

Buurtbewoners Oekelsebaan 2c

Zundert, 13-04-2021

Ons kenmerk: MvO/18041.020

Betreft: Schriftelijke omgevingsdialoog voor het vergroten van de woonbestemming ter plaatse van de voormalige bedrijfswoning aan de Oekelsebaan 2c/4 te Zundert.

Geachte buurtbewoner,

Middels deze brief willen wij u in de gelegenheid stellen om (schriftelijk) een reactie te geven op het plan omtrent het vergroten van de woonbestemming ter plaatse van de voormalige bedrijfswoning van het boomteeltbedrijf aan de Oekelsebaan 2c/4 te Zundert. In het kader van het Coronavirus worden geen fysieke bijeenkomsten gehouden, maar wordt de omgevingsdialoog schriftelijk gevoerd. Bij deze de schriftelijke omgevingsdialoog voor het initiatief.

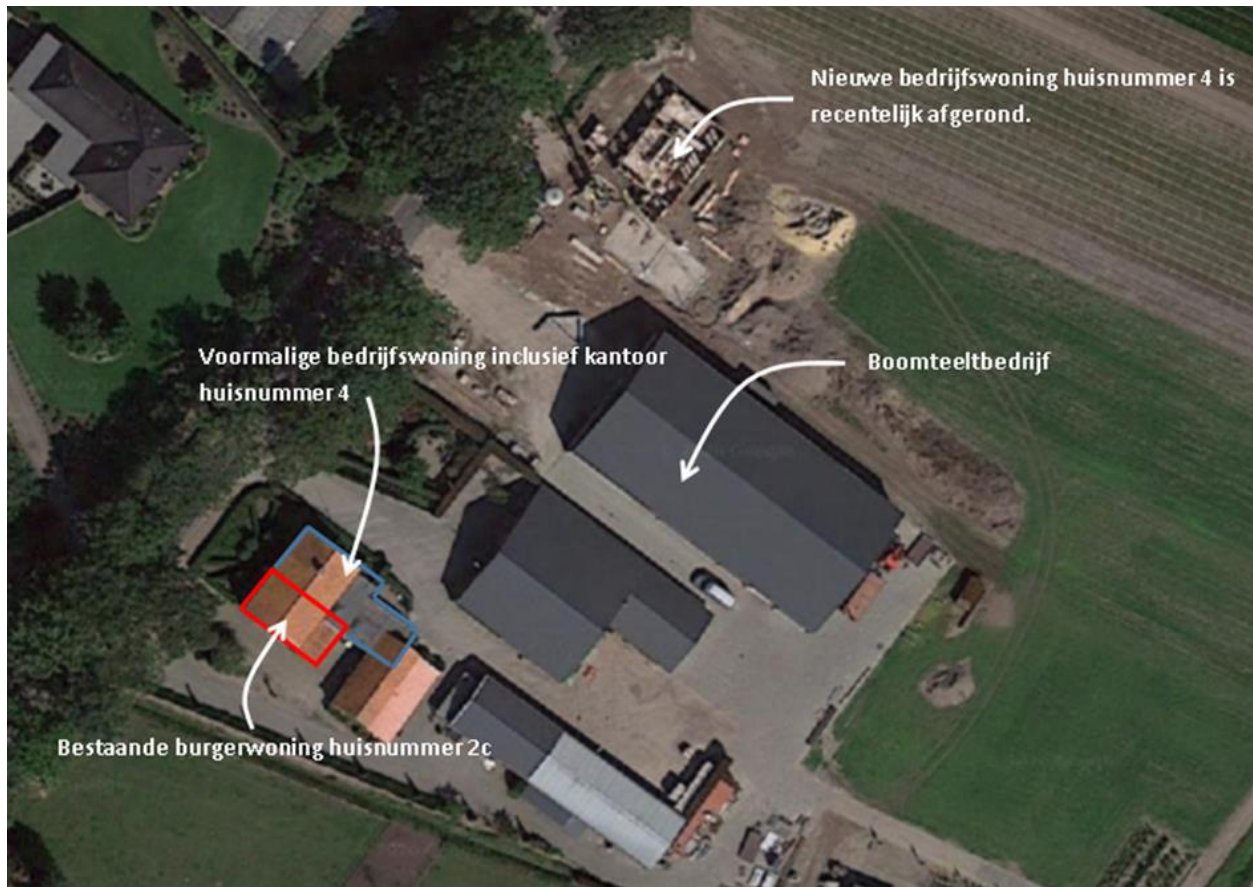
Aanleiding en doel

██████████ is eigenaar van de burgerwoning aan de Oekelsebaan 2c en exploiteert vanaf de Oekelsebaan 4 een boomteeltbedrijf. Zoals u weet is het boomteeltbedrijf recentelijk uitgebreid met de bouw van een nieuwe bedrijfswoning en een nieuwe loods.



De bestaande woning aan de Oekelsebaan 2c bestaat momenteel nog uit twee gedeeltes. De woning met huisnummer 2c (zuidelijk gedeelte) betreft een burgerwoning waarin initiatiefnemer ██████████

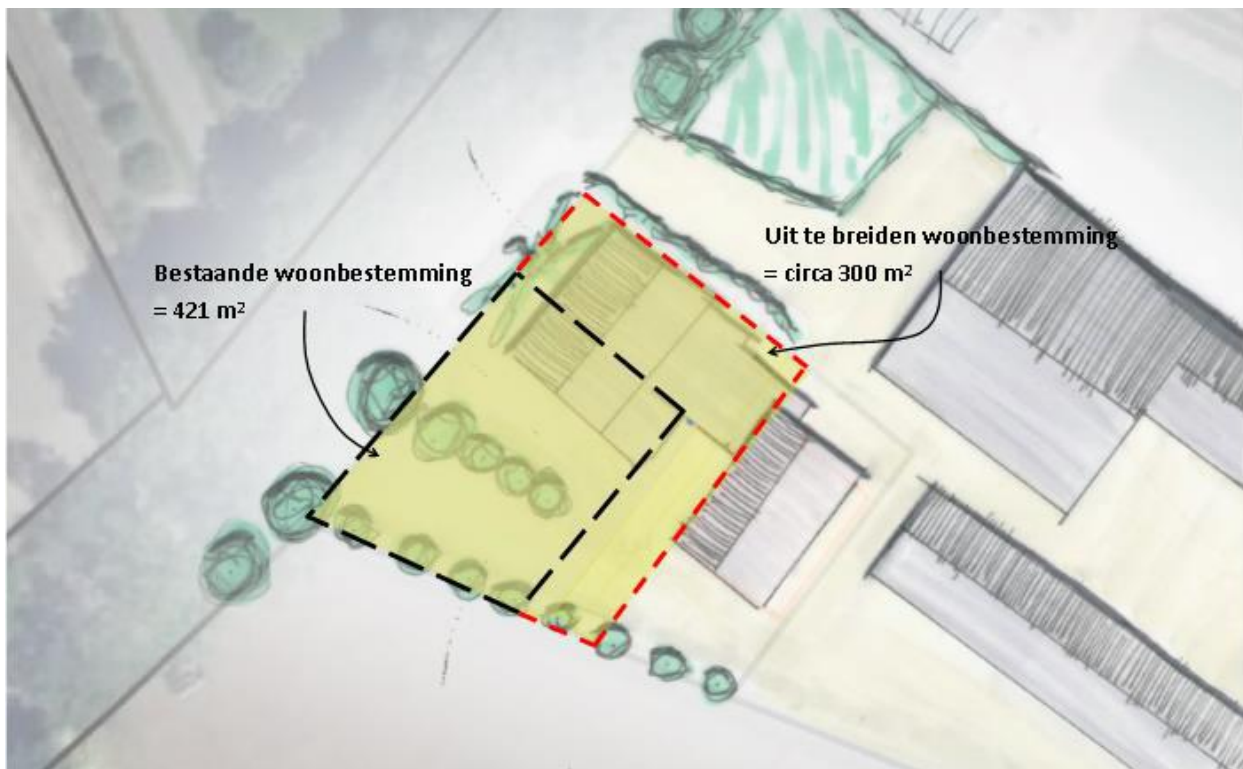
zelf woonachtig is en de woning met huisnummer 4 (noordelijk gedeelte) was tot voorkort de bedrijfswoning van het boomteeltbedrijf. De bouw van deze nieuwe bedrijfswoning is recentelijk afgerond en in gebruik genomen. Hierdoor is een helft van de woning niet meer als zodanig in gebruik als bedrijfswoning. Omdat het hebben van twee bedrijfswoningen op het kavel met huisnummer 4 niet toegestaan is, wenst initiatiefnemer de voormalige bedrijfswoning in gebruik te nemen bij de bestaande burgerwoning van huisnummer 2c. Het gebouw zal dan gaan fungeren als één burgerwoning. Hieronder is een luchtfoto opgenomen wat de situatie verduidelijkt.



Het omzetten van de voormalige bedrijfswoning naar burgerwoning is een ontwikkeling wat niet past binnen het geldende bestemmingsplan van de gemeente. Om het initiatief mogelijk te maken dient er een partiële herziening doorlopen te worden. Inmiddels is initiatiefnemer al geruime tijd in voorbereiding op de bestemmingsplanprocedure, waarvoor wij als adviesbureau Van Dun Advies B.V. de plannen opstellen en in contact treden met de gemeente. In het kader van het bestemmingsplan willen wij graag het initiatief kenbaar maken bij u. Dit geeft u de gelegenheid om eventuele opmerkingen te plaatsen waarmee wij mogelijk rekening kunnen houden in de procedure.

Het plan

Om de voormalige bedrijfswoning en kantoorruimte samen te voegen met de bestaande burgerwoning wordt de agrarische enkelbestemming ter plaatse omgezet naar burgerwoning. De bestaande woonbestemming heeft een oppervlakte van 421 m². Het gedeelte wat wordt omgezet van agrarische bestemming naar woonbestemming heeft een oppervlakte van circa 300 m². Hiermee komt het totaal aan woonbestemming in de beoogde situatie uit op 721 m². In de volgende afbeelding is de nieuwe bestemmingsplansituatie opgenomen. Zoals u ziet zijn er enkel planologisch wijzigingen op locatie. Er is dus geen sprake van nieuwbouw of andere ontwikkelingen.



Omgevingsdialoog en hoe verder

Middels deze brief willen wij u in de gelegenheid stellen om (schriftelijk) een reactie te geven op het plan. Gezien de doorlooptijd willen wij u vragen om dit voor 20 april 2021 te doen. Aan het eind van de brief zijn zowel de contactgegevens van initiatiefnemer als ook de contactgegevens van Van Dun Advies B.V. te vinden. Van Dun Advies B.V. kan uw inhoudelijke vragen beantwoorden.

Alle reacties worden verzameld. Dit wordt in een kort verslag verwerkt en in dit verslag zal ook worden beschreven wat er gedaan wordt met deze reacties en/of het plan nog is aangepast. Dit verslag wordt toegevoegd aan het bestemmingsplan, welke in procedure wordt gebracht. In het kader van de omgevingsdialoog hoeft u niet akkoord te gaan met het plan, maar is het wel van belang dat we uw mening hebben gehoord. Het is dan aan de gemeente en ons om hier goed mee om te gaan. In het kader van de privacywetgeving zal uiteindelijk het nodige geanonimiseerd worden

Uw reactie zien wij met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Familie [REDACTED] en Van Dun Advies

Contactgegevens Van Dun Advies B.V. :

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Contactgegevens familie [REDACTED]
[REDACTED]

Uitkomsten Omgevingsdialoog

In totaal is deze schriftelijke omgevingsdialoog aangeboden door initiatiefnemer bij de omwonenden die zicht hebben op de locatie. Dit betreft in totaal 7 adressen:

- *Oekelsebaan 2b;*
- *Oekelsebaan 11;*
- *Oekelsebaan 13;*
- *Oekelsebaan 17;*
- *Oekelsebaan 17a;*
- *Oekelsebaan 19;*
- *Oekelsebaan 21.*

In totaal zijn er twee (positieve) reacties gekomen. De bewoners van Oekelsebaan 2b en Oekelsebaan 17 hebben aangegeven geen bezwaren te hebben met het planvoornemen en geven een akkoord. Vanuit de overige adressen is geen reactie gekomen, er daarmee vanuit gaande dat er geen bezwaren zijn tegen de ontwikkeling. Middels deze schriftelijke omgevingsdialoog is aangetoond dat het initiatief maatschappelijk uitvoerbaar is.