

Buurtbewoner Alphenseweg ong. te Gilze

Gilze, 22-04-2020

Ons kenmerk: 16230

Betreft: Omgevingsdialoog voor de realisatie van één Ruimte-voor-Ruimte woning aan de Alphenseweg ongenummerd, tussen de nummers 10 en 12.

Geachte buurtbewoners,

Middels deze brief willen wij u in de gelegenheid stellen om (schriftelijk) een reactie te geven op het plan omtrent de realisatie van één Ruimte-voor-Ruimte woning aan de Alphenseweg ongenummerd, tussen de woningen met huisnummers 10 en 12. In het kader van het Coronavirus worden geen fysieke bijeenkomsten gehouden, maar wordt de omgevingsdialoog schriftelijk gevoerd. Bij deze de schriftelijke omgevingsdialoog voor ons initiatief.

Aanleiding en doel

De percelen, kadastraal bekend als gemeente Gilze en Rijen, Sectie O, nummers 1383 en 1386, zijn in ons eigendom. De percelen zijn gelegen in het bebouwingscluster ten zuiden van de kern Gilze. Aangezien realisatie van woningen past binnen de karakteristieken van de omgeving zijn wij voornemens om ter plaatse van de percelen één woning te realiseren in het kader van de regeling Ruimte-voor-Ruimte.

Hiernaast is het plangebied weergegeven.



Het College van Burgemeester en Wethouders van gemeente Gilze en Rijen, heeft in haar brief van 19 maart 2018 kenbaar gemaakt aan ons, om medewerking te verlenen aan het toevoegen van één Ruimte-voor-Ruimte woning aan de rechterzijde van het perceel met nummer 1383.

De ontwikkeling van het plangebied van agrarisch tot woningbouwlocatie past niet direct in de vigerende bestemmingsplanregels van het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Derhalve is het noodzakelijk om met een partiële herziening van het bestemmingsplan de beoogde bouw van de ruimte-voor-ruimte woning te kunnen realiseren.

Inmiddels zijn we al geruime tijd in voorbereiding op de bestemmingsplanprocedure, waarvoor het adviesbureau Van Dun Advies B.V. de plannen opstelt en in contact treedt met de gemeente. In het kader van het bestemmingsplan willen wij graag onze ideeën kenbaar maken bij de directe buurtbewoners. Dit geeft u de gelegenheid om opmerkingen te plaatsen waarmee wij mogelijk rekening kunnen houden in de uitwerking.

Het plan

In overleg met de gemeente is een stedenbouwkundig plan uitgewerkt. De Ruimte-voor-Ruimte woning wordt zo gesitueerd dat de waardevolle zichtrelatie met het landschap behouden blijft. Hierdoor is de woning in het meest zuidelijk gedeelte van het perceel gesitueerd. De beoogde vrijstaande woning zal een inhoud hebben van maximaal 750 m³ (inclusief aan- en uitbouwen), met dien verstande dat de totale gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen bij de woning maximaal 100 m² zal bedragen.

In onderstaande afbeelding is het stedenbouwkundig plan uiteengezet. Daarbij zijn ook enkele landschapselementen opgenomen, zoals het aanleggen van een bossingel en een bomenrij.



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 1 mei 2020 te doen. Aan het eind van de brief zijn zowel onze contactgegevens als ook de contactgegevens van onze adviseur van Van Dun Advies B.V. te vinden. Hij kan in ieder geval 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.

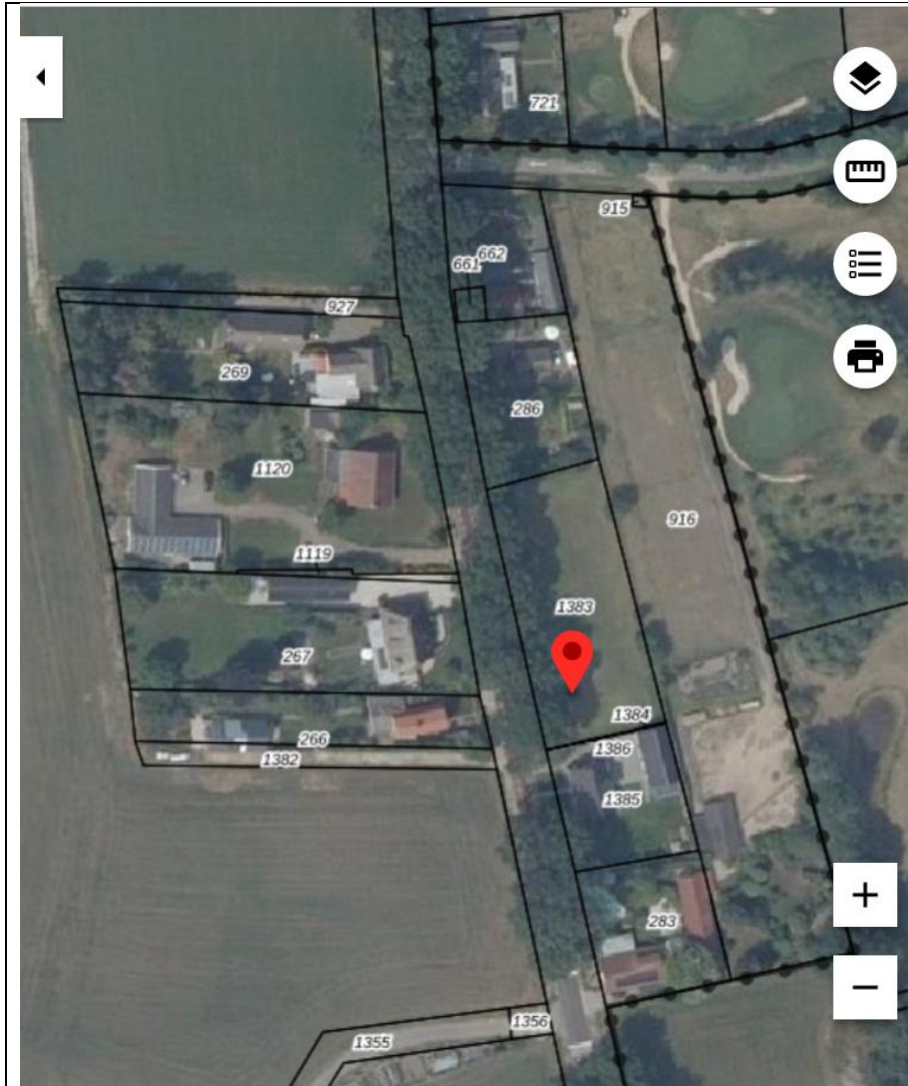
Uw reactie zien wij met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Contactgegevens Van Dun Advies B.V:

E-mailadressen initiatiefnemers:

Genodigden schriftelijke omgevingsdialoog rvr-ontwikkeling Alphenseweg ongenummerd



De omgevingsdialoog per brief is gestuurd aan de adressen:

- Alphenseweg 8
- Alphenseweg 10
- Alphenseweg 12
- Alpheneseweg 12a
- Alphenseweg 21
- Alphenseweg 25
- Alpheneseweg 27
- Alphenseweg 27a
- Alphenseweg 29

Gereageerd hebben:

- Alphenseweg 8
- Alphenseweg 10
- Alphenseweg 12
- Alphenseweg 21
- Alphenseweg 25
- Alphenseweg 27

Notitie: Verslag omgevingsdialoog met beantwoording

Gilze, 29-05-2020

Kenmerk: 16230

In het kader van het bestemmingsplan aan de Alphenseweg ongenummerd te Gilze is hierbij een verslag van de omgevingsdialoog uitgewerkt. Initiatiefnemers zijn voornemens om één nieuwe ruimte-voor-ruimte woning te realiseren op het perceel, kadastraal bekend als gemeente Gilze en Rijen, sectie O met nummer 1383. In het kader van het bestemmingsplan hebben initiatiefnemers de omwonenden op de hoogte gesteld van het voornemen en in de gelegenheid gebracht een reactie te kunnen geven.

Om de omwonenden op de hoogte te stellen is een brief opgesteld en rondgestuurd op 22-04-2020. In het kader van het Coronavirus is geen fysieke bijeenkomst gehouden. In de brief is de aanleiding en het doel van het voornemen uitgewerkt met daarbij ook een toelichting op de stedenbouwkundige opzet. De omwonenden konden tot en met 01-05-2020 reageren. In het kader van de omgevingsdialoog hoeven omwonenden niet akkoord te gaan met het plan, maar moeten ze wel gehoord worden.

In totaal zijn er vanuit 6 adressen reacties gekomen. Dit betreffen de adressen Alphenseweg 8, 10, 12, 21, 25 en 27. In het kader van de privacy wetgeving worden hieronder de reacties verzameld en is er verder geen persoonlijke informatie opgenomen. Daar waar nodig worden de reacties beantwoord.

Reacties en beantwoording

Er is de wens om grond aan te kopen in verband met het stallen van het paard.

- Gronden met een agrarische bestemming hebben tot doel een agrarische productie. Grasland ofwel de grasproductie mag dus op een agrarische bestemming. Het grasland kun je ook door een paard laten beweiden.
Het bouwen van een paardenstal kan niet zomaar op een agrarische bestemming. Hiervoor is een bouwvlak noodzakelijk.
Het beweiden van een paard zal wel moeten gebeuren op eigen grond en anders zul je hier afspraken over moeten maken met de eigenaar.
De gemeente beoordeeld verzoeken los van eigendom. Het kan namelijk zo zijn dat jullie voornemens zijn gronden in eigendom te krijgen nadat je uitgezocht hebt dat er medewerking komt van een gemeente aan de plannen waardoor je voornemens bent de gronden aan te kopen.

Wat is de geschatte termijn van de werkzaamheden en wat er bedoeld wordt met een bossingel? Hoe ziet dit uit?

- Termijn: de termijn van werkzaamheden is onbekend. Vooralsnog zal de procedure voor vaststelling van het bestemmingsplan worden opgestart. Hiervoor staat een gemiddelde termijn van 6 tot 8 maanden. Vervolgens zal de eindgebruiker een woning moeten ontwerpen en hiervoor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouw voor moeten aanvragen. Vervolgens zal pas de bouw starten en zal na de bouw de tuin op orde gebracht worden. Dus voor 2021 zal er niets fysieks gebeuren. Daarna is het afhankelijk van de gewenste snelheid van de eindgebruiker.

- De bossingel zal 3 meter breed en 27 meter lang worden en ligt volledig op grond van initiatiefnemers. Deze bossingel bestaat uit gemengd inheems plantmateriaal zodat deze waardevol is voor diverse soorten vogels en insecten. De singel zorgt daarnaast ook voor een natuurlijke scheiding tussen de percelen. Een 'strakke' haag is niet wenselijk in het kader van een natuurlijke en goede landschappelijke inpassing. Bijgevoegd een voorbeeld van hoe de dergelijke bossingel er uit kan komen te zien.



De oprit en wei achter het beoogde perceel is in ons bezit en we verwelkomen de bomenrij die gepland staat aan de oostzijde van uw tuin. U moet er echter wel rekening mee houden dat een vrachtwagen regelmatig gebruik zal maken van de eerdergenoemde oprit. We gaan er dan ook van uit dat de bomen op voldoende afstand van de erfgrans geplant zullen worden zodat dit geen problemen oplevert in de toekomst.

- De bomen zullen op minimaal 2 meter van de perceelgrens worden geplant, zoals dit is geregeld in de wet. Het is natuurlijk vanzelfsprekend dat indien er sprake zal zijn van overhangende takken op uw grond, die problemen veroorzaken voor de vrachtwagen, deze gesnoeid kunnen worden.

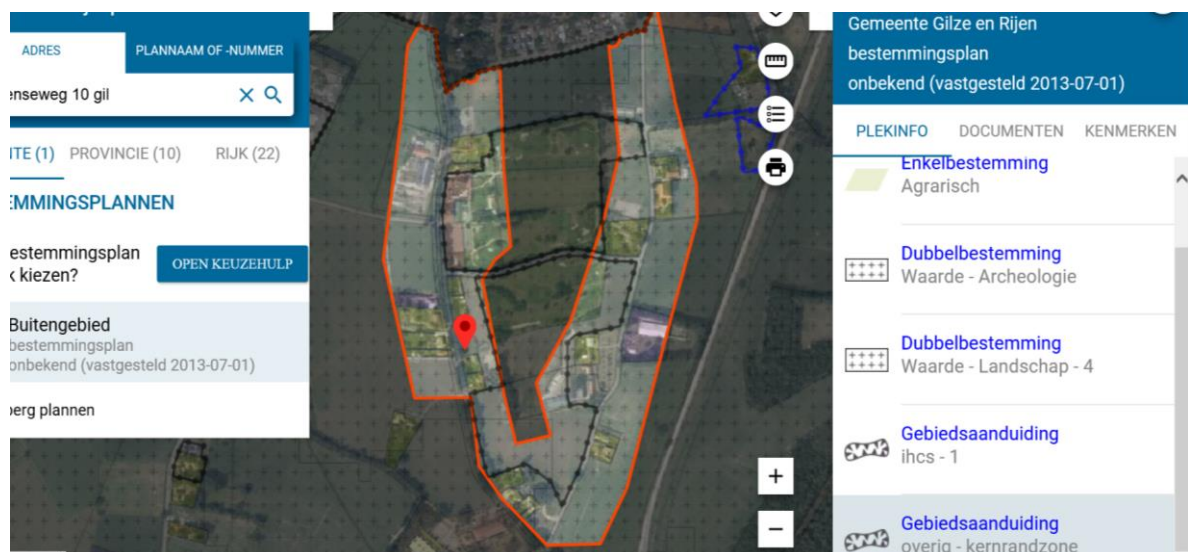
Door het plan wordt het vrije uitzicht belemmerd en zal er veel inkijk zijn. Daarbij zal er last zijn van schijnende lichten door de oprit. Dit kan een behoorlijke waardedaling van het huis betekenen.

- In Nederland heeft niemand het recht van vrij uitzicht. Het betreft hier een normale burgerwoning waarbij de verkeersbewegingen nihil zijn en overlast van schijnende lichten verwaarloosbaar, zeker omdat het ook nog eens donker moet zijn. Daarbij zijn tegen inkijk en schijnende lichten maatregelen

te nemen, zowel door initiatiefnemer als u zelf. Voor de waardedaling is het instrument planschade in het leven geroepen.

Er zijn diverse reacties gekomen m.b.t. het bouwen van woningen in het buitengebied dan wel in een buurtchap en de ruimte-voor-ruimte regeling. Een samenvatting van deze reacties:

- *Hoe kan er een Ruimte-voor-Ruimte woning in het buitengebied geplaatst worden, terwijl het bestemmingsplan dit niet toelaat.*
 - *Een agrariër kan ruimte voor ruimte krijgen, in dit geval is dit al niet van toepassing daar initiatiefnemer geen agrariër is. Initiatiefnemer moet minimaal 1000 m2 aan legale bebouwing slopen en 3500 kg fosfaatrechten hebben, ook dit is niet van toepassing.*
 - *De gemeente ruimte voor ruimte gebieden heeft aangewezen. Daar valt Alphenseweg zeker NIET onder.*
 - *In het buitengebied is geen nieuwbouw toegestaan.*
 - *In de verdiepingsslag van februari 2019 is bepaald dat de buurtschappen behouden blijven. Het betreffende kavel is niet gelegen in een Buurtschap.*
- Wanneer een ontwikkeling niet passend is binnen de directe regels van het bestemmingsplan, wil dit niet zeggen dat een ontwikkeling niet mogelijk is. De haalbaarheid van zo een mogelijke ontwikkeling kun je toetsen aan gemeentelijk en provinciaal beleid. Wanneer het initiatief hierbinnen is te verantwoorden dan is het haalbaar, maar zal wel een bestemmingsplanherziening moeten plaatsvinden. Dit gaan we in onderhavig geval doen.
Het is correct dat door sloop van 1000m2 opstallen die in gebruik zijn geweest voor de intensieve veeteelt in combinatie met het doorhalen van 3500kg fosfaat een directe ruimte-voor-ruimte-titel kan worden verkregen. Echter kan ook een indirecte ruimte-voor-ruimte-titel worden verkregen door de aankoop van een ruimte-voor-ruimte-certificaat bij de provincie. De provincie haalt dan de gevraagde 1000m2 en 3500kg fosfaat door. In dit geval wordt dus 1 ruimte-voor-ruimte-titel aangekocht en ingezet voor de bouw van de woning.
Ruimte-voor-ruimte-woningen mogen alleen worden toegevoegd in het buitengebied en dan in zogenoemde bebouwingsconcentraties. Hieronder vallen bebouwingslinten, bebouwingsclusters en kernrandzones. In onderhavig geval is het gebied door de gemeente aangeduid als kernrandzone. In onderstaande afbeelding is de planlocatie de rode druppel en datgene wat opgelicht is de kernrandzone. Hier is dan ook nieuwbouw toegestaan. Ook het buurtchap blijft behouden.



In de structuurvisie staat dat een woning 600m³ mag zijn met 80m² en in artikel 2 van de overeenkomst uit 2016 tussen de gemeente en de provincie is bepaald dat de gemeente GEEN medewerking geeft aan plannen ten zuiden van Gilze op straffe van een boete van € 125.000,-

- Zelf kunnen wij deze zinnen niet nader duiden omdat wij niet exact weten welke bronbestanden bedoeld worden. Logischerwijs hebben beide opmerkingen betrekking op grootschalige stedelijke ontwikkelingen. Immers, een rvr-kavel in uw gemeente kan doorgaans bebouwd worden met 750m³ en 100m² bijgebouw. Daarbij kunnen wij een boeteclausule voorstellen om de belangen van een projectontwikkelaar die aan de slag gaat met een andere grootschalige stedelijke ontwikkeling te borgen. Maar zoals gezegd is dit ene veronderstelling.

Bouwen aan de rooilijn is in strijd met de bomenzone

- In de stedenbouwkundige en landschappelijke opzet van het plan wordt rekening gehouden met bestaande omgevingskwaliteiten. Zo is ook de bomenzone meegenomen. Stedenbouwkundig en landschappelijk is het plan door specialisten als akkoord beschouwd.