

Verslag omgevingsdialoog Neerbroek 18-20

Uitvoerend ambtenaar: Bram Donkers
Bram.donkers@boekel.nl
Beleidsmedewerker fysieke leefomgeving (buitengebied)

Inleiding

Bram Donkers stelt zich zelf voor en verwelkomt iedereen in de ruimte bij het omgevingsdialoog van de Neerbroek 18-20. Bram geeft aan wat de plannen zijn:

Ontwikkeling

De ontwikkeling houdt in dat de functie “Agrarisch bedrijf - veehouderij” gewijzigd gaat worden naar “Wonen” waarbij de Neerbroek 20 planologisch gesplitst gaat worden. Dit houdt in dat er in totaal 3 woonbestemming komen, zeggend: Neerbroek 18, Neerbroek 18a en Neerbroek 20.

In de huidige situatie is het nog mogelijk om op de locatie een veehouderij te exploiteren, maar dit zal in de toekomstige situatie met een woonbestemming niet meer mogelijk zijn.



Figuur 1 Huidige planologische situatie



Figuur 2 Beoogde planologische situatie

De locatie wordt daarnaast ook landschappelijk ingepast. Daarnaast is er ook al het een en ander gaande. De asbest daken worden verwijderd en de overtallige opstallen zullen uiteindelijk volledig gesloopt worden (verwijst naar het landschappelijk inpassingsplan en geeft hier uitleg over).

Hierna worden veel vragen uit de zaal gesteld die hieronder opgesomd worden:

Vragen uit de zaal: (antwoord meteen erachter)

1. Mag de woning aan de Neerbroek 20 überhaupt wel gesplitst worden?

Ja dat is mogelijk middels een halve ruimte-voor-ruimte titel en aangetoond wordt dat er een evenwichtige toedeling van functies aan locaties plaatsvindt. Dit is aangetoond middels bijbehorende toelichting.

2. Wanneer gaat het landschappelijk inpassingsplan in



Figuur 1 Landschappelijk inpassingsplan

Het landschappelijk inpassingsplan gaat in na onherroepelijk worden na het TAM-veegplan en er zal uitvoering aan gegeven moeten worden binnen 12 maanden na onherroepelijk worden van het TAM-veegplan. De planning is om het groen zo snel mogelijk aan te planten.

3. Wordt de koeienstal ook gesloopt?

Ja, die wordt ook gesloopt. Bram verwijst hier naar de te slopen stallen die in het oranje omkadert zijn. Zie ook afbeelding onder aan in dit verslag

4. De zaal wil weten waar de nummers in het landschappelijk inpassingsplan voor staan.

De nummers verwijzen naar het geen wat er gaat komen. Dus bijvoorbeeld nummer 7 betekend de sloop van opstallen, nummer 2 behoud van groen, etc.

5. Er wordt een vraag gesteld over het perceel ten noorden van Neerbroek 18, of daar rekening mee is gehouden met de eigenaren.

Aan het stuk bij Neerbroek 18 is samen met de eigenaren tot dit landschappelijk inpassingsplan gekomen. Bram geeft richting de zoon, van de ouders met wie het landschappelijk inpassingsplan is besproken, aan om het plan nogmaals goed te bekijken en eventuele (reële) wensen door te geven.

6. De buurt kaart aan dat er al tienjaar geen veehouderij meer op de locatie zit, hoezo is dit dan planologisch nog een veehouderij?

Kijkend naar het omgevingsplan – het publieksrechtelijke spoor – is op deze locatie nog een agrarisch bedrijf actief (functie: 'Agrarisch bedrijf - veehouderij'). Deze wordt nu in Veegplan 12 gewijzigd naar 'Wonen'.

7. De vraag wordt gesteld waarom de asbest nog niet verwijderd is van de koeienstal.

Daar is al wel onderzoek naar gedaan, maar is nog niet meegenomen omdat de vergunning nog niet verleend was. Dit gaat komende weken gebeuren.

Bram gaat hier verder met de presentatie over het omgevingsdialoog en geeft de voordelen van de ontwikkeling weer. 1) als de ontwikkeling klaar is, dan is geen veehouderij meer mogelijk op de locatie, 2) overtollige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt wat zorgt voor een kwalitatieve impuls in het buitengebied en 3) de locatie wordt landschappelijk ingepast waardoor de locatie aantrekkelijker wordt.

Er worden hierna weer een aantal vragen gesteld door de zaal:

1. Waarom pakken jullie Neerbroek 18 mee terwijl die niks met de locatie te maken heeft?

Publieksrechtelijk zijn Neerbroek 18 en 20 nog altijd één locatie, er zit namelijk een bestemming op deze locatie waarvan Neerbroek 18 en Neerbroek 20 allebei een bedrijfswoning zijn. Dit wordt daarom als een plan meegenomen, omdat het omgevingsplan deze locatie gaat wijzigen naar 3 woonbestemmingen.

2. Een andere ontwikkeling aan de Neerbroek 15 geeft aan dat zij de ruimtelijke onderbouwing al op 1 april aan moesten leveren, waarom wordt dit dialoog dan nu pas gehouden?

Dit dialoog wordt nu pas gehouden, omdat blijkt dat deze nog niet gevoegd was. Het is doorgaans ook niet de bedoeling dat de gemeente dit zelf voert, omdat de gemeente de stukken zelf beoordeeld. Echter, het feit is dat het adviesbureau waar mee samengewerkt wordt aangegeven heeft dit niet te willen doen. Vandaar dat dit dialoog iets later plaats vindt. Dit verlatende dialoog heeft het proces daarentegen niet vertraagd. Bram geeft aan dat alle ontwikkelingen in een veegplan tegelijk in procedure gebracht worden, en er bij een aantal ontwikkelingen de nodige aanpassingen gedaan moesten worden.

3. Uit de zaal komt de opmerkingen dat het raar is dat het stedelijk gebied, conform provinciaal beleid, niet op de Neerbroek 19 is gelegen. Hij vraagt waarom dit nu niet aangepast wordt.

Het stedelijk gebied is een provinciale aanduiding die alleen gewijzigd wordt als de provincie hier de nut- en noodzaak van inziet. Dit is voor een ontwikkeling, zoals twee ruimte-voor-ruimte woningen niet aan de orde. Bram geeft hierbij ook aan het bij de ontwikkeling van Neerbroek 18-20 te willen houden, en geen alternatieve locatie in dit dialoog te bespreken.

Daarnaast gelden voor woningen, die geen ruimte-voor-ruimte woning betreffen een andere geurbelasting geldt. En de ontwikkeling aan de Neerbroek 19 dan mogelijk geen doorgang kan krijgen.

4. Er is een vraag of de boerderij aan de Neerbroek 20 gewoon blijft bestaan.

Deze blijft gewoon bestaan, alleen deze wordt nu planologisch gesplitst. Deze boerderij is tevens een karakteristieke woning, waardoor de splitsing met een halve ruimte-voor-ruimte titel gesplitst kan worden. De huidige bewoner (niet zijnde de eigenaar) kan daar blijven wonen tot het huurcontract eindigt / beëindigt wordt.

5. Er is een vraag wanneer het groen van het landschappelijk inpassingsplan wordt aangelegd.

Het groen wordt binnen 12 maanden na onherroepelijk worden van het TAM-omgevingsplan Herziening 2024 aangeplant conform de anterieure overeenkomst.

6. De vraag wordt gesteld of er nu een extra bouwvlak bij komt.

Er komt een bouwvlak bij, omdat de boerderij aan de Neerbroek 20 gesplitst wordt. Beide delen van deze boerderij krijgen een eigen bouwvlak. Echter, er wordt geen nieuwe woning gerealiseerd, maar de extra woning vind in pandig plaatst. Zie figuur 2 op de eerste pagina.

7. Wordt de vergunning milieu naar Neerbroek 20 ook ingetrokken?

Deze vergunning milieu is reeds ingetrokken.

8. Er wordt gevraagd waarom niet iedereen in de omgeving is uitgenodigd.

Niet iedereen in de omgeving is uitgenodigd, omdat dit een relatief kleine ontwikkeling is die toeziet op een verbetering in de fysieke leefomgeving: planologisch wegbestemmen van een veehouderij naar 'wonen'.

Bram dankt iedereen voor zijn komst en sluit hiermee het omgevingsdialoog af.