

Verslag
omgevingsdialoog
“Geersbroekseweg 23 te Ulvenhout
(AC)”

Datum: 2020-10-19
Projectnummer: 191670

III SCHOENMAKERS III

Omgevingsdialoog

1. Initiatiefnemer



2. Korte toelichting op het plan

De locatie Geersbroekseweg 23 ligt in het buitengebied van Ulvenhout, het gedeelte waar de locatie is gelegen valt onder de gemeente Alphen-Chaam. De locatie ligt in een bebouwingscluster. De locatie is momenteel in gebruik als woonperceel. Binnen de locatie is een (woon)boerderij aanwezig, met daarnaast een Vlaamse schuur. De Vlaamse schuur is momenteel in gebruik als stallingsruimte. Door het Monumentenhuis Brabant BV is een redengevende omschrijving opgesteld voor de Vlaamse schuur. De Vlaamse schuur is van cultuurhistorische waarde als uitdrukking van de sociaaleconomische en agrarische ontwikkeling van Ulvenhout en het buurtschap Geersbroek in het bijzonder. De schuur is daarnaast van belang vanwege de typologie van Vlaamse schuur en is kenmerkend voor de regio. Het initiatief is om de Vlaamse schuur om te bouwen naar een woning. Doordat de schuur een andere functie, in dit geval een woonfunctie, krijgt, wordt het behoud van cultuurhistorische waarde gestimuleerd.

Op de locatie Geersbroekseweg 23 geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Alphen-Chaam 2010, geconsolideerd'. De planlocatie heeft de enkelbestemming 'Wonen' met bouwvlak, waarbij per bestemmingsvlak bebouwing is toegestaan ten behoeve van één woning. Op de betreffende locatie is het binnen het bestemmingsplan niet mogelijk om in de Vlaamse schuur een woning op te richten. Het voornemen is om gebruik te maken van een bestemmingsplanprocedure ex. artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening, waarmee het ter plaatse vigerende bestemmingsplan partiel kan worden herzien, een zogenoemd postzegelbestemmingsplan. De planlocatie van de Vlaamse schuur krijgt een woonfunctie, zodat er een woning in de schuur opgericht kan worden. Ten behoeve van de benodigde landschappelijke inpassing op de planlocatie wordt de bestemming 'Groen' toegevoegd op de planlocatie.

Het college van gemeente Alphen-Chaam heeft op 30 juni 2020 het principebesluit genomen om in principe medewerking te verlenen aan het initiatief, onder meer omdat de Vlaamse schuur een hoge cultuurhistorische waarde heeft en het herbestemmen van de schuur tot wooneenheid leidt tot behoud van het pand. In figuur 1 en 2 is de bestaande situatie op de planlocatie weergegeven. Op figuur 3 is de nieuwe situatie weergegeven. Op figuur 4 is een impressie van de nieuwe erfinrichting van Geersbroekseweg 23 weergegeven.

3. Wie is er benaderd?

In de nabije omgeving van de planontwikkeling, zijn de omwonenden benaderd door de initiatiefnemer. Ze zijn mondeling benaderd en middels een situatietekening en korte mondelinge toelichting op de hoogte gebracht van het voorgenomen initiatief. In onderstaande tabel is aangegeven met welke adressen een omgevingsdialoog is gehouden. In bijlage 1 is de informatie toegevoegd welke is voorgelegd aan de omwonenden. Deze informatie is tijdens de omgevingsdialoog door de initiatiefnemer verder toegelicht aan de omwonenden.

Naam	Adres	Postcode/ woonplaats	Reactie/vragen ja/nee
Bewoners van	Geersbroekseweg 6	4858 RE Ulvenhout AC	
Bewoners van	Geersbroekseweg 21a	4858 RE Ulvenhout AC	

4. Wat zijn de reacties?

In de maand oktober 2020 is de initiatiefnemer op bezoek gegaan bij de bewoners van bovengenoemde adressen. Er werd positief gereageerd op de plannen, er zijn geen vragen en/of opmerkingen gegeven op de beoogde ontwikkeling.

5. Worden concept plannen aangepast naar aanleiding van omgevingsdialoog?

De gevoerde omgevingsdialogen met de directe omwonenden geven geen aanleiding om de plannen aan te passen. Als bewijsstuk dat de omgevingsdialoog gevoerd is voor de ontwikkeling op de locatie Geersbroekseweg 23, is aan bewoners gevraagd om de voorgelegde informatie voor gezien te ondertekenen. De formulieren zijn in bijlage 2 toegevoegd.

1. Voorgestelde informatie Omgevingsdialoog

OMGEVINGSDIALOOG GEERSBROEKSEWEG 23 ULVENHOUT AC

In het kader van een goede omgevingsdialoog willen wij u als omwonende of eigenaar van de omliggende gronden op de hoogte brengen van het voorgenomen initiatief aan de Geersbroekseweg 23 te Ulvenhout AC.

Zundert, juli 2020

De locatie Geersbroekseweg 23 ligt in het buitengebied van Ulvenhout, het gedeelte waar de locatie is gelegen valt onder de gemeente Alphen-Chaam. De locatie ligt in een bebouwingscluster. De locatie is momenteel in gebruik als woonperceel. Binnen de locatie is een (woon)boerderij aanwezig, met daarnaast een Vlaamse schuur. De Vlaamse schuur is momenteel in gebruik als stallingsruimte. Door het Monumentenhuis Brabant BV is een redengevende omschrijving opgesteld voor de Vlaamse schuur. De Vlaamse schuur is van cultuurhistorische waarde als uitdrukking van de sociaaleconomische en agrarische ontwikkeling van Ulvenhout en het buurtschap Geersbroek in het bijzonder. De schuur is daarnaast van belang vanwege de typologie van Vlaamse schuur en is kenmerkend voor de regio. Het initiatief is om de Vlaamse schuur om te bouwen naar een woning. Doordat de schuur een andere functie, in dit geval een woonfunctie, krijgt, wordt het behoud van cultuurhistorische waarde gestimuleerd.

Op de locatie Geersbroekseweg 23 geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Alphen-Chaam 2010, geconsolideerd'. De planlocatie heeft de enkelbestemming 'Wonen' met bouwvlak, waarbij per bestemmingsvlak bebouwing is toegestaan ten behoeve van één woning. Op de betreffende locatie is het binnen het bestemmingsplan niet mogelijk om in de Vlaamse schuur een woning op te richten. Het voornemen is om gebruik te maken van een bestemmingsplanprocedure ex. artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening, waarmee het ter plaatse vigerende bestemmingsplan partieel kan worden herzien, een zogenoemd postzegelbestemmingsplan. De planlocatie van de Vlaamse schuur krijgt een woonfunctie, zodat er een woning in de schuur opgericht kan worden. Ten behoeve van de benodigde landschappelijke inpassing op de planlocatie wordt de bestemming 'Groen' toegevoegd op de planlocatie.

Het college van gemeente Alphen-Chaam heeft op 30 juni 2020 het principebesluit genomen om in principe medewerking te verlenen aan het initiatief, onder meer omdat de Vlaamse schuur een hoge cultuurhistorische waarde heeft en het herbestemmen van de schuur tot wooneenheid leidt tot behoud van het pand. In figuur 1 en 2 is de bestaande situatie op de planlocatie weergegeven. Op figuur 3 is de nieuwe situatie weergegeven. Op figuur 4 is een impressie van de nieuwe erfinrichting van Geersbroekseweg 23 weergegeven.



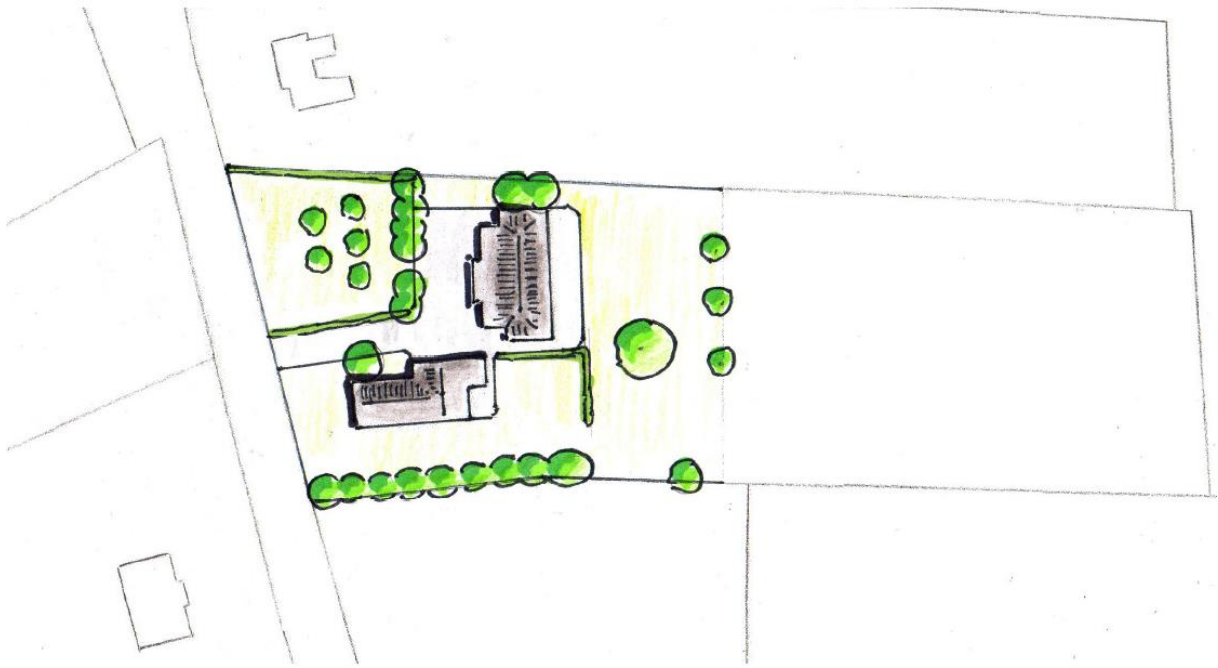
Figuur 1: Ligging planlocatie op luchtfoto



Figuur 2: Bestaande situatie Geersbroekseweg 23



Figuur 3: Nieuwe situatie Geersbroekseweg 23



Figuur 4: Impressie erfinrichting Geersbroekseweg 23

2. Getekende formulieren

Reactieformulier omgevingsdialoog Geersbroekseweg 23

Reactieformulier in het kader van de bestemmingsplanprocedure Vlaamse schuur naar woning te Ulvenhout AC.

Door de initiatiefnemer zijn de omwonenden persoonlijk bezocht en is er aan de hand van een informatieformulier bij de bestemmingsplanprocedure, uitleg gegeven over de voorgenomen plannen. De omwonenden die direct grenzen aan de planlocatie zijn bezocht.

U kunt eventuele vragen of reactie op het voorgenomen initiatief achterlaten op dit formulier

Naam	[Redacted]
Straatnaam en huisnummer	Geersbroekseweg 6
Postcode en plaats	4850 RE Ulvenhout AC
Datum	10-12-2020

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

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

Als bewijs van het voeren van deze dialoog ondertekenen beide partijen dit formulier.

Initiatiefnemer:

Omwonende:

Naam:

Adres:

Woonplaats:

Handtekening:

Reactieformulier omgevingsdialoog Geersbroekseweg 23

Reactieformulier in het kader van de bestemmingsplanprocedure Vlaamse schuur naar woning te Ulvenhout AC.

Door de initiatiefnemer zijn de omwonenden persoonlijk bezocht en is er aan de hand van een informatie formulier bij de bestemmingsplanprocedure, uitleg gegeven over de voorgenomen plannen. De omwonenden die direct grenzen aan de planlocatie zijn bezocht.

U kunt eventuele vragen of reactie op het voorgenomen initiatief achterlaten op dit formulier

Naam	[REDACTED]
Straatnaam en huisnummer	Geersbroekseweg 21A
Postcode en plaats	4858 RE ulvenhout AC
Datum	12-10-2020

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

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

Als bewijs van het voeren van deze dialoog ondertekenen beide partijen dit formulier.

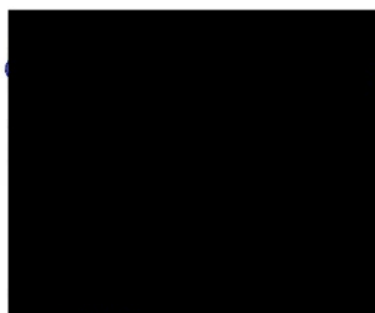
Initiatiefnemer:

Naam:

Adres:

Woonplaats:

Handtekening:



Omwonende:

