

## Omgevingsdialoog

**Betreft:** Omgevingsdialoog t.b.v. bestemmingsplan wijziging Spralandweg 3 en 5 te Oostrum

---

**Initiatiefnemer:**

**Adviseur:**

**Doel de dialoog:**

- Buurt kennis laten nemen van onze plannen
- Buurt een beeld laten krijgen van ons initiatief
- Wij geven aan hoe we rekening kunnen/zullen houden met de wensen/zorgen van de buurt.

Door middel van het uitnodigen van de aanwonenden aan de Spralandweg willen wij hen kennis laten nemen van ons plan. We zullen duidelijk uitleggen over welk perceel het gaat, wat onze beweegredenen voor deze bestemmingsplan wijziging is, en welke procedures er reeds doorlopen zijn in de voorbereiding. Ook zullen we duidelijk uitleggen waarom de gemeente bereid is geweest om mee te werken in deze wijziging, en het niet 'zomaar' het creëren van een nieuw bouwperceel betreft.

Wij willen graag van de burens horen hoe zij over dit plan denken, wat hun eventuele zorgen zijn en hen de mogelijkheid geven tot vragen stellen.

---

**Gesprek 1:**

**Aanwezig:**

**Datum:** September 2020

Allereerst zijn in het gesprek de plannen uitgelegd over het opsplitsen van ons perceel, en vervolgens de bestemming van het afgesplitste perceel te gaan wijzigen naar wonen. Daarnaast is verteld dat, door middel van dit initiatief, ook de bestemming van het woonperceel van de [REDACTED] meegenomen wordt in deze wijziging. Dit perceel van de [REDACTED] is reeds nog betiteld als 'bedrijfswoning', terwijl het bedrijf al 10 jaar niet meer aanwezig is en het perceel reeds opgeplitst is geworden. Vanuit de gemeente is aangegeven dat, om ons initiatief doorgang te laten vinden, ook het perceel van nummer 3 in de wijziging meegenomen moet worden. Wij hebben hierdoor ook aangegeven bij de [REDACTED] dat wij de kosten voor de bestemmingsplan wijziging geheel voor onze rekening zullen nemen, en zij

dus kosteloos een juiste bestemming voor hun woonperceel zullen krijgen. Hier waren ze ons erg dankbaar voor.

Er kwam ter sprake dat zij voornemens zijn om hun huis te verkopen, en daardoor is de noodzaak voor een juiste bestemming extra belangrijk. Zij zien daarom ook geen bezwaren in ons initiatief. Zij geven aan er alleen maar wel bij te varen omdat de bestemming gewijzigd gaat worden en hun eigen kavel meelift op het plan.

Daarnaast is de [REDACTED] van mening dat een woonhuis op het naastgelegen perceel minder overlast zal veroorzaken dan de initiële tweede groepsaccommodatie die op dit perceel oorspronkelijk gepland was.

---

## Gesprek 2:

Aanwezig:

Datum: 19 april 2021

Ook hier is in eerste instantie uitgelegd wat ons initiatief is, waar dit vandaan komt en welke stappen reeds zijn ondernomen in het proces.

Over het algemeen was de [REDACTED] erg enthousiast en willen zij ons graag steunen in onze plannen. Ook voor hen geldt dat het bouwen van een woonhuis tot minder overlast in de straat zal leiden dan het bouwen van een tweede groepsaccommodatie. Ze geven aan in de laatste jaren in een zeer zeldzaam geval wel eens geluid van de accommodatie te horen, maar vinden dit totaal niet bezwaarlijk. Een tweede accommodatie zou meer feesten/bijeenkomsten en andere geluidsoverlast kunnen veroorzaken, en daarom vinden zij het een prettig idee dat er een woonhuis zal komen.

Enkele kritische vragen zijn wel gesteld:

*Waarom mag er op dit perceel zomaar een woning gebouwd gaan worden?* [REDACTED] heeft in het verleden wel eens geïnformeerd om een deel van zijn eigen perceel af te splitsen en te wijzigen naar bouwgrond, maar dit bleek toen niet toegestaan. Hij vraagt zich daarom af waarom dit plan bij ons nu wel doorgang mag vinden. Wij hebben duidelijk uitgelegd dat in onze specifieke situatie, er reeds een vergunning (uit 2011) lag voor het bouwen van een tweede groepsaccommodatie. Dit betrof weliswaar een recreatieve bestemming, maar het zou wel om een groot gebouw, relatief dicht aan de weg gaan. Ook zijn toentertijd reeds de kosten voor de bovenwijkse voorzieningen voor dit gebouw aan de gemeente betaald. Hierdoor heeft de gemeente nu, met dit huidige initiatief, toegezegd mee te willen werken, gezien het feit dat er reeds een gebouw voorzien en toegezegd was op dit stuk grond. Dit begreep [REDACTED]

Daarnaast vroeg [REDACTED] zich af: *Jullie hebben reeds een koper op het oog voor het perceel, hoe weten jullie dat hij hier een woonhuis op gaan zetten en niet bijvoorbeeld iets van huisvesting voor arbeidsmigranten?*

Wij hebben begripvol op deze vraag gereageerd en aangegeven dat wij zijn zorg erg goed begrijpen. Daarnaast zou eventuele overlast natuurlijk ook voor onze gasten die in onze huidige groepsaccommodatie verblijven erg vervelend zijn, dus wij delen deze eventuele zorg ook. Deze vraag gaan wij daarom meenemen in toekomstige gesprekken betreffende verkoop van de grond, om hopelijk tot een goede overeenstemming te komen met betrekking tot een toekomstige woning op het perceel.

Daarnaast gaf [REDACTED] aan dat hij de wens heeft dat het uiterlijk van het huis wel in het landschap en de straat zal passen. Ook dit punt zullen wij meenemen in toekomstige gesprekken met een eventuele koper. Tevens vroeg hij zich af in hoeverre het huis dichtbij of veraf van de weg komt te liggen. Dit was vanuit hem vooral een zorg richting ons, zodat de zichtlijn naar ons eigen gebouw zo min mogelijk hinder zal ondervinden van het plaatsen van een woning. Wij hebben de reeds gemaakte situatieschets van een mogelijke toekomstige woning laten zien (opgesteld door BRO) en aangegeven dat deze rooilijn in de vergunning opgenomen zal worden.

---

### Gesprek 3:

Aanwezig:

Datum: 19 april 2021

Ook bij [REDACTED] is uitgebreid toegelicht wat onze plannen en initiatief zijn met betrekking tot het opsplitsen van het perceel en het wijzigen van de bestemming.

[REDACTED] gaf aan geen enkel bezwaar in dit initiatief te zien, gezien het feit dat zijn woning en bedrijf op een redelijke afstand van het perceel liggen.

Wel kwamen er ook enkele vragen en opmerkingen:

*Hoe zit het met betrekking tot de stankcirkel/geurcirkel?* We hebben laten weten dat hier door BRO reeds onderzoek naar is gedaan en op zijn bedrijf een geurcirkel van 50 meter van toepassing is. Ons perceel bevindt zich op 150 meter afstand en daarom is dit hier dus geen hinder voorzien.

Daarnaast wil [REDACTED] graag nog even zelf uitzoeken in hoeverre het bouwen van een nieuw woonhuis op ons af te splitsen perceel, ooit een toekomstige uitbreiding van zijn eigen bedrijf niet in de weg kan/zal staan. Hij zal hier nog bij ons op terugkomen, maar voorziet hierin weinig problemen. Een eventuele uitbreiding zal hoogstwaarschijnlijk aan de achterzijde van het huidige agrarische bedrijf zijn, en daarom niet nader tot ons perceel komen.

Uiteindelijk gaf hij nog aan het een goed en mooi plan te vinden, en wellicht zelf nog geïnteresseerd te zijn, mocht onze huidige geïnteresseerde potentiële koper niet tot koop over te gaan.