

Verslag omgevingsdialoog

Informatieavond 30 november 2021

Bestemmingsplan De Vinnen 4 – 4a en Het Laar ong. te Maarheeze

Genodigden:

Adres	Aanwezig:
De Vinnen 5	Nee
De Vinnen 7	Ja
Het Laar 13/13a	Ja
Het Laar 11	Ja
Het Laar 14	Nee
Het Laar 8/10	Nee
Het Laar 9a	Ja
Het Laar 9	Ja
Het Laar 7a	Ja
Het Laar 7	Ja

Uitnodiging:

Familie van der Linden,
De Vinnen 4
Maarheeze.

Maarheeze 16 november 2021.

Onderwerp: Aanpassing bestemmingsplan Noordzijde De Vinnen en het Laar te Maarheeze.

Aan: bewoners

De Vinnen 5 en 7

Het Laar 7 t/m 13 a (oneven)

Het Laar 8/10 /14

Beste buren, buurtbewoners.

Medio 2022 beëindig ik mijn bedrijfsactiviteiten op de locatie De Vinnen 4 te Maarheeze. Ik maak gebruik van de “warme” agrarische saneringsregeling. De locatie wordt opnieuw herbestemd voor woondoeleinden.

OMGEVINGSDIALOOG

Voordat het nieuwe bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd en de procedure officieel wordt opgestart vinden wij het belangrijk dat wij de direct belanghebbenden informeren en hun de gelegenheid geven om een reactie op het nieuwe plan te geven. Dit doen wij in de vorm van een omgevingsdialoog.

Voor de dialoog bent u van harte welkom op ons huisadres De Vinnen 4 te Maarheeze.

De bijeenkomst zal plaatsvinden op **donderdag 30 november om 19.30 uur**. Wij verzoeken u om per telefoon of mail aan te geven of u aanwezig kunt zijn. Het telefoonnummer XXXX en e-mailadres XXXX zijn van mijn zaakwaarnemer, de heer M. Meulendijks. U kunt bij hem ook terecht voor eventuele vragen.

Met vriendelijke groet,

Familie van der Linden.

Presentatie:

Omgevingsdialoog

De Vinnen 4-4a, Het Laar 9a Maarheeze

30 november 2021

Peter en Elly van der Linden

Marnie Meulendijks - Adviseur

Linda Soetens - Adviseur - LS Plan & Advies



Aanleiding

- ▶ 3 x varkenshouderijlocatie
- ▶ Toekomstperspectief / provinciale regels / geen bedrijfsopvolger
- ▶ ‘Warme saneringsregeling’ varkenshouderij
- ▶ Beëindiging veehouderij
 - ▶ Sloop circa 10.000 m² stallen
 - ▶ Afname emissies (geur / ammoniak / stof)
- ▶ Overleg gemeente Cranendonck, vanaf medio 2019

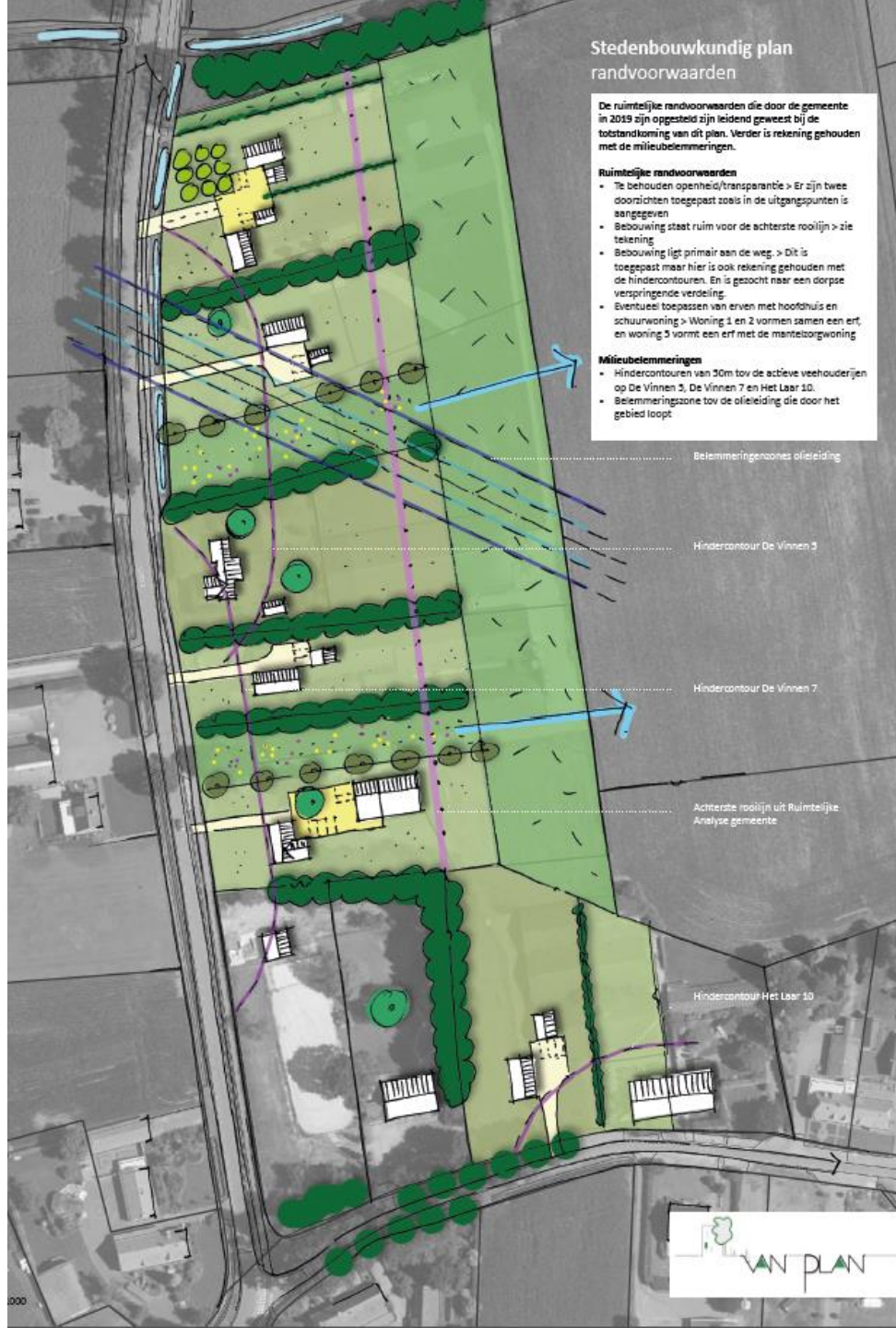
Beoogde situatie

- ▶ Volledige sloop stallen - medio 2022
- ▶ 6 x nieuwe Ruimte-voor-Ruimte woning
- ▶ Omzetten bedrijfswoning De Vinnen 4a → burgerwoning
- ▶ Stedenbouwkundige randvoorwaarden gemeente



Stedenbouwkundig plan

Overzichtstekening



Stedenbouwkundig plan

Randvoorwaarden

Gemeente + milieukundig

Stedenbouwkundig plan toelichting

Strook (5m) voor bereikbaarheid
agrarisch gebied

Behouden als agrarisch gebied
(strook 35m breed)

Woning 1 en 2 samen op erf als
hoofdhuis (2) en schuurwoning
(1) met fruitboomgaard, zoals
oorspronkelijk vaak bij erven
voorkwam

Woning 3 op wat grotere afstand
tot de straat ivm hindercontour
en leidingzone.

Open grasland/weiland/
bouwland met doorzicht naar
achtergelegen buitengebied.
Door het toepassen van
een bomenrij zonder
onderbegroeiing is er zicht
mogelijk vanuit kavel 3 op deze
gronden.

Bestaande bedrijfswoning
omzetten naar burgerwoning

Bijgebouw toevoegen





Bestaande bedrijfswoning
omzetten naar burgerwoning

Bijgebouw toevoegen

Woning 4 op iets grotere
afstand van de weg zodat een
verspringende dorps rooilijn
ontstaat

Open grasland/weiland/
bouwland met doorzicht naar
achtergelegen buitengebied.

Bestaande mantelzorgwoning,
(voorste deel wonen, achterste
deel schuur)

Woning 5 vormt samen met de
mantelzorgwoning een erf met
hoofdhuis (5) en schuurwoning
(mantelzorgwoning).

Open grasland/weiland/
bouwland met doorzicht naar
achtergelegen buitengebied.

Bestaande mantelzorgwoning,
(voorste deel wonen, achterste
deel schuur)

Woning 5 vormt samen met de
mantelzorgwoning een erf met
hoofdhuis (5) en schuurwoning
(mantelzorgwoning).

Tuin vergroten kavel het Laar 9a.

Woning 6 houdt qua plaatsing
rekening met hindercontour.

Beeldkwaliteit

- Onderscheid 'hoofdhuis' en 'schuurwoning'

Hoofdhuis



Schuurwoning



Stedenbouwkundig plan
transparant

Stedenbouwkundig plan

Overzichtstekening Bestaand - Beoogd

Planning

- ▶ Volledige sloop stallen - medio 2022
- ▶ Ontwerpbestemmingsplan ter inzage - mei / juni 2022
- ▶ Vaststelling bestemmingsplan - Q4 2022

The background features abstract, overlapping geometric shapes in various shades of blue, ranging from light sky blue to deep navy blue. These shapes are primarily located on the right side of the image, creating a modern, dynamic feel. The word "Vragen?" is centered on the left side of the image.

Vragen?

Toezenen presentatie aan aanwezigen:

Van: Linda Soetens [redacted]
Verzonden: woensdag 1 december 2021 16:34
CC: 'P van der Linden'; [redacted]
Onderwerp: Verslag omgevingsdialoog - familie Van der Linden - De Vinnen 4-4a, Het Laar 9a Maarheeze
Bijlagen: Omgevingsdialoog 30-11-2021.pdf

Beste buurtbewoners,

Mede namens familie Van der Linden, Marnie Meulendijks en mijzelf wil ik jullie graag hartelijk danken voor jullie komst en interesse bij de omgevingsdialoog gisterenavond.
Zoals beloofd ontvangen jullie hierbij (in de bijlage) de presentatie van de omgevingsdialoog.

Mochten er op een later moment toch nog vragen ontstaan, dan kunnen jullie hiervoor uiteraard contact met ons opnemen.

Met vriendelijke groet,

Linda Soetens

LS Plan & Advies

[redacted]
[redacted]
[redacted]

Website: www.lsplanadvies.nl



Verslag:

Verslag d.d. 30 november 2021 van de omgevingsdialog De Vinnen 4-4A en nabij Het Laar 9a te Maarheeze

19:30 – 21:30

Aanleiding: Omzetting bestemming van locaties van agrarisch naar woonbestemming, voor de realisatie van 6 ruimte-voor-ruimte woningen.

Aanwezig: Peter en Elly van der Linden - initiatiefnemers

Marnie Meulendijks – Adviseur

Linda Soetens – Adviseur – LS Plan & Advies

Buurtbewoners van De Vinnen en Het Laar te Maarheeze

De avond begint om 19:30 met een ontvangst met koffie en thee. Marnie Meulendijks opent de avond en geeft een korte uitleg over het voortraject en de afweging (o.a. geen bedrijfsopvolger, eigen leeftijd, mogelijkheid saneringsregeling) omtrent het stoppen met de veehouderij en de herontwikkeling tot woningen.

Vervolgens wordt door Linda Soetens een presentatie gegeven, waarbij de nieuwe ontwikkelingen en het stedenbouwkundige plan verder worden toegelicht.

Gedurende de presentatie zijn diverse vragen gesteld, die direct zijn beantwoord en verder zijn besproken. Aan het einde van dit verslag zijn een aantal vragen en antwoorden nader uitgewerkt.

Verder wordt op verzoek van de aanwezigen in zijn algemeenheid nog ingegaan op andere zaken waarmee rekening moet worden gehouden zoals de brandstofleiding, het open grasland met zichtlijnen, het aanbrengen van extra groen en de beeldkwaliteitseisen van de nieuwe woningen, waaraan voldaan dient te worden.

Tenslotte wordt de planning nog in beeld gebracht, waarbij de inschatting is:

- Volledige sloop stallen: medio 2022
- Ontwerpbestemmingsplan ter inzage: mei/juni 2022
- Vastelling bestemmingsplan door de gemeenteraad: 4^e kwartaal 2022.

Na afronding is er door de diverse aanwezigen nog nagepraat / geborrelt. Omstreeks 21:30 is het formele deel van de avond afgelopen.

Afgesproken is om de presentatie naar de diverse aanwezigen toe te sturen. Dit is op 1 december per e-mail gedaan, waarbij tevens de mogelijkheid is geboden om nog aanvullende vragen te stellen. Hiervan is geen gebruik gemaakt.

Vraag: De bewoners van De Vinnen 7 vragen of het nieuwe plan geen negatieve (milieu)effecten heeft voor de exploitatie van hun tegenover gelegen agrarisch bedrijf.

Antwoord: Dit is niet het geval. In het bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de vereiste afstanden ten opzichte van het agrarisch bedrijf (o.a. conform de geurwetgeving), waaraan bij het bouwen van de woningen voldaan dient te worden.

Vraag: De omwonenden vragen of vanwege het uitzicht voldoende afstand tussen de nieuw te realiseren woningen en hun woningen in acht wordt genomen.

Antwoord: In het bestemmingsplan worden minimale afstanden van de nieuwe woningen tot perceelsgrenzen opgenomen en wordt tevens gewerkt met bouwvlakken. Het uitzicht aan de achterzijde van de betreffende woningen wordt aanzienlijk verbeterd door de sloop van de achtergelegen stallen.

Vraag: Door verschillende buurtbewoners wordt uitleg gevraagd omtrent de in het plan opgenomen groenstroken en de beeldkwaliteitseisen voor de te realiseren woningen.

Antwoord: Uitleg groenstroken: In het bestemmingsplan wordt met een landschappelijk inpassingsplan vastgelegd dat het opgenomen “groen” door de nieuwe eigenaar/bewoners gerealiseerd dient te worden. In het landschappelijk inpassingsplan wordt vastgelegd welke soorten beplanting hier dient te komen.

In het beeldkwaliteitplan worden de regels en eisen verder uitgewerkt voor de nieuwe woningen. Er is daarbij een onderscheid gemaakt tussen ‘Hoofdhuis’ en ‘Schuurwoningen’. Per kavel wordt hierbij vastgelegd welk type woning er gerealiseerd dient te worden. In het beeldkwaliteitplan staan onder andere regels over kleurgebruik, materiaalgebruik e.d.

Vraag: De aanwezigen vragen hoe het gesteld is met de afvoer van het hemelwater van de betreffende locaties.

Antwoord: Uitgangspunt is dat zoveel mogelijk hemelwater op het eigen perceel wordt opgevangen. Gezien de omvang en grootte van de percelen dient dit mogelijk te zijn. Verder wordt in het bestemmingsplan een waterparagraaf opgenomen waarin dit nader wordt onderbouwd en vastgelegd. Ook het waterschap wordt hierin gehoord en betrokken.

Algemeen:

De aanwezige buurtbewoners ondersteunen het plan. De omwonenden zijn blij dat de stallen worden gesloopt (met name wegens afname geur). Door de sloop van de agrarische opstallen (circa 1 ha bebouwing) en de nieuwe ontwikkeling met riante ruimte-voor-ruimte woningen vindt een verbetering en upgrading van de omgeving plaats. Uit de dialoog volgt ons inziens dat er draagvlak is voor de ontwikkeling.