

TAM-IMRO Beemdstraat 4 te Rijsbergen

Omgevingsdialoog

Participatie niveau

Bepalen participatieniveau TAM-IMRO Beemdstraat 4 te Rijsbergen

A: In welke categorie past het initiatief?

Het initiatief betreft het omzetten van de agrarische bestemming naar een woonbestemming aan de Beemdstraat 4 te Rijsbergen. Dit wordt mogelijk gemaakt middels een TAM-IMRO. Lichte functiewijziging – 3 punten.

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

Het meeste profijt heeft de initiatiefnemer zelf, de bedrijfswoning wordt met de beoogde ontwikkeling namelijk een burgerwoning. Nauwelijks positieve invloed – 2 punten.

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

De beoogde ontwikkeling zorgt nauwelijks voor hinder richting de omgeving. Feitelijk verandert er namelijk niets op de locatie. Enkel de agrarische grond krijg een aanduiding 'spuitvrije zone' in verband met de afstand van 50 meter die aangehouden dient te worden. 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 = 9 punten / 4 = 2 Participatieniveau 1 – weinig participatie

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. Omwonenden hebben vervolgens twee weken de tijd gekregen om dit terug in te leveren bij de initiatiefnemers. Eventuele reacties zijn opgenomen in het onderhavige verslag.

Participatieverslag

Verslag omgevingsdialoog Beemdstraat 4 te Rijsbergen

Een omgevingsdialoog is een zorgvuldige afstemming tussen de initiatiefnemer van een (bouw)plan en de omgeving. Met de 'omgeving' wordt bedoeld iedereen waarop het plan effect kan hebben, zoals bijvoorbeeld omwonenden, scholen en aangrenzende bedrijven. De omgevingsdialoog is er specifiek op gericht om alle wensen, belangen en bezwaren van de omgeving te kunnen betrekken in het verdere ontwerp van het plan. Doel van de omgevingsdialoog is niet om 'overeenstemming' over het plan te verkrijgen. Aanleiding voor het starten van een (omgevings-)dialoog is het moment dat een initiatiefnemer een ruimtelijk ontwikkelingsproject wil uitvoeren dat niet past in het geldende bestemmingsplan.

De onderstaande omwonenden zijn door de initiatiefnemer persoonlijk op de hoogte gebracht van de ontwikkeling. Daarbij is een informatiebrief afgegeven met een bijgevoegd reactieformulier. Omwonenden hebben vervolgens twee weken de tijd gekregen om dit terug in te leveren bij de initiatiefnemers. De ingeleverde reactieformulieren zijn als bijlage toegevoegd aan onderhavige omgevingsdialoog. De volgende adressen zijn benaderd:

- Beemdstraat 2
- Beemdstraat 5
- Beemdstraat 6
- Beemdstraat 7
- Beemdstraat 9

Op de reactieformulieren zijn geen vragen of opmerkingen gekomen. Het initiatief wordt vanuit de omwonenden als wenselijk ervaren.

Informatiebrief

Informatiebrief wijziging van het omgevingsplan (TAM-IMRO) – Beemdstraat 4 te Rijsbergen

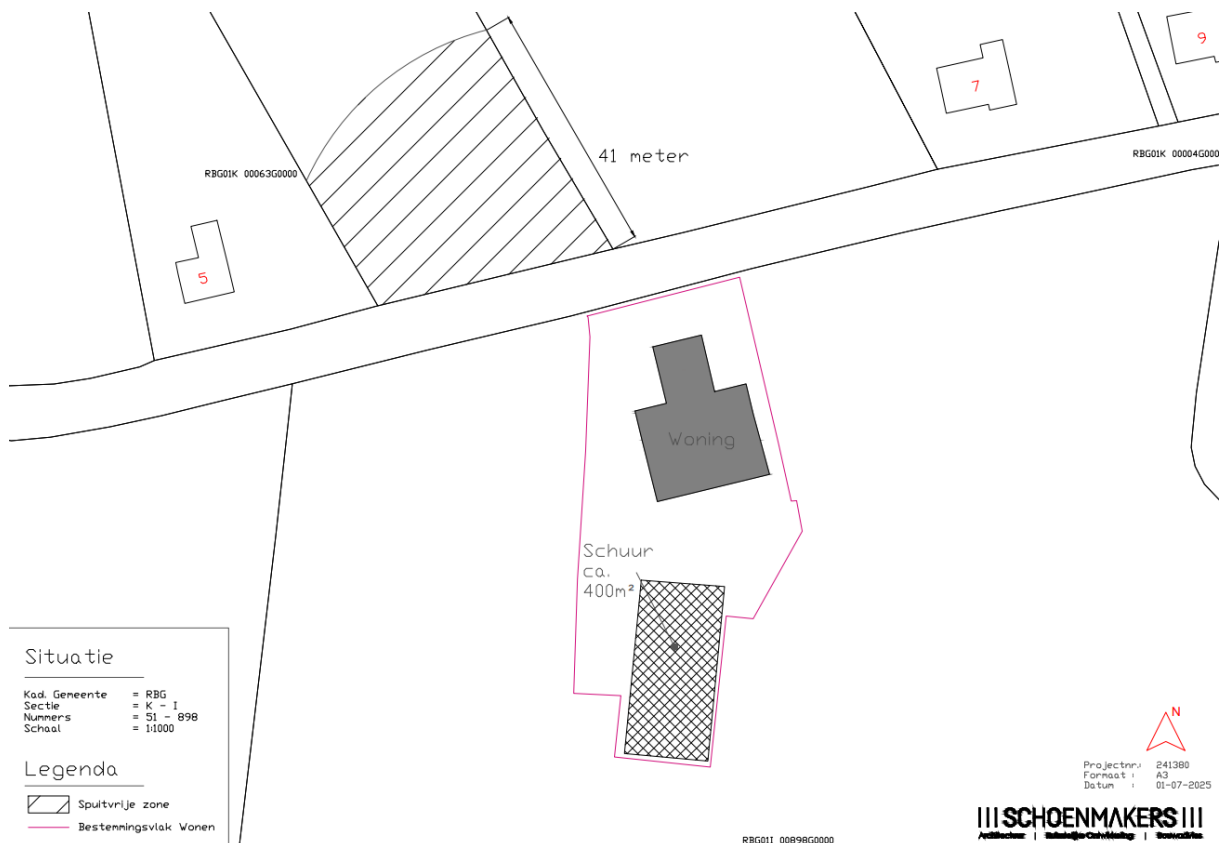
In het kader van een goede omgevingsdialoog wil initiatiefnemer u als omwonende op de hoogte brengen van het voorgenomen initiatief aan de Beemdstraat 4. Ter plaatse van de locatie Beemdstraat 4 te Rijsbergen is het agrarisch bedrijf al enige tijd geëindigd en wordt niet meer voortgezet. De bebouwing die momenteel aanwezig is op de locatie bestaat uit een schuur en een bedrijfswoning. De initiatiefnemer is voornemens om hier de bestaande bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning. Hierdoor moet de bestaande bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' omgezet worden naar de bestemming 'Wonen'.

Gelet op mogelijke drift vanuit omliggende agrarische percelen wordt ten aanzien van het tegenovergelegen perceel 50 meter afstand gehanteerd. Binnen deze 50 meter wordt er op de agrarische bestemming van het tegenovergelegen perceel een aanduiding 'spuitvrije zone' gelegd. Binnen deze aanduiding is het gebruik van chemische gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen niet toegestaan.

Op de planlocatie is enkel een grote schuur als bijgebouw aanwezig. De oppervlakte van deze schuur betreft ca. 400 m². Gemeente Zundert heeft in haar beleid opgenomen dat de sloop van voormalige bedrijfsbebouwing mag worden ingezet voor het behoud van extra oppervlakte aan bijgebouwen, met een maximum van 500 m². Op de planlocatie wil de initiatiefnemer 200 m² extra aan bijgebouwen behouden bovenop de 200 m² welke mogelijk is in het vigerend bestemmingsplan. De gemeente Zundert heeft in samenwerking met onder andere de provincie forfaitaire bedragen opgesteld welke kunnen worden gehanteerd voor het maken van een waardebepaling in het kader van kwaliteitsverbetering van het landschap. Ook de waarde voor het behoud van extra m² aan bijgebouwen bovenop de 200 m² welke mogelijk is in het vigerend bestemmingsplan, is opgenomen in de forfaitaire bedragen. Voor de extra te behouden vierkante meters wordt er geïnvesteerd in het landschap middels een realisatie van groenelementen.

De initiatiefnemers is voornemens om de totale schuur van 400 m² te behouden.

In de situatietekening is inzichtelijk gemaakt hoe de bestemmingswijziging er in de toekomst uit komt te zien.



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 heeft initiatiefnemer een initiatiefverzoek ingediend. Dit verzoek is behandeld in de intaketafel van de gemeente Zundert, waar initiatieven worden besproken op haalbaarheid en wenselijkheid. Op 14 oktober 2024 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. In het vervolgtraject heeft initiatiefnemer een principeverzoek ingediend. Op 12 februari 2025 heeft de gemeente in een mail aangegeven positief tegenover de ontwikkeling te staan en onder voorwaarden, medewerking te verlenen aan het initiatief.

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 initiatiefnemer. 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,



Reactieformulieren

Reactieformulier omgevingsdialoog Beemdstraat 4 te Rijsbergen

Voor u ligt het reactieformulier in het kader van het voorgenomen initiatief aan de Beemdstraat 4 te Rijsbergen. Initiatiefnemer heeft 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	Beemdstraat 2
Postcode en plaats	4891 CS Rijsbergen
Datum	05 juli 2025

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 betekend niet dat u wel of niet akkoord hoeft te gaan met het plan.

Initiatiefnemer:

Omwonende:

Naam:

Adres:

Beemdstraat 4
4891 CS Rijsbergen

Beemdstr 2
4891 CS Rijsbergen

Handtekening:

Reactieformulier omgevingsdialog Beemdstraat 4 te Rijsbergen

Voor u ligt het reactieformulier in het kader van het voorgenomen initiatief aan de Beemdstraat 4 te Rijsbergen. Initiatiefnemer heeft 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	Beemdsstraat 9
Postcode en plaats	4891 CS Rijsbergen
Datum	5 Juli 2015

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 betekend niet dat u wel of niet akkoord hoeft te gaan met het plan.

Initiatiefnemer:

Naam: 

Adres: Beemdstraat 4
4891 CS Rijsbergen

Omwonende:

Handtekening:



Beemdsstraat 9
4891 CS Rijsbergen

Reactieformulier omgevingsdialoog Beemdstraat 4 te Rijsbergen

Voor u ligt het reactieformulier in het kader van het voorgenomen initiatief aan de Beemdstraat 4 te Rijsbergen. Initiatiefnemer heeft 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	[Redacted]
Straatnaam en huisnummer	Beemdstraat 6
Postcode en plaats	4891 CS Rijsbergen
Datum	5-7-2025

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 betekend niet dat u wel of niet akkoord hoeft te gaan met het plan.

Initiatiefnemer:

Omwonende:

Naam:

[Redacted]

[Redacted]

Adres:

Beemdstraat 4
4891 CS Rijsbergen

Beemdstraat 6
4891 CS Rijsbergen

Handtekening:

[Redacted]

Reactieformulier omgevingsdialoog Beemdstraat 4 te Rijsbergen

Voor u ligt het reactieformulier in het kader van het voorgenomen initiatief aan de Beemdstraat 4 te Rijsbergen. Initiatiefnemer heeft 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	[Redacted]
Straatnaam en huisnummer	Beemdstraat 5
Postcode en plaats	4891 CS Rijsbergen
Datum	5 Juli 2025

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 betekend niet dat u wel of niet akkoord hoeft te gaan met het plan.

Initiatiefnemer:

Omwonende:

Naam:

[Redacted]

[Redacted]

Adres:

Beemdstraat 4
4891 CS Rijsbergen

Beemdstraat 5
4891 CS Rijsbergen

Handtekening:

[Redacted]

Reactieformulier omgevingsdialog Beemdstraat 4 te Rijsbergen

Voor u ligt het reactieformulier in het kader van het voorgenomen initiatief aan de Beemdstraat 4 te Rijsbergen. Initiatiefnemer heeft 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	[Redacted]
Straatnaam en huisnummer	Beemdstraat 4
Postcode en plaats	4891 CS
Datum	4 Juli 2015

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 betekend niet dat u wel of niet akkoord hoeft te gaan met het plan.

Initiatiefnemer:

Omwonende:

Naam:

[Redacted]

[Redacted]

Adres:

Beemdstraat 4
4891 CS Rijsbergen

Beemdstraat 7
4891 CS

Handtekening:

[Redacted]

Overeenkomst spuitzone Beemdstraat

Ondergetekenden:

1. De heer [REDACTED] eigenaar van de grond naast de Beemdstraat 7 te Rijsbergen. Hierna te noemen [REDACTED]
EN
2. De heer [REDACTED] bewoner van de woning aan de Beemdstraat 4 te Rijsbergen. Hierna te noemen de heer [REDACTED]
De heer [REDACTED] en de heer [REDACTED] hierna gezamenlijk te noemen: 'Partijen'.

Overwegende dat:

- a. De heer [REDACTED] heeft het perceel aan de Beemdstraat 4, kadastraal bekend als RGB01, sectie I, nummer 898, gekocht ten behoeve van de ontwikkeling van het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – voormalig agrarisch bedrijf' naar 'Wonen'.
- b. De heer [REDACTED] is eigenaar van het tegenover gelegen perceel, kadastraal bekend als RGB01, sectie K, nummer 51.
- c. Om de ontwikkeling op het perceel van de heer [REDACTED] mogelijk te maken is het gewenst dat de heer [REDACTED] verklaart hiermee rekening te houden door een spuitvrije zone van tenminste 41 meter planologisch te laten bestemmen, zoals weergegeven op de tekening in bijlage 1.
- d. Om de ontwikkeling op het perceel van de heer [REDACTED] mogelijk te maken is het gewenst dat de heer [REDACTED] verklaart geen bezwaar te maken tegen de beoogde ontwikkeling van de planlocatie Beemdstraat 7, kadastraal bekend als RGB01, sectie I, nummer 1040, zoals bekend is bij de heer [REDACTED].
- e. Partijen hun afspraken, die in onderling overleg en op basis van vrijwilligheid tot stand zijn gekomen, nader vast te leggen in deze overeenkomst.

Partijen komen overeen dat:

- De heer [REDACTED] verklaart dat op het perceel, kadastraal bekend als RGB01, sectie K, nummer 51, een 'spuitvrije zone' zal worden gevestigd. Dit in verband met de risico's van o.a. drift bij het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Voor de 'spuitvrije zone' wordt een oppervlakte en afstand aangehouden zoals de wettelijke en/of gemeentelijke normen dit eisen. Voor deze locatie betreft dit een oppervlakte zoals vastgelegd is in bijlage 1. De heer [REDACTED] zal medewerking verlenen aan een juridische inschrijving of een planologisch besluit welke zorgt voor een borging van de 'spuitvrije zone' op het perceel, kadastraal bekend als RGB01, sectie K, nummer 51.
- De heer [REDACTED] heeft de bevoegdheid om, indien hij daartoe besluit, de 'spuitvrije zone' officieel te laten vastleggen bij de notaris. De daaraan verbonden kosten zijn voor rekening van de heer [REDACTED]. De heer [REDACTED] verklaart bereid te zijn medewerking hieraan te verlenen, indien de heer [REDACTED] hierom vraagt.

- De heer [REDACTED] verklaart geen bezwaar te maken op de beoogde ontwikkeling op het perceel aan de Beemdstraat 7 te Rijsbergen, kadastraal bekend als RGB01, sectie I, nummer 1040. Voor deze locatie is een intakeverzoek opgesteld zoals bekend is bij de heer [REDACTED]. De heer [REDACTED] zal medewerking verlenen en daarbij geen bezwaar maken aan een planologisch besluit welke zorgt voor de uitbreiding van het bestaande bedrijfspand aan de Beemdstraat 7.

Hetgeen hierboven beschreven overeengekomen en getekend te Rijsbergen op¹⁷..... juni 2025.

De heer [REDACTED]

De heer [REDACTED]

De heer [REDACTED]

De heer [REDACTED]

Situatie

Kad. Gemeente = RSB01
 Sectie = K - I
 Nummers = 51 - 898
 Schaal = 1:1000

Legenda

— Grens spuitvrij zone
 ▨ Spuitvrij zone

Vij zijn niet verantwoordelijk voor vastverschillen / Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend