

VERSLAG OMGEVINGSDIALOOG

Bestemmingsplan Tuinstraat 24, Boekel

Datum: 4 januari 2022

Opgesteld door: R.H.J.M. Brans

Inleiding

Bij een aanvraag omgevingsvergunning of een bestemmingsplanprocedure moet voldaan worden aan een goede ruimtelijke ordening, conform artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Om die reden wil de gemeente Boekel dat een omgevingsdialoog wordt toegepast bij verschillende ruimtelijke ontwikkelingen. Daarnaast wordt in de aankomende Omgevingswet participatie in ruimtelijke procedures steeds belangrijker. De gemeente mag bij een ruimtelijke procedure vragen om een omgevingsdialoog. Dit is bevestigd door een uitspraak van de Raad van State (ABRvS 18 oktober 2017, nr. 201609320/1/A1). In feite is de manier waarop de omgevingsdialoog wordt gevoerd vormvrij. Door de gemeente Boekel zijn wel spelregels opgesteld voor een omgevingsdialoog. Voor de omgevingsdialoog ten behoeve van het bestemmingsplan Tuinstraat 24 zijn deze spelregels gevolgd.

In het geval van een bestemmingswijziging wordt door de gemeente Boekel een omgevingsdialoog gevraagd. De dialoog dient vooraf aan de verlening van een vergunning of de terinzagelegging van een bestemmingsplan doorlopen worden.

Het verslag van de omgevingsdialoog is onderdeel van de in te dienen stukken om een procedure te doorlopen. De dialoog is van belang om een wel overwogen besluit te kunnen nemen over het voorgenomen initiatief. Belanghebbenden hebben tijdens de procedure nog steeds de kans om zijn of haar zienswijze of bezwaar kenbaar te maken bij de gemeente of naar de rechter te gaan (algemene wet bestuursrecht).

Het initiatief

Het perceel Tuinstraat 24 is gelegen in het westen van de kern Boekel. De eigenaar van het perceel wil een bedrijfsloods en drie extra woningen juridisch mogelijk maken op het perceel.

Hieronder is het plangebied en het initiatief opgenomen.



Plangebied (aangegeven met een groen vlak)



Beoogde situatie (indicatief)

De omgevingsdialoog initiatief Tuinstraat 24

Door de initiatiefnemer, de heer R.H.J.M. Brans, zijn omwonenden geïnformeerd over het initiatief voor de locatie Tuinstraat 24.

De direct omwonenden van het plangebied zijn door de initiatiefnemer actief benaderd en geïnformeerd over de plannen. De regels en adviezen van het Rijk ter voorkoming van de verspreiding van het Corona-virus waren van kracht gedurende het planproces. De initiatiefnemer heeft daarom de omwonenden individueel geïnformeerd in twee stappen: in een persoonlijk gesprek (tussen 25 september en 30 oktober) en middels een brief en reactieformulier tussen 29 december 2021 en 4 januari 2022.

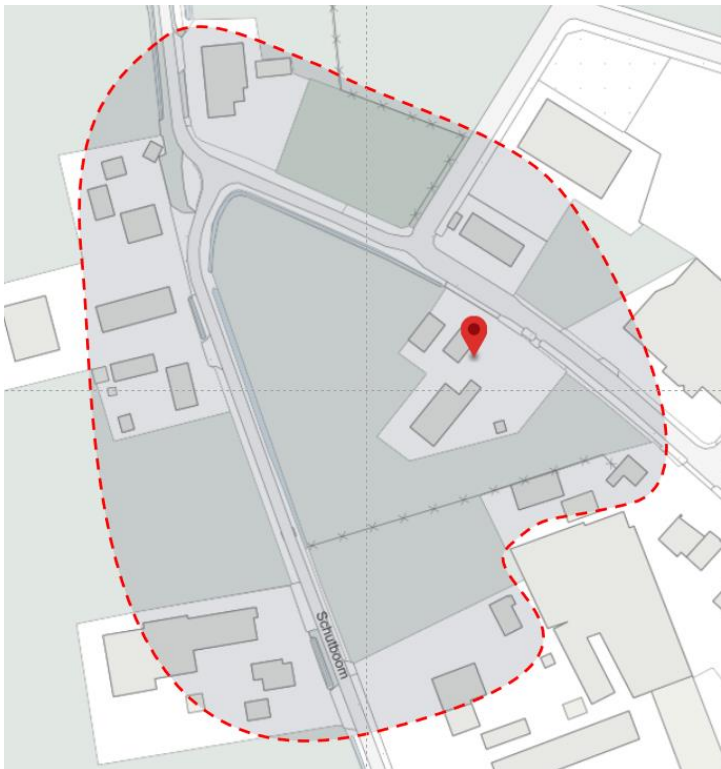
Dialoog september 2021/oktober 2021

Tussen 25 september en 30 oktober zijn de bewoners van vijf omliggende woningen in een persoonlijk gesprek geïnformeerd over de bestemmingsplanwijziging. Door de omwonenden is aangegeven dat ze geen bewaar hebben tegen de plannen. Naar aanleiding van deze beknopte omgevingsdialoog zijn er geen aanpassingen doorgevoerd in het plan.

Dialoog december 2021/januari 2022

Tussen 29 december 2021 en 4 januari 2022 zijn omwonenden benaderd via een brief waarin het initiatief is toegelicht. Met de brief is een reactieformulier meegestuurd die de geadresseerden konden invullen. De verstuurde informatie is als bijlage A opgenomen bij dit verslag.

Op onderstaand kaartje is aangegeven welke adressen betrokken zijn bij deze omgevingsdialoog. Het betreft acht adressen.



Benaderde adressen Dialoog 29-12-2021 t/m 4-1-2022 (de adressen binnen de rood gestippelde lijn zijn benaderd)

Alle omwonenden hebben gereageerd. Zeven van de acht omwonenden heeft aangegeven geen bezwaar te hebben tegen het initiatief. Eén omwonende heeft aangegeven dat zolang het transportbedrijf aan de Schutboom er geen hinder van ondervindt, ze geen bezwaar hebben tegen het initiatief.

Alle reactieformulieren zijn geanonimiseerd opgenomen als bijlage B van dit verslag.

Reactie op opmerkingen en vragen dialoog

Er is tijdens de dialogen één opmerking gemaakt. Hieronder is de reactie herhaald en is hier een reactie op gegeven.

Opmerking:

“Zolang het transportbedrijf hier geen hinder van ondervindt hebben we geen bezwaar.”

Reactie:

Rondom het plangebied zijn enkele bedrijfsmatige functies aanwezig (waaronder een transportbedrijf). Voor deze percelen geldt dat op basis van het bestemmingsplan bepaalde milieucategorieën zijn toegestaan. Een overzicht van de aanwezige bedrijfsbestemmingen is weergegeven in onderstaande tabel.

Adres	Type bedrijf	Milieucategorie
Tuinstraat 23	Camper en caravan schadeherstelbedrijf	2
Schutboom 5	Tuinbouwbedrijf	2
Schutboom 8	Bouwmaterialenhandel	1
Schutboom 9	Transportbedrijf	2

Aanwezige bedrijfsbestemmingen en toegestane milieucategorieën in directe omgeving van het plangebied

Op basis van VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’ geldt er per categorie een bepaalde richtafstand. De richtafstanden behorend bij de verschillende categorieën zijn weergegeven in de tabel ‘Overzicht bedrijfscategorieën en grootste afstand’. Een richtafstand betekent niet per definitie dat er geen woningen binnen deze afstand mogen worden gebouwd. Dat is afhankelijk van drie aspecten: zijn er niet reeds andere woningen in de omgeving aanwezig die het bedrijf reeds in haar mogelijkheden beperken, wordt het bedrijf niet onevenredig in zijn (toekomstige) bedrijfsmogelijkheden gehinderd en is er sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nog te realiseren woningen.

Categorie	Richtafstand tot rustig woongebied (m)	Afstand tot gemengd gebied (m)
1	10	0
2	30	10

Overzicht bedrijfscategorieën en grootste afstand

De richtafstand tot rustig woongebied uit de VNG-publicatie geldt ten opzichte van een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype, zoals een rustig buitengebied. Het plangebied is echter gelegen aan de rand van de kern van Boekel, waar de omgeving van de locatie kan worden getypeerd als ‘gemengd gebied’ als bedoeld in de VNG-brochure, een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Hier zijn naast woningen enkele agrarische en niet-agrarische bedrijven gelegen, een menging van vele, relatief dicht bij elkaar gelegen functies.

De beoogde bouwblokken van in het plangebied liggen op een grotere afstand dan 10 meter van de bestemmingsgrenzen van de omliggende bedrijven.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect milieuzonering geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling. Andersom geldt ook dat de bedrijven niet belemmerd worden in de bedrijfsvoering door de woningen omdat de afstand tussen de woningen en de bedrijfsbestemming meer dan 10 meter bedraagt.

Aanpassingen initiatief

De gevoerde gesprekken en de reacties op het initiatief hebben geen aanleiding gegeven om wijzigingen door te voeren in het plan.

Terugkoppeling

Dit verslag is toegezonden naar de deelnemers van de dialoog.

Bijlage A

Verstuurde informatie aan omwonenden

Inleiding

Dialogo is verplicht door gemeente omdat de buurtbewoners op de hoogte moet zijn van de ontwikkelingen in de buurt.

Naam initiatienemer: R.H.J.M. Brans
Tuinstraat 24 Boekel

Locatie ontwikkeling : Tuinstraat 24 en 26
En schutboom ongenummerd Boekel

Bijlage: Situatietekening nieuw bestemming.

Initiatief : Het realiseren van totaal 1 woonkavel Tuinstraat 26
2 woonkavels schutboom ongenummerd
En een loods max 250 vierkantemeter Tuinstraat 24 voor
bedrijfsactiviteiten Cat 1 en 2 deze is al vergunt
Hiervoor is aan de gemeente een principeverzoek ingediend,
en door B&W goedkeuring aan gegeven.

Toelichting initiatief :

- Het bestaande perceel heeft de bestemming Wonen
Op Tuinstraat 24 is een woning aanwezig en de bedrijfshal de gemeente heeft hier de vergunning al voor verleend
Om het perceel heen komt een haag en lindebomen zodat de loods vanaf de schutboom nauwelijks zichtbaar is
Tuinstraat 26 staat nu als mantelzorg deze krijgt na deze wijziging een eigen woonbestemming
Aan de schutboom zijde worden 2 woonkavels gerealiseerd zie bijgevoegde tekening
Ook komt hier een landschappelijke inpassing van hagen en bomen
Zoals je op de tekening kunt zien

Als er nog extra toelichting is gewenst graag bellen of mailen ,
Tel. 06-46325279 e-mail info@bransbelettering.nl

IN TE VULLEN DOOR BUURTBEWONER / BELANGHEBBENDE :

Naam :

Adres :

Bent U bekend met de ontwikkelingen van de initiatienemer : Ja / Nee

Heeft U bezwaren of opmerkingen op het voorgestelde initiatief :

.....

.....

.....

Datum :

Handtekening :

Bijlage bij verstuurde informatie





Bijlage B

Geanonimiseerde reacties

IN TE VULLEN DOOR BUURTBEWONER / BELANGHEBBENDE :

Naam : ...

Adres : ... *Tuinstraat* ...

Bent U bekend met de ontwikkelingen van de initiatienemer : ☒ Ja / Nee

Heeft U bezwaren of opmerkingen op het voorgestelde initiatief :

... *Nee.* ...

.....

.....

Datum : *29-12-2021* Handtekening : ..

IN TE VULLEN DOOR BUURTBEWONER / BELANGHEBBENDE :

Naam : [redacted]

Adres : *Nee Broek* [redacted]

Bent U bekend met de ontwikkelingen van de initiatienemer : Ja ☐ Nee ☒

Heeft U bezwaren of opmerkingen op het voorgestelde initiatief :

..... *NEE*

.....

.....

Datum : *29-12-2021* Handtekening

[redacted]

IN TE VULLEN DOOR BUURTBEWONER / BELANGHEBBENDE :

Naam : 

Adres : Schutboom 

Bent U bekend met de ontwikkelingen van de initiatienemer Ja / Nee

Heeft U bezwaren of opmerkingen op het voorgestelde initiatief :

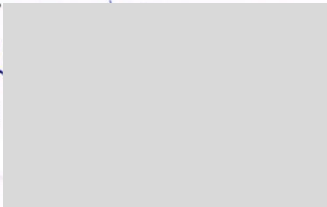
nee

.....

.....

Datum : 29-12-'21

Handtekening



IN TE VULLEN DOOR BUURTBEWONER / BELANGHEBBENDE :

Naam : ... [redacted]

Adres : Schutboom [redacted]

Bent U bekend met de ontwikkelingen van de initiatienemer : Ja / Nee

Heeft U bezwaren of opmerkingen op het voorgestelde initiatief :

..... Zolang het transport bedrijf hier
..... geen hinder van onder vindt
..... hebben we geen bezwaar

Datum : 29-12-2021 Handtekening [redacted]

IN TE VULLEN DOOR BUURTBEWONER / BELANGHEBBENDE :

Naam :

Adres : *Schutboom*

Bent U bekend met de ontwikkelingen van de initiatienemer : Ja / ~~Nee~~

Heeft U bezwaren of opmerkingen op het voorgestelde initiatief :

.....
.....
.....

Datum : *29-12-21*

Handtekening

IN TE VULLEN DOOR BUURTBEWONER / BELANGHEBBENDE :

Naam : [redacted]

Adres : Tuinstraat [redacted]

Bent U bekend met de ontwikkelingen van de initiatienemer : ☒ Ja / ☐ Nee

Heeft U bezwaren of opmerkingen op het voorgestelde initiatief :

..... n.v.t.

.....

.....

Datum : 29-12-2021 Handtekening [redacted]

IN TE VULLEN DOOR BUURTBEWONER / BELANGHEBBENDE :

Naam : ... [redacted]

Adres : *Schutboom* [redacted]

Bent U bekend met de ontwikkelingen van de initiatienemer : ☒ Ja / Nee

Heeft U bezwaren of opmerkingen op het voorgestelde initiatief :

Nee, we hebben geen bezwaar.

.....

.....

Datum : *31-12-2021*

Handtekening [redacted]

IN TE VULLEN DOOR BUURTBEWONER / BELANGHEBBENDE :

Naam : ... [redacted]

Adres : Tuinstraat [redacted]

Bent U bekend met de ontwikkelingen van de initiatienemer : Ja / Nee

Heeft U bezwaren of opmerkingen op het voorgestelde initiatief :

X

.....

Datum : 04/07/2022

Handtekening [redacted]