

Omgevingsdialoog

Ten behoeve van participatie is door de initiatiefnemers op twee momenten een brief gestuurd naar de directe omwonenden van het plangebied.

1. Eerste contactmoment

Als eerste is een brief verzonden naar de directe omwonenden om hun te informeren over het voornemen om de functie op de locatie te wijzigen van bedrijf naar wonen. De brief is verstuurd op 16 mei 2025. Voorgesteld wordt om verder contact te houden.

2. Tweede contactmoment

Later is nog een tweede contactmoment geweest. De initiatiefnemers hebben alvorens de omgevingsplanwijzigingsprocedure te starten normaal een brief gestuurd. In deze brief is een concreter beeld gegeven van de voorgenomen ontwikkeling naar aanleiding van een schetstekening. In de brief is medegedeeld dat er binnenkort een ontwerp in procedure gebracht gaat worden. Er is uitgenodigd om nogmaals een reactie uit te brengen.

2.1 Resultaten

Naar aanleiding van de tweede brief zijn er meerdere reacties binnengekomen. De reacties zijn hieronder geanonimiseerd samengevat en voorzien van een samengevat antwoord. Deze volledige antwoorden zijn reeds gedeeld met de desbetreffende personen.

2.1.1 Reactie 1

Naar aanleiding van de schets zijn zorgen geuit over het behouden van een coniferen haag. Daarnaast bleek niet hoe hoog de bebouwing zal worden, wegens inkijk en privacy. In de reactie wordt verzocht om het behoud van de haag, om minimaal 4 meter van de erfgrens ruimte te behouden en om de hoogte van de bouw aan de achterzijde te beperken.

Daarnaast is gevraagd in hoeverre de afspraken met de gemeente bindend zijn, indien er door een nieuwe eigenaar gebouwd zal worden.

Antwoord:

Wat de initiatiefnemer betreft blijft de coniferen haag behouden. De wens is om dit in een eventuele verkoopovereenkomst op te nemen. Mocht dit toch niet lukken, kan eventueel gekeken worden naar het overkopen van grond.

De schets is inderdaad tot de perceelsgrens ingetekend. Initiatiefnemer is voornemens om 2,5m van de erfgrans te blijven. De bebouwing aan de achterzijde betreft lage bijgebouwen van ongeveer 3m.

De schets is geen definitief ontwerp en is zeer afhankelijk van het wel of niet zelf realiseren van de nieuwbouwwoning. Het bouwvlak in de nieuwe omgevingsplanwijziging is leidend voor het hoofdgebouw.

2.1.2 Reactie 2

Naar aanleiding van de ontvangen schets is de volgende input meegegeven:

- Voorkeur om de nieuwe woning met enige afstand te realiseren van 3-5m van de erfgrans;
- De haag dient te blijven behouden vanwege privacy;
- De hoogte van het huis en aanbouw is nog niet bekend. Zijn hier al wel richtlijnen voor?

Antwoord:

Wat de initiatiefnemer betreft blijft de coniferen haag behouden. Mocht dit toch niet lukken, kan eventueel gekeken worden naar het overkopen van grond.

De schets is inderdaad tot de perceelsgrens ingetekend. Initiatiefnemer is voornemens om 2,5m van de erfgrans te blijven. De bebouwing aan de achterzijde betreft lage bijgebouwen van ongeveer 3m.

Hoe die nu is ingetekend is er een goothoogte van 5,1m met een nokhoogte van 10,2m.

De schets is echter geen definitief ontwerp en is zeer afhankelijk van het wel of niet zelf realiseren van de nieuwbouwwoning.

2.1.1.3 Reactie 3

Er zijn zorgen over de locatie van de achtertuin van de nieuwe woning. Deze ligt dichtbij de serre. Niet duidelijk is waarvoor de grijze strook is in de tekening. Om meer afstand te creëren met de nieuwbouw, zou indiener graag willen kijken naar de mogelijkheid om een deel van het perceel over te kopen.

Antwoord:

De strook betreft een voetpad naar het achtererf. De schets is echter geen definitief ontwerp en is zeer afhankelijk van het wel of niet zelf realiseren van de nieuwbouwwoning. Het is dan ook nog niet vastgelegd hoe de achtertuin zich vorm zal geven.

Er is geen interesse om in dit stadium een deel van het perceel te verkopen. Dit omdat er hierdoor een kleiner bouwperceel ontstaat en de bouwmogelijkheden beperkt zullen worden.

Omdat de schets niet vaststaat, is het beter om de planologische vertaling in het ontwerp af te wachten. De indiener is uitgenodigd om naar aanleiding daarvan een nader gesprek in te plannen.

2.1.1.4 Reactie 4

Indiener is positief over het plan voor de nieuwe woning. Voor wat betreft de huidige bebouwing is het belangrijk om de erfafscheiding nader te bespreken. Wat gebeurt er met de haag en de loods? De buitenmuur is onderdeel van een tuinhuis.

Antwoord:

De intentie is om de erfafscheiding te laten staan. Vanwege het behoud van de tuinhuis zal gekeken worden hoe dit kan worden opgelost. Initiatiefnemer spreekt af om te helpen met het afbreken op een manier waardoor het tuinhuis kan blijven staan.

Bijlagen bij Omgevingsdialoog

Bijlage 1. Eerste brief

Beste buren en achterburen

Na 50 jaar een timmerbedrijf aan de Heerma van Vossstraat 12 gehad te hebben zijn wij vorig jaar verhuisd naar een andere locatie. Het afgelopen jaar hebben wij nagedacht over hoe we de ontstane ruimte weer kunnen gaan gebruiken en zijn er verschillende ideeën voorbij gekomen.

Het plan is nu om de loodsen te slopen en de grond te verkavelen zo dat er een woning op gebouwd mag worden.

De bestemming moet worden omgezet van bedrijfsgrond naar reguliere woonbestemming en er zullen verschillende vergunningen aangevraagd moeten gaan worden zoals een sloop- en bouwvergunning en het kavel moet gesplitst worden.

We hebben hierover informatie ingewonnen bij de gemeente en de eerste informatie was positief; zij kunnen zich voorstellen dat ze aan dit plan meewerken.

Tijdens een gesprek met de gemeente hebben we uiteengezet welke stappen er genomen moeten worden om onze plannen te kunnen realiseren.

Om jullie als buren op de hoogte te houden van dit hele proces zouden we graag jullie contactgegevens ontvangen zoals een mailadres en een mobiel nummer.

Jullie kunnen dit doorgeven via de mail: [redacted]

Wij kunnen dan een mail- of appgroep aanmaken waarin we jullie op de hoogte kunnen houden, jullie je vragen kunnen stellen en wij kunnen jullie vragen dan eventueel makkelijk doorspelen naar de contactpersoon van de gemeente.

Mocht het onverhoopt niet lukken om de benodigde vergunningen te krijgen dan blijft de locatie een bedrijventerrein met een bedrijf, maar daar gaan we voorlopig niet vanuit.

Wij zien graag jullie gegevens tegemoet!

Met vriendelijke groet [redacted] en [redacted]

[redacted]

[redacted] [redacted]

06-[redacted]

Bijlage 2. Tweede brief

Van: [REDACTED] 
Onderwerp: Voortgang plannen Heerma van Vossstraat 12
Datum: 27 oktober 2025 om 14:49
Aan: [REDACTED]

AV

Beste [REDACTED]

enkele maanden geleden hebben wij een rondschrijven gedaan betreft onze plannen na het beëindigen van de werkzaamheden van het timmerbedrijf aan de Heerma van Vossstraat 12. Inmiddels zijn er diverse onderzoeken gedaan en is het ontwerp TAM-omgevingsplan bijna klaar (fase 3). In november zal het ontwerp naar de gemeente gaan. Afhankelijk van de aard en karakter van de ingediende zienswijzen wordt het TAM-omgevingsplan aangepast. De aangepaste versie wordt vastgesteld door de gemeenteraad. Belanghebbenden kunnen eventueel in beroep gaan tegen het vastgestelde plan.

Zoals eerder aangegeven is het plan om het kavel om te zetten van bedrijventerrein naar woonbestemming en het kavel te splitsen zodat er een woning bij gebouwd kan worden. Bijgevoegd is de tekening van de opdeling en waar de eventueel nieuwe woning gerealiseerd zou kunnen worden. Deze tekening geeft alleen de eventuele lokatie aan, hoe de woning eruit gaat zien is nog niet bekend. We weten nog niet of wij zelf gaan bouwen of dat het kavel verkocht gaat worden.

De gemeente Roosendaal hecht veel waarde aan participatie bij planvormingsprocessen. We zouden dan ook graag voor 31 oktober van jullie een reactie krijgen per mail nu er iets meer bekend is over de plannen. De eerdere reacties die via de mail of app ontvangen zijn zullen we ook meesturen naar de gemeente, dan kunnen deze nog verwerkt worden in het plan.

Alvast weer bedankt voor jullie reacties.

Hopende jullie hiermee voldoende geïnformeerd te hebben voor nu.

Met vriendelijke groet [REDACTED]



Bijlage 3. Binnengekomen reacties

Reactie 1

Op 29 okt 2025, om 20:26 heeft [REDACTED] het volgende geschreven:

Goedenavond [REDACTED],

Allereerst wil ik u bedanken voor het delen van uw plannen met betrekking tot de Heerma van Vossstraat 12.

Kijkend naar de plattegrond valt mij op dat u gepland heeft tot op de erfgrans te bouwen, dit zou in houden dat de coniferen haag gaat verdwijnen en daarbij het groene karakter van mijn tuin.

Uit de plattegrond kan ik niet opmaken hoe hoog de bouw gaat worden, en dan vooral aan de achterkant, aangrenzend aan mijn tuin.

Mocht de bouw in de hoogte gaan vrees ik voor inkijk en dus verlies van privacy in mijn tuin, en in het ergste geval tot in mijn woning.

Ik zou u dus graag willen vragen deze punten mee te nemen in uw plannen;

Behoud van de haag

Ruimte van minimaal 4 meter van de erfgrans

De hoogte van de bouw aan de achterkant te beperken in verband met inkijk.

Ook wil ik u graag vragen of u mij kunt aangeven dat in geval u besluit het kavel te

verkopende en dus zelf niet de bouw te doen, de afspraken die u maakt met de gemeente bindend zal zijn of kan de nieuwe eigenaar een afwijkend plan indienen? U geeft in uw e-mail aan dat de plannen nog niet volledig zijn. Toch hoop ik dat u mij iets meer duidelijkheid kunt verschaffen over de boven gestelde vragen. Ik wil nogmaals aangeven dat ik het waardeer waarop u uw procedure tot aanvraag met de buurt deelt.

Met vriendelijke groet,

Verstuurd vanaf mijn iPad

Reactie 2

Op 28 okt 2025, om 20:44 heeft [REDACTED] <[REDACTED]> het volgende geschreven:

Hoi [REDACTED],

Dank voor jullie openheid. We hebben naar het plan gekeken en willen graag de volgende input meegeven (sommige waren al eerder gedeeld):

We zien de aanbouw van de nieuwe woning tot op de erfgrens achter komen. Onze voorkeur is dat daar toch enige afstand wordt gehouden van 3 tot 5 meter

we vinden het belangrijk dat de haag behouden blijft aangezien dit privacy naar beide kanten enorm verhoogt. Ivm eventuele verkoop zouden we het op prijs stellen als dat ook beschreven wordt de hoogte van het huis en de aanbouw zijn uiteraard ook van belang.

Deze maten zullen nu nog niet bekend zijn, maar wellicht zijn de richtlijnen waar binnen gebleven moeten worden al wel bekend?

Dat was het voor nu van onze kant.

Groet [REDACTED] en [REDACTED]

Verzonden vanuit Outlook voor iOS

Reactie 3

Van: [REDACTED]

Onderwerp: RE: Voortgang plannen Heerma van Vossstraat 12

Datum: 28 oktober 2025 om 22:05

Aan: [REDACTED]

Kopie: [REDACTED]

Best [REDACTED],

Bedankt voor de update.

Onze zorg ten aanzien van de plannen is dat de achtertuin van de nieuwe woning zeer

dicht bij onze serre komt.

Daarnaast is het voor ons niet duidelijk waarom de strook die direct aan ons perceel

grenst grijs gearceerd is.

Zoals [REDACTED] al eerder aan [REDACTED] heeft aangegeven, zouden we graag met jullie in

overleg gaan, om eventueel een deel van het perceel over te nemen om zo meer

afstand te creëren.

Aanstaand weekend zijn wij weg. Mogelijk kunnen we in de loop van volgende week

afspreken.

Mvg [redacted] en [redacted]

Reactie 4

Op 27 okt 2025, om 21:32 heeft [redacted] | [redacted] het volgende geschreven:

Hoi [redacted],

Ik vindt het een mooi plan en zie vooral hoe het kan gaan worden voor de extra woning op kavel 12A. Echter is voor ons meer het bestaande deel van invloed. Graag zou ik voor de 31 samen komen om van jullie te vernemen hoe jullie de erfafscheiding zien in de nieuwe situatie. Gaan de coniferen weg en wat gebeurt er met de loods en vooral de buitenmuur die nu onderdeel is van ons tuinhuis.

Met vriendelijke groeten / Kind Regards

[redacted]

<image001.png>

[redacted]