

Omgevingsdialoog betreft bestemmingsplan Horst 28 te Gilze

Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om zijn huidige agrarische bedrijfswoning te laten herstemmen naar een woonbestemming. Daarnaast is initiatiefnemer voornemens twee Ruimte-voor-ruimtekavels te ontwikkelen. De agrarische bedrijfsvoering zal niet worden voortgezet en daarom dient de agrarische bestemming te worden gewijzigd in een woonbestemming. Het voeren van een omgevingsdialoog vormt een onderdeel van dit op te stellen bestemmingsplan.

Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Gilze en Rijen. Op circa 390 meter ten noordoosten van de planlocatie is de bebouwde kom van Gilze, gemeente Gilze en Rijen, gelegen (zie afbeelding 1). De landelijke omgeving van het plangebied kent een gemengde gebruiksstructuur waar diverse voormalige agrarische bedrijfslocaties, landbouwgronden en burgerwoningen zijn gevestigd. De agrarische functies in de omgeving zijn de laatste jaren aanzienlijk afgenomen, op diverse locaties worden voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gebruikt ten behoeve van andere activiteiten dan agrarische activiteiten.



Afbeelding 1: Ligging plangebied in de omgeving

Op de planlocatie bevinden zich een agrarische bedrijfswoning, een melkveestal, een opslagloods en sleufsilos. Verder liggen er landbouwgronden om de planlocatie heen (zie afbeelding 1). De kadastrale percelen staan bekend als gemeente Gilze en Rijen, sectie O, nummers 1200 en 984. De percelen hebben een oppervlakte van 7523 vierkante meter en 40.000 vierkante meter.

Beoogde situatie

De initiatiefnemer is voornemens om de agrarische bedrijfsvoering te beëindigen en te herbestemmen naar een woonbestemming. De bestaande opslagloods van 456,3 m² en de garage van 36,9 m² worden behouden middels toepassing van de sloopkwaliteitsregeling voor het handhaven van een bijgebouw. De opslagloods zal worden verkleind zodat er in totaal 400 m² aan bijgebouwen aanwezig is. Verder worden de overige bedrijfsgebouwen, waaronder de melkveestal en de sleufsilos, gesloopt. Op de locatie waar deze bedrijfsgebouwen staan, wenst initiatiefnemer twee Ruimte-voor-ruimtekavels te

ontwikkelen. Voor de ontwikkeling van deze twee Ruimte-voor-ruimte kavels is initiatiefnemer voornemens twee Ruimte-voor-ruimtetitels aan te kopen. Als laatste wordt de bebouwingsconcentratie van de planlocatie afgerond met een boerenerf.

Op afbeelding 2 is de beoogde situatie uitgewerkt in een situatieschets, waarbij de huidige oprit van het agrarisch bedrijf wordt behouden. De bebouwingsconcentratie van de planlocatie wordt in deze situatie afgerond middels een boerenerf. Hierbij is een Ruimte-voor-ruimte kavel ingetekend naast de huidige boerderij en een Ruimte-voor-ruimte kavel aan het einde van de oprit. Tussen beide Ruimte-voor-ruimte kavels in zal een doorgang worden gecreëerd zodat het achterliggende grasland, wat wordt verpacht aan derden, toegankelijk blijft voor de bewerking ervan.



Afbeelding 2: Situatieschets beoogde situatie met boerenerf

Adressen omwonenden met reactie

Adres	Reactie	Datum
Horst 26	Gezien	30-06-2022
Horst 32	Gezien	30-06-2022
Horst 31	Akkoord	28-06-2022
Horst 36	Akkoord	29-06-2022
Horst 38	Akkoord, graag rekening houden met bouwverkeer	14-07-2022
Horst 40a	Geen voorstander van uitbreidingen aan de Horst	10-07-2022
Roggeveld 29	Akkoord	29-06-2022
Roggeveld 27	Akkoord, graag behoud uitzicht en groen	29-06-2022
Versterstraat 19 (koper perceel Roggeveld naast 31)	Akkoord	30-06-2022

Roggeveld 31	Gezien	30-06-2022
Roggeveld 23	Gezien, graag rekening houden met groen karakter	02-07-2022
Langereijt 13 (Uilenwerkgroep)	Graag uilenkast terugplaatsen en aanleg van percelen in het groen	29-06-2022

Samengevat

Er is een zeer uitgebreid omgevingsdialoog gevoerd. Over het algemeen wordt positief gereageerd met soms een opmerking betreft het behoud van het groene karakter, uitzicht en rekening houdend met bouwverkeer.

Door de sloop van de stal en de landschappelijke inpassing van de percelen worden nieuwe doorzichten gecreëerd en vindt er een groene omzoming plaats van de percelen voorzien van gebiedseigen beplanting.