

Verslag van de omgevingsdialog ten behoeve van de wijziging van het bestemmingsplan voor het perceel Oude Tilburgsebaan 6 te Alphen.

Aanwezigen : omwonenden Looneind, Oosterwijksestraat en Oude Tilburgsebaan
: initiatiefnemer, de heer Klijs en mevrouw Martens en Joep Horevoorts
(adviseur Horevoorts Advies)

Locatie : Schellestraat 11 te Alphen NB

Datum : 7 februari 2020

Tijd : 19.30 uur

Initiatiefnemers heten de aanwezigen welkom. Vervolgens presenteert Joep Horevoorts, namens Horevoorts Advies, het concept Martens & Dochteren Natuurlijk Anders. Hij licht de basis toe, het Alphen Landschap en de recreatieve ontwikkeling die de initiatiefnemers voor ogen hebben.



Het gepresenteerde ontwerp Martens & Dochteren, Natuurlijk Anders

De transitie van Martens & Dochteren bouwmaterialen naar Martens en Dochteren Natuurlijk Anders wordt uitgelegd. Aangegeven wordt dat in de huidige tijd er meer vraag is naar kleine compacte voorbeelden in plaats van grote showrooms en opslag. Vandaar dat wordt gekozen voor een beleefruimte en 13 beleefkamers.

Uit de presentatie blijkt duidelijk dat het aantal meters aan verharding en bebouwing terug gaat en dat daarvoor in plaats natuurlijk grasland en bos wordt aangelegd. Delen van de huidige stallen wordt kwalitatief opgewaardeerd, de rest wordt gesaneerd. De beleefkamers en de verbouwing van de resterende delen van de bestaande bebouwing zal grotendeels met gerecyclede materialen gebeuren. Bedoeling is om het circulair bouwen toe te passen, zodat mogelijk geïnteresseerden hier in de praktijk kunnen zien hoe dat in zijn werk gaat. Ook wordt meegedacht in het kader van de energietransitie. De energie voorziening zal grotendeels op een duurzame wijze worden uitgevoerd.



Voorbeeld van een beleefkamer

Na de presentatie wordt gelegenheid geboden voor het stellen van vragen. Door omwonenden wordt aandacht gevraagd voor de agrarische omgeving waar binnen deze ontwikkeling wordt gerealiseerd. Het kan zijn dat toekomstige gasten opmerkingen maken over agrarische activiteiten op aangrenzende percelen bv als er gezaaid, gemaaid of bemest wordt. Het mag niet zo zijn dat daardoor de agrarische activiteiten niet meer of niet meer volledig uitgeoefend kunnen worden.

Aangegeven wordt dat dit uiteraard niet de bedoeling is. Initiatiefnemers zullen als goed gastheer optreden en hun bezoekers wijzen op de omgeving van de locatie. Juist het natuurlijke en agrarische karakter van deze locatie maakt de locatie zo bijzonder. Indien er al overlast van agrarische activiteiten wordt ervaren door bezoekers, dan zullen bezoekers zich moeten melden bij de initiatiefnemer.

Ook wordt aandacht gevraagd voor de routing, met name hoe het verkeer naar deze locatie komt. Gevraagd wordt hoe de routeplanners bezoekers sturen naar deze locatie. Vanuit initiatiefnemer wordt aangegeven dat routeplanner niet de beïnvloeden is. Daarom zal gekozen worden om bezoekers bij reservering zelf een routebeschrijving mee te sturen zodat het verkeer gespreid kan worden. Bezoekers vanaf de snelweg Breda/Tilburg komen waarschijnlijk via de Oosterwijksestraat en bezoekers uit Baarle-Nassau/België komen via het Looneind.

Gevraagd wordt waar de bezoekers moeten parkeren. Aangegeven wordt dat iedere beleefkamer (overnachtingsplek) een eigen parkeerplaats heeft. Bezoekers van het belevingscentrum kunnen parkeren bij de entree. Indien een bijeenkomst wordt gehouden op de buurtweide, bijvoorbeeld een kleine streekmarkt of buurtfeest, dan kunnen auto's langs de toegangsweg op het eigen terrein worden geparkeerd of op de bloemrijke weide aan de Oude Tilburgsebaan. Alle parkeerplaatsen liggen op eigen terrein.

De bewoner van Oosterwijksestraat 1 vraagt of de buurtweide ook langs de Oude Tilburgsebaan kan worden voorzien van een houtwal. Daardoor is er geen open ruimte richting hun perceel. Ze vrezen anders inkijk.



Opening te voorzien van een landschappelijk element (bv houtwal) zodat de open ruimte wordt afgesloten

Aangegeven wordt door initiatiefnemers dat dit zal worden bekeken met de ontwerper, maar dat dit waarschijnlijk wel mogelijk is. Daardoor wordt tevens de buurtweide kleiner en gesloten waardoor deze ruimte intiemer wordt. Dit past nog beter bij het totaal concept en zorgt er ook voor dat er alleen hele kleine evenementjes kunnen plaats vinden. De ruimte is dan begrenst. Omwonenden geven aan dit een goed idee te vinden.

Door de eigenaar van het naastgelegen agrarisch perceel wordt gevraagd of dat er een ruil mogelijk is met zijn grond. Hij is eigenaar van het driehoekig perceel tussen het Bels Lijntje en de voorliggende locatie. Hij wil dit perceel graag ruilen tegen een rechthoekig perceel dat is gelegen aan de Oude Tilburgsebaan. Dit perceel maakt deel uit van de projectlocatie.

Het concept is nu zo ontwikkeld dat alle beleefkamers privacy hebben en niet tegen elkaar aan kijken. Op het moment dat het perceel qua vorm anders wordt, komen huisjes achter elkaar te staan en is het effect van beleving van de rust en de natuur niet meer aanwezig bij alle huisjes. Vanuit het concept bezien lijkt ruil van de gronden niet wenselijk.



Vraag om gronden te ruilen.
Rechthoekig perceel maakt deel uit van het ontwerp. Driehoek is in eigendom van agrariër.

Er wordt gevraagd of langer verblijf ook mogelijk is, dat er bv mogelijkheid wordt geboden om in bepaalde seizoenen (bv aspergeseizoen) een aantal maanden in een beleefkamer te kunnen verblijven. Daarop wordt aangegeven dat de beleefkamers zijn bedoeld voor kortdurend nachtelijk verblijf (een nacht, een weekend, midweek of week) en dus zeker niet voor maandenlange perioden.

Ook wordt de vraag gesteld of dat de beleefkamers alleen te huur zijn voor mensen die ook geïnteresseerd zijn in een luxe fornuis. Daarop wordt aangegeven dat de beleefkamers ook te huur zijn voor toeristen, bv fietsers die over het Bels Lijntje fietsen.

Vanuit de omwonenden wordt waardering uitgesproken voor het concept en de initiatiefnemers worden succes gewenst met de verdere uitvoering van hun plannen.

Initiatiefnemers danken iedereen hartelijk voor hun komst en inbreng en beëindigen de dialoogsessie.