

Verslag omgevingsdialog Berkenstraat 12, 13 en ongenummerd te Oosteind

December 2018 – maart 2019

Planomschrijving

De beoogde herontwikkeling heeft betrekking op de locaties Berkenstraat 12, 13 en ongenummerd te Oosteind. [REDACTED] voert aan Berkenstraat 12 een varkenshouderij. Ter plaatse is sprake van stallen in gebruik voor de intensieve veehouderij en een bedrijfswoning in de vorm van een cultuurhistorisch waardevolle boerderij. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] voert aan Berkenstraat 13 een varkenshouderij met tevens een grondgebonden akkerbouwtak. Ter plaatse is sprake van stallen in gebruik voor de intensieve veehouderij en twee bedrijfswoningen, waarvan één een plattelandswoning betreft, en daar bij behorende bijgebouwen. Ter plaatse is tevens nog een loods gelegen welke in gebruik is voor de grondgebonden akkerbouwtak.

Beoogd wordt de beide intensieve veehouderijen te saneren in het kader van de provinciale regeling 'Ruimte voor Ruimte'. Circa 3.000 m² aan stallen in gebruik voor de intensieve veehouderij zullen worden gesaneerd. De huidige grondgebonden akkerbouwtak aan Berkenstraat 13 blijft met de beoogde herontwikkeling gehandhaafd, met behoud van de akkerbouwloods met een oppervlakte van 400 m². De huidige bedrijfswoning blijft dan ook als zodanig behouden. De tweede bedrijfswoning aan Berkenstraat 13, thans in gebruik als plattelandswoning, zal met de beoogde herontwikkeling worden omgezet naar reguliere burgerwoning. De bedrijfswoning aan Berkenstraat 12 betreft een cultuurhistorisch waardevolle boerderij en zal met de beoogde herontwikkeling worden gesplitst en daarmee omgezet naar twee reguliere burgerwoningen. In samenhang met de sanering van de twee intensieve veehouderijen zijn de [REDACTED] voornemens drie vrijstaande woningen op te richten in het kader van de regeling 'Ruimte voor Ruimte': één ten zuidwesten van Berkenstraat 12 en twee ten noorden van Berkenstraat 12.

Aan Berkenstraat 12 zal circa 1.100 m² aan stallen worden gesloopt. Aan Berkenstraat 13 zal circa 1.900 m² aan stallen in gebruik voor de intensieve veehouderij worden gesloopt. Circa 400 m² is niet in gebruik voor de intensieve veehouderij en blijft met de beoogde herontwikkeling dan ook behouden. Deze loods is namelijk noodzakelijk voor de opslag van landbouwwerktuigen ten behoeve van het bewerken van de omliggende agrarische gronden. Navolgend is de te behouden en te saneren bebouwing weergegeven.



Figuur 1: Te saneren en te behouden bebouwing

Ter plaatse van Berkenstraat ong. worden drie vrijstaande woningen beoogd in het kader van de provinciale regeling 'Ruimte voor Ruimte'. Navolgend is de beoogde bebouwing na herontwikkeling weergegeven.



Figuur 2: Beoogde bebouwing na herontwikkeling

In de omgeving van de ontwikkellocatie is een aantal adressen gelegen. Op navolgende figuur is een contour getrokken van 200 meter om de ontwikkellocatie.



Figuur 3: 200 meter contour om ontwikkellocatie

Binnen een straal van 200 meter om de ontwikkellocatie zijn twee adressen gelegen: Berkenstraat 10 en Berkenstraat 27. De heren [REDACTED] hebben deze twee adressen bezocht en een inhoudelijke toelichting gegeven op het initiatief. Tevens zijn de plannen besproken met de [REDACTED] woonachtig in de plattelandswoning Berkenstraat 15 welke valt binnen de ontwikkellocatie en daarmee in feite participeert in de planontwikkeling.

- Berkenstraat 10: [REDACTED]
- Berkenstraat 15: [REDACTED]
- Berkenstraat 27: [REDACTED]

Omgevingsdialoog maart 2017

Ten behoeve van het verkrijgen van principemedewerking van het college van burgemeester en wethouders is in maart 2017 reeds een omgevingsdialoog gevoerd.

Onderstaande omwonenden zijn dan ook geïnformeerd over de planontwikkeling:

- Berkenstraat 10: [REDACTED] d.d. 12 maart 2017;
- Berkenstraat 15 [REDACTED] d.d. 16 maart 2017;
- Berkenstraat 27: [REDACTED] d.d. 12 maart 2017.

Allen hebben de beoogde plannen ter kennisgeving aangenomen en mondeling aangegeven akkoord te gaan met de beoogde plannen. Allen zijn enkel positief over de beoogde plannen en hebben dan ook geen bezwaren.

Omgevingsdialoog december 2018

Tussen de fase van principeverzoek en de bestemmingsplanfase is de beoogde inpassing van de locatie gewijzigd. De verkaveling van de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen is dusdanig gewijzigd, dat de plannen in december 2018 opnieuw besproken zijn met de omwonenden. Onderstaande omwonenden zijn dan ook geïnformeerd over de planontwikkeling:

- Berkenstraat 10: [redacted]
- Berkenstraat 15: [redacted]
- Berkenstraat 27: [redacted]



Navolgende vragen en/of opmerkingen komen voort uit de gevoerde dialoog:

- Berkenstraat 10: [redacted] 31-12-2018
We gaan akkoord. Het is een mooi plan.



- Berkenstraat 15: [redacted] d.d. _____

- Berkenstraat 27: [redacted] 21-12-2018
We vinden het een mooi plan!
Het straatbeeld zal erop vooruitgaan



Reactie op omgevingsdialoog december 2018 v [REDACTED]

Wij zijn geïnformeerd over de planontwikkeling aan de Berkenstraat in Oosteind door de heer [REDACTED]

Wij gaan niet akkoord met de beoogde plannen en maken bezwaar tegen de bouw van de woningen die gebouwd gaan worden aan de kant van de oneven huisnummers (dus tussen huisnummer 15 en 27).

Wanneer wij onder de volgende 2 voorwaarden gecompenseerd worden, voor de voor ons nadelige gevolgen die de bouw van de hiervoor genoemde woningen met zich mee brengt, zijn wij bereid de burens tegemoet te komen en hun planontwikkeling verder niet in de weg te staan :

1. Per 1 mei 2019 kunnen wij in volle eigendom beschikken over het stuk grasland ten grote van 32,05 are (kadastraal bekend gemeente Oosterhout onder sectie V nummer 1270) dat grenst pal aan ons perceel grasland. Dit stuk is nu eigendom van [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
2. Per 1 mei 2019 is de regenpijp aan de linkerkant van de garage van [REDACTED] akkundig hersteld door een erkende loodgieter. Deze regenpijp is door [REDACTED] stuk gemaakt en nooit hersteld. De kosten van deze reparatie komen volledig voor rekening van [REDACTED] [REDACTED] gezien zij voor de beschadiging aansprakelijk zijn. Een kopie van de originele factuur van de reparatie zal voor 1 mei 2019 aan ons verstrekt worden.

Wij hebben ons bezwaar tegen deze planontwikkeling reeds gemeld bij onze rechtsbijstandsverzekering [REDACTED]. Deze brengt op hun beurt bestuursrechtelijk kwesties onder bij [REDACTED] AS heeft al aangegeven deze zaak graag voor ons in behandeling te nemen. Mochten de bovenstaande voorwaarden niet worden ingewilligd dan zullen we [REDACTED] vragen om de zaak verder van ons over te nemen.

Maar zoals boven reeds door ons is aangegeven willen we, mits er voldaan wordt aan de gestelde 2 voorwaarden, de plannen verder niet in de weg staan.

Tot slot geven wij u mee dat sinds er plannen zijn gemaakt voor deze planontwikkeling [REDACTED] als bewoners aan [REDACTED] nooit heeft geïnformeerd. Dit vinden wij onacceptabel en onrechtvaardig. Extra schrijnend is dit vanwege het feit dat onze plattelandswoning valt binnen de ontwikkellocatie en daarmee participeren wij in hun planontwikkeling.

Daarnaast willen wij aangeven dat wij het hebben gewaardeerd dat d [REDACTED] altijd eerlijk en openlijk ons op de hoogte heeft gehouden over de voorgenomen ontwikkelingen.

Oosteind 6 maart 2019

[REDACTED]
[Handwritten signature]