

TAM-omgevingsplan Achtmaalseweg 182 te Achtmaal

Omgevingsdialoog

Participatie niveau

Bepalen participatieniveau TAM-omgevingsplan 'Achtmaalseweg 182 te Achtmaal'

A: In welke categorie past het initiatief?

Ter plaatse van de locatie Achtmaalseweg 182 hebben initiatiefnemers het voornemen om de bestaande boerderij op de locatie te renoveren, en op te splitsen in twee twee-onder-één-kapwoningen. Naast het renoveren van de boerderij bestaat het initiatief ook uit het toevoegen van een bouwkael aan de noordoostzijde van het perceel. Onderhavig initiatief wordt gerealiseerd middels een wijziging van het omgevingsplan. *Lichte herstructurering – 5 punten.*

B: Welke positieve invloed heeft het initiatief op de omgeving?

Het meeste profijt heeft de initiatiefnemer zelf. Op dit moment is de boerderij erg verouderd. Het efficiënter herinrichten van de ruimte op en om de planlocatie zorgt voor een ruimtelijke meerwaarde en een toekomstbestendige functie. *Weinig invloed – 3 punten.*

C: Is er hinder van het initiatief voor de omgeving, na realisatie?

De herbestemming zorgt voor minimale hinder naar de omgeving. Op de locatie is al een woonfunctie aanwezig. Door de boerderij te renoveren en een vrijstaande woning op te richten, is er verandering in uitstraling en uitzicht voor de omgeving. De verandering zal voornamelijk zichtbaar zijn voor direct omwonenden welke zijn benaderd in de omgevingsdialoog. *Weinig hinder – 3 punten.*

D: Krijgt het initiatief veel aandacht in politiek, pers of social media?

Geen enkele aandacht vanuit politiek, pers of social media. *Geen aandacht – 1 punt.*

Uitkomst punten = 12 punten / 4 = 3 Participatieniveau 1 – weinig participatie = weinig impact op de omgeving

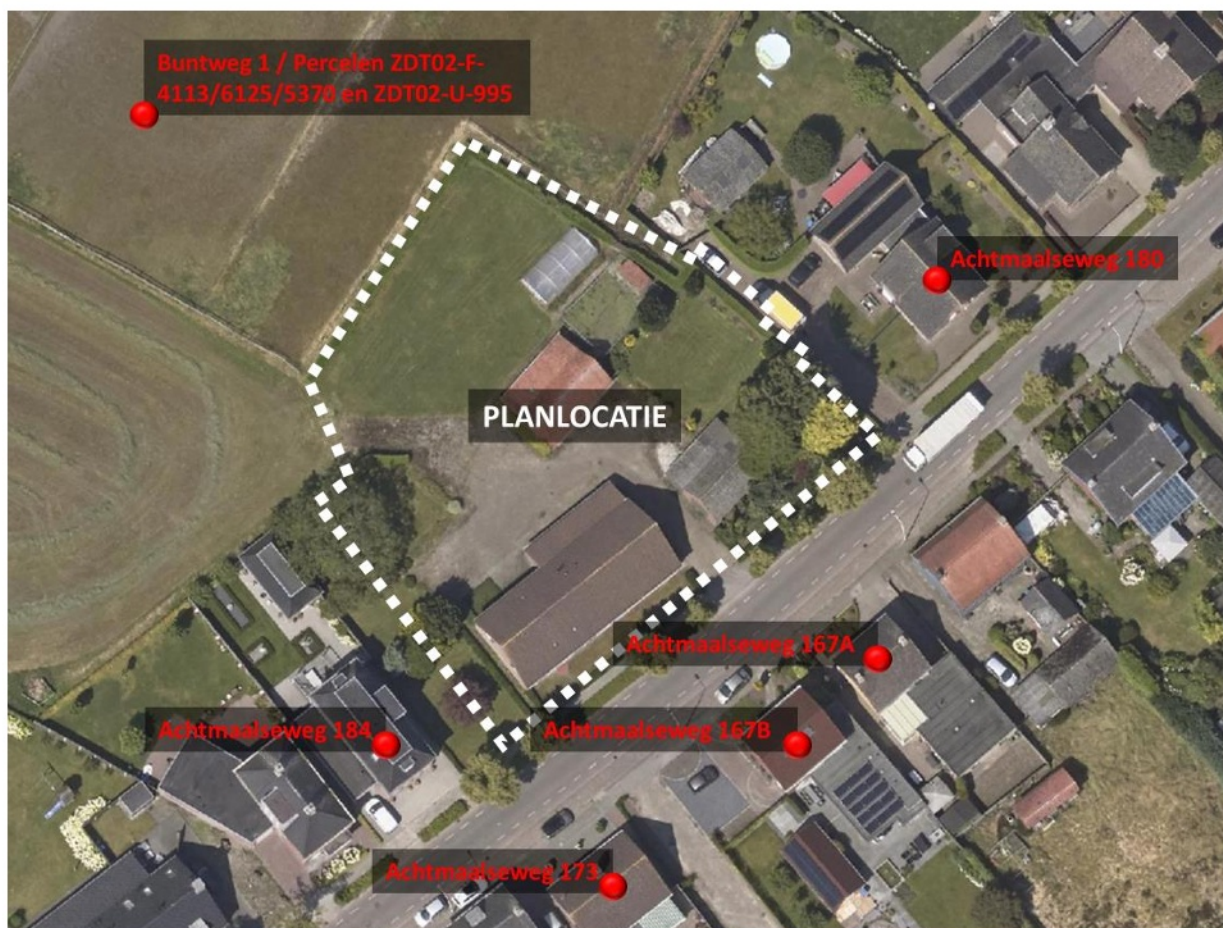
Het doel is om direct betrokkenen te informeren en bepaalde zorgen te inventariseren en toe te lichten. De omwonenden zijn door de initiatiefnemer persoonlijk op de hoogte gebracht van de ontwikkeling. Daarbij is een informatiebrief afgegeven met een bijgevoegd reactieformulier. Eventuele reacties zijn opgenomen in het onderhavige verslag.

Participatieverslag

Verslag omgevingsdialoog Achtmaalseweg 182 te Achtmaal

De onderstaande omwonenden zijn door de initiatiefnemer persoonlijk op de hoogte gebracht van de ontwikkeling. Daarbij is een informatiebrief afgegeven met een bijgevoegd reactieformulier.

	Adres:	Naam:	Datum uitvoering dialoog:
Bewoners/Eigenaren van	Buntweg 1 / Percelen ZDT02-F-4113/6125/5370 en ZDT02-U-995		28-01-2025
Bewoners/Eigenaren van	Achtmaalseweg 180		14-03-2025
Bewoners/Eigenaren van	Achtmaalseweg 167B		24-03-2025
Bewoners/Eigenaren van	Achtmaalseweg 167A		26-03-2025
Bewoners/Eigenaren van	Achtmaalseweg 184		28-03-2025
Bewoners/Eigenaren van	Achtmaalseweg 173		29-03-2025



Overzichtsplattegrond omwonenden

Op de volgende pagina is de verslaglegging van het bezoek aan de adressen weergegeven.

Verslag gesprek 28 januari –

Op dinsdagmiddag heeft [redacted] samen met [redacted] van Somnium Real Estate een bezoek gebracht aan [redacted]. Zij wonen aan de Buntweg 1 in Achtmaal. Hun landbouwgronden grenzen aan het perceel van Achtmaalseweg 182. Tijdens dit bezoek heeft [redacted] de plannen voor de boerderijsplitsing aan de Achtmaalseweg 182 voor zijn twee zonen uitgelegd en toegelicht dat hij de toekomst voor zichzelf daar ook nog een seniorenwoning wil bouwen.

[redacted] zeer enthousiast over het plan, ze vonden het zeer speciaal dat [redacted] dat samen met zijn kinderen zal realiseren. Ook waren ze zeer te spreken over het plan dat de boerderij blijft staan en dat deze wordt gerenoveerd. Ze vonden het heel goed om te horen dat de plaatselijke jeugd ook in het dorp wil blijven wonen.

Daarnaast hebben [redacted] gesproken over de driftcirkels van de landbouwgronden van [redacted]. [redacted] deze vallen over de boerderij. Hiervoor willen ze medewerking verlenen. Hiervoor is inmiddels ook een contract opgesteld wat ze ook hebben ondertekend welke is toegevoegd aan de bijlage van de motivering van het omgevingsplan.

Verslag gesprek 14 maart –

Op 14 maart heeft [redacted] samen met [redacted] een bezoek gebracht aan [redacted] woonachtig aan de Achtmaalseweg 180 en directe burens van het perceel. De plannen voor de transformatie van de boerderij naar een tweekapper en de toevoeging van een kavel voor een levensloopbestendige woning zijn toegelicht. [redacted] reageerden enthousiast en gaven aan het mooi te vinden dat de jeugd in Achtmaal kan blijven wonen. Ook over de levensloopbestendige woning waren zij positief.

Verslag gesprek 24 maart –

Op 24 maart heeft [redacted] samen met [redacted] een gesprek gevoerd met [redacted] woonachtig aan de Achtmaalseweg 167B, tegenover het project. Tijdens het overleg zijn de plannen doorgenomen om de boerderij om te vormen tot een tweekapper en daarnaast een kavel beschikbaar te maken voor een levensloopbestendige woning. [redacted] stonden positief tegenover de plannen en benadrukten dat het goed is dat jongeren in Achtmaal een plek behouden. Ook de levensloopbestendige woning vonden zij een waardevolle aanvulling.

Verslag gesprek 26 maart –

Op 26 maart hebben [redacted] een bezoek gebracht aan [redacted] woonachtig aan de Achtmaalseweg 184. Tijdens dit gesprek zijn de plannen toegelicht om de bestaande boerderij aan de Achtmaalseweg 182 te transformeren naar een tweekapper voor [redacted] en daarnaast ruimte te creëren voor een kavel waar een levensloopbestendige woning kan worden gerealiseerd, bestemd voor [redacted]. [redacted] reageerde positief en gaf aan het mooi te vinden dat jonge mensen in Achtmaal kunnen blijven wonen. Ook waardeerde hij dat de oude boerderij behouden blijft en zo het dorpsgezicht in stand wordt gehouden.

Verslag gesprek 28 maart –

Op 28 maart hebben [redacted] een bezoek gebracht aan [redacted] woonachtig aan de Achtmaalseweg 173, tegenover het perceel aan de Achtmaalseweg 182. De plannen voor de verbouwing van de boerderij tot een tweekapper voor [redacted] en de mogelijkheid van een extra kavel voor een levensloopbestendige woning voor [redacted] zijn daarbij toegelicht. [redacted] reageerde enthousiast en gaf aan het een goede ontwikkeling te vinden dat de boerderij behouden blijft en dat jonge mensen in het dorp kunnen blijven wonen. Ook vond hij de toevoeging van een levensloopbestendige woning passend bij de omgeving.

Verslag gesprek 29 maart – [REDACTED]

Op 29 maart heeft [REDACTED] samen met [REDACTED] een gesprek gehad met [REDACTED] woonachtig aan de Achtmaalseweg 167A, eveneens tegenover het plan. Daarbij is toegelicht dat de boerderij wordt getransformeerd naar een tweekapper en dat er een extra kavel komt voor een levensloopbestendige woning. [REDACTED] reageerde positief en vond het een goed plan dat jongeren zo de kans krijgen om in Achtmaal te blijven wonen. Ook het idee van de levensloopbestendige woning sprak hem aan

Informatiebrief

Informatiebrief wijziging van het omgevingsplan (TAM-IMRO) – Achthmaalseweg 182 te Achthmaal

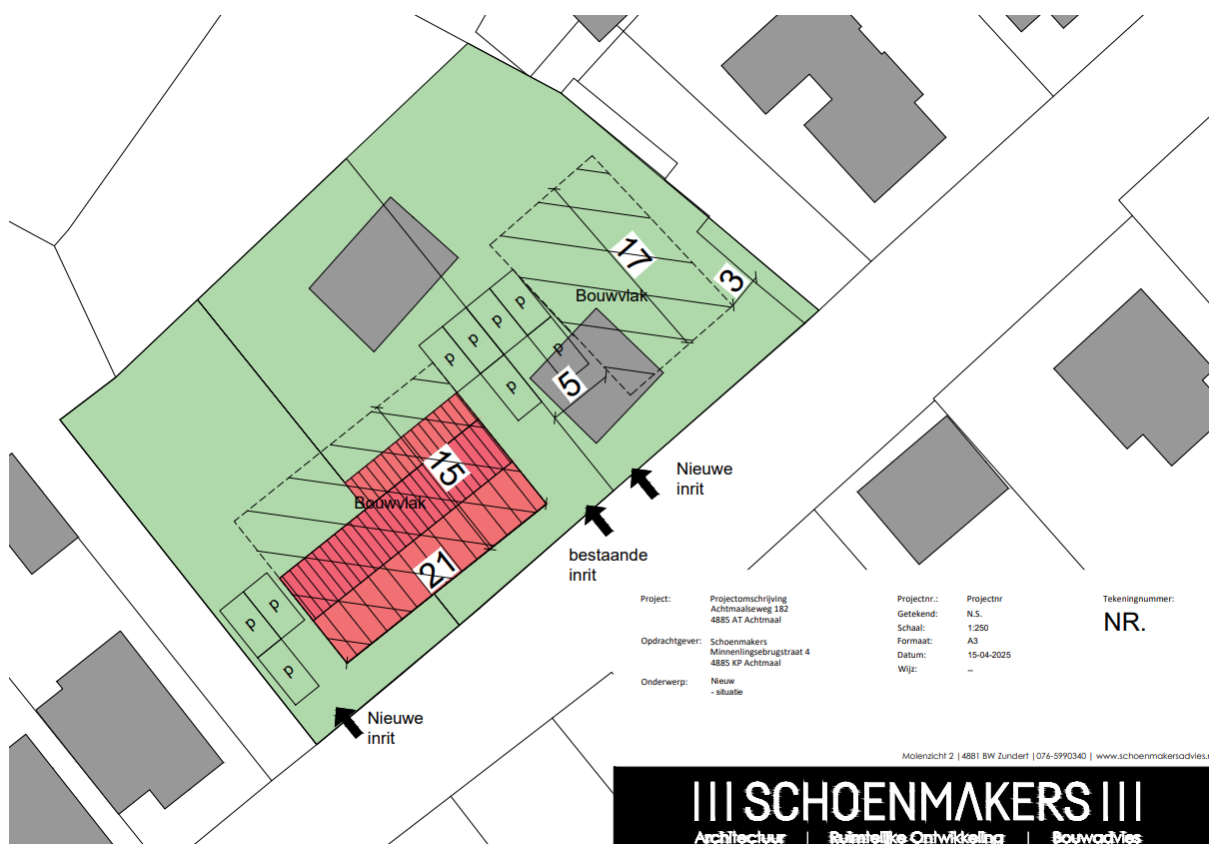
In het kader van een goede omgevingsdialoog willen initiatiefnemers u als omwonende op de hoogte brengen van het voorgenomen initiatief aan de Achthmaalseweg 182.

Ter plaatse van de locatie Achthmaalseweg 182 hebben initiatiefnemers het voornemen om de bestaande boerderij op de locatie te renoveren, en op te splitsen in twee twee-onder-één-kapwoningen. Dit initiatief is ontstaan uit een gezamenlijke passie voor het behouden en restaureren van oude gebouwen, in het bijzonder boerderijen. Deze passie hebben zij doorgetrokken in het werkveld, beide zijn zij werkzaam in de bouwsector. Aangezien zij nog jong zijn willen zij met dit initiatief voorsorteren op de op hol geslagen huizenmarkt door het kunnen bieden van een geschikte woonruimte voor jonge mensen uit deze regio. Initiatiefnemers zijn beide opgegroeid in het dorp en zijn van mening dat de rijke geschiedenis van hun dorp niet verloren mag gaan. Met onderhavig initiatief zetten zij in op de instandhouding van dit erfgoed.

Naast het renoveren van de boerderij bestaat het initiatief ook uit het toevoegen van een bouwkvael aan de noordoostzijde van het perceel.

De planlocatie Achthmaalseweg 182 is gelegen binnen het tijdelijk omgevingsplan, betreffende het vigerend bestemmingsplan 'Partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied', met de bijbehorende regels uit het tijdelijk bestemmingsplan 'Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied Zundert'. Op de planlocatie is de enkelbestemming 'Agrarisch' gelegen. De beoogde ontwikkeling op de planlocatie is binnen het vigerend bestemmingsplan niet rechtstreeks mogelijk. Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient er een afwijking van het omgevingsplan plaats te vinden. In onderhavig plan wordt dit middels een TAM-IMRO plan doorlopen.

In de afbeelding hieronder is inzichtelijk gemaakt hoe de beoogde situatie er uit gaat zien. Daarnaast is er een schetsmatige impressie toegevoegd.





Om de beoogde ontwikkeling juridisch planologisch mogelijk te maken dient van het omgevingsplan te worden afgeweken. Dit wordt gedaan middels een wijziging van het omgevingsplan. Allereerst hebben initiatiefnemers een initiatiefverzoek ingediend. Dit verzoek is behandeld in de intaketafel van de gemeente Zundert, waar initiatieven worden besproken op haalbaarheid en wenselijkheid. Op 25 maart 2025 heeft de gemeente Zundert in een reactie laten weten dat het intakeverzoek aan de intaketafel besproken is en dat de gemeente hier in beginsel positief tegenover staat.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken kan de ruimtelijke procedure worden opgestart middels een wijziging van het omgevingsplan via een TAM-IMRO plan. Voor u ligt, als onderdeel van het TAM-IMRO plan, een informatiebrief. Deze informatiebrief heeft als doel de omgeving vroegtijdig te informeren over de aanvraag en u een kans te geven om te reageren.

De locatie is in eigendom van initiatiefnemers. In samenspraak met de gemeente zal er door middel van overleg met de omgeving en de direct belanghebbenden een omgevingsdialoog opgestart worden. Het doel van deze dialoog is om duidelijkheid te geven over de plannen en de omgeving hierbij te betrekken. De initiatiefnemer neemt het voortouw in de omgevingsdialoog.

Belanghebbenden

Gezien het voorgaande nemen we aan dat de omgeving beperkt geraakt of beïnvloed wordt door het initiatief. Mede als gevolg van de ligging van de planlocatie is het logisch om te kiezen voor een beperkte invloedscirkel. De naastgelegen omwonenden en grondeigenaren worden geïnformeerd over de aanvraag.

Vanuit een goede maatschappelijke uitvoerbaarheid is het wenselijk dat omwonenden worden geïnformeerd over het plan, alvorens het TAM-IMRO plan als ontwerp ter inzage komt gedurende 6 weken. Vandaar deze informatiebrief. Het is belangrijk om hierbij te vermelden dat omwonenden niet akkoord hoeven te gaan met het plan, maar dat ze wel voldoende gehoord worden en dat eventuele vragen of opmerkingen worden bekeken.

Mocht u naar aanleiding van deze informatiebrief een vraag hebben over het onderhavige initiatief, dan kunt u een reactie achterlaten op het bijgevoegde reactieformulier. Vervolgens worden alle reacties gebundeld en eventuele vragen en opmerkingen worden verwerkt. Omwonenden krijgen twee weken de tijd om het reactieformulier in te leveren bij initiatiefnemers. De reacties worden in een verslag opgenomen, welke vervolgens ter controle ook naar de omwonenden wordt gestuurd.

Mocht u verdere vragen hebben die niet via de informatiebrief of reactieformulier behandeld zijn, dan heeft u de mogelijkheid dit per mail aan initiatiefnemer te laten weten. Eventueel in samenspraak met de adviseur (wij als Schoenmakers) kan verder uitleg worden gegeven. Het verslag wordt daarna, met de rest van het plan, met de gemeente Zundert gedeeld, en zij nemen dit ter overweging van het plan mee in de besluitvorming

Tijdens de officiële ter inzage termijn kunt u, indien wenselijk, altijd nog uw reactie geven op het plan door middel van een zienswijze. Dit zal bekend worden gemaakt via de gemeente Zundert.

Met vriendelijke groet,

Initiatiefnemers



Minnelingsebrugstraat 4
4885 KP, Achtmaal

Reactieformulier

Reactieformulier omgevingsdialoog Achtmaalseweg 182 te Achtmaal

Voor u ligt het reactieformulier in het kader van het voorgenomen initiatief aan de Achtmaalseweg 182 te Achtmaal. Initiatiefnemers hebben de omwonenden op de hoogte gebracht van de ontwikkeling. De informatiebrief is hierbij afgegeven. U heeft twee weken de tijd om een reactie te geven op het initiatief.

U kunt eventuele vragen of reactie op het voorgenomen initiatief achterlaten op dit formulier. Indien u niet genoeg ruimte heeft, gebruik de achterzijde van dit blad.

Naam	
Straatnaam en huisnummer	
Postcode en plaats	
Datum	

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

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

Als bewijs van het voeren van deze dialoog ondertekenen beide partijen dit formulier. Deze handtekening betekent niet dat u wel of niet akkoord hoeft te gaan met het plan.

Initiatiefnemers:

Omwonende:

Naam:



.....

Adres:

Minnelingsebrugstraat 4
4885 KP Achtmaal

.....

Handtekening:

.....

.....