

Verslag
omgevingsdialoog “Zwarte
Dijk 47”

Datum: 24-10-2025
Projectnummer: RG242140

III SCHOENMAKERS III

1. Initiatiefnemer:

Vereniging Achteraf Is Mooi Wonen
Zwarte Dijk 47
5121 ZA Rijen

2. Korte toelichting op het plan

In het kader van een goede omgevingsdialoog hebben de initiatiefnemers de omwonende of eigenaar van de omliggende gronden op de hoogte gebracht van het voorgenomen initiatief aan de Zwarte Dijk 47 te Rijen.

De locatie Zwarte Dijk 47 ligt in het buitengebied van Rijen, onder de gemeente Gilze en Rijen. De locatie betreft momenteel nog een agrarisch perceel. Binnen de locatie is een (woon)boerderij aanwezig, met daarnaast een schuur, in de formatie kop-hals-romp. De schuur is momenteel in gebruik als opslagruimte. De boerderij en de bijbehorende schuur zijn aangemerkt als karakteristieke bebouwing als uitdrukking van de Kop-Hals-Romp formatie en het buitengebied van Rijen. Het initiatief is om de agrarische bestemming om te zetten naar een woonbestemming en de schuur om te bouwen naar tweetal woningen. Doordat de schuur een andere functie, in dit geval een woonfunctie, krijgt, wordt het behoud en herstel van het ensemble gestimuleerd.

Op de locatie Zwarte Dijk 47 geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Gemeente Gilze en Rijen, vastgesteld op 01-07-2013'. De planlocatie heeft de enkelbestemming 'Agrarisch' met bouwvlak en als Bouwaanduiding 'Karakteristiek', waarbij per bestemmingsvlak bebouwing is toegestaan ten behoeve van één woning. Op de betreffende locatie is het binnen het bestemmingsplan niet mogelijk om in de schuur een tweetal woningen op te richten. Het voornemen is om middels een TAM-IMRO procedure de ontwikkeling mogelijk te maken. De locatie van de boerderij met schuur krijgt een bestemming 'wonen', zodat er, naast de woning, twee woningen in de schuur opgericht kan worden.

De gemeente heeft op 11 februari 2025 het plan behandeld aan de intaketafel. Het standpunt van de gemeente was positief omdat het initiatief bijdraagt aan het behoud van karakteristieke waarden. In figuur 1 en 2 is de bestaande situatie op de planlocatie weergegeven. Op figuur 3 en 4 is een impressie van de nieuwe erfinrichting van Zwarte Dijk 47 weergegeven.

3. Wie is er benaderd?

In de nabije omgeving van de plantontwikkeling, zijn de omwonenden in juli 2025 benaderd door de initiatiefnemers. Ze zijn mondeling benaderd en middels een situatietekening en toelichting op de hoogte gebracht van het voorgenomen initiatief. In de onderstaande tabel is aangegeven met welke adressen een omgevingsdialoog is gehouden. In Bijlage 1 is informatie toegevoegd welke is voorgelegd aan de omwonenden.

Naam	Adres	Postcode/woonplaats	Reactie / Vragen Ja/Nee
Dhr. Metsaars (mede-eigenaar percelen 152 & 153)	Leibeemd 176	5121 RS Rijen	Geen vragen
Fam. Verheugt	Zwarte Dijk 45	5121 ZA Rijen	Geen vragen
Fam. v.d. Maden	Wierkstraat 20	5125 NJ Hulten	Geen vragen
Mevr. Wouters	Broekdijk 60	5125 NE Hulten	Geen vragen
Fam. Peeters	Tinnegietersweg 9	5121 RH Rijen	Geen vragen
Fam. Leenaars	Tinnegietersweg 7	5121 RH Rijen	Geen vragen
Fam. Gillis	Broekdijk 62	5121 NE Hulten	Geen vragen
Fam. Botermans (eigenaar perceel 609)	Zwarte Dijk 72	5121 ZC Rijen	Geen vragen
Fam. Kin (eigenaren perceel nr 756)	Flaassendijk & Tinnegietersweg	5121 RH Rijen	Ja; zie alinea 4

4. Wat waren de reacties?

In de maanden juni en juli 2025 zijn de initiatiefnemers op bezoek gegaan bij de omwonende van bovenop boven genoemde adressen. Er werd positief gereageerd op de op het initiatief en de voorgenomen plannen. Er zijn in dit stadium geen vragen of opmerkingen gegeven op de beoogde ontwikkeling, op 1 na.

De eigenaren van de landbouwgrond aan de Noord- en Oostzijde (perceel 756) zijn benaderd. Zij verpachten de grond en wensen een intentieverklaring op te stellen waarin wordt opgenomen dat noch wij, noch nieuwe eigenaren bezwaar zullen maken tegen agrarische activiteiten op dat perceel. Wij zijn welwillend dit met hen aan te gaan en zijn reeds bezig met het opstellen van een dergelijk document.

Verder heeft de heer Metsaars het reactieformulier van de omgevingsdialoog ondertekend namens alle mede-eigenaren van percelen 152 en 153.

5. Worden concept plannen aangepast naar aanleiding van omgevingsdialoog?

De gevoerde omgevingsdialogen met de directe omwonenden geven geen aanleiding om de plannen aan te passen. Als bewijsstuk dat de omgevingsdialoog gevoerd is voor de ontwikkeling op de locatie Zwarte Dijk 47, is aan bewoners gevraagd om de voorgelegde informatie voor gezien te ondertekenen. De formulieren zijn in bijlage 2 toegevoegd.

BIJLAGE 1 voorgestelde informatie Omgevings Dialoog

OMGEVINGSDIALOOG ZWARTE DIJK 47 RIJEN

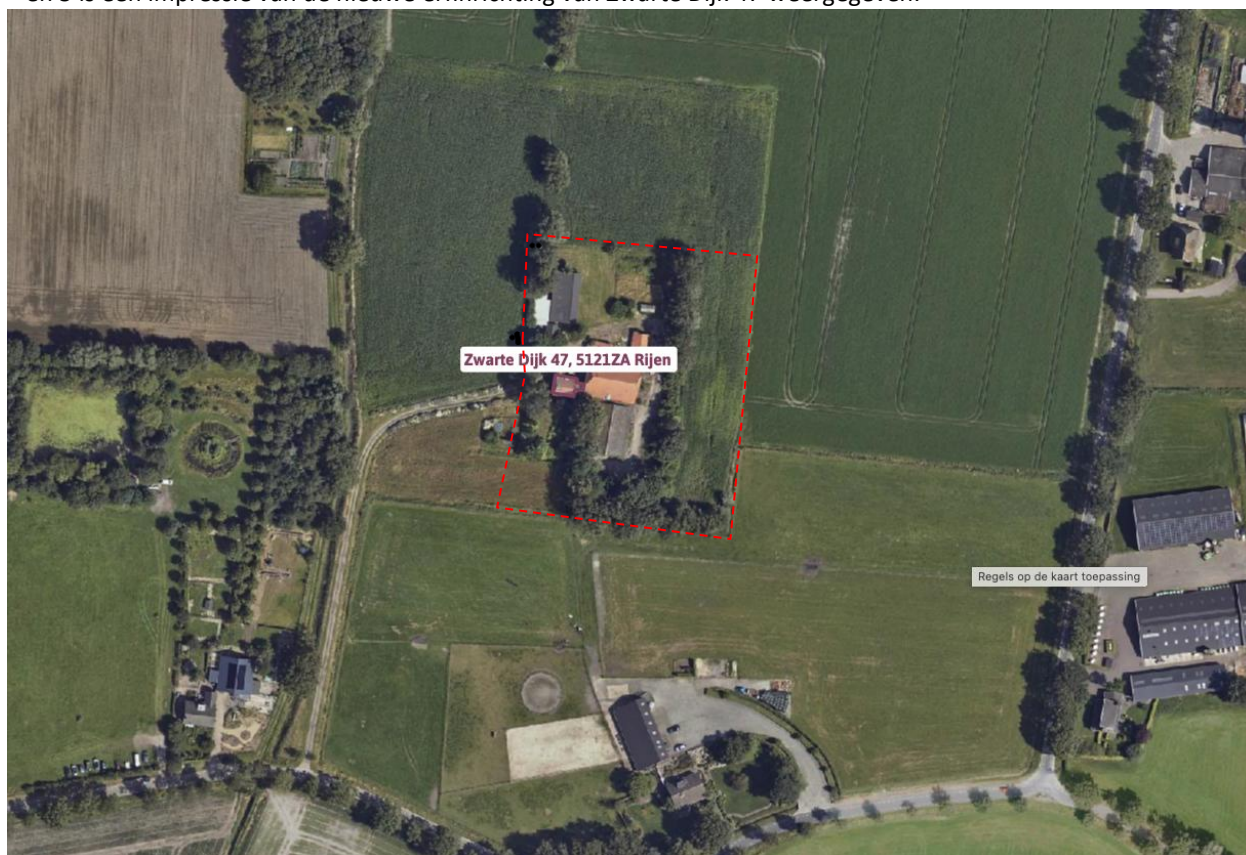
In het kader van een goede omgevingsdialoog willen wij u als omwonende of eigenaar van de omliggende gronden op de hoogte brengen van het voorgenomen initiatief aan de Zwarte Dijk 47 te Rijen.

Rijen, Mei 2025

De locatie Zwarte Dijk 47 ligt in het buitengebied van Rijen, onder de gemeente Gilze en Rijen. De locatie betreft momenteel nog een agrarisch perceel. Binnen de locatie is een (woon)boerderij aanwezig, met daarnaast een schuur, in de formatie kop-hals-romp. De schuur is momenteel in gebruik als opslagruimte. De boerderij en de bijbehorende schuur zijn aangemerkt als karakteristieke bebouwing als uitdrukking van de Kop-Hals-Romp formatie en het buitengebied van Rijen. Het initiatief is om de agrarische bestemming om te zetten naar een woonbestemming en de schuur om te bouwen naar tweetal woningen. Doordat de schuur een andere functie, in dit geval een woonfunctie, krijgt, wordt het behoud en herstel van de karakteristieke schuur gestimuleerd.

Op de locatie Zwarte Dijk 47 geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Gemeente Gilze en Rijen, vastgesteld op 01-07-2013'. De planlocatie heeft de enkelbestemming 'Agrarisch' met bouwvlak en als Bouwaanduiding 'Karakteristiek', waarbij per bestemmingsvlak bebouwing is toegestaan ten behoeve van één woning. Op de betreffende locatie is het binnen het bestemmingsplan niet mogelijk om in de schuur een tweetal woningen op te richten. Het voornemen is om middels een TAM-IMRO procedure de ontwikkeling mogelijk te maken. De locatie van de boerderij met schuur krijgt een bestemming 'wonen', zodat er twee woningen in de schuur opgericht kan worden.

De gemeente heeft op 11 februari 2025 het plan behandeld aan de intaketafel. Het standpunt van de gemeente was positief omdat het initiatief bijdraagt aan het behoud van karakteristieke waarden. In figuur 1 en 2 is de bestaande situatie op de planlocatie weergegeven. Op figuur 3 is de nieuwe situatie weergegeven. Op figuur 4 en 5 is een impressie van de nieuwe erfinrichting van Zwarte Dijk 47 weergegeven.



Figuur 1: Ligging planlocatie op luchtfoto



Figuur 2: Bestaande situatie Zwarte Dijk 47



Figuur 3: Impressie erfinrichting Zwarte Dijk 47



Figuur 4: Impressie erfinrichting Zwarte Dijk 47

BIJLAGE 2 Reactie formulieren omgevingsdialoog

III Schoenmakers III Ruimtelijke ontwikkeling

Reactieformulier omgevingsdialoog Zwarte Dijk 47

Reactieformulier in het kader van de bestemmingsplanprocedure schuur naar dubbele bewoning te Rijen, Gilze en Rijen.

Door de initiatiefnemer zijn de omwonenden persoonlijk bezocht en is er aan de hand van een informatie formulier bij de bestemmingsplanprocedure, uitleg gegeven over de voorgenomen plannen. De omwonenden die direct grenzen aan de planlocatie zijn bezocht.

U kunt eventuele vragen of reactie op het voorgenomen initiatief achterlaten op dit formulier

Naam	Wim Metsaars
Straatnaam en huisnummer	Leibeemd 176
Postcode en plaats	5121 RS Rijen
Datum	10-07-2025

Na de toelichting vraagt de initiatiefnemer of er nog vragen zijn over het plan:

Omschrijving vraag:	Geen vragen
Beantwoording / afspraak	
Omschrijving vraag:	
Beantwoording / afspraak	
Omschrijving vraag:	
Beantwoording	

Als bewijs van het voeren van deze dialoog ondertekenen beide partijen dit formulier.

Initiatiefnemer:
 Naam: Dhr. Trippenree, namens
 Vereniging Achteraf Is
 Mooi Wonen
 Adres: Zwarte Dijk 47
 5152 ZA
 Woonplaats: Rijen

Handtekening:

Bijlage omgevingsdialoog 202505 | 19-05-2025

Omwonende: Medegrondeigenaar
 percelen M153 en M154
 Dhr. Wim Metsaars
 Leibeemd 176
 5121 RS Rijen

152

Reactieformulier omgevingsdialoog Zwarte Dijk 47

Reactieformulier in het kader van de bestemmingsplanprocedure schuur naar dubbele bewoning te Rijen, Gilze en Rijen.

Door de initiatiefnemer zijn de omwonenden persoonlijk bezocht en is er aan de hand van een informatie formulier bij de bestemmingsplanprocedure, uitleg gegeven over de voorgenomen plannen. De omwonenden die direct grenzen aan de planlocatie zijn bezocht.

U kunt eventuele vragen of reactie op het voorgenomen initiatief achterlaten op dit formulier

Naam	L.M.E. VERHEUGT
Straatnaam en huisnummer	Zwarte Dijk 45
Postcode en plaats	5121 ZA Rijen
Datum	10/7/2025

Na de toelichting vraagt de initiatiefnemer of er nog vragen zijn over het plan:

Omschrijving vraag:	Geen
Beantwoording / afspraak	
Omschrijving vraag:	
Beantwoording / afspraak	
Omschrijving vraag:	
Beantwoording	

Als bewijs van het voeren van deze dialoog ondertekenen beide partijen dit formulier.

Initiatiefnemer:

Naam: Dhr. Trippenzee, namens
Vereniging Achteraf Is
Mooi Wonen

Adres: Zwarte Dijk 47
5152 ZA
Woonplaats: Rijen

Handtekening:

Bijlage omgevingsdialoog 202505 | 19-05-2025

Omwonende:

L.M.E. Verheugt
Zwarte Dijk 45
5121 ZA Rijen



Reactieformulier omgevingsdialoog Zwarte Dijk 47

Reactieformulier in het kader van de bestemmingsplanprocedure schuur naar dubbele bewoning te Rijen, Gilze en Rijen.

Door de initiatiefnemer zijn de omwonenden persoonlijk bezocht en is er aan de hand van een informatie formulier bij de bestemmingsplanprocedure, uitleg gegeven over de voorgenomen plannen. De omwonenden die direct grenzen aan de planlocatie zijn bezocht.

U kunt eventuele vragen of reactie op het voorgenomen initiatief achterlaten op dit formulier

Naam	J.v.d. Maden
Straatnaam en huisnummer	Wierbich 2a
Postcode en plaats	5125 NJ Hulst
Datum	15-7-1981

Na de toelichting vraagt de initiatiefnemer of er nog vragen zijn over het plan:

Omschrijving vraag:	
Beantwoording / afspraak	
Omschrijving vraag:	
Beantwoording / afspraak	
Omschrijving vraag:	
Beantwoording	

Als bewijs van het voeren van deze dialoog ondertekenen beide partijen dit formulier.

Initiatiefnemer:

Naam: Dhr. Trippenree, namens
Vereniging Achteraf Is
Mooi Wonen

Adres: Zwarte Dijk 47
5152 ZA

Woonplaats: Rijen

Handtekening: 

Bijlage omgevingsdialoog 202505 | 19-05-2025

Omwonende:


Wierbich 2a
5125 NJ Hulst


Reactieformulier omgevingsdialoog Zwarte Dijk 47

Reactieformulier in het kader van de bestemmingsplanprocedure schuur naar dubbele bewoning te Rijen, Gilze en Rijen.

Door de initiatiefnemer zijn de omwonenden persoonlijk bezocht en is er aan de hand van een informatie formulier bij de bestemmingsplanprocedure, uitleg gegeven over de voorgenomen plannen. De omwonenden die direct grenzen aan de planlocatie zijn bezocht.

U kunt eventuele vragen of reactie op het voorgenomen initiatief achterlaten op dit formulier

Naam	Anne Wouters
Straatnaam en huisnummer	Broekdijk 60
Postcode en plaats	5125 NE Hulten
Datum	14-7-2025

Na de toelichting vraagt de initiatiefnemer of er nog vragen zijn over het plan: N.v.t.

Omschrijving vraag:	
Beantwoording / afspraak	
Omschrijving vraag:	
Beantwoording / afspraak	
Omschrijving vraag:	
Beantwoording	

Als bewijs van het voeren van deze dialoog ondertekenen beide partijen dit formulier.

Initiatiefnemer:

Naam: Dhr. Trippenzee, namens
Vereniging Achteraf Is
Mooi Wonen

Adres: Zwarte Dijk 47
5152 ZA
Woonplaats: Rijen

Handtekening:

Bijlage omgevingsdialoog 202505 | 19-05-2025

Omwonende:

A. Wouters
Broekdijk 60
5125 NE Hulten



Reactieformulier omgevingsdialoog Zwarte Dijk 47

Reactieformulier in het kader van de bestemmingsplanprocedure schuur naar dubbele bewoning te Rijen, Gilze en Rijen.

Door de initiatiefnemer zijn de omwonenden persoonlijk bezocht en is er aan de hand van een informatie formulier bij de bestemmingsplanprocedure, uitleg gegeven over de voorgenomen plannen. De omwonenden die direct grenzen aan de planlocatie zijn bezocht.

U kunt eventuele vragen of reactie op het voorgenomen initiatief achterlaten op dit formulier

Naam	Pam Peeters
Straatnaam en huisnummer	Tinreguliersweg 3
Postcode en plaats	5121 RH
Datum	15-07-2025

Na de toelichting vraagt de initiatiefnemer of er nog vragen zijn over het plan:

Omschrijving vraag:	/
Beantwoording / afspraak	/
Omschrijving vraag:	/
Beantwoording / afspraak	/
Omschrijving vraag:	/
Beantwoording	/

Als bewijs van het voeren van deze dialoog ondertekenen beide partijen dit formulier.

Initiatiefnemer:

Naam: Dhr. Trippenzee, namens
Vereniging Achteraf Is
Mooi Wonen

Adres: Zwarte Dijk 47
5152 ZA
Woonplaats: Rijen

Handtekening:

Bijlage omgevingsdialoog 202505 | 19-05-2025

Omwonende:

..... Peeters

..... Tinreguliersweg 3

.....

Reactieformulier omgevingsdialoog Zwarte Dijk 47

Reactieformulier in het kader van de bestemmingsplanprocedure schuur naar dubbele bewoning te Rijen, Gilze en Rijen.

Door de initiatiefnemer zijn de omwonenden persoonlijk bezocht en is er aan de hand van een informatie formulier bij de bestemmingsplanprocedure, uitleg gegeven over de voorgenomen plannen. De omwonenden die direct grenzen aan de planlocatie zijn bezocht.

U kunt eventuele vragen of reactie op het voorgenomen initiatief achterlaten op dit formulier

Naam	Deenaars
Straatnaam en huisnummer	Tinnegietersweg 7
Postcode en plaats	5121 RH
Datum	15/7/25

Na de toelichting vraagt de initiatiefnemer of er nog vragen zijn over het plan:

Omschrijving vraag:	
Beantwoording / afspraak	
Omschrijving vraag:	
Beantwoording / afspraak	
Omschrijving vraag:	
Beantwoording	

Als bewijs van het voeren van deze dialoog ondertekenen beide partijen dit formulier.

Initiatiefnemer:

Naam: Dhr. Trippensee, namens
Vereniging Achteraf Is
Mooi Wonen

Adres: Zwarte Dijk 47
5152 ZA
Woonplaats: Rijen

Handtekening:

Omwonende: / niet aangemerkt

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

Reactieformulier omgevingsdialoog Zwarte Dijk 47

Reactieformulier in het kader van de bestemmingsplanprocedure schuur naar dubbele bewoning te Rijen, Gilze en Rijen.

Door de initiatiefnemer zijn de omwonenden persoonlijk bezocht en is er aan de hand van een informatieformulier bij de bestemmingsplanprocedure, uitleg gegeven over de voorgenomen plannen. De omwonenden die direct grenzen aan de planlocatie zijn bezocht.

U kunt eventuele vragen of reactie op het voorgenomen initiatief achterlaten op dit formulier

Naam	Jam Gellis
Straatnaam en huisnummer	Broedich 52
Postcode en plaats	5125 NE - Hulst
Datum	14-4-2025

Na de toelichting vraagt de initiatiefnemer of er nog vragen zijn over het plan:

Omschrijving vraag:	/
Beantwoording / afspraak	/
Omschrijving vraag:	/
Beantwoording / afspraak	/
Omschrijving vraag:	/
Beantwoording	/

Als bewijs van het voeren van deze dialoog ondertekenen beide partijen dit formulier.

	Initiatiefnemer:	Omwonende:
Naam:	Dhr. Trippenzee, namens Vereniging Achteraf Is Mooi Wonen	
Adres:	Zwarte Dijk 47	
Woonplaats:	5152 ZA Rijen	
Handtekening:	B. Gellis v.d. Broel	

Reactieformulier omgevingsdialoog Zwarte Dijk 47

Reactieformulier in het kader van de bestemmingsplanprocedure schuur naar dubbele bewoning te Rijen, Gilze en Rijen.

Door de initiatiefnemer zijn de omwonenden persoonlijk bezocht en is er aan de hand van een informatie formulier bij de bestemmingsplanprocedure, uitleg gegeven over de voorgenomen plannen. De omwonenden die direct grenzen aan de planlocatie zijn bezocht.

U kunt eventuele vragen of reactie op het voorgenomen initiatief achterlaten op dit formulier

Naam	F. Botermans
Straatnaam en huisnummer	Zwartedijk 72
Postcode en plaats	5121 ZC Rijen
Datum	14-07-2025

Na de toelichting vraagt de initiatiefnemer of er nog vragen zijn over het plan:

Omschrijving vraag:	
Beantwoording / afspraak	
Omschrijving vraag:	
Beantwoording / afspraak	
Omschrijving vraag:	
Beantwoording	

Als bewijs van het voeren van deze dialoog ondertekenen beide partijen dit formulier.

Initiatiefnemer:

Naam: Dhr. Trippenlee, namens
Vereniging Achteraf Is
Mooi Wonen

Adres: Zwarte Dijk 47
5152 ZA
Woonplaats: Rijen

Handtekening:

Bijlage omgevingsdialoog 202505 | 19-05-2025

Omwonende:

F. Botermans
Zwarte dijk 72
5121 ZC Rijen

