

Verslag
omgevingsdialoog
“Meerleseweg 5-5a te Chaam”

Datum: 2021-02-17
Projectnummer: 180390

III SCHOENMAKERS III

Omgevingsdialoog

1. Initiatiefnemer



2. Korte toelichting op het plan

Ter plaatse van de locatie Meerleseweg 5 te Chaam is momenteel een aardbeienteeltbedrijf aanwezig. De kassen zijn verouderd en het voornemen is om het bedrijf te beëindigen. Het voornemen is om deze locatie, gelegen tegen de kern, een passende invulling te geven. Het initiatief is om de kassen te saneren en het agrarisch bedrijf op de locatie te beëindigen. De voormalige bedrijfswoning wordt omgezet naar een woonbestemming, de bestaande schuur (ca. 229 m²) blijft behouden. Daarnaast wordt één nieuwe woning toegevoegd.

De provincie Noord-Brabant wil samen met gemeenten de veranderingen in het buitengebied dusdanig sturen dat bedreigingen worden omgezet in kansen. Gemeente Alphen-Chaam heeft de structuurvisie 'Buitengebied in ontwikkeling' opgesteld. De doelstelling van het beleid is dat de ruimtelijke kwaliteit wordt behouden en mogelijk wordt versterkt. Binnen de gemeente Alphen-Chaam zijn locaties, waar ruimte voor ruimte woningen en rood-voor-rood woningen mogen worden gerealiseerd, aangegeven in de structuurvisie, de zogenoemde 'bebouwingsclusters'. Bovengenoemde locatie is opgenomen in een van deze bebouwingsclusters waar ruimte-voor-ruimte of rood-voor-rood mag worden gerealiseerd.

Op de locatie Meerleseweg 5 geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Alphen-Chaam 2010'. De planlocatie heeft de enkelbestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met bijbehorend bouwvlak en met de functieaanduidingen 'bedrijfswoning' en 'glastuinbouw'. Op de betreffende locatie is het binnen het bestemmingsplan niet mogelijk om een extra wooneenheid toe te voegen. 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 krijgt een woonfunctie met twee bouwvlakken, zodat er een extra woning opgericht kan worden. Ten behoeve van de benodigde landschappelijke inpassing op de planlocatie wordt de bestemming 'Groen' toegevoegd op de planlocatie.

3. Wie is er benaderd?

In de nabije omgeving van de planontwikkeling, zijn de omwonenden benaderd door de initiatiefnemer. Ze zijn schriftelijk benaderd en middels een situatietekening en korte toelichting op de hoogte gebracht van het voorgenomen initiatief. De voorgestelde informatie is toegevoegd in bijlage 1. In onderstaande tabel is aangegeven welke adressen benaderd zijn.

Naam	Adres	Postcode / woonplaats	Reactie/vragen ja/nee
Bewoners van	Meerleseweg 1	4861 NB Chaam	
Bewoners van	Meerleseweg 2	4861 NB Chaam	
Bewoners van	Meerleseweg 3	4861 NB Chaam	
Bewoners van	Meerleseweg 4	4861 NB Chaam	
Bewoners van	Meerleseweg 6	4861 NB Chaam	
Bewoners van	Meerleseweg 9	4861 NB Chaam	

4. Wat zijn de reacties?

De reacties die zijn binnengekomen waren overwegend positief. De initiatiefnemer heeft mondelinge en enkele schriftelijke reacties gekregen. De schriftelijke reacties waren van omwonenden die aanvullende informatie wilden verkrijgen. De initiatiefnemer heeft contact met hun opgenomen om de plannen toe te lichten.

Een aantal buurtbewoners wenste de initiatiefnemer succes met het realiseren van de plannen. Twee omwonenden hadden wel opmerkingen over het plan.

Van de locatie [REDACTED] kwam er de vraag of het agrarisch bedrijf op [REDACTED] niet belemmerd wordt door de beoogde ontwikkeling, omdat deze locatie wellicht in de toekomst ook gebruikt gaat worden voor een agrarisch bedrijf.

Daarnaast kwam er een reactie van de bewoners van [REDACTED], zij zijn bang dat hun woningwaarde zal dalen en dat de nieuwe woning zal zorgen voor inbreuk op hun privacy.

5. Zijn de plannen aangepast naar aanleiding van de reacties?

De beoogde ontwikkeling zorgt niet voor extra belemmering voor de locatie [REDACTED], de woonbestemming op de locatie [REDACTED] is dichterbij het agrarisch bedrijf gelegen. Daarnaast is er al een agrarische bestemming op de locatie [REDACTED] aanwezig.

Ook wordt verwacht dat de ontwikkelingen geen negatieve gevolgen hebben voor de locatie [REDACTED], aangezien de nieuwe woning op een ruime afstand van circa 46 meter van de woning van [REDACTED] wordt gerealiseerd. Daarnaast wordt de planlocatie landschappelijke ingepast, waardoor de privacy behouden blijft.

De gevoerde omgevingsdialogen met de direct omwonenden geven vooralsnog geen aanleiding om het beoogde plan aan te passen. De ingevulde formulieren zijn toegevoegd aan bijlage 2 van dit verslag.

Bijlagen

1. Voorgestelde informatie Omgevingsdialoog

Aan de bewoners van dit pand

Betreft: Meerleseweg 5-5a, Chaam
Ons kenmerk: 180390

Bijlagen: 2
Datum: 4 november 2020

Geachte heer/mevrouw,

Graag willen wij u informeren over onze plannen aan de Meerleseweg 5-5a te Chaam. Vanwege de coronamaatregelen hebben we besloten dit schriftelijk in plaats van mondeling te doen.

Het initiatief is om de locatie Meerleseweg 5-5a een passende invulling te geven. Het voornemen is om de aardbeienkassen te saneren en het agrarisch bedrijf op de locatie te beëindigen. De voormalige bedrijfswoning wordt omgezet naar een woonbestemming, de bestaande schuur (ca. 229 m²) blijft behouden. Daarnaast wordt één nieuwe woning toegevoegd.

De provincie Noord-Brabant wil samen met gemeenten de veranderingen in het buitengebied dusdanig sturen dat bedreigingen worden omgezet in kansen. Gemeente Alphen-Chaam heeft de structuurvisie 'Buitengebied in ontwikkeling' opgesteld. De doelstelling van het beleid is dat de ruimtelijke kwaliteit wordt behouden en mogelijk wordt versterkt. Binnen de gemeente Alphen-Chaam zijn locaties, waar ruimte voor ruimte woningen en rood-voor-rood woningen mogen worden gerealiseerd, aangegeven in de structuurvisie, de zogenoemde 'bebouwingsclusters'. Bovengenoemde locatie is opgenomen in een van deze bebouwingsclusters waar ruimte-voor-ruimte of rood-voor-rood mag worden gerealiseerd.

Op de locatie Meerleseweg 5 geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Alphen-Chaam 2010'. De planlocatie heeft de enkelbestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met bijbehorend bouwvlak en met de functieaanduidingen 'bedrijfswoning' en 'glastuinbouw'. Op de betreffende locatie is het binnen het bestemmingsplan niet mogelijk om een extra wooneenheid toe te voegen. 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 krijgt een woonfunctie met twee bouwvlakken, zodat er een extra woning 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 29 mei 2019 het principebesluit genomen om in principe medewerking te verlenen aan het initiatief, onder meer omdat het plan in lijn is met het gemeentelijk en provinciaal beleid. In bijlage 1 is de bestaande situatie op de planlocatie weergegeven. Op bijlage 2 is de nieuwe situatie weergegeven.

III SCHOENMAKERS III

Ruimtelijke Ontwikkeling

IBAN: NL 03 RABO 01349 44 364
K.v.K. nr.: 20135132
BTW nr.: 8187.17.944 B01

Wij willen u in de gelegenheid stellen om binnen twee weken eventuele opmerkingen op ons plan per brief of in een gesprek aan ons kenbaar te maken. U kunt hiervoor gebruik maken van het bijgevoegde formulier.

Waarom doen wij dit?

De gemeente verwacht dat wij de omwonenden en bedrijven in de omgeving betrekken bij het maken van onze plannen. De reacties die wij krijgen worden in een verslag opgenomen. Dit verslag betreft de gemeente bij het beoordelen van ons plan.

In een later stadium is het ook nog mogelijk om een reactie in te dienen bij de gemeente. Wanneer u dit kunt doen, maakt de gemeente bekend via de gemeentelijke website, Ons Weekblad en de Staatscourant.

Heeft u vragen?

Als u na deze brief nog vragen hebt, dan kunt u contact opnemen met ons. Ons telefoonnummer is: [REDACTED].

Met vriendelijke groeten,

[REDACTED]

Bijlage 1: Ligging planlocatie op luchtfoto



Figuur 1: Luchtfoto

Bijlage 2: Nieuwe situatie



Figuur 2: Nieuwe situatie Meerleseweg 5 en 5a

2. Ingevulde formulieren

Reactieformulier in het kader van de ontwikkeling aan de Meerleseweg 5-5a te Chaam

U kunt een reactie achterlaten via dit formulier. U kunt uw reactie sturen naar het e-mailadres [redacted] of naar per post naar ons adres: [redacted]

Naam	[redacted]
Straatnaam en huisnummer	[redacted]
Postcode en plaats	[redacted]
Telefoonnummer	[redacted]
E-mailadres	[redacted]
Datum	12-11-20
Wilt u dat wij contact met u opnemen om onze plannen te bespreken?	Ja/nee

Opmerkingen

Hoi [redacted]

Huidig perceel [redacted] heeft een "agrarische bestemming" wat voorlopig 20 behouden wenst te worden.

Dit mag natuurlijk niet jullie plannen voor een woonbestemming niet belemmeren.

Maar ~~dit~~ woonbestemming no 5. mag ook geen belemmering worden voor [redacted] daar waar in de toekomst misschien een agrarische invulling ~~was~~ is/wordt/komt.

Mijn vraag is: Kan dit schriftelijk bevestigd worden.

Mvgroeten [redacted]

Reactieformulier in het kader van de ontwikkeling aan de Meerleseweg 5-5a te Chaam

U kunt een reactie achterlaten via dit formulier. U kunt uw reactie sturen naar het e-mailadres of naar per post naar ons adres:

Naam	
Straatnaam en huisnummer	
Postcode en plaats	
Telefoonnummer	
E-mailadres	
Datum	21-11-20
Wilt u dat wij contact met u opnemen om onze plannen te bespreken?	Ja / nee
Opmerkingen	

Formulier in het kader van de ontwikkeling aan de Meerleseweg 5-5a te Chaam

Naam	
Straatnaam en huisnummer	
Postcode en plaats	
Telefoonnummer	
E-mailadres	
Datum	13-2-'21
Eventuele opmerkingen op het verslag	wie is 3A. ?

Handtekening ter akkoord met de verslaglegging:



Graag ondertekend retourneren

Formulier in het kader van de ontwikkeling aan de Meerleseweg 5-5a te Chaam

Naam	[REDACTED]
Straatnaam en huisnummer	[REDACTED]
Postcode en plaats	[REDACTED]
Telefoonnummer	[REDACTED]
E-mailadres	[REDACTED]
Datum	5-feb-2021
Eventuele opmerkingen op het verslag	[REDACTED] hebben wel vragen over het plan op meerleseweg 5-5a. De nee in de tabel vd omgevingsrapport (verslag) is dus niet juist. Dit is mondeling aan [REDACTED] doorgegeven. [REDACTED] willen graag meer inzage en helderheid over de plannen vd [REDACTED]. Dit ium de evt inbreuk op hun privacy en de evt verslechtering vd situeringswaarde van eigen onroerend goed van [REDACTED]. m.v.g. [REDACTED]

Handtekening ter akkoord met de verslaglegging:

[REDACTED]

Graag ondertekend retourneren

Formulier in het kader van de ontwikkeling aan de Meerleseweg 5-5a te Chaam

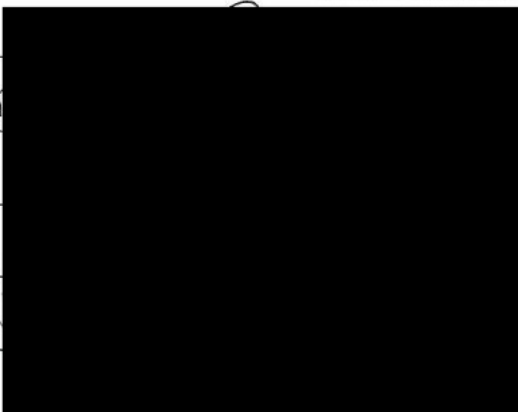
Naam	
Straatnaam en huisnummer	
Postcode en plaats	
Telefoonnummer	
E-mailadres	
Datum	
Eventuele opmerkingen op het verslag	

Handtekening ter akkoord met de verslaglegging:



Graag ondertekend retourneren

Formulier in het kader van de ontwikkeling aan de Meerleseweg 5-5a te Chaam

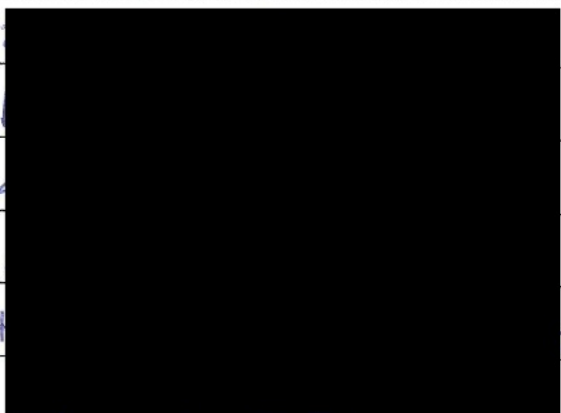
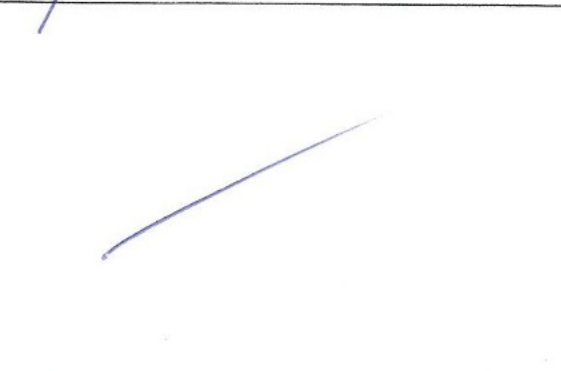
Naam	
Straatnaam en huisnummer	
Postcode en plaats	
Telefoonnummer	
E-mailadres	
Datum	
Eventuele opmerkingen op het verslag	

Handtekening ter akkoord met de verslaglegging:



Graag ondertekend retourneren

Formulier in het kader van de ontwikkeling aan de Meerleseweg 5-5a te Chaam

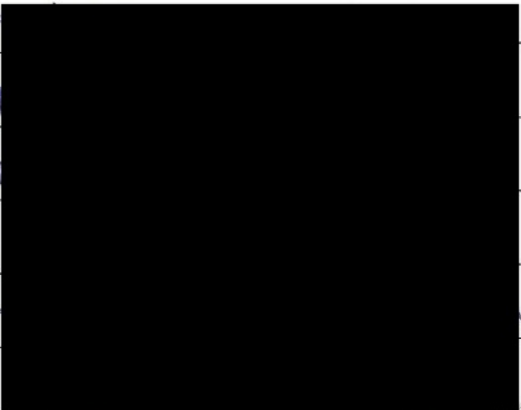
Naam		
Straatnaam en huisnummer		
Postcode en plaats		
Telefoonnummer		
E-mailadres		
Datum		
Eventuele opmerkingen op het verslag		

Handtekening ter akkoord met de verslaglegging:



Graag ondertekend retourneren

Formulier in het kader van de ontwikkeling aan de Meerleseweg 5-5a te Chaam

Naam	
Straatnaam en huisnummer	
Postcode en plaats	
Telefoonnummer	
E-mailadres	
Datum	
Eventuele opmerkingen op het verslag	Dank voor de update. Veel succes met de plannen en realisatie.

Handtekening ter akkoord met de verslaglegging:



Graag ondertekend retourneren