

TAM-omgevingsplan
"Bredaseweg 32a te Rijsbergen"

Omgevingsdialoog

Participatie niveau en verslag

Bepalen participatieniveau Bredaseweg 32a Rijsbergen

A: In welke categorie past het initiatief?

Het betreft momenteel een agrarisch bedrijfslocatie, welke wordt omgezet naar woonfunctie. In planologisch opzicht verandert er dus wat, maar feitelijk zijn er voor omwonenden geen veranderingen te merken. Lichte functiewijziging – 3 punten.

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

Meeste profijt ligt bij initiatiefnemer zelf. Door de wijziging naar wonen kan de woning op termijn ook worden verkocht onder de particuliere markt. Tevens zorgvuldige instandhouding van belangrijke groenelementen rondom locatie. Nauwelijks invloed – 2 punten.

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

Met het omzetten van de agrarische bedrijfsfunctie naar woonfunctie zijn er enkel in planologisch opzicht veranderen op locatie. Er zijn geen veranderingen in uitstraling, uitzicht, overlast, etc. Geen hinder – 1 punt

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 = 7 punten / 4 = 1,75 (= afgerond niveau 1)

Participatieniveau 1 – weinig participatie

Doel is direct betrokkenen informeren en zorgen inventariseren en toelichten.

Initiatiefnemer heeft informatiebrieven en reactieformulieren bij 5 omwonenden afgegeven. Er zijn na enkele weken geen reacties binnen gekomen op de informatiebrieven. Daarmee wordt aangenomen dat er vanuit de omwonenden geen bezwaren zijn bij de ontwikkeling.

Informatiebrief omgevingsdialoog

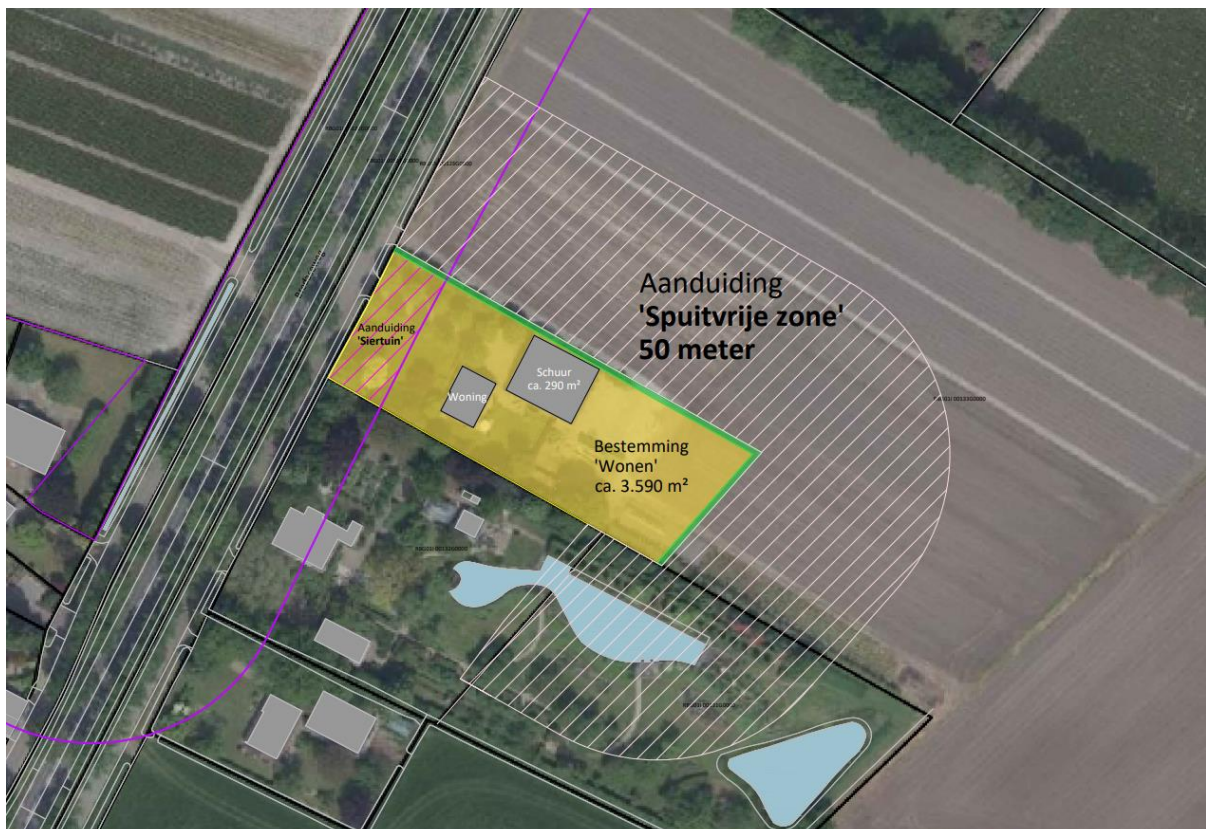
Informatiebrief wijziging van het omgevingsplan (TAM-IMRO) – Bredaseweg 32a te Rijsbergen

In het kader van een goede omgevingsdialoog wil initiatiefnemer u als omwonende op de hoogte brengen van het voorgenomen initiatief aan de Bredaseweg 32A. Ter plaatse van de locatie Bredaseweg 32a 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'.

Het bouwvlak wordt verkleint en de nieuwe woonbestemming zal een totale oppervlakte krijgen van ca. 3.590 m². 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 woonbestemming een aanduiding 'siertuin' toegevoegd. Binnen de specifieke aanduiding 'siertuin' is het gebruik van chemische gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen niet toegestaan, evenals het gebruik van dit gebied ten behoeve van een gevoelige functie waaronder een tuin met een verblijfsfunctie.

Op de planlocatie is enkel een grote schuur als bijgebouw aanwezig. De oppervlakte van deze schuur betreft ca. 290 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 90 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 waardebeoordeling 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.

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 5 november 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 6 mei 2025 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten in principe, 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,


Bredaseweg 32
4891 SJ Rijsbergen

Reactieformulier omgevingsdialoog Bredaseweg 32a te Rijsbergen

Voor u ligt het reactieformulier in het kader van het voorgenomen initiatief aan de Bredaseweg 32a 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	
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.

Initiatiefnemer:

Omwonende:

Naam:

■■■■■■■■■■

.....

Adres:

Bredaseweg 32
4891 SJ Rijsbergen

.....

Handtekening:

.....

.....