwijziging te komen. Naar aanleiding van de presentatie van de situatieschets van de kavels en de concept bestemmingsplanverbeelding zijn een aantal vragen gesteld vanuit de aanwezigen. Naast een aantal algemene vragen zijn de volgende aandachtspunten naar voren gebracht.

Waarom is niet gekeken naar de mogelijkheid voor Ruimte-voor-Ruimte kavels aan de Dunsedijk?

Deze variant is met de provincie NB besproken. Dit acht de provincie helaas niet wenselijk. Tevens zijn hindercontouren van omliggende bedrijven over de gronden aan de Dunsedijk gelegen, waardoor dit ook technisch niet mogelijk is. Deze variant is serieus bekeken, maar zonder positief resultaat. Initiatiefnemers zullen deze variant nogmaals in overweging nemen en met de gemeente bespreken.

Aan de hand van de omgevingsdialoog is ambtelijk nogmaals aangegeven dat aan de Dunsedijk de ontwikkeling van een RvR-kavel technisch gezien niet mogen c.q. gewenst is.

Waarom zijn de twee Ruimte-voor-Ruimte kavels niet verder naar het oosten gesitueerd, nabij Neterselsedijk 7? Alle aanwezige achten dit een betere variant dan het huidige voorliggende ontwerp nabij Neterselsedijk 3. Tevens komt het doorzicht vanuit het Misperleind dan beter tot zijn recht.

In overleg met de gemeente en de provincie heeft een stedenbouwkundige in 2019 een analyse gemaakt en een visie opgesteld. Het huidige ontwerp komt voort uit betreffende visie. Door het 'omklappen' van de kavels naast de oostzijde van het perceel blijft het noodzakelijke doorzicht behouden, en wordt dit zelfs versterkt vanuit het Misperleind. [REDACTED] geeft aan hier geen problemen mee te hebben. Initiatiefnemers zijn hier voorstander van en gaan dit alternatief met de gemeente en provincie bespreken.

Aan de hand van de omgevingsdialoog is samen met de stedenbouwkundige van de gemeente tot een nieuw ontwerp gekomen wat invulling geeft aan de wensen van de omwonenden door de kavels te spiegelen naar de oostzijde van het perceel.

[REDACTED] geeft aan dat ze de ontwikkeling begrijpt, maar dat ze bang is voor extra geluid overlast door weerkaatsing van verkeerslawaaï op de nieuwe gevels. Tevens vraagt zij of de situering van de kavels aan de Dunsedijk onder de loep genomen kan worden?

Initiatiefnemers zullen dit met de gemeente bespreken. Wellicht dat de positionering van de kavels aan de Neterselsedijk hier positief in kan bijdragen.

Aan de hand van de omgevingsdialoog is ambtelijk nogmaals aangegeven dat aan de Dunsedijk de ontwikkeling van een RvR-kavel technisch gezien niet mogen c.q. gewenst is.

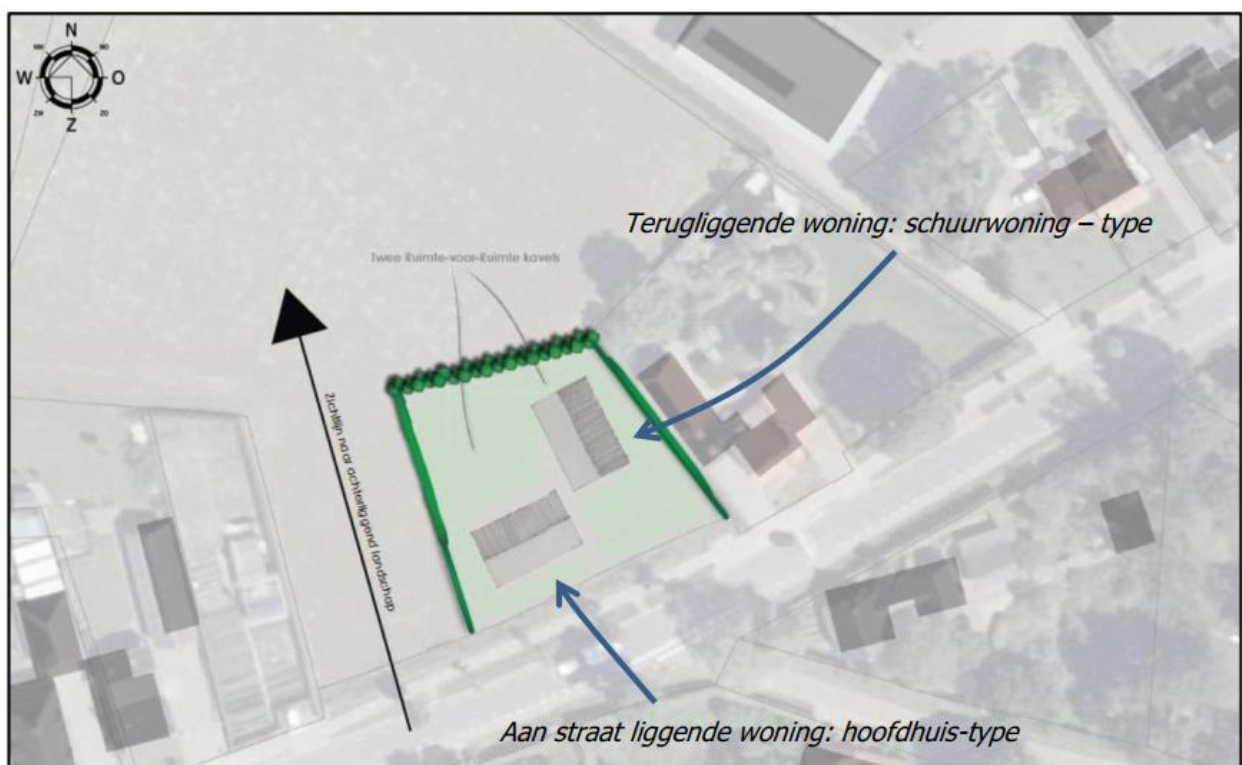
[REDACTED] geeft aan dat men erg veel waarde hecht aan het huidige vrije uitzicht vanuit hun perceel richting het oosten. Vanwege de landschappelijke inpassing met de beukenhaag zal dit uitzicht worden beperkt. Zij is niet blij met de ontwikkeling. Tevens vraagt zij zich af of alle mogelijkheden goed zijn onderzocht, zoals de ontwikkeling van kavels aan de Dunsedijk?

Vanuit provincie en gemeente is het verplicht om het plan landschappelijk in te passen. Wellicht kan door het 'omklappen' van het plan zoals hiervoor omschreven dit punt worden verholpen. Hierdoor blijft de openheid behouden langs het perceel van de familie [REDACTED], en blijft er een beter doorzicht vanuit het Misperleind.

Aan de hand van de omgevingsdialoog is samen met de stedenbouwkundige van de gemeente tot een nieuw ontwerp gekomen wat invulling geeft aan de wensen van de omwonenden door de kavels te spiegelen naar de oostzijde van het perceel.

■■■■■ is niet gelukkig met de ontwikkeling van twee Ruimte-voor-Ruimte kavels tegenover hun woning vanwege beperking van het uitzicht, en weerkaatsing van geluid, en vreest een waardedaling van hun eigendom door verminderd woongenot. Men concludeert dat de visie voor behoud van het doorzicht niet klopt aangezien de nieuwe woningen in de zichtlijn vanuit het Misperleind zijn gesitueerd. Het omklappen/ spiegelen van het plan zou ten goeden komen van dit doorzicht. Tevens vraagt men zich af of alle mogelijkheden goed zijn onderzocht, zoals de ontwikkeling van kavels aan de Dunsedijk. Wellicht kan door het 'omklappen' van het plan zoals hiervoor omschreven de situatie worden verbeterd. Familie ■■■■ geeft aan met beide scenario's niet gelukkig te zijn, maar vindt de oostelijke variant ook de minst bezwaarlijke variant. Initiatiefnemers zullen dit met de gemeente bespreken.

Aan de hand van de omgevingsdialoog is samen met de stedenbouwkundige van de gemeente tot een nieuw ontwerp gekomen wat invulling geeft aan de wensen van de omwonenden door de kavels te spiegelen naar de oostzijde van het perceel, zie onderstaande afbeelding.



■■■■■ is geen tegenstander van het plan maar vraagt zich af of de diverse scenario's goed zijn afgewogen zoals ontwikkeling van kavels aan de Dunsedijk of het spiegelen van het plan zodat het doorzicht vanuit het Misperleind beter behouden blijft. Tevens vraagt ■■■■ of voldoende rekening is gehouden met weerkaatsing van geluid?

Initiatiefnemers zullen dit met de gemeente bespreken. Wellicht dat de positionering van de kavels aan de Neterselsedijk hier positief in kan bijdragen.

Aan de hand van de omgevingsdialoog is ambtelijk nogmaals aangegeven dat aan de Dunsedijk de ontwikkeling van een RvR-kavel technisch gezien niet mogen c.q. gewenst is.

Aan de hand van de omgevingsdialoog is samen met de stedenbouwkundige van de gemeente tot een nieuw ontwerp gekomen wat invulling geeft aan de wensen van de omwonenden door de kavels te spiegelen naar de oostzijde van het perceel, zie bovenstaande afbeelding.

██████████ is geen tegenstander van het plan, en heeft er geen problemen met het huidige plan of met het scenario als het plan gespiegeld wordt richting zijn woning aan Neterselsedijk 7.

Tot slot ontvangen de aanwezigen een formulier waar ieder zijn/haar reactie op de plannen kenbaar kan maken en wordt éénieder bedankt voor de inbreng. Initiatiefnemers nemen dit mee en proberen het plan te optimaliseren. Als er vragen zijn gedurende het plantraject dan vernemen we het graag.