

Rapport omgevingsdialoog Dorpsstraat 67 t/m 71a

Betreft: verslag omgevingsdialoog voor het renoveren van de voormalige slagerij tot een woning aan de Dorpsstraat 67 t/m 71a te Chaam, 17 maart 2023

De omgevingsdialoog voor het renoveren van de voormalige slagerij tot een woning heeft plaats gevonden van 20 januari tot en met 3 februari 2023.

Initiatiefnemers:

[REDACTED]. Woonachtig aan de Dorpsstraat 69 te Chaam.

Aanleiding

Het initiatief is om de oude slagerij, het gebouw schuin achter Dorpsstraat 67, te renoveren en in gebruik te nemen als woning. Aan de voorzijde van de woning wordt de bestemming 'Tuin- 1' toegevoegd. Het bouw- en bestemmingsvlak van de bestemming 'Detailhandel' worden uitgebreid, zodat de bebouwing ten behoeve van de fietsenwinkel binnen de bestemming 'Detailhandel' komt te liggen. Ter plaatse van de uitbreiding wordt de aanduiding 'maximumbouwhoogte 3,5 m' opgenomen zodat er maximaal 1 bouwlaag gerealiseerd kan worden. Het bouw- en bestemmingsvlak van de bestemming 'Bedrijf' wordt gewijzigd naar de bestemming 'Wonen' en dit bestemmingsvlak wordt verkleind. Daarnaast wordt op het voorste gedeelte de functieaanduiding 'detailhandel' opgenomen ten behoeve van de fietsenwinkel op de begane grond. De bestemming 'Tuin – 2' wordt uitgebreid.

Procedure bij de planontwikkeling

Het vigerende bestemmingsplan 'Kom Chaam 2015' staat de gewenste ruimtelijke ontwikkeling niet toe op deze locatie. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te kunnen maken is gekozen voor een bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening, waarmee het ter plaatse vigerende bestemmingsplan partieel wordt herzien. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in het juridisch-planologisch kader.

Korte toelichting op de Omgevingsdialoog

Er is voor gekozen om de dialoog zowel mondeling en schriftelijk te voeren. Initiatiefnemer wilden zowel persoonlijk in een gesprek en via een brief zoveel mogelijk mensen de mogelijkheid geven om te reageren. Naar de buurtbewoners is er een brief gestuurd om iedereen die geïnteresseerd is uit te nodigen op maandagavond 30 januari om 20:00 voor eventuele vragen of opmerkingen. Daarnaast was het ook mogelijk om tot 1 maart de initiatiefnemer te mailen of bellen om contact te hebben over het plan.

Betrokkenen adressen belanghebbenden omgevingsdialoog

Zowel de (over)buren van het voormalig slachthuis aan de Dorpsstraat als de bewoners aan de achterliggende Boterfabriek zijn geïnformeerd met een brief. Onderstaand de lijst van betrokkenen:

1. [REDACTED] Dorpsstraat 86 (A)
2. [REDACTED] Dorpsstraat 88

3.		Dorpsstraat 71
4.		Dorpsstraat 67
5.		Dorpsstraat 65 (A)
6.		Dorpsstraat 63
7.		Boterfabriekweg 19 (A)
8.		Boterfabriekweg 17
9.		Boterfabriekweg 15
10.		Boterfabriekweg 13
11.		Boterfabriekweg 11
12.		Boterfabriekweg 9
13.		Boterfabriekweg 7 (A)
14.		Boterfabriekweg 5 (A)
15.		Boterfabriekweg 3
16.		Boterfabriekweg 1
17.		Boterfabriekweg 2
18.		Boterfabriekweg 4 (A)
19.		Boterfabriekweg 6
20.		Boterfabriekweg 8
21.		Boterfabriekweg 10
22.		Boterfabriekweg 12
23.		Boterfabriekweg 14
24.		Boterfabriekweg 16
25.		Boterfabriekweg 18 (A)

Achter deze lijst staat een (A) bij de omwonenden die aanwezig waren op de informatie bijeenkomst op 30 januari 2023.

Toelichting op het (bouw)plan

Onderstaande brief 'woonbestemming voor (voormalig) slachthuis Chaam' geeft aan welk plan tijdens de dialoog toegelicht. Het plan is toegelicht met de onderstaande brief uit de dialoog. De brief geeft duidelijk informatie weer en ook de wijze van inspraak en feedback door de omgeving is duidelijk omschreven. De omgeving is uitgenodigd om inspraak te hebben op het voornemen om het voormalige slachthuis te renoveren tot een woning.

Aan : buurtbewoners Dorpsstraat / ~~Boterfabriekweg~~

Chaam, 20 januari 2023

Van : [REDACTED]

Betreft : woonbestemming voor (voormalig) Slachthuis Chaam

Beste buurtbewoner,

Sinds 2014 heb ik de voormalige ~~lokaties~~ van de families ~~Nikkessen~~ en ~~Donkers~~ gerenoveerd, zijnde de winkel- en woonruimtes aan de Dorpsstraat. Wat nu nog resteert zijn de gebouwen van het voormalige "Slachthuis Chaam".

De gemeente heeft hierover enkele jaren terug een principe-uitspraak gedaan, die erop neerkomt (in mijn woorden) dat het voormalige oude slachthuisje (metselwerk met pannendak) gerenoveerd mag worden tot woning, waarbij de voormalige slachthal (rode steen met damwandplaten en damwand dak) alsmede overige bebouwing afgebroken wordt.

Vergelijk het met de eerdere renovatie van de voormalige leerlooierij aan de Dorpsstraat tot woning. De voorzijde van het oude slachthuisje wordt voortuin, de achterzijde wordt achtertuin van deze nieuwe woning met adres Dorpsstraat 65a. De plaats waar de voormalige slachthal wordt afgebroken, wordt de nieuwe achtertuin van de voormalige woning van de familie ~~Nikkessen~~. De bestaande poort/uitrit aan de ~~Boterfabriekweg~~ dient als achterom ingang.

Voor deze verandering van bestemming van een Bedrijfsbestemming naar een Woonbestemming is een bestemmingsplanwijziging nodig bij de gemeente. Voordat deze procedure gestart wordt, dien ik een zgn. omgevingsdialoog met de buurt te houden. Daarom stuur ik jullie deze brief. Een omgevingsdialoog houdt in dat ik als initiatiefnemer met de buurt bespreek wat er verandert en dat jullie daarop kunnen reageren. Ik maak daarvan een verslagje dat naar jullie en naar de gemeente gaat.

Ik nodig iedereen uit om maandagavond 30 januari om 20.00 u ter plaatse bij mij te komen kijken voor eventuele vragen of opmerkingen. Aanmelden is niet nodig. Verder is het mogelijk om tot 1 maart 2023 via mijn email [REDACTED]@hotmail.com of gsm : 06-[REDACTED] hierover contact te hebben.

Ik weet uit de overlevering dat de voormalige bedrijfsactiviteiten (als slachthuis) vroeger veel overlast hebben gegeven. Met de wijziging naar Wonen wordt de bestemming gelijk geschakeld met de woonomgeving en is vestiging van een bedrijf niet meer mogelijk.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Vragen en opmerkingen betrokkenen

Tijdens de omgevingsdialoog zijn ons de volgende vragen gesteld en/of opmerkingen gemaakt door de belanghebbenden uit de omgeving.

Vraag/opmerking 1;

Boterfabriekweg 4; 'Hoe gaat de aan en afvoer voornamelijk tijdens de bouw, met groot materiaal? Is dat via de Boterfabriekweg? Hou je ook rekening met het inrijverbod voor vrachtauto's???

Met de rest van de inhoud gaan wij akkoord.'

Antwoord initiatiefnemer: 'Ik ben je vraag vergeten te noteren waarschijnlijk omdat de uitvoering nog zo ver weg is voor mij. Maar je hebt een punt en ik zal altijd trachten bouw overlast voor iedereen tot een minimum te beperken.'

Vraag/opmerking ;

Dorpsstraat 65; 'als aanpalende burens heeft dat voor ons directe consequenties. Wij zijn erg gesteld op onze privacy en willen daarom graag op de hoogte gehouden worden van jouw toekomstige bouwplannen. Dit alles in onderling overleg en, vanzelfsprekend, in goede verstandhouding.

Antwoord initiatiefnemer: 'Nu gaat het slechts om de bestemming, de verbouwing tot woning volgt in een aparte omgevingsvergunning procedure later. Hier speelt jullie privacy uiteraard een belangrijke rol.

Laten wij vooruitlopend daarop samen alvast een keer daarover van gedachten wisselen.'

Aanpassingen aan het (bouw)plan

We hebben ten aanzien van het voornemen van de bestemmingsplanwijziging en het bouwplan geen aanpassingen hoeven te doen. De gehouden omgevingsdialoog geeft geen aanleiding of aanknopingspunten cq zorgen die dit zouden verlangen.

Conclusie

De omgeving staat erg positief tegenover het plan.

We verwachten dan ook in het vervolgproces geen bezwaren uit de omgeving op onze plannen.

Bijlage 1: Reacties omwonenden

Van: [REDACTED]

Verzonden: vrijdag 3 februari 2023 15:50

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: woonbestemming van (voormalig) Slachthuis Chaam

Beste [REDACTED]

Bedankt voor de uiteenzetting mbt de woonbestemming van het (voormalig) Slachthuis Chaam.

Bedankt ook voor het verslag van de bijeenkomst dat je maakte en ons persoonlijk bezorgde op 31/1. We stelden het op prijs dat je een en ander nog mondeling toelichtte en dat we een korte brainstorm konden houden ivm de bouwplannen.

hartelijke groet,

[REDACTED]
Dorpsstraat 65

Van: [REDACTED]

Verzonden: woensdag 1 februari 2023 15:59

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: Re: Reactie op de informatiebijeenkomst bestemmingswijziging voormalig Slachthuis Chaam d.d.30-01-23.

Dag [REDACTED] jullie hebben helemaal gelijk!

Ik ben je vraag vergeten te noteren waarschijnlijk omdat de uitvoering nog zo ver weg is voor mij. Na de bestemmingsplan procedure volgt eerst nog de omgevingsvergunning procedure....

Maar je hebt een punt en ik zal altijd trachten bouw overlast voor iedereen tot een minimum te beperken.

Met vriendelijke groet [REDACTED]

Verstuurd vanaf mijn iPhone

> Op 1 feb. 2023 om 14:09 heeft [REDACTED]@gmail.com> het volgende geschreven:

>

> Dag [REDACTED]

>

> Dank je wel voor je verslag.

> Wij missen het, voor ons belangrijke antwoord, op de door mij gestelde vraag.

> " Hoe gaat de aan en afvoer voornamelijk tijdens de bouw, met groot materiaal?

> Is dat via de Boterfabriekweg?"

> Hou je ook rekening met het inrijverbod voor vrachtauto's ???

> Met de rest van de inhoud gaan wij akkoord,

>

> Met vriendelijke groet,

>

> Boterfabriekweg 4

>

> Verstuurd vanaf mijn iPad

Van: [REDACTED]

Verzonden: zondag 29 januari 2023 12:31

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: Re: woonbestemming voor (voormalig) Slachthuis Chaam

Dag [REDACTED]

Dank voor jullie bericht, dank voor jullie brief en uiteraard is dat wederzijds!

Nu gaat t slechts om de bestemming, de verbouwing tot woning volgt in een aparte omgevingsvergunning procedure later. Hier speelt jullie privacy uiteraard een belangrijke rol.

Laten wij vooruitlopend daarop samen alvast een keer daarover van gedachten wisselen.

Tot maandag !

Mvg [REDACTED]

> Op 29 jan. 2023 om 11:57 heeft [REDACTED]@planet.nl> het volgende geschreven:

>

> Beste [REDACTED]

>

>

> Zie onze brief in bijlage. Tot maandagavond,

>

> hartelijke groet,

>

> [REDACTED]

> <[REDACTED]290123.docx>

Van: [REDACTED]

Verzonden: zondag 29 januari 2023 11:57

Aan: [REDACTED]@hotmail.com

Onderwerp: woonbestemming voor (voormalig) Slachthuis Chaam

Beste [REDACTED]

Zie onze brief in bijlage. Tot maandagavond,

hartelijke groet,

[REDACTED]

Chaam, 29 januari 2023

Beste [REDACTED]

Bedankt voor jouw informatie met betrekking tot de bestemmingswijziging van het voormalige slachthuis van de familie Nikkessen.

Als aanpalende burens heeft dat voor ons directe consequenties. Wij zijn erg gesteld op onze privacy en willen daarom graag op de hoogte gehouden worden van jouw toekomstige bouwplannen. Dit alles in onderling overleg en, vanzelfsprekend, in goede verstandhouding.

Wij wensen je alvast veel succes met dit nieuwe project. Tot maandagavond.

Met hartelijke groet,

[REDACTED]

Bijlage 2: verslag informatiebijeenkomst initiatiefnemer

Omgevingsdialoog bestemmingsplan Dorpsstraat 65a-67-69-71-71a Chaam

Stap 1. Omgeving informeren

Volgens de gemeente dienen de (over)buren van het voormalig slachthuis aan de Dorpsstraat geïnformeerd te worden, alsmede de bewoners van de achterliggende Boterfabriekweg.

Lijst van betrokkenen:

Naam	Adres
A	
1.	Dorpsstraat 86
2.	Dorpsstraat 88
3.	Dorpsstraat 71
4.	Dorpsstraat 67
5.	Dorpsstraat 65
6.	Dorpsstraat 63
7.	Boterfabriekweg 19
8.	Boterfabriekweg 17
9.	Boterfabriekweg 15
10.	Boterfabriekweg 13
11.	Boterfabriekweg 11
12.	Boterfabriekweg 9
13.	Boterfabriekweg 7
14.	Boterfabriekweg 5
15.	Boterfabriekweg 3
16.	Boterfabriekweg 1
17.	Boterfabriekweg 2
18.	Boterfabriekweg 4
19.	Boterfabriekweg 6
20.	Boterfabriekweg 8
21.	Boterfabriekweg 10
22.	Boterfabriekweg 12
23.	Boterfabriekweg 14
24.	Boterfabriekweg 16
25.	Boterfabriekweg 18

A = aanwezig op informatie bijeenkomst d.d. 30-1-23 - 20.00 u.

leiden mogelijk, nimmer
gebruik van gemaakt

Reactieformulier informatiebijeenkomst bestemmingswijziging voormalig Slachthuis Chaam

Informatiebijeenkomst : maandagavond 30 januari 20.00 u ter plaatse voormalige Slachthuis Chaam

Indiener reactie :

Datum indiening reactie :

Inhoudelijke reactie :

Verslag informatiebijeenkomst bestemmingswijziging voormalig Slachthuis Chaam d.d. 30-01-23

Op 20 januari 2023 zijn 25 adressen van betrokken buurtbewoners aan de Boterfabriekweg en de Dorpsstraat middels een schriftelijke uitnodiging op de hoogte gesteld van de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en informatiebijeenkomst op maandagavond 30 januari om 20.00 u ter plaatse van het voormalige Slachthuis Chaam.

Op de informatiebijeenkomst waren 10 buurtbewoners aanwezig (vooraf aanmelden was niet nodig).

Tijdens de bijeenkomst is aan de hand van een maquette en in de bestaande gebouwen zelf uitgelegd wat er gaat veranderen met deze bestemmingswijziging van 1 bedrijfsbestemming naar 1 woonbestemming, te adresseren aan de Dorpsstraat.

Vragen die gesteld werden, gingen over toekomstige sloopwerkzaamheden (later via omgevingsvergunning en met behulp van een kraan spanten verwijderen), over privacy (later via omgevingsvergunning en binnen de bouwwetgeving opnemen in ontwerp), over de nieuwe situering van de tuinen (nieuwe aanleg van voor- en achtertuin), over de toegang van de woning (voortuin en voordeur met adres aan de Dorpsstraat en achterom via bestaande poort).

Vervolgens is verteld dat van deze avond dit verslag volgt, waarop tot 1 maart 2023 iedereen nog een reactie kan geven. Daarna gaat het geheel naar de behandelend architect Schoenmakers en de gemeente.

Alle aanwezigen konden een reactieformulier meenemen waarmee zij achteraf nog een reactie kunnen indienen. Hiervan heeft niemand gebruik gemaakt. Tevens is iedereen nog gewezen op de mogelijkheid om een reactie te mailen, appen of bellen.

De sfeer was gemoedelijk en er is vooral ook gesproken over het verleden van het slachthuis. Bij het afscheid wensten diverse aanwezigen mij succes met de renovatie, zodat ook dit laatste stukje "bouwval" netjes zal worden in de buurt.

De inhoudelijke reacties geven geen aanleiding tot aanpassing van de voorgenoemde bestemmingswijziging.

Chaam, 31 januari 2023

Reel Brooch

EMAIL : [REDACTED]@hotmail.com

VRIENDELIJK VERZOEK AAN ALLE AANWEZIGEN TIJDENS DE INFORMATIE AVOND OP 30 JANUARI JL.
OM MIJ PER EMAIL AAN TE GEVEN OF ZE AKKOORD ZIJN MET HET VERSLAG EN/OF ER NOG
EVENTUELE VRAGEN ZIJN.

*Tekenen is akkoord,
niemand weet dit aan,
johs zie 2 emails*

Handtekeningenformulier informatiebijeenkomst bestemmingswijziging voormalig Slachthuis Chaam

Ondergetekenden waren aanwezig bij en hebben nadien kennis genomen van het verslag van voornoemde informatiebijeenkomst. Ondergetekenden geven hieronder aan of zij het eens zijn met het verslag en/of zij nog opmerkingen hierbij hebben.

Naam buurtbewoner :

Mening over verslag : akkoord / niet akkoord (doorstrepen wat niet van toepassing is).

Datum :

Opmerkingen bij verslag :

Naam buurtbewoner :

Mening over verslag : akkoord / niet akkoord (doorstrepen wat niet van toepassing is).

Datum :

Opmerkingen bij verslag :

Naam buurtbewoner :

Mening over verslag : akkoord / niet akkoord (doorstrepen wat niet van toepassing is).

Datum :

Opmerkingen bij verslag :

Naam buurtbewoner :

Mening over verslag : akkoord / niet akkoord (doorstrepen wat niet van toepassing is).

Datum :

Opmerkingen bij verslag :