

NOTA VAN ZIENSWIJZEN EN WIJZIGINGEN

ONTWERP BESTEMMINGSPLAN:

“De Ruiting 3, 3a, 4, 4a, 5 en 7”

Gemeente Boxtel
Oktober 2022

Inhoud

Inhoud	2
1. Inleiding	3
2. Zienswijzen	4

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'De Ruiting 3, 3a, 4, 4a, 5 en 7' ziet toe op het herbestemmen van een intensieve veehouderij en rundveehouderij naar een zorglocatie met dagbesteding en beschermd wonen (16-18 plekken) en kleinschalige recreatie in de vorm van bed&breakfast met boerenterras. Daarnaast maakt dit plan kleinschalige uitbreiding van bebouwing bij de bestaande woonlocaties mogelijk. Deze ontwikkelingen vinden plaats in combinatie met natuur- en landschapsontwikkeling.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor iedereen ter inzage gelegen van 4 augustus tot en met 14 september 2022. Tijdens deze periode had iedereen de gelegenheid een zienswijze kenbaar te maken aan de gemeenteraad van de gemeente Boxtel.

Deze notitie is het eindverslag van de ingekomen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan. In het eindverslag wordt een weergave gegeven van de gevolgde procedure, de ingebrachte zienswijzen en de gemeentelijke reactie hierop.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van dit eindverslag wordt een weergave gegeven van de ingekomen zienswijzen. Deze zienswijzen worden puntsgewijs, kort samengevat weergegeven en vervolgens beantwoord. Het 3^e hoofdstuk bevat een overzicht van de wijzigingen die met de vaststelling ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn vastgesteld.

2. Zienswijzen

Gedurende de termijn van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zijn 4 zienswijzen ingediend. De zienswijzen worden puntsgewijs, kort samengevat, weergegeven (*cursief*) en vervolgens beantwoord (normaal lettertype).

Zienswijze 1

Pro forma zienswijze, aangevuld op 26 september 2022.

Uit de toelichting valt als aanleiding voor het in procedure brengen van dit plan het volgende af te leiden: “Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld voor de herontwikkeling van de locaties De Ruiting 3 en 3A (De Roudonck), De Ruiting 4 en 4A (De Jofrahoeve), De Ruiting 5 (De Antoniushoeve) en De Ruiting 7 (Landgoed De Ruiting) te Esch, gemeente Boxtel, tezamen ‘plangebied’ genoemd. Beoogd wordt de veelal voormalige agrarische locaties te herontwikkelen naar zorg, wonen met recreatieve dan wel maatschappelijke nevenfuncties, recreatie en natuur.”

Vreemde gang van zaken totstandkoming plan.

Betrokkene stelt zich ook voor dit plan op het standpunt dat met de beoogde opzet van het plan geen recht wordt gedaan aan de afspraken die met hem zijn gemaakt. Er zijn overeenkomsten gesloten, een anterieure overeenkomst met de gemeente alsmede een overeenkomst met de gemeente en provincie, doch hetgeen daar in is gesteld aan voorwaarden wordt naar zijn mening nu niet nagekomen. Betrokkene verzet zich dan ook tegen het huidige ontwerpbestemmingsplan en ziet zich genoodzaakt op deze wijze zijn ongenoegen kenbaar te maken. Betrokkene ziet in de eerste plaats graag een uitnodiging tegemoet teneinde in gesprek te gaan. Immers betrokkene is in 2007 met een eigen verzoek tot het starten van het kinderdagverblijf begonnen verbreding van zijn bedrijf te zoeken. Op verzoek van de gemeente is dit vervolgens in 2009 een onderdeel van het buurtontwikkelingsplan geworden. In 2012 is in dit plan voor het onderdeel van betrokkene een verzoek tot twee RVR-kavels (Ruimte voor ruimte) ingediend bij het toenmalige college. In reactie hierop zijn de kavels aan het buurtschap werden gekoppeld. Vervolgens is onder begeleiding van ABAB tot 2016 onderhandeld onder welke voorwaarden ruimtelijk gezien mogelijkheden binnen het gebied er waren, of, op basis van de gezamenlijke aanvraag wenselijk waren. Van belang hierin is dat woningen enkel zouden kunnen worden toegevoegd op basis van een RVR kavel/titel voor het hele gebied. Nadat in 2016 de reeds uitgevoerde overeenkomst is ondertekend is er geen contact/koppeling meer met het buurtschap geweest daar de plannen voor de locatie van betrokkene passen binnen het huidige bestemmingsplan en de locatie geen onderdeel uitmaakt van het plangebied van het buurtschap. Bij de gevoerde omgevingsdialoog in 2018 werd al duidelijk dat gemaakte afspraken anders werden uitgevoerd, het plan voor de RVR-kavels kreeg een andere invulling en de plannen van het buurtschap hadden een zoveelste wijziging ondergaan. Hier is door betrokkene per mail op gereageerd. Eind 2020 ontving betrokkene het bericht dat het gebied in twee aanvragen werd opgesplitst, nadat dit was vastgesteld door het college. Al met al een vreemde situatie.

Betrokkene heeft gezien de voorgeschiedenis de nodige vragen met betrekking tot de splitsing van de plannen (RVR/Buurt). Waar ligt bijvoorbeeld de verantwoording van de stichting De Ruiting welke in een eerdere fase woordvoerder was binnen dit collectief? Hoe zit het met het aantal wijzigingen na de omgevingsdialoog van oktober 2018 van de betrokken deelnemers? Meest opvallende blijft dat er woningen worden toegevoegd zonder RVR-titel.

Strijd met de Interim omgevingsverordening artikel 3.73.

Naar de mening van betrokkene is sprake van strijd met de interim omgevingsverordening, specifiek artikel 3.73. Dit artikel schept voorwaarden ten aanzien van de vestiging van niet-agrarische functies in het landelijk gebied. Het gaat in casu om een deel van het plangebied dat de bestemming ‘maatschappelijk’ heeft toebedeeld gekregen, ingevolge artikel 5.1 van de planregels: De voor ‘Maatschappelijk’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen in de vorm van dagbesteding en een zorginstelling in woonvorm bestaande uit maximaal 18 zorgplaatsen;***
- b. behoud van de bestaande natuurwaarden;***

c. tuinen, groen- en parkeervoorzieningen en bij een en ander behorende overige voorzieningen, zoals fietsenstallingen en nutsvoorzieningen;
d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
e. ontsluiting en parkeren ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting';
f. behoud en herstel van cultuurhistorische waarden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden';
g. ondergeschikte voorzieningen ten behoeve van de opwekking van duurzame energie, die vallen onder milieucategorie 1 of 2 op basis van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten, met dien verstande dat tevens bestaande voorzieningen ten behoeve van de opwekking van duurzame energie, die vallen onder milieucategorie 3.1 of hoger op basis van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten zijn toegestaan.

In de toelichting wordt op dit punt onder meer het navolgende gesteld. "Ter plaatse van de planlocatie De Ruiting 4 en 4a wordt de bestaande veehouderij omgezet naar een maatschappelijk bestemming ten behoeve van een zorgboerderij met dagbesteding en het zogenoemde 'beschermd wonen'. Bed & breakfast blijft behouden." En: "De beoogde ontwikkeling bevindt zich binnen het huidige bouwperceel. De beoogde activiteit ter plaatse van de planlocatie De Ruiting 4 zal kleinschalig van aard zijn. De ontwikkeling wordt afgestemd op het landschap in de omgeving. Voorzien wordt in een aanzienlijke kwaliteitsverbetering van de planlocatie zelf en de omgeving hiervan. In de Toelichting van de Interim omgevingsverordening is benadrukt dat nieuwvestiging middels splitsing van het bouwperceel niet is toegestaan, maar gesteld wordt dat het wel wordt toegestaan om bijvoorbeeld meerdere (kleinschalige) functies te vestigen zoals een recreatiebedrijf en een zorgfunctie. Hieraan wordt voldaan met de beoogde ontwikkeling van de planlocatie De Ruiting 4 en 4a. Overtollige bebouwing wordt gesloopt. De vestiging heeft geen betrekking op een kantoor, lawaaispot of mestbewerking." Opvallend, deze "conclusie" ten aanzien van het toestaan van een zorgfunctie. Temeer daar in de toelichting ook wordt gesteld dat vanuit het karakter van voorzieningen sommige voorzieningen meer passend in de directe omgeving van steden en dorpen zijn omdat deze zich richten op dagelijkse dienstverlening, zoals sportvoorzieningen, kinderdagverblijven of kleinschalige detailhandel. Dit voorkomt een onnodige belasting van dagelijks bestemmingsverkeer in het landelijk gebied. Het is maar zeer de vraag, en in ieder geval ontoereikend gemotiveerd, waarom een zorgboerderij met dagbesteding met maar liefst 18 plaatsen, hetgeen in het landelijk/buitengebied niet als kleinschalig kan worden beschouwd, ter plaatse wordt toegestaan. In verband met strijd met het reeds aangehaalde artikel uit de Interim Omgevingsverordening kan het plan op dit punt niet in stand blijven.

Oneigenlijk gebruik omzetten bedrijfswoning naar wonen

De bestaande Vlaamse schuur wordt in gebruik genomen als bedrijfswoning bij de beoogde maatschappelijke functie ter plaatse (De Ruiting 4a). Overtollige bebouwing wordt gesloopt. De huidige bedrijfswoning (De Ruiting 4) met bijbehorende bed and breakfast wordt omgezet naar reguliere burgerwoning met behoud van de bed and breakfast als nevenactiviteit. Voorgaande is in strijd met zowel het ontwerpbestemmingsplan als de reeds uitvoerig aangehaalde verordening. Er wordt op deze wijze een bedrijfswoning toegevoegd aan de bestemming 'wonen', doch tegelijkertijd een bouwwerk dat in het geheel de bestemming 'wonen' niet heeft toegevoegd als bedrijfswoning. Om te voorkomen dat er twee bedrijfswoningen worden gerealiseerd. Dit is oneigenlijk gebruik van de bevoegdheden en in strijd met een deugdelijke ruimtelijke ordening.

Overlast verkeer en drukte gezien maatschappelijke functie

Betrokkene vreest overlast te gaan ondervinden door de verkeers- en personenaantrekkende werking van de zorgboerderij, gelegen op korte afstand van zijn perceel. Juist in het buitengebied mag betrokkene er op vertrouwen dat de vrees voor dergelijke overlast niet aan de orde is.

Verzoek

Betrokkene verzoekt het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen. In ieder geval vraagt hij rekening te houden met deze zienswijze en betrokkene uit te nodigen voor een overleg aangaande deze planologische ontwikkeling én het geschetste voortraject.

Er is gelegenheid gegeven tot het nader aanvullen van de zienswijze tot 29 september 2022. Op 26 september is deze nadere aanvulling ontvangen.

Naaar aanleiding van de zienswijze heeft er een overleg plaatsgevonden tussen wethouder Van der Zanden, projectleider en betrokkene over de afspraken in de private overeenkomst. De keuze voor twee bestemmingsplannen is door de initiatiefnemende burgers zelf gemaakt en op grond van de Wet ruimtelijke ordening heeft het gemeentebestuur van Haaren gemeend dit verzoek niet te kunnen weigeren. Initiatiefnemer voor het bestemmingsplan 'Nieuw Koolwijk' is Ruimte voor Ruimte. Initiatiefnemers voor het bestemmingsplan 'De Ruiting 3, 3a, 4, 4a, 5 en 7' zijn leden van Stichting buurtschap De Ruiting.

Het klopt dat in de eerdere plannen, zoals ook besproken in de dialoog met de omgeving in 2018 voor de locatie De Ruiting 4-4a werd uitgegaan van een recreatiebestemming. Zoals ook kenbaar gemaakt bij de ter inzage legging van het voorontwerpbestemmingsplan (21 april t/m 1 juni 2022) wordt nu voor deze locatie voorgesteld de agrarische bestemming te wijzigen in maatschappelijk ten behoeve van dagbesteding en beschermd wonen. Een ontwikkeling die ook aansluit bij het landelijk beleid op de ouderenzorg dat de behoefte aan de realisatie van 50.000 zorgwoningen benoemd. Iedereen heeft in die periode de gelegenheid gekregen een inspraakreactie over dit plan kenbaar te maken aan het college. Daarnaast hebben initiatiefnemers ons laten weten dat zij alle bewoners van De Ruiting in Esch en directe omgeving ook per brief hebben geïnformeerd over de ter inzage legging van het voorontwerpbestemmingsplan met daarbij de uitnodiging om bij vragen of behoefte aan een nadere toelichting contact met hen op te nemen. Daarnaast bent u nu in de gelegenheid gesteld uw zienswijze over dit bestemmingsplan kenbaar te maken aan ons als gemeenteraad.

Op grond van artikel 3.73 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant kan een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- de vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken;
- een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;
- welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
- hoe de vestiging bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk gebied.
- er vindt geen splitsing (IOV) plaats van het bouwperceel;
- overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- de vestiging heeft geen betrekking op: een kantoor met baliefunctie, lawaaisport of mestbewerking.

Zoals ook opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan wordt met benoemde ontwikkeling hieraan voldaan. Hierbij wordt uitgebreid aandacht besteed aan de inpasbaarheid van de voorgestelde zorgfunctie op de beoogde locatie. Daarnaast heeft in het kader van het vooroverleg hierover ook afstemming plaatsgevonden met de provincie en zij hebben schriftelijk bevestigd dat het plan in overeenstemming is met hun provinciale belangen.

Op grond van artikel 3.69 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant kan een bestemmingsplan voorzien in de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing als dat bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing en in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, als is verzekerd dat er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt en overtollige bebouwing wordt gesloopt. Zoals ook opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan wordt met benoemde ontwikkeling hieraan voldaan. Daarnaast heeft in het kader van het vooroverleg hierover ook afstemming plaatsgevonden met de provincie en zij hebben schriftelijk bevestigd dat het plan in overeenstemming is met hun provinciale belangen.

Zoals uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt kan gesteld worden dat de beoogde herontwikkeling van het plangebied in totaal een toename van vervoersbewegingen van personenvervoer als gevolg zal hebben. Hiertegenover staat een afname van zwaardere voertuigen. Daar de straat reeds de zwaardere voertuigen kan dragen, kan worden gesteld dat dit voor de Koolwijksestraat en De Ruiting niet leidt tot problemen. Voor gemiddelde erftoegangswegen geldt een maximale capaciteit van 4.000 - 6.000 verkeersbewegingen per etmaal. Zoals uit de uitgevoerde

akoestische onderzoeken blijkt is de huidige etmaalintensiteit voor de Koolwijksestraat '200' en wordt deze in 2030 geschat op '225' en voor dit gedeelte van De Ruiting '350' en wordt deze in 2030 geschat op '394'.

Wijziging
Geen.

Zienswijze 2

In onze inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan (brief 57643 / 62235 van 23 mei 2022) hebben wij verschillende opmerkingen op de plantoelichting, regels en verbeelding gemaakt. Dit met het doel om de wateraspecten verder in detail toe te lichten in het plan en te borgen in de regels. Al onze opmerkingen zijn verwerkt in het ontwerpplan. Dank u wel hiervoor.

In het ontwerpplan zijn de waterbelangen voldoende geborgd. De plantoelichting onderbouwt dat er geen sprake zal zijn van versnelde afstroming van regenwater naar het oppervlaktewatersysteem door toename van verhard oppervlak. Het watersysteem in het plangebied wordt aangepast, waarbij een goede afwatering gegarandeerd blijft, maar er niet meer water uit het gebied wordt afgevoerd dan op dit moment het geval is. Natuurvriendelijke oevers bij verschillende sloten en een betere doorstroming van de bestaande vijver van De Roudonck verbeteren de (ecologische) waterkwaliteit. Tot slot vermeldt de toelichting dat het waterbergend vermogen van het plangebied niet afneemt als gevolg van de gebiedsontwikkeling. Nieuwbouw krijgt een voldoende hoog bouwpeil om wateroverlast te voorkomen. Eén en ander dient bij de omgevingsvergunning- en de watervergunningaanvraag nog verder in detail uitgewerkt te worden.

Op de verbeelding is de dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering toegekend op één plek in het plangebied. Dat komt niet helemaal overeen met onze Legger Waterstaatswerken 2021. Maar in het plangebied vinden in de komende tijd nog aanpassingen plaats aan de bestaande keringen en worden nieuwe keringen en/of hoog maaiveld aangelegd. Dit gebeurt binnen ons project Herinrichting Essche Stroom. De precieze aanpassingen staan nog niet vast en de uitvoeringsplanning is nog niet zeker. Aanpassing van de verbeelding is daarom niet nodig. Wanneer wij binnen project Herinrichting Essche Stroom aanpassingen uitvoeren aan de waterkering met de dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering, dan zullen wij hiervoor een omgevingsvergunning aanvragen. Bij een toekomstige algehele herziening van het bestemmingsplan Buitengebied zullen wij u vragen om de actuele ligging van waterkeringen vanuit de Legger over te nemen.

We zijn blij met de constatering dat de waterbelangen voldoende geborgd zijn in het bestemmingsplan. Bij de uitwerking van de omgevingsvergunning- en de watervergunningaanvraag wordt rekening gehouden met genoemde zaken. De aanvraag met betrekking tot aanpassingen aan de waterkering zien we te zijner tijd graag tegemoet.

Wijziging
Geen.

Zienswijze 3

De naam buurtschap De Ruiting! Dit klinkt heel raar. Ben in 2013 komen wonen op de Ruiting 8. Ik weet pas na 2 jaar wonen van het bestaan buurtschap er is mijn nooit gevraagd om bij buurtschap te komen. Dus de verhalen van de overleg in de buurt kunnen we in ijskast leggen. Die is echter nooit gebeurd. Tevens mijn medebewoners van De Ruiting zijn er ook nooit bij betrokken geweest. In principe moet er bij een bestemmingsplan wijziging de buurt worden ingelicht voor dat deze kan ingediend worden. Dit is echter wel gebeurd op de bestemming Ons Café te Esch. Dit plan wat er toen lag komt finaal niet overheen wat er nu wordt ingediend. Tevens zijn de bewoners van Koolwijksetraat en Haarenseweg niet uitgenodigd. Deze bewoners wonen op 500 meter van het plan. Ik wil dan ook vragen om een nieuwe bijeenkomst met juiste uitleg van het plan van het buurtschap De Ruiting. (Corona is niet meer voor excuses bruikbaar).

(De Ruiting 4, 4a)

Een Zorghoeve dit is een heel ruim begrip.

- **Voor welk doelgroep word hier zorg uit geoefend?**
- **Aantal patiënten 24+(aantal onduidelijk) zorgpersoneel en bezoekers van de cliënten 24h en aanvoer van goederen (dagverse producten , zorgmateriaal en div.)dit zijn heel veel verkeersbeweging. De aanvoer van producten zijn niet juist of niet mee genomen in hun berekening. Wij willen hier graag een nieuwe berekening van zien en zal niet positief uitkomen. Te veel voor de straat De Ruiting.**
- **Omdat de Zorghoeve 24/7 verwachten wij veel geluid overlast is hier ook rekening mee gehouden. Staat niet in het plan....**
- **In het verleden is op de Ruiting 4 veel illegale bewoning geweest wat door de gemeente Haaren toentertijd ook gehandhaafd heeft. Hierdoor heeft de buurt geen vertrouwen in deze zaak zorghoeve. Hoe zeker zijn we dat het geen 2^e..... wordt**
- **Word er niet te veel gecompenseerd ivm stoppen agrarische bedrijf. Houden BB, zorghoeve, bestaande bedrijfswoning omzetten naar woning, Vlaamse schuur omzetten naar woning en een horeca vergunning die er al op geld? Omdat het agrarische bedrijf verplaats is naar Rosmalen is het in werkelijk niet gestopt.**
- **De vervoersbewegingen van winkel en excursie komt te vervallen (3.10.1) echter is de winkel nooit meer open geweest na 2012. Is alleen gebruikt voor illegale bewoning. Kunnen we hier een aanpassing op krijgen waarmee naar schatting 7 vervoersbewegingen van zwaardere voertuigen per etmaal en 30 vervoersbewegingen per etmaal van personenauto's komt te vervallen. deze kunnen erbij geteld worden!!!**

We begrijpen dat de firma iets mag doen i.p.v. veehouderij maar dit is teveel!! Omdat een gedeelte van zijn veehouderij is verplaatst.

(De Ruiting 3),

Mooi plan maar echter als u bij Roudock op website kijkt is de wijziging in aantal BB al gedaan. Echter krijgen we hier ook extra verkeers bewegingen door. Wat echter te veel voor de straat De Ruiting.

(De Ruiting 5)

De firma is gestopt met boeren in 2008. In deze periode ze hebben hun melkquotum mestquotum verkocht en meerder subsidies ontvangen door oprichten Landgoed De Ruiting. Het lijkt hier duidelijk op dat de firma 2x of meerdere keren wilt snoepen uit de pot. Dus geen recht wat aanvraagd!!!

De heer heeft in een mondeling overleg met mijn in het bij zijn (bewoner ruiting 6) Uitleg gegeven wat hij ging doen. Wij waren geschrokken van het verhaal en er zouden 3 appartementen in de Noord kant van de boerderij. Nu lezen wij echter dat het een BB wordt of vakantie appartementen dit ruikt weer naar illegale bewoning. Dit blijkt weer dat de openbaring van het plan aan de buurt weer aan alle kanten rammelt

Van dit plan krijgt de buurt overlast doormiddel van geluid verkeersdrukte waar tevens de straat De Ruiting niet geschikt voor is.

De Ruiting 7.

Dit is een verbetering voor het landschap en de buurt. Voorbeeld voor de rest.

Ten slot dit is postzegel bestemmingsplan. Waarom niet een bestemmingsplan wijziging voor de hele buurt (De Ruiting). Bij eventuele goedkeuring zijn ben ik genooddaakt om planschade aan te vragen.

Op basis van de bovenstaande argumenten heb ik bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan Buurtschap de Ruiting te Esch. Naar aanleiding van het voorgaande, verzoek ik u, met inachtneming van mijn zienswijze, het ontwerp bestemmingsplan niet vast te stellen. Ik ga ervan uit dat u mij van de verdere procedure op de hoogte houdt. En eventueel wil ik mijn zienswijze mondeling toelichten.

Het klopt dat in de eerdere plannen, zoals ook besproken in de dialoog met de omgeving in 2018 voor de locatie De Ruiting 4-4a werd uitgegaan van een recreatiebestemming. Zoals ook kenbaar gemaakt bij de ter inzage legging van het voorontwerpbestemmingsplan (21 april t/m 1 juni 2022) wordt nu

voor deze locatie voorgesteld de agrarische bestemming te wijzigen in maatschappelijk ten behoeve van dagbesteding en beschermd wonen. Iedereen heeft in die periode de gelegenheid gekregen een inspraakreactie over dit plan kenbaar te maken aan het college. Daarnaast hebben initiaitefnemers ons laten weten dat zij alle bewoners van De Ruiting in Esch en directe omgeving ook per brief hebben geïnformeerd over de ter inzage legging van het voorontwerpbestemmingsplan met daarbij de uitnodiging om bij vragen of behoefte aan een nadere toelichting contact met hen op te nemen. Daarnaast bent u nu in de gelegenheid gesteld uw zienswijze over dit bestemmingsplan kenbaar te maken aan ons als gemeenteraad.

Voor de locatie De Ruiting 4-4a regelt het bestemmingsplan een maatschappelijke voorzieningen in de vorm van dagbesteding en een zorginstelling in woonvorm bestaande uit maximaal 18 zorgplaatsen (een woonruimte met zorg, zonder eigen adres, die deel uitmaakt van een wooneenheid in een gebouw met één adres). Voor deze activiteiten is in totaal maximaal 1700m² bedrijfsbebouwing toegestaan.

Zoals uit de toelichting blijkt kan gesteld worden dat de beoogde herontwikkeling van het plangebied in totaal een toename van vervoersbewegingen van personenvervoer als gevolg zal hebben. Hiertegenover staat een afname van zwaardere voertuigen. Daar de straat reeds de zwaardere voertuigen kan dragen, kan worden gesteld dat dit voor de straat De Ruiting niet leidt tot problemen. Voor gemiddelde erftoegangswegen geldt een maximale capaciteit van 4.000 - 6.000 verkeersbewegingen per etmaal. Zoals uit de uitgevoerde akoestische onderzoeken blijkt is de huidige etmaalintensiteit voor dit gedeelte van De Ruiting '350' en wordt deze in 2030 geschat op '394'.

De toelichting besteed onder andere voor de plannen op de locatie De Ruiting 4-4a en De Ruiting 5 aandacht aan bedrijven en milieuzonering om te kunnen beoordelen of de hier geplande bedrijfsactiviteiten geen hinder veroorzaken (onder andere vanwege geluid) voor omliggende gevoelige functies, zoals burgerwoningen. Voor de beoogde zorgfunctie op de locatie De Ruiting 4-4a is geconstateerd dat deze activiteit te karakteriseren is als een categorie 2-activiteit in gemengd gebied. Hiervoor geldt een richtafstand van ten minste 10 meter tot gevoelige objecten. Binnen een straal van 10 meter is geen gevoelig object gelegen. De beoogde recreatieactiviteiten op de locatie De Ruiting 5 vakantieappartementen en een boerenterras' worden gezien als een categorie 1-ontwikkeling, waarbij geen richtafstanden gelden ten aanzien van gevoelige functies.

Mocht indiener van mening zijn dat sprake is van planschade als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan, dan bestaat de mogelijkheid tot het indienen van een planschadeaanvraag bij de gemeente.

Wijziging
Geen.

Zienswijze 4

Als eerste wil ik opmerken dat de buurt door de aanvragers niet gekend is in het uiteindelijk ingediende plan. In het verleden zijn we wel bij herhaling geïnformeerd, echter zijn de plannen die toen besproken zijn steeds weer gewijzigd.

Ten tweede vind ik het wijzigen van de bestemmingen in horeca, zorg en recreatie en toerisme niet passend in het open agrarische karakter van de buurt.

Ten derde wil ik er op wijzen dat ten aanzien van De Ruiting 4 het agrarische bedrijf is verplaatst naar Rosmalen en dus niet gestopt. Het verbaast mij dan ook dat zij hiervoor ook nog zouden worden gecompenseerd met eventuele nieuwe vergunningen. Hetzelfde geldt mijn inziens voor De Ruiting 5. Dit bedrijf is in 2008 gestopt met het agrarische bedrijf en heeft dit destijds al omgezet (met de nodige subsidies) naar een landgoed. Melk- en mestquota zijn verkocht. Met het toekennen van de nieuwe bestemmingen alhier zouden zij dus tweemaal worden gecompenseerd.

Ten vierde geven de aangevraagde bestemmingen een grote toename van verkeersbewegingen op De Ruiting. Dit komt niet ten goede aan de rust die we nu in de straat gewend zijn. Het zal ook in gaan houden dat de verkeersveiligheid in deze smalle straat fors zal teruglopen.

Ten vijfde spreek ik mijn twijfel uit over de tijdelijke woonbestemmingen zoals de bed and breakfasts. In het verleden is al gebleken dat deze meerdere malen permanent werden bewoond. Momenteel wordt de vlaamse schuur op De Ruiting 4 illegaal bewoond en willen ze dit via deze weg legaliseren. Een zorghoeve is een leuk maar erg breed interpreteerbaar begrip en dus niet voldoende gespecificeerd. Voor De Ruiting 3 heb ik geconstateerd (via hun website) dat de gevraagde B en B's al zijn gerealiseerd. Ook zij willen dit dus ook via deze weg legaliseren?

Op basis van bovenstaande argumenten heb ik bezwaar tegen het ontwerpplan De Ruiting 3, 3a, 4, 4a, 5, en 7, en verzoek ik u om dit ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen.

Het klopt dat in de eerdere plannen, zoals ook besproken in de dialoog met de omgeving in 2018 voor de locatie De Ruiting 4-4a werd uitgegaan van een recreatiebestemming. Zoals ook kenbaar gemaakt bij de ter inzage legging van het voorontwerpbestemmingsplan (21 april t/m 1 juni 2022) wordt nu voor deze locatie voorgesteld de agrarische bestemming te wijzigen in maatschappelijk ten behoeve van dagbesteding en beschermd wonen. Iedereen heeft in die periode de gelegenheid gekregen een inspraakreactie over dit plan kenbaar te maken aan het college. Daarnaast hebben initiaitefnemers ons laten weten dat zij alle bewoners van De Ruiting in Esch en directe omgeving ook per brief hebben geïnformeerd over de ter inzage legging van het voorontwerpbestemmingsplan met daarbij de uitnodiging om bij vragen of behoefte aan een nadere toelichting contact met hen op te nemen. Daarnaast bent u nu in de gelegenheid gesteld uw zienswijze over dit bestemmingsplan kenbaar te maken aan ons als gemeenteraad.

De locaties De Ruiting 4-4a en 5 zijn vrijkomende agrarische bedrijfslocaties. Het provinciaal en gemeentelijk beleid (structuurvisie Haaren) biedt op dergelijke locaties mogelijkheden voor hergebruik voor activiteiten zoals zorg, recreatie en horeca. In de toelichting van het bestemmingsplan is de toetsing aan dit beleid opgenomen en hieruit blijkt dat de hier voorgestelde ontwikkelingen voldoen aan de hier voor geldende voorwaarden.

beoordeeld op basis van de hiervoor geldende wet- en regelgeving, waaronder de interim omgevingsverordening Noord-Brabant en de structuurvisie Haaren.

Voor de locatie De Ruiting 4-4a regelt het bestemmingsplan een maatschappelijke voorzieningen in de vorm van dagbesteding en een zorginstelling in woonvorm bestaande uit maximaal 18 zorgplaatsen (een woonruimte met zorg, zonder eigen adres, die deel uitmaakt van een wooneenheid in een gebouw met één adres). Voor deze activiteiten is in totaal maximaal 1700m2 bedrijfsbebouwing toegestaan.

Zoals uit de toelichting blijkt kan gesteld worden dat de beoogde herontwikkeling van het plangebied in totaal een toename van vervoersbewegingen van personenvervoer als gevolg zal hebben. Hiertegenover staat een afname van zwaardere voertuigen. Daar de straat reeds de zwaardere voertuigen kan dragen, kan worden gesteld dat dit voor de straat De Ruiting niet leidt tot problemen.

Voor gemiddelde erftoegangswegen geldt een maximale capaciteit van 4.000 - 6.000 verkeersbewegingen per etmaal. Zoals uit de uitgevoerde akoestische onderzoeken blijkt is de huidige etmaalintensiteit voor dit gedeelte van De Ruiting '350' en wordt deze in 2030 geschat op '394'.

Op dit moment geldt voor deze locaties het bestemmingsplan Buitengebied Haaren, waarin ook mogelijkheden worden geboden voor bed&breakfast, mits aan de daarvoor geldende voorwaarden wordt voldaan. Daarnaast is in 2020 door de gemeente Haaren omgevingsvergunning verleend voor het tijdelijk bewonen van de Vlaamse Schuur op De Ruiting 4. De vergunning voor de B&B aan De Ruiting 3 is door de gemeente Haaren reeds verleend op 1 mei 2018.

Voor de locatie De Ruiting 4-4a regelt het bestemmingsplan een maatschappelijke voorzieningen in de vorm van dagbesteding en een zorginstelling in woonvorm bestaande uit maximaal 18 zorgplaatsen (een woonruimte met zorg, zonder eigen adres, die deel uitmaakt van een wooneenheid in een gebouw met één adres). Voor deze activiteiten is in totaal maximaal 1700m2 bedrijfsbebouwing toegestaan.

Wijziging
Geen.