

Datum: 15 maart 2021

Aan; Buurtbewoners

Onderwerp:

Omgevingsdialoog

Menzel 33 te Nistelrode

Geachte buurtbewoner,

In het kader van gemeentelijk beleid is een dialoog met de omgeving een aandachtspunt, gekoppeld aan een procedure voor het wijzigen van het bestemmingsplan. Voor de continuïteit van ons bedrijf is draagvlak in de omgeving belangrijk. Ook de gemeente vindt het steeds belangrijker hoe de omgeving tegen nieuwe ontwikkelingen aankijkt.

Graag willen wij u in kennis stellen van onze voorgenomen plannen. Met deze informatiebrief lichten wij onze plannen toe. Als bijlage 1 treft u deze toelichting aan.

We zijn benieuwd naar uw reacties. Daarom stellen wij u in de gelegenheid vragen om op- of aanmerkingen kenbaar te maken bij onze adviseur, [REDACTED] van R & S advies BV via bij voorkeur [REDACTED].

Verzoek

In verband met de beperkingen als gevolg van de Corona maatregelen, is gekozen voor een informatiebrief in plaats van een informatieavond. Wij verzoeken u om het als bijlage 2 toegevoegde reactieformulier ingevuld en ondertekend aan ons te retourneren. Wij willen u er nadrukkelijk op wijzen dat u met het ondertekenen van het reactieformulier geen enkele toezegging doet. U geeft enkel kennis te hebben genomen van het voorgenomen plan.

Vragen?

Indien u een verdere inhoudelijk toelichting wenst over het woon-zorgcomplex, dan kunt u contact opnemen met [REDACTED]. Hij is bereikbaar via telefoonnummer 06-53793233 of via emailadres [REDACTED]. Hij kan u nadere toelichting geven over hoe zijn bedrijfsvoering plaatsvindt. Voor procesmatige vragen verzoeken wij u contact op te nemen met [REDACTED] van R & S advies. Zij is telefonisch bereikbaar via 06-51039378 of via emailadres [REDACTED].

Wij ontvangen uw reacties graag uiterlijk 5 april 2021.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Menzel 33
Nistelrode

Bijlage 1 INFORMATIEBRIEF OMGEVINGSDIALOOG

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

De initiatiefnemers aan de Menzel 33 hebben voornemens om een bestaande schuur op het erf om te bouwen tot een kleinschalig woon-zorgcomplex. Zij zijn van mening dat een kind het best kan opgroeien in zijn of haar eigen gezinssituatie. Helaas is dit niet voor alle kinderen weggelegd. Deze kinderen willen zij graag een kans geven door een gezinshuis in combinatie met een kleinschalig woon- en zorgcomplex op te richten. Om beoogde ontwikkelingen te realiseren zal de bestemming naar Maatschappelijk gewijzigd moeten worden, dit in combinatie met het veranderen van de functieaanduiding van 'agrarisch bedrijf' naar 'maatschappelijk'.

1.2 Beschrijving activiteit

Familie [REDACTED] wil middels een herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze', rekening houdend met de planregels zoals deze van toepassing zijn op basis van het 'Buitengebied Bernheze', de locatie passend herontwikkelen. Onder passend herontwikkelen wordt het verstaan de realisatie van een woon-zorgcomplex in combinatie met een bestemmingswijziging naar 'Maatschappelijk'. Deze voorgenomen ontwikkelingen zijn echter in strijd met het vigerend bestemmingsplan, om deze reden is er op 6 mei een principeverzoek ingediend om te onderzoeken of er medewerking aan de gevraagde ontwikkelingen kan worden verleend.

De gemeente Bernheze heeft in het principebesluit van 21 oktober 2020 laten weten een positieve houding op te stellen betreft het realiseren van de voorgenomen ontwikkelingen, mits er aan bepaalde randvoorwaarden wordt voldaan.

Volkshuisvestelijke randvoorwaarden:

- Het verzoek betreft de bouw van een woon-zorgcomplex in de maatschappelijke sfeer. We willen u nadrukkelijk meegeven dat de beoogde woningen op het terrein alleen voor maatschappelijke doeleinden gebruikt mogen worden. Permanente bewoning of andere vormen van bewoning (voor anderen en/of derden) zijn bij voorbaat uitgesloten;
- De bovengenoemde voorwaarden moet ook nadrukkelijk in het op te stellen bestemmingsplan worden vast gelegd en het perceel moet in het nieuw op te stellen bestemmingsplan om die reden een maatschappelijke bestemming krijgen.

Verkeerskundige randvoorwaarden:

- Parkeren moet op eigen terrein plaats vinden;
- Er moet een berekening met functies worden aangeleverd, waaruit moet blijken hoeveel parkeerplaatsen er nodig zijn in de beoogde situatie;
- Er moet een schets van het perceel worden aangeleverd waarop de benodigde parkeerplaatsen staan ingetekend en waarop duidelijk wordt weergegeven waar de inrit komt te liggen. De inrit moet gerelateerd worden aan de schets van de inrichting van de parkeerplaatsen die op eigen terrein gerealiseerd worden.

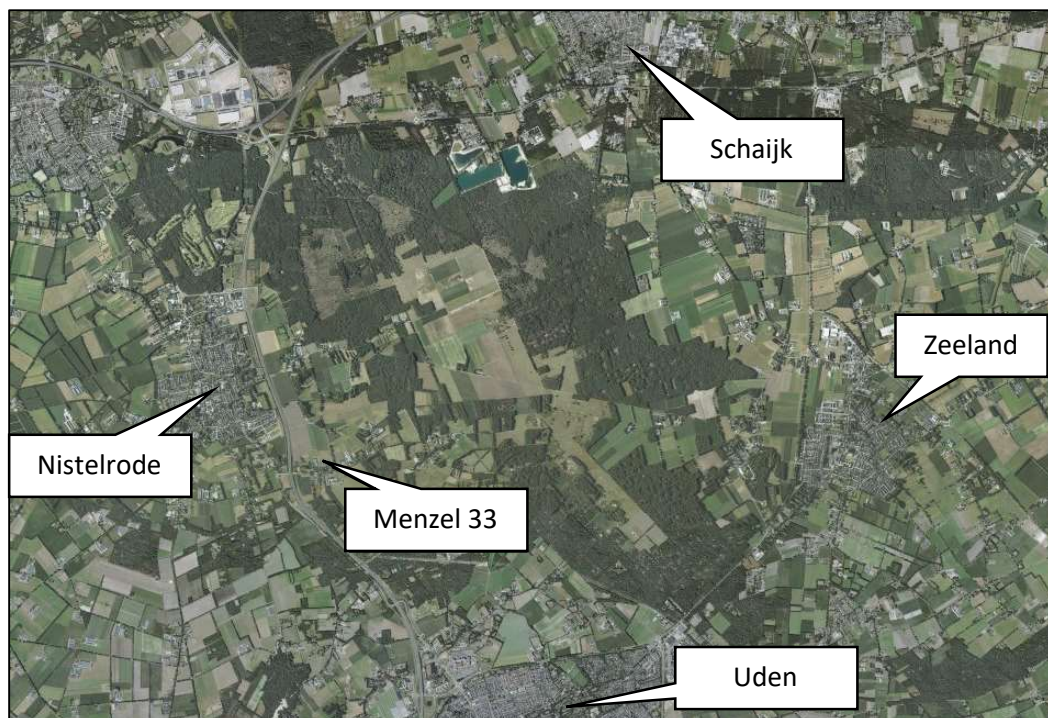
1.3 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Nistelrode aan de doorgaande infrastructuur Nistelrode - Schaijk. Aan de zuidkant van het bouwblok ligt de hoofdontsluitingsweg Menzel, wanneer deze weg in de westelijke richting wordt vervolgd, rijdt men onder autosnelweg de A50 door. De directe omgeving kenmerkt zich als een gemengd gebied, waar landbouwbedrijven en burgerwoningen omringd worden door natuur- en bosgebieden.



Figuur 1: Ligging plangebied

In onderstaand figuur is de globale ligging met de omgeving van het plangebied weergegeven. Hieruit valt op te maken dat de locatie in een uitgestrekt gebied ligt. Het wordt omringd door meerdere dorpen zijnde Nistelrode, Uden, Schaijk en Zeeland.

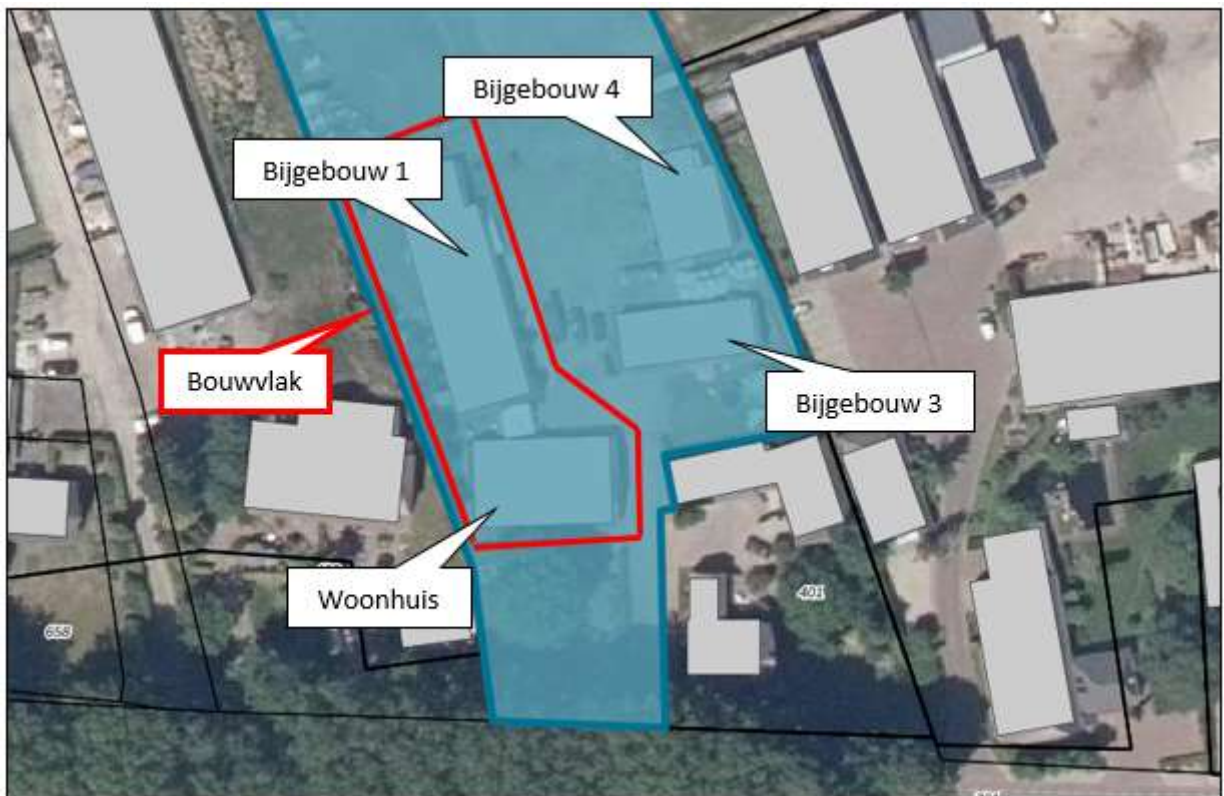


Figuur 2: Globale ligging plangebied

1.4 Huidige planologische situatie

De locatie op de Menzel 33 is gelegen op een bouwblok van 1.160 m². Het totale perceel heeft een omvang van 9.900 m² (figuur 1) en is kadastraal bekend als sectie L, perceelnummer 402. Uit figuur 3 blijkt dat slechts één van de drie bijgebouwen binnen het bouwvlak is gelegen. De overige gebouwen liggen buiten het bestemmingsvlak en zijn onder het overgangsrecht geplaatst. Dat wil concreet zeggen dat bouwwerken, mits deze met vergunning zijn gezet, gehandhaafd mogen blijven. Hetzelfde geldt voor het gebruik. Het gebruik mag blijven voortduren, zoals het was ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan. De initiatiefnemer wil echter een nuttige toepassing voor de desbetreffende gebouwen realiseren middels het ombouwen van één van de 2 gebouwen naar een woon- zorgcomplex. Bijgebouw 1 wordt in de bestaande situatie gebruikt voor het huisvesten van paarden, die op het achterliggende perceel (figuur 1) in de vorm van een grasweide een ruime uitloop hebben. In de huidige situatie bevindt zich binnen het bouwperceel de volgende vierkante meters aan bebouwing:

▪ Woonhuis:	197 m ²
▪ Bijgebouw 1:	296 m ²
▪ Bijgebouw 2:	130 m ²
▪ Bijgebouw 3:	130 m ²
▪ Totaal:	750 m ²

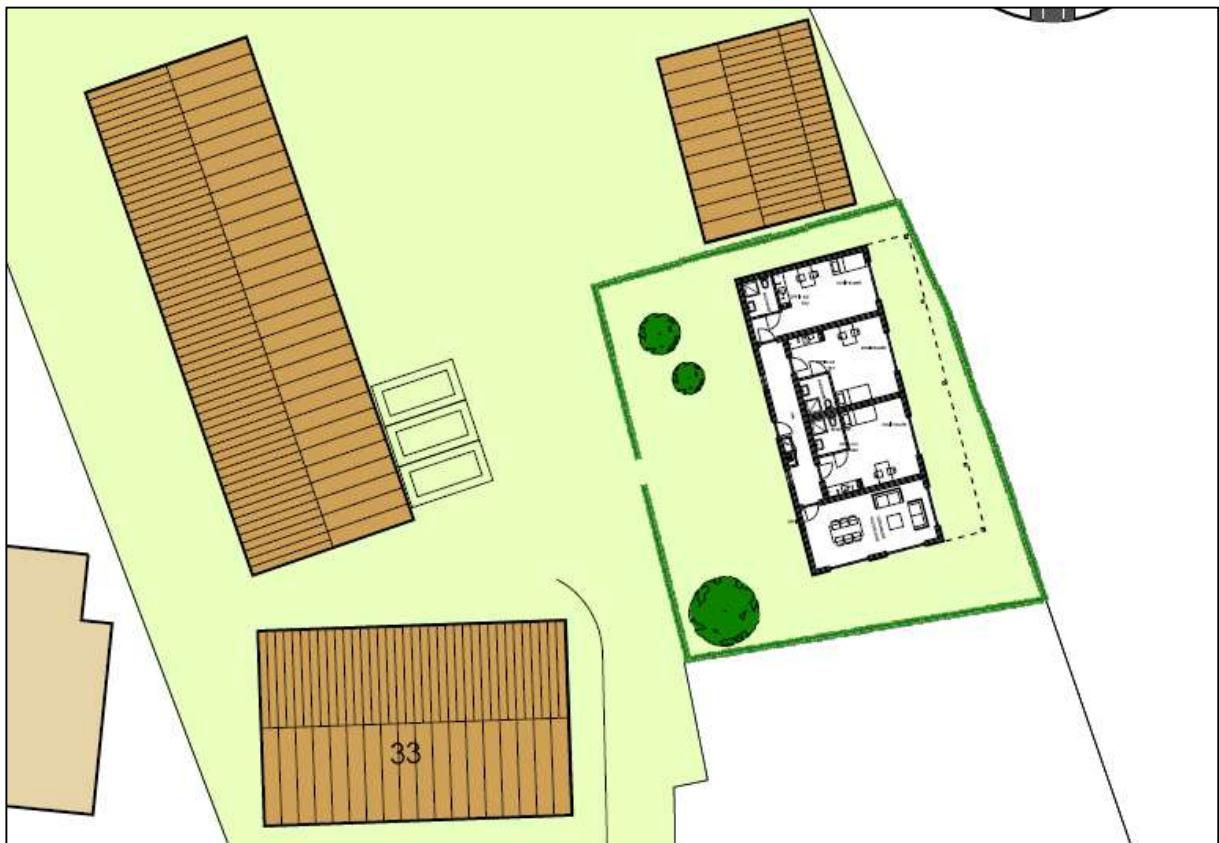


Figuur 3: Plaatsing gebouwen

1.5 Nieuwe planologische situatie

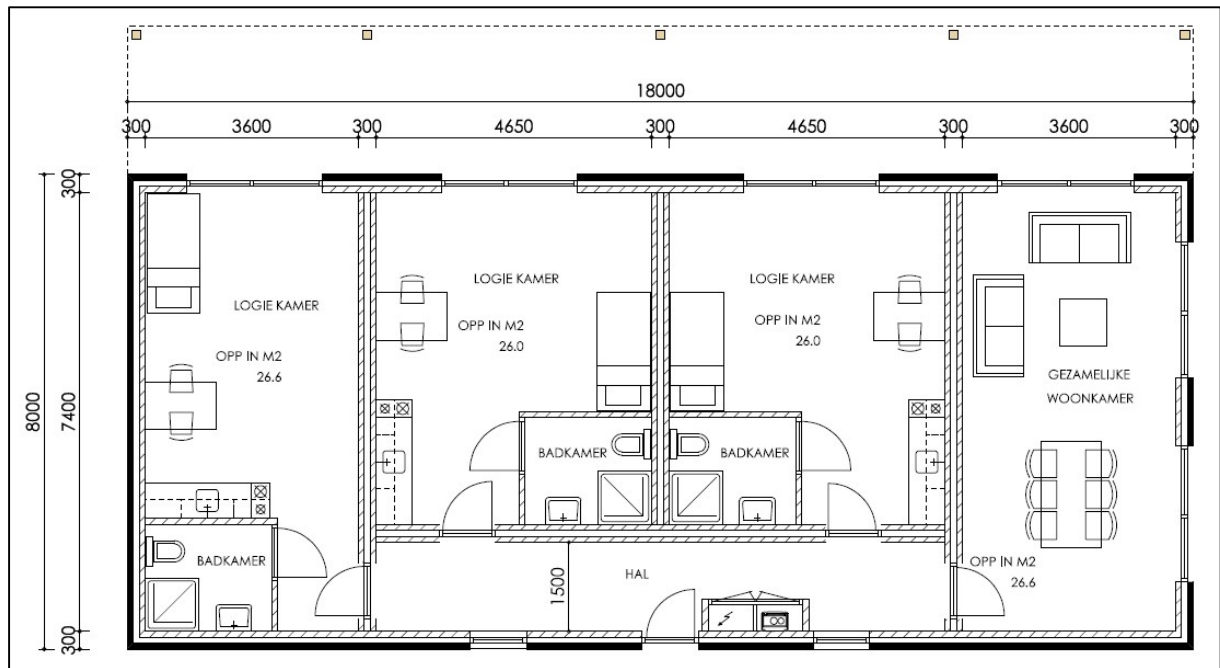
De voorgenomen ontwikkelingen betreft voornamelijk het realiseren van een woon-zorgcomplex, in combinatie met het wijzigen van de bestemming naar 'Maatschappelijk'. Dit complex zal gebouwd worden op de plek waar in de huidige situatie bijgebouw 3 is gepositioneerd (figuur 3). Uit figuur 3 kan vervolgens worden opgemaakt dat het wooncomplex in de beoogde situatie wederom buiten het bouwvlak zou komen te staan. Om deze reden hebben de ontwikkeling tevens betrekking op het vergroten van het bouwvlak, zodat zowel het wooncomplex als bijgebouw 4 in de beoogde situatie binnen het bouwvlak worden gepositioneerd. Het beoogde bouwvlak wordt om deze redenen vergroot naar een oppervlakte van maximaal 2.500 m², ondanks de relatieve geringe oppervlakte van het bouwvlak zullen alle (bij)gebouwen in de toekomstige situatie binnen het bouwvlak komen te liggen.

Bijgebouwen 1 en 3 zullen in de beoogde situatie de huidige gebruiksactiviteit voortzetten. Voor bijgebouw 1 betekent dat het huisvesten van paarden wordt voortgezet, bijgebouw 3 zal blijven dienen als opslagschuur. De volledige 130 vierkante meter van bijgebouw 2 zal in de beoogde situatie geamoveerd worden, waarvoor in de plaats het woon-zorgcomplex gebouwd zal worden. Zie onderstaand figuur voor de beoogde planologische situatie.



Figuur 4: Beoogde planologische situatie

Het woon-zorgcomplex zal een oppervlakte van 144 m² beslaan. Binnen dit gebouw zullen 3 zelfstandige appartementen worden ingericht, ieder met een eigen douche, toilet en kookgelegenheid. Op deze manier zullen de jeugdigen een redelijke mate van zelfstandigheid ontwikkelen. Om het eenzaamheidsgevoel tegen te gaan zal er een gezamenlijke woonkamer worden ingericht, zie onderstaand figuur.



Figuur 5: Indeling woon-zorgcomplex

Bijlage 2

Reactieformulier

1. Reactie formulier:

Naam:

Adres:

Handtekening:.....

Uw E-mail adres.....

Heeft kennis genomen van de beoogde veranderingen aan de Menzel 33, te Nistelrode

REACTIE – VRAGEN – OPMERKING(EN)

Graag zien wij dit formulier retour. U mag het afgeven in de brievenbus van de Menzel 33, te Nistelrode of mailen naar [REDACTED].

Van: [REDACTED] >
Verzonden: dinsdag 13 april 2021 13:25
Aan: RenSadvies [REDACTED]
Onderwerp: Menzel 33

Geen bezwaar , Menzel 40