

Verslag
omgevingsdialoog
“Ruimte voor ruimte woning,
Heikantsestraat ongenummerd naast
9 te Chaam”

Datum: 2021-03-23
Projectnummer: 202270

III SCHOENMAKERS III

Inhoudsopgave

Omgevingsdialoog Heikantsestraat ong.	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
5.1 Omgevingsdialoog door [REDACTED]	5
5.2 Omgevingsdialoog door [REDACTED]	6
6. Worden concept plannen aangepast naar aanleiding van omgevingsdialoog?	6

Bijlagen

1. Voorgestelde informatie omgevingsdialoog
2. Bewijsstukken gevoerde omgevingsdialoog
3. Aanvullende vragen Heikantsestraat 9

Omgevingsdialoog Heikantsestraat ong.

1. Initiatiefnemer

Voormalige initiatiefnemer

■■■■■■■■■■
■■■■■■■■■■
■■■■■■■■■■

Nieuwe 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 Heikantsestraat ong. is gekozen voor het toepassen van een combinatie van een mondelinge en schriftelijke omgevingsdialoog. Omwonende zijn de eerste keer door de voormalige 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 ■■■■■■■■■■ verder mondeling toegelicht. De locatie en daarbij de procedure van het initiatief is tijdens de procedure van het bestemmingsplan overgenomen door de nieuwe initiatiefnemer. ■■■■■■■■■■ heeft de benaderde omwonenden hierover nader geïnformeerd.

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.

3. Korte toelichting op het plan

Het beoogde initiatief is om op de locatie Heikantsestraat ongenummerd naast nummer 9 te Chaam één ruimte voor ruimte woning te realiseren. De ruimte voor ruimteregeling maakt het mogelijk woningen te bouwen buiten het reguliere woningbouwprogramma om. De bouw van nieuwe woningen op ruime kavels in delen van het buitengebied kan mogelijk worden gemaakt, wanneer hiervoor agrarische bedrijfsgebouwen die in gebruik waren of zijn voor intensieve veehouderij, worden gesaneerd in combinatie met milieuwinst ter plaatse. Binnen de gemeente Alphen-Chaam zijn locaties, waar ruimte voor ruimte woningen mogen worden gerealiseerd, aangegeven in de structuurvisie. De locatie aan de Heikantsestraat ligt binnen een zogenoemde 'bebouwingsconcentratie'.

Het realiseren van de Ruimte voor Ruimte woning aan de Heikantsestraat ong. te Chaam past niet direct binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan ('Correctieve herziening Buitengebied Alphen-Chaam 2010'). Het voornemen is om gebruik te maken van een bestemmingsplan procedure ex. artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening, waarmee het ter plaatse het vigerende bestemmingsplan partiel wordt herzien. Er wordt een zogenoemde 'postzegelbestemmingsplan' opgesteld voor de locatie Heikantsestraat ong. om de bestemming ter plaatse te wijzigen en het realiseren van een Ruimte voor Ruimte woning mogelijk te maken. Een onderdeel van de bestemmingsplanwijziging is het uitvoeren van een omgevingsdialoog met de direct omwonenden van de planlocatie Heikantsestraat ong. te Chaam.

4. Wie is er benaderd



Figuur 1: Overzicht benaderde adressen omgevingsdialoog

In de directe omgeving van de planlocatie Heikantsestraat ong., zijn omwonenden in een vroeg stadium (begin 2020) benaderd door [REDACTED] [REDACTED] is op bezoek gegaan bij de omwonenden en middels een informatieblad en korte mondelinge toelichting heeft hij de omwonenden mondeling op de hoogte gebracht van het voorgenomen initiatief. In onderstaande tabel en in figuur 1 is aangegeven met welke adressen een omgevingsdialoog is gehouden. In overleg met de gemeente is ervoor gekozen om de omgevingsdialoog te houden met de bewoners van het bebouwingscluster Heikantsestraat / Vianenstraat. In bijlage 1 is de informatie toegevoegd welke is voorgelegd aan de omwonenden. Deze informatie is tijdens de omgevingsdialoog door [REDACTED] verder toegelicht aan de omwonenden.

In oktober 2020 heeft [REDACTED] de locatie en het voorgenomen initiatief van de [REDACTED] overgenomen. Door [REDACTED] zijn eind maart 2021 alle voorheen benaderde omwonenden opnieuw benaderd. [REDACTED] heeft iedere omwonende persoonlijk benaderd en daarbij nader toegelicht dat hijzelf of een van de kinderen in de toekomst de ruimte voor ruimte woning aan de Heikantsestraat ong. wil realiseren.

Tabel 1: Benaderde adressen omgevingsdialoog

Naam	Adres	Postcode/ woonplaats
Bewoners van	Heikantsestraat 4	4861 TH Chaam
Bewoners van	Heikantsestraat 4a	4861 TH Chaam
Bewoners van	Heikantsestraat 6	4861 TH Chaam
Bewoners van	Heikantsestraat 8	4861 TH Chaam
Bewoners van	Heikantsestraat 9	4861 TH Chaam
Bewoners van	Heikantsestraat 9a/11	4861 TH Chaam
Bewoners van	Heikantsestraat 13	4861 TH Chaam
Bewoners van	Vianenstraat 12	4861 TJ Chaam
Bewoners van	Vianenstraat 14	4861 TJ Chaam
Bewoners van	Vianenstraat 16	4861 TJ Chaam

5. Wat vindt de omgeving van de voorgenomen ontwikkeling

5.1 Omgevingsdialoog door [REDACTED]

Eind maart, en de maand april 2020 is [REDACTED] op bezoek gegaan bij de bewoners van bovengenoemde adressen. Tijdens de omgevingsdialogen met de omwonende zijn diverse algemene vragen gesteld. Hierbij kan gedacht worden aan vragen zoals: wanneer wordt het plan gerealiseerd? Wat is de exacte locatie? En hoe komt het een en ander eruit te zien. Voor zover deze gegevens vast staan heeft [REDACTED] deze vragen beantwoord aan de omwonende. De meeste omwonenden vinden het een positieve ontwikkeling op de planlocatie en hebben tijdens de omgevingsdialoog aangegeven het niet erg te vinden dat op deze locatie een Ruimte voor Ruimte woning gerealiseerd wordt. De bewoners van Heikantsestraat [REDACTED] en [REDACTED] zijn iets minder enthousiast over de ontwikkeling op de planlocatie. Hieronder is de omgevingsdialoog met Heikantsestraat [REDACTED] en [REDACTED] verder toegelicht.

Heikantsestraat [REDACTED]

De bewoners van Heikantsestraat [REDACTED] hebben aangegeven niet helemaal blij te zijn met de ontwikkelingen op de planlocatie. [REDACTED] heeft het initiatief toegelicht aan de hand van het informatieblad. Bewoners geven aan het formulier liever niet te tekenen, ze hebben hierbij geen goed gevoel. Er wordt gedacht dat ze tekenen voor iets definitiefs. Bewoners geven aan van mening te zijn dat de gemeente Alphen-Chaam hen moet benaderen hierover, daarbij zal aangegeven worden dat [REDACTED] de omgevingsdialoog met de bewoners gevoerd heeft. Daarnaast hebben bewoners aangegeven niet van plan te zijn in een verdere procedure bezwaar te maken tegen voorgenomen plan.

Heikantsestraat [REDACTED]

De bewoners van Heikantsestraat [REDACTED] hebben aangegeven met enkele aanvullende vragen te zitten rondom het voorgenomen initiatief. Met de bewoners is door [REDACTED] enkele malen contact geweest om de ontwikkeling op de planlocatie te bespreken. Omdat de bewoners toch nog met een aantal onduidelijkheden zaten (zie bijlage) is door Schoenmakers Ruimtelijke Ontwikkeling contact gezocht met de bewoners. Door de geldende coronamaatregelen heeft het contact telefonisch plaats gevonden op 28 april 2020. Daarnaast heeft de bewoner van Heikantsestraat [REDACTED] eerder ook contact gezocht met gemeente Alphen-Chaam. Onderstaande vragen / opmerkingen zijn in het telefonisch gesprek met Schoenmakers Ruimtelijke Ontwikkeling verder toegelicht aan de bewoners van Heikantsestraat [REDACTED]

- Bewoners geven aan niet geheel tevreden te zijn over de manier waarop de omgevingsdialoog uitgevoerd is. Graag zouden zij meer concretere informatie ontvangen over de ontwikkelingen zoals waar, wat en hoe komt het eruit te zien en hoe groot wordt het bouwperceel.
- Bewoners geven aan graag meer inzicht te krijgen in de te lopen procedure omtrent de ontwikkeling op de planlocatie. Ook geven zij aan graag te weten waar het een en ander omtrent de geldende regelgeving te vinden is.
- Bewoners vragen zich af of het perceel van de planlocatie is toegewezen voor de ruimte voor ruimte regeling.
- Bewoners zijn van mening dat er meer omwonende geïnformeerd dienen te worden dan de direct omwonende van het perceel.

- Daarnaast is de aanvullende vraag gesteld of [REDACTED] de enige initiatiefnemer is van de ontwikkeling.

Tijdens het telefonisch contact met de bewoners van Heikantsestraat [REDACTED] zijn bovenstaande vragen beantwoord en verder toegelicht. Er is in het kort verteld welke concrete aspecten van de ontwikkeling al bekend zijn zoals onder andere de grote van het bouwperceel en de locatie van het nieuwe bouwvlak, daarbij is ook aangegeven dat het uiterlijk van de uiteindelijke woning nog niet bekend is. Daarnaast is meer inzicht gegeven over de juridisch te lopen procedure omtrent de herziening van het bestemmingsplan. Ook is uitleg gegeven over waar het een en ander aan regelgeving te vinden is welke van toepassing is op de planlocatie, zoals het vigerende bestemmingsplan en de structuurvisie van gemeente Alphen-Chaam waarin de locatie is gelegen binnen een bebouwingsconcentratie.

Bewoner heeft tijdens de telefonische omgevingsdialoog aangegeven niet blij te zijn met de ontwikkeling op de planlocatie. Bewoner geeft aan dat indien de ontwikkeling gerealiseerd wordt de zichtlijnen vanuit zijn woning komen te vervallen. Niet alleen vanuit zijn eigen woning maar ook vanuit het dorp van Chaam. Daarnaast wordt aangegeven er bang voor te zijn dat de ontwikkeling enige onenigheid bij omwonenden onderling te weeg kan brengen. De bewoner geeft daarnaast aan dat hij graag enkel een schriftelijke omgevingsdialoog had gezien. Tijdens het telefonisch gesprek met Schoenmakers Ruimtelijke Ontwikkeling zijn bovenstaande punten uitvoerig besproken. Uit dit gesprek zijn geen concrete wensen voor het aanpassen van het plan naar voor gekomen. Bewoner geeft aan liever te zien dat de ontwikkeling niet plaats vind.

5.2 Omgevingsdialoog door [REDACTED]

In het weekend van 20 en 21 maart 2021 is door [REDACTED] opnieuw een omgevingsdialoog gevoerd met de omwonenden van de planlocatie Heikantsestraat ong. [REDACTED] heeft de omwonenden op de hoogte gebracht van de stand van zaken van de procedure, daarbij is aangegeven dat er ondertussen diverse externe onderzoeken zijn uitgevoerd en positief zijn bevonden. Daarnaast is toegelicht waarom [REDACTED] het kavel van [REDACTED] heeft overgenomen. De intentie van [REDACTED] is om op deze locatie zelf de gaan wonen of dat een van de kinderen de ruimte voor ruimte woning gaat realiseren.

Tijdens de omgevingsdialoog hebben alle buurtbewoners aangegeven positief tegenover het initiatief te staan. Enkel de bewoner van Heikantsestraat [REDACTED] heeft uitgesproken niet erg blij te zijn met het initiatief. Aan de bewoner is nader toegelicht wat de beweegredenen zijn om het initiatief op deze locatie te ontwikkelen. Door de bewoner is aangegeven begrip te hebben voor de beweegredenen. Met de bewoner van Heikantsestraat [REDACTED] zijn verder diverse zaken besproken, onder andere het bepalen van de kadastrale perceelsgrenzen. [REDACTED] heeft met de bewoner van Heikantsestraat [REDACTED] afgesproken, dat op het moment dat de kadastrale perceelsgrenzen definitief bepaald worden, de bewoner hierover te informeren. De omgevingsdialoog is hierdoor positief afgerond.

6. Worden concept plannen aangepast naar aanleiding van omgevingsdialoog?

De gevoerde omgevingsdialogen met de direct omwonenden geven vooralsnog geen aanleiding om het beoogde plan aan te passen. Als bewijsstuk dat de omgevingsdialoog gevoerd is voor de ontwikkeling aan de Heikantsestraat ong., is aan bewoners gevraagd om de voorgelegde informatie voor gezien te ondertekenen. Iedere bewoner heeft getekend, enkel de bewoners van Heikantsestraat [REDACTED] hebben aangegeven het formulier niet te willen ondertekenen.