

Verslag
omgevingsdialoog
“Lucas Hoeve, Oude Baan 11 te
Chaam”

Datum: 2021-09-24
Projectnummer: 181600

III SCHOENMAKERS III

Inhoudsopgave

Omgevingsdialoog ‘Lucas Hoeve’ Oude Baan 11.....	3
1. Initiatiefnemer	3
2. Wat is een omgevingsdialoog	3
3. Korte toelichting op het plan	3
4. Wie is er benaderd	4
5. Wat vindt de omgeving van de voorgenomen ontwikkeling	5
6. Worden concept plannen aangepast naar aanleiding van omgevingsdialoog?	5

Bijlagen

1. Voorgestelde informatie omgevingsdialoog
2. Reactieformulieren omgevingsdialoog
3. Overeenkomst gebruik gronden, Oude Baan 7

Omgevingsdialoog ‘Lucas Hoeve’ Oude Baan 11

1. Initiatiefnemer



2. Wat is een omgevingsdialoog

Een omgevingsdialoog is een gesprek tussen een initiatiefnemer van een ruimtelijk ontwikkelingsproject en personen die in de directe omgeving wonen of werken. Het gesprek is er specifiek op gericht om in een vroeg stadium (nog voordat het concrete plan voor het project vastligt) kennis te nemen van eventuele bezwaren, wensen en belangen van omwonenden en naastgelegen ondernemers, zodat die bij de uitwerking van het plan kunnen worden betrokken. Doel van het gesprek is niet om ‘overeenstemming’ over het plan te verkrijgen. Aanleiding voor het starten van een (omgevings)dialoog is het moment dat een initiatiefnemer een ruimtelijk ontwikkelingsproject wil uitvoeren dat niet past in het geldende bestemmingsplan.

Bij het initiatief aan de Oude Baan 11 is gekozen voor het toepassen van een combinatie van een mondelinge en schriftelijke omgevingsdialoog. Omwonende zijn door initiatiefnemer persoonlijk benaderd. Er is aan de bewoners van de benaderde adressen een informatieblad verstrekt met daarop onder andere in het kort een uitleg over het initiatief en de te lopen procedure. Dit informatieblad is door de initiatiefnemer op een later moment verder mondeling toegelicht.

De resultaten van de omgevingsdialoog zijn vastgelegd in onderhavig verslag. De onderdelen die minimaal opgenomen moeten worden in het verslag zijn:

- hoeveel en welke betrokkenen zijn er benaderd;
- hoeveel reacties / opmerkingen / vragen zijn er ontvangen;
- de inhoud van deze reacties / vragen / opmerkingen en wat hiermee is gedaan;
- of de plannen nog zijn aangepast.

Het college van burgemeester en wethouders beoordeeld, aan de hand van onderhavig verslag en als onderdeel van de procedure, uitsluitend of de omgevingsdialoog zorgvuldig heeft plaatsgevonden. Indien het college van burgemeester en wethouders besluit dat de omgevingsdialoog zorgvuldig is gevoerd, dan behoeft geen inspraak meer te worden verleend op basis van de Inspraakverordening. Als uit beoordeling blijkt dat de omgevingsdialoog niet zorgvuldig is gevoerd, dan kan op basis van artikel 2, lid 1 van de Inspraakverordening Alphen-Chaam het college van burgemeester en wethouders beslissen om alsnog inspraak te verlenen op een voorontwerp of concept ontwerp bestemmingsplan.

3. Korte toelichting op het plan

Ter plaatse van de locatie Oude Baan 11 te Chaam staat een voormalige agrarische bedrijfswoning met daarbij een bijbehorend voormalig agrarisch bedrijfsgebouw. In het verleden werd de locatie gebruikt als melkveebedrijf. Inmiddels zijn de agrarische activiteiten op de locatie al enige jaren volledig beëindigd en is een gedeelte van de bedrijfsgebouwen reeds gesaneerd. De locatie dient een nieuwe passende herbestemming te krijgen.

De gemeente Alphen-Chaam zoekt naar passende oplossingen voor het buitengebied om leegstand van voormalige agrarische bedrijfslocaties te voorkomen. Voor de periode 2012 - 2030 is de verwachting dat zo'n 54.410 m² aan agrarische bebouwing leeg zal staan in de gemeente Alphen-Chaam. Problemen die op de loer komen te liggen zijn ondermijning, criminaliteit, eenzaamheid/sociaal en gezondheid. Gemeente Alphen-Chaam stimuleert daarom initiatiefnemers in beweging te komen en samen ideeën aan te dragen voor het creëren van een gezond en kwalitatief buitengebied.

De initiatiefnemers zijn voornemens om op de planlocatie de 'Lucas Hoeve' te realiseren. De Lucas Hoeve is een kleinschalige woonvorm waarbij maximaal vier mensen met het autisme spectrum stoornis (ASS) samen begeleid kunnen wonen. Het doel van de initiatiefnemer is het creëren van een begeleid wonen voor mensen met ASS die niet of moeizaam zelfstandig kunnen wonen, maar die door het scheppen van de juiste voorwaarden wel zo zelfstandig mogelijk kunnen wonen. De begeleiding is gericht op het creëren van een veilige en vertrouwde woonomgeving waar men zich thuis voelt.

De Lucas Hoeve zal gerealiseerd worden in een gedeelte van het voormalig agrarisch bedrijfsgebouw. Er worden vier slaapkamers met douche gerealiseerd met daarnaast een gezamenlijke keuken en woonkamer. De voormalige bedrijfswoning zal bewoond worden door de initiatiefnemer. Het overige gedeelte van het bijgebouw zal privé worden ingezet. Voorliggend initiatief draagt onder andere een steentje bij aan het voorkomen van agrarische leegstand en verpaupering in het buitengebied van gemeente Alphen-Chaam. Daarnaast draagt het initiatief bij aan een passende invulling van de vernieuwde zorgvraag en nieuwe woonvormen in Nederland.

Om het bovenstaand initiatief mogelijk te maken is het voornemen om de agrarische bestemming op de planlocatie te wijzigen naar een woon bestemming met daarbij de functieaanduiding 'zorgwoning' ten behoeve van het bedrijf aan huis in de vorm van de Lucas Hoeve. 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. Er wordt een zogenoemde 'postzegelbestemmingsplan' opgesteld voor de locatie Oude Baan 11 te Chaam om de bestemming ter plaatste te wijzigen en de Lucas Hoeve mogelijk te maken. In figuur 1 is een luchtfoto van de bestaande situatie weergegeven. In figuur 2 is schematisch de nieuwe situatie van de locatie weergegeven.

4. Wie is er benaderd



Figuur 1: Overzicht benaderde adressen omgevingsdialoog

In de directe omgeving van de planlocatie Oude Baan 11, zijn omwonenden benaderd door de initiatiefnemer. Als eerste stap heeft de initiatiefnemer het informatieblad, zoals toegevoegd in bijlage 1, langs gebracht bij de omwonenden. Daarna heeft de initiatiefnemer op een later tijdstip een bezoek gebracht aan de omwonenden voor een korte mondelinge toelichting en om eventuele vragen te beantwoorden. In onderstaande tabel en in

figuur 1 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.

Tabel 1: Benaderde adressen omgevingsdialoog

Naam	Adres	Postcode/ woonplaats
Recreatiewoning (niet bewoond)	Oude Baan 4	4861 TH Chaam
Bewoners van	Oude Baan 7	4861 TH Chaam
Bewoners van	Oude Baan 9	4861 TH Chaam
Bewoners van	Goordijkstraat 5	4861 TH Chaam
Bewoners van	Oude Bredasebaan 31	4861 TH Chaam

5. Wat vindt de omgeving van de voorgenomen ontwikkeling

In de maand februari 2021 is de initiatiefnemer op bezoek gegaan bij de bewoners van bovengenoemde adressen. Tijdens de omgevingsdialogen met de omwonende zijn diverse algemene vragen gesteld over het initiatief en de procedure die gelopen dient te worden op de planlocatie. Hierbij kan gedacht worden aan vragen zoals: wanneer wordt het plan gerealiseerd? Wat houdt de 'Lucas Hoeve' precies in? En hoe komt het een en ander eruit te zien. Deze vragen zijn tijdens de omgevingsdialoog beantwoord en waar nodig nader toegelicht. De omwonenden geven overwegend aan dat het een mooi initiatief betreft.

Daarnaast zijn door enkele omwonenden een aantal aanvullende vragen gesteld. Deze aanvullende vragen zijn aangegeven op de reactieformulieren, zie bijlage 2. De aanvullende vragen zijn beantwoord en behoeven geen verdere toelichting. Via e-mail heeft de eigenaar van locatie [REDACTED] twee aanvullende vragen gesteld. Een van de vragen heeft betrekking op de agrarische gronden rondom de planlocatie Oude Baan 11. De vraag betreft:

'Omdat autisme, in welke vorm dan ook, erg persoonsgebonden is en voor ons iets ongrijpbaar is, vragen wij jullie of jullie bereid zouden zijn om in het nieuwe (en toekomstige) bestemmingsplan willen vastleggen dat het normale agrarische gebruik van landbouwgronden in de directe omgeving van de locatie Oude Baan 11 ten alle tijden gewaarborgd blijft'.

Het normale agrarisch gebruik van aangrenzende agrarische gronden blijft gewaarborgd. De aangrenzende gronden behouden de bestemming 'Agrarisch'. Binnen de bestemming 'Agrarisch' is het gebruik voor agrarische doeleinden, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen toegestaan. Later heeft er nog een nadere afstemming plaats gevonden tussen de eigenaar van locatie [REDACTED] en de initiatiefnemer van Oude Baan 11. Bovenstaande is daarbij doormiddel van een overeenkomst vastgelegd. De overeenkomst is als bijlage toegevoegd.

6. Worden concept plannen aangepast naar aanleiding van omgevingsdialoog?

De gevoerde omgevingsdialogen met de direct omwonenden geven vooralsnog geen aanleiding om het beoogde initiatief en het bijbehorende bestemmingsplan aan te passen. Als bewijsstuk dat de omgevingsdialoog gevoerd is voor de ontwikkeling aan de Oude Baan 11, is aan bewoners gevraagd om de voorgelegde informatie via het reactieformulier voor gezien te ondertekenen. De reactieformulieren zijn in bijlage 2 toegevoegd.

Bijlagen

1. Voorgestelde informatie omgevingsdialoog

OMGEVINGSDIALOOG OUDE BAAN 11 TE CHAAM

In het kader van een goede omgevingsdialoog willen wij u als omwonende op de hoogte brengen van het voorgenomen initiatief aan de Oude Baan 11 te Chaam. Het initiatief betreft een toegankelijke en sfeervolle plek te realiseren voor (jong)volwassenen met het autisme spectrum stoornis (ASS) waarbij ze volledig zichzelf kunnen zijn en waarbij ze begeleid worden in het voorbereiden op zelfstandig wonen. Hieronder wordt het plan nader toegelicht.

CHAAM, 2021



Figuur 1: Bestaande situatie Oude Baan 11 te Chaam

Toelichting plan

Ter plaatse van de locatie Oude Baan 11 te Chaam staat een voormalige agrarische bedrijfswoning met daarbij een bijbehorend voormalig agrarisch bedrijfsgebouw. In het verleden werd de locatie gebruikt als melkveebedrijf. Inmiddels zijn de agrarische activiteiten op de locatie al enige jaren volledig beëindigd en is een gedeelte van de bedrijfsgebouwen reeds gesaneerd. De locatie dient een nieuwe passende herbestemming te krijgen.

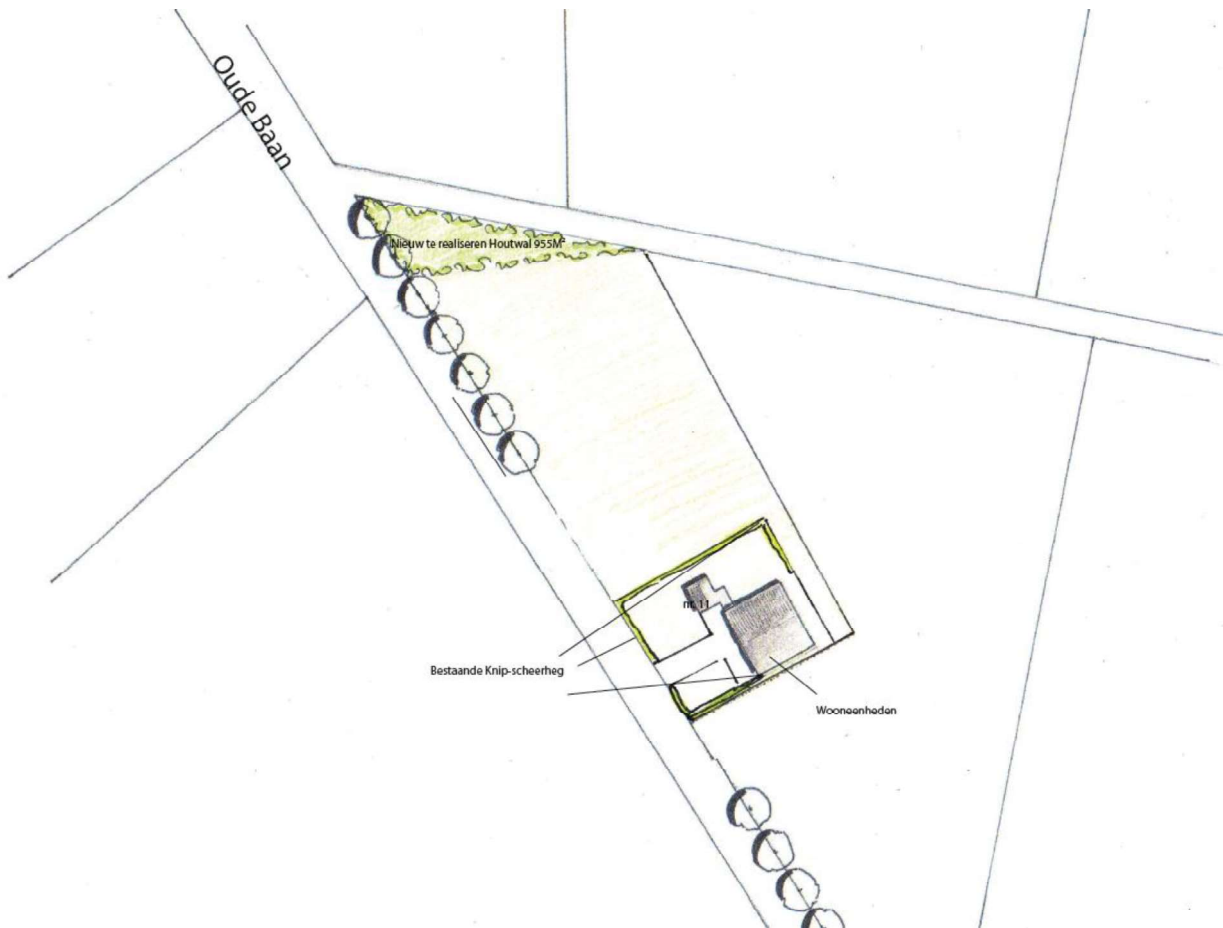
De gemeente Alphen-Chaam zoekt naar passende oplossingen voor het buitengebied om leegstand van voormalige agrarische bedrijfslocaties te voorkomen. Voor de periode 2012 - 2030 is de verwachting dat zo'n 54.410 m² aan agrarische bebouwing leeg zal staan in de gemeente Alphen-Chaam. Problemen die op de loer komen te liggen zijn ondermijning, criminaliteit, eenzaamheid/sociaal en gezondheid. Gemeente Alphen-Chaam stimuleert daarom initiatiefnemers in beweging te komen en samen ideeën aan te dragen voor het creëren van een gezond en kwalitatief buitengebied.

De initiatiefnemers zijn voornemens om op de planlocatie de 'Lucas Hoeve' te realiseren. De Lucas Hoeve is een kleinschalige woonvorm waarbij maximaal vier mensen met het autisme spectrum stoornis (ASS) samen begeleid kunnen wonen. Het doel van de initiatiefnemer is het creëren van een begeleid wonen voor mensen met ASS die niet of moeizaam zelfstandig kunnen wonen, maar die door het scheppen van de juiste voorwaarden wel zo zelfstandig mogelijk kunnen wonen. De begeleiding is gericht op het creëren van een veilige en vertrouwde woonomgeving waar men zich thuis voelt.

De Lucas Hoeve zal gerealiseerd worden in een gedeelte van het voormalig agrarisch bedrijfsgebouw. Er worden vier slaapkamers met douche gerealiseerd met daarnaast een gezamenlijke keuken en woonkamer. De voormalige bedrijfswoning zal bewoond worden door de initiatiefnemer. Het overige gedeelte van het bijgebouw zal privé worden ingezet. Voorliggend initiatief draagt onder andere een steentje bij aan het voorkomen van agrarische leegstand en verpaupering in het buitengebied van gemeente Alphen-Chaam. Daarnaast draagt het initiatief bij aan een passende invulling van de vernieuwde zorgvraag en nieuwe woonvormen in Nederland.

Om het bovenstaand initiatief mogelijk te maken is het voornemen om de agrarische bestemming op de planlocatie te wijzigen naar een woon bestemming met daarbij de functieaanduiding 'zorgwoning' ten behoeve van het bedrijf aan huis in de vorm van de Lucas Hoeve. 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 partiel wordt herzien. Er wordt een zogenoemde 'postzegelbestemmingsplan' opgesteld voor de locatie Oude Baan 11 te Chaam om de bestemming ter plaatste te wijzigen en de Lucas Hoeve mogelijk te maken. In figuur 1 is een luchtfoto van de bestaande situatie weergegeven. In figuur 2 is schematisch de nieuwe situatie van de locatie weergegeven.





Figuur 2: Nieuwe situatie Oude Baan 11 te Chaam

2. Reactieformulieren omgevingsdialoog

Reactieformulier omgevingsdialoog Oude Baan 11 te Chaam

Reactieformulier in het kader van bestemmingsplanwijziging Oude Baan 11 te Chaam.

Door [redacted] en [redacted] (initiatiefnemers) zijn de omwonenden op de hoogte gebracht van het initiatief. Daarbij is uitleg gegeven over de voorgenomen plannen en de te lopen procedure.

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

Naam	[redacted]
Straatnaam en huisnummer	[redacted]
Postcode en plaats	[redacted]
Datum	19 - 2 - 21

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

Omschrijving vraag:	Daarop heeft punt buktbeweers. voor huurders.
Beantwoording / afspraak	Beantwoord
Omschrijving vraag:	
Beantwoording / afspraak	
Omschrijving vraag:	
Beantwoording	

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

Initiatiefnemer:

Naam: [redacted]
[redacted]

Adres: Oude Baan 11
4861 RM
Woonplaats: Chaam

Omwonende:

Handtekening:

[redacted]
[redacted]
.....
.....
[redacted]

Reactieformulier omgevingsdialoog Oude Baan 11 te Chaam

Reactieformulier in het kader van bestemmingsplanwijziging Oude Baan 11 te Chaam.

Door [redacted] en [redacted] (initiatiefnemers) zijn de omwonenden op de hoogte gebracht van het initiatief. Daarbij is uitleg gegeven over de voorgenomen plannen en de te lopen procedure.

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

Naam	[redacted]
Straatnaam en huisnummer	[redacted]
Postcode en plaats	[redacted]
Datum	17-02-2021

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

Omschrijving vraag:	We vinden het een mooi plan en juichen het toe dat het voorziet in meer groen via de aanleg van een houtwal
Beantwoording / afspraak	
Omschrijving vraag:	
Beantwoording / afspraak	
Omschrijving vraag:	
Beantwoording	

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

Initiatiefnemer:

Naam: [redacted]

Adres: Oude Baan 11

Woonplaats: 4861 RM
Chaan

Omwonende:

[redacted]

[redacted]

[redacted]

.....

Handtekening:

[redacted]

Reactieformulier omgevingsdialoog Oude Baan 11 te Chaam

Reactieformulier in het kader van bestemmingsplanwijziging Oude Baan 11 te Chaam.

Door [redacted] en [redacted] (initiatiefnemers) zijn de omwonenden op de hoogte gebracht van het initiatief. Daarbij is uitleg gegeven over de voorgenomen plannen en de te lopen procedure.

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

Naam	[redacted]
Straatnaam en huisnummer	[redacted]
Postcode en plaats	[redacted]
Datum	16-2-2021

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

Omschrijving vraag:	Hoeveel auto's
Beantwoording / afspraak	Bewoners hebben veelal geen Rijbewijs gezien doelgroep. We zullen rust beraken.
Omschrijving vraag:	
Beantwoording / afspraak	
Omschrijving vraag:	
Beantwoording	

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

Initiatiefnemer:

Naam: [redacted]

Adres: Oude Baan 11
4861 RM
Woonplaats: Chaam

Handtekening:

Omwonende:

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

reactie op jullie omgevingsdialoog

20 februari 2021 om 09:39

Beste [REDACTED]

Hierbij onze reactie op de omgevingsdialoog die jullie gestart zijn. Fijn dat jullie ook aan ons gedacht hebben. Want in de beleidsnota van de gemeente Alphen-Chaam is terug te vinden dat je een omgevingsdialoog houdt met diegenen die in de directe omgeving van het te ontwikkelen project wonen en werken; daar horen wij zeker bij!

Met een bestemmingswijziging hebben wij in principe geen probleem, wel hebben we nog wel een aantal vragen:

1 Omdat autisme, in welke vorm dan ook, erg persoonsgebonden is en voor ons iets ongrijpbaar is, vragen wij jullie of jullie bereid zouden zijn om in het nieuwe (en toekomstige) bestemmingsplan willen vastleggen dat het normale agrarische gebruik van landbouwgronden in de directe omgeving van locatie Oude baan 11 ten alle tijden gewaarborgd blijft.

2 Of jullie bereid zijn in ieder geval de eerste 5 meter van de nieuw aan te planten houtwal tegen de Oude baan, te doen met soorten die in ieder geval niet hoger worden dan 1 meter i.v.m. de verkeersveiligheid.

Alvast bedankt voor jullie reactie. Als jullie er behoefte aan hebben, kan ik zondagochtend rond 11 uur langskomen om bovenstaande te bespreken. Daarna kunnen we de officiële versie klaarmaken.

Vriendelijke groeten,

[REDACTED]
Verzonden vanuit Outlook

reactie op jullie omgevingsdialoog

[Redacted]
[Redacted] 20 februari 2021 om 09:57

Beste [Redacted]

Dank voor jullie reactie op ons plan.

Wat betreft punt 1 zijn we uiteraard bereid om met de aanplant van de houtwal rekening te houden met de verkeersveiligheid.

Wat betreft punt 2, we zullen de mail naar de gemeente doorsturen, en dan kunnen zij beoordelen of en hoe ze dit in het bestemmingsplan in kunnen passen. Volgens mij is het normaal dat je omliggende gronden kunt blijven gebruiken waarvoor ze bestemd zijn..

Met vriendelijke groet,

[Redacted]
Op za 20 feb. 2021 om 09:39 schreef [Redacted]

[Tekst uit oorspronkelijke bericht is verborgen]

3. Overeenkomst gebruik gronden,



Overeenkomst Oude baan 11 te Chaam

Deze overeenkomst is opgesteld n.a.v. het ontwerp bestemmingsplan Oude baan 11 te Chaam op initiatief van [redacted] en [redacted], bewoners [redacted] en eigenaren landbouwgrond grenzend aan Oude baan 11.

[redacted] [redacted]

Ondergetekenden verklaren hierbij akkoord te gaan met een schriftelijke vastlegging in het nieuw te vormen bestemmingsplan betreffende Oude baan 11 te Chaam, waarbij de bestemming mogelijk gewijzigd zal gaan worden van 'agrarisch' naar 'wonen met functie zorgwoning', dat ondanks deze bestemmingswijziging normaal agrarisch gebruik van landbouwgronden in de directe omgeving van de locatie Oude baan 11 ten alle tijden gewaarborgd blijft.

Mocht deze verklaring niet binnen de bestemmingsplanregels in te passen zijn, dat deze verklaring dan wel direct gekoppeld wordt aan de bestemmingswijziging Oude baan 11 te Chaam.

Dit is overeengekomen 16 augustus 2021

Bewoners Oude baan 11:

[redacted]

[redacted]

[redacted]
[redacted]
[redacted]

[redacted]
[redacted]
[redacted]