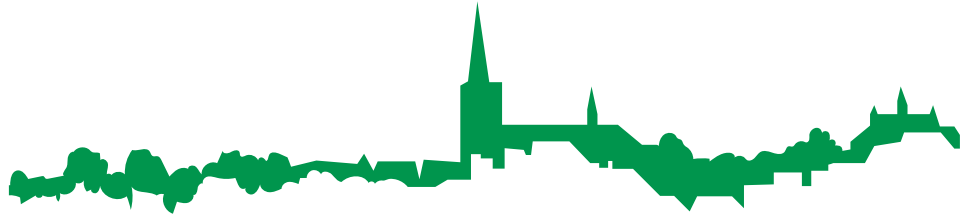




## **BIJLAGE 19: OMGEVINGSDIALOOG**



## Eindrapportage met verslag omgevingsdialoog Bolberg, Gilze

**Datum:** donderdag 13 oktober 2022  
**Tijd:** 19.30 – 21.00 uur (inloop vanaf 19.00 uur)  
**Locatie:** De Hooikar – Alphenseweg 14a, 5126 PN Gilze

Initiatiefnemer:  
Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte

Organisatie, begeleiding en rapportage/verslag omgevingsdialoog:  
DEVRIES Marktverbinders | Patricia de Vries

Datum verslag: 05 december 2022 (eindverslag)  
11 november 2022 (concept-verslag)

### Uitnodiging

- De uitnodiging is per brief op 22 september jl. huis-aan-huis verspreid onder de geselecteerde adressen (zie afbakening in bijlage). Dit betreft direct-omwonenden van het plangebied. Resultaat: 118 adressen zijn uitgenodigd.

### Aanmeldingen/aanwezig

- Totaal aantal betrokken, aanwezige omwonenden: 60 adressen
  - Totaal aantal meldingen: 49 adressen (84 mensen). Omwille van de privacy worden in dit verslag geen adresgegevens gedeeld.
  - Daarnaast waren 11 adressen aanwezig zonder melding. Van 10 van deze betrokkenen zijn geen adresgegevens bekend. Er zijn wel reactieformulieren ontvangen. Deze mensen en hun reacties wel zijn meegenomen in het verslag en in de e-mail opvolging.
  - Onderstaand overzicht geeft een verdeling weer van de aanwezigen:
    - Alphensebaan: 13 adressen
    - Alphenseweg: 5 adressen
    - Bolberg: 9 adressen
    - Hoevenaarsstraat: 1 adres
    - Horst: 4 adressen
    - Kerkstraat: 2 adressen
    - Kruijzenstraat: 1 adres
    - Ridderstraat: 1 adres
    - Steenfabriek: 4 adressen
    - Veenstraat: 1 adres
    - Versterstraat: 8 adressen
    - Wijkevoort: 1 adres
    - Onbekend: 10 adressen
- Arjen van den Boogaart van Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte | Initiatiefnemer (Planontwikkelaar), afgekort RvR
- Cristian van Kuijk van Ordito | Stedenbouwkundig adviseur
- Patricia de Vries van DEVRIES Marktverbinders | Omgevingsmanager

## **Aanleiding**

Ten behoeve van het saneren van de intensieve veehouderijen en de realisatie van de woningen moet een aanpassing van het geldende bestemmingsplan plaatsvinden. Voordat de procedure over het wijzigen van het bestemmingsplan in gang wordt gezet, willen wij graag omwonenden en/of betrokkenen vooraf tijdens een informatiebijeenkomst persoonlijk informeren over dit initiatief en betrekken bij het plan. De Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte heeft het voornemen om op 4 locaties in het plangebied Bolberg in Gilze kavels voor woningbouw te ontwikkelen nadat daar de intensieve veehouderijen zijn gestopt. In totaal worden 18 Ruimte voor Ruimte-woningen gerealiseerd en 1 woning in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing op de locaties: (1) Alphensebaan 54-56 en het perceel tegenover Alphensebaan 36, (2) Alphensebaan 67, (3) Alphensebaan 72-74 en (4) Versterstraat 26. Het gaat hierbij om vrijstaande woningen die landschappelijk worden ingepast.

## **Doel van de omgevingsdialoog**

- Tijdens deze bijeenkomst delen wij graag het plan en de uitgangspunten met u. Ook informeren wij u over het proces.
- De initiatiefnemer is benieuwd naar de reacties hierop. Het is voor RvR belangrijk om te weten of er zaken zijn waar zij als initiatiefnemer rekening mee moet houden, maar ook waar suggesties en mogelijkheden liggen om het plan verder te verbeteren.

## **Werkwijze dialoog en reacties**

- Om deze dialoog concreet te maken waarbij de input van de aanwezige omwonenden meegenomen kan worden in de verdere ontwikkeling van het plan wordt er langs 3 thema's het gesprek aangegaan:
  - Thema 1: Planvoornemen – Locatie, ruimtelijke opzet en beeldkwaliteit
  - Thema 2: Bestemmingsplan – uitwerking verkeer & parkeren, onderzoeken
  - Thema 3: Planning

Tijdens de dialoog wordt de omwonenden gevraagd om reactie te geven met een reactieformulier met:

- Bezwaren, wensen, zorgen, belangen en aandachtspunten
  - Positieve punten, denkrichtingen en oplossingen
- 
- Het reactieformulier vormt daarmee de basis waarin de omwonenden hun inbreng en vragen meegeven aan de initiatiefnemer en aangegeven punten worden tijdens de bijeenkomst zelf behandeld.
  - Totaal aantal ontvangen reactieformulieren: 48
  - De inbreng van deze omwonenden is meegenomen in deze rapportage met het verslag en wordt hieronder op hoofdlijnen weergegeven. Omwonenden ontvingen het conceptverslag samen met de presentatie(slides) op 11 november jl.
  - Wanneer er nog aanvullende punten/opmerkingen waren op dit concept-verslag, konden de betrokken omwonenden deze tot en met 25 november jl. indienen.
  - Vanwege de zorgvuldigheid zijn op 25 november jl. de aanwezige omwonenden waarvan nog geen reactie is ontvangen, opnieuw in de gelegenheid gesteld om tot en met 1 december aanvullende punten/opmerkingen op het verslag aan te geven ofwel akkoord te gaan met het concept-verslag.

- De nagekomen reacties op het concept-verslag worden als aparte paragraaf 'nagekomen reacties' apart weergegeven.
- Alle deelnemers ontvangen deze eindrapportage met verslag op 5 december 2022
- Vervolgens worden de stukken met het eindverslag gereed gemaakt voor de initiatiefnemer RvR en de gemeente.

### **Leeswijzer**

Deze rapportage is een samenvatting van deze omgevingsdialoog met daarin opgenomen:

- korte toelichting (verslag) van de presentatie en de inbreng tijdens de bijeenkomst zelf op 13 oktober 2022;
- opmerkingen en (nagekomen) reacties uit de reactieformulieren en e-mails die door omwonenden zijn binnengekomen. Deze zijn in het document op hoofdlijnen verwerkt;
- korte toelichting van de initiatiefnemer.

Daarmee leest u deze samenvatting als een procesmatig verslag/rapportage van de omgevingsdialoog.

## **Sfeer bijeenkomst**

De bijeenkomst op 13 oktober 2022 verliep over het algemeen positief en constructief. Er was ruimte voor suggesties, tips en denkrichtingen. Dit blijkt ook uit de input die via de reactieformulieren is gedeeld.

## **Thema 1: Planvoornemen – Locatie, ruimtelijke opzet en beeldkwaliteit**

### *Korte toelichting tijdens de bijeenkomst*

Aan de hand van een PowerPoint-presentatie (**zie bijlage, sheets 8 t/m 41**) wordt in dit **thema** de stedenbouwkundige opzet uitgelegd. In deze presentatie wordt het plangebied behandeld.

Aan bod komen de uitgangspunten van Ruimte voor Ruimte, de locatie, de omgeving, het planvoornemen dat aansluit op het landelijke karakter van Gilze, de herinrichting van de Bolberg en tot slot de planning.

Arjen benadrukt dat het gepresenteerde een visie is en zeker nog geen plan waarbij alles in kunnen en kruiken is. Uw denkrichtingen en oplossingen nemen we graag mee in het vervolg.

Arjen licht het concept van Ruimte voor Ruimte toe, waarbij er kavels ontstaan voor vrijstaande woningen in ruil voor de sloop van agrarische bebouwing. Ruimte voor Ruimte realiseerde op deze manier al eerder projecten in de gemeente Gilze en Rijen, zoals in de kern Hulten (locatie Hultenseind) en de kern Gilze (locatie Laarspad).

Cristian licht het planvoornemen toe met een voorgestelde realisatie van 18 Ruimte voor Ruimte-woningen en 1 woning in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing op de plaats waar 4 agrarische ondernemers hun bedrijven staken en stalruimte gesloopt wordt. Het betreft hier de bedrijven aan:

- Alphensebaan (AB) 54-65 + tegenover no 36 van familie Zebregts
- Alphensebaan (AB) 67 van familie Willemse
- Alphensebaan (AB) 72-74 van familie v/d Boogaart
- Versterstraat (VS) 26 van familie Swolfs

### *Uw reactie (input uit de reactieformulieren)*

#### ***Hoe denkt u hierover?***

Over het algemeen vinden aanwezige omwonenden het een mooi plan, met reacties als: “Ziet er netjes uit, mooi plan.” “Veel aandacht voor natuur en buitengebied.” “Verrijking voor Gilze, met behoud van bestaande buurtschappen”, “Mooie invulling van de boerenbedrijven voor woningen met respect voor de omgeving.”

De algemene indruk is dat de omwonenden het voorgestelde totaalplan er mooi vinden uitzien. Nuance: een aantal direct-omwonenden bij de solitaire kavel tegenover AB36 en/of tegenover het perceel van de familie Zebregts is niet erg blij met het verlies van uitzicht.

## ***Uw positieve punten***

### **Mooi plan met behoud karakteristiek landschap**

De omwonenden staan positief tegenover het initiatief voor woningbouw. Men vindt dit nodig en hiervoor is draagvlak. Ook de aandacht voor inpassing in het bestaande landschap en het groen juichen de aanwezigen toe. Wel heeft een aantal omwonenden bedenkingen bij de houtwallen; deze zouden afbreuk doen aan het ruimtelijke, open landschappelijke effect. Als alternatief wordt het plaatsen van meer bomen genoemd. Eén deelnemer wijst er overigens op dat de erven vroeger ook houtwallen hadden: “Voor de ruilverkaveling hadden we hier heel veel houtwallen. Prima als die weer terugkeren, kijk maar hoe ze dat in België doen.”

***Toelichting RvR:*** *Bij bebouwing in het buitengebied moet dit landschappelijk ingepast worden, zodat je van buitenaf tegen groen in plaats van tegen stenen aankijkt. Het plan voorziet in een afwisseling van open zichtlijnen en bebouwing en dat zetten we hiermee door. Zonder houtwallen kijken omwonenden zo de tuinen en huizen in, en dat is voor allen ongewenst. De term die we hier noemen is ‘houtwal’, maar bestaat vooral uit beplanting. Het zijn geen hoge aarden wallen, dijken of schuttingen.*

### ***Uw bezwaren, wensen, zorgen, belangen, aandachtspunten?***

Omwonenden verwachten dat het dure percelen worden die vooral bewoners van buiten Gilze zullen aantrekken. Ook betwijfelen enkelen eraan dat het al min of meer vastligt hoe de huizen eruit gaan zien. Het belangrijkste belang voor een aantal direct-omwonenden is dat zij nu vrij uitzicht hebben wat ze voor een deel gaan verliezen.

De meeste bezwaren, wensen, zorgen, belangen en aandachtspunten die de aanwezigen naar voren brachten tijdens zowel de bijeenkomst als uit de reactieformulieren betreffen het bestemmingsplan en de planning. Deze zijn daar ondergebracht.

## **Thema 2: Bestemmingsplan – uitwerking, verkeer & parkeren, onderzoeken**

Cristian van Kuijk presenteert de uitwerking in het bestemmingsplan.

Het gepresenteerde bestemmingsplan toont wat er wel en niet mag op de getoonde kavels. Dit moet nog langs de gemeente, dus dit is niet het definitieve plan. Per locatie wordt de indeling besproken (zie sheets 43 t/m 51).

Het gele gedeelte is de woonbestemming met vrijstaande woningen, waarbij de bouwvlakjes op maat zijn. Ze zijn hier iets flexibeler ingetekend dan bij de planvorming om de architect en toekomstige eigenaar wat meer vrijheid te geven in positionering.

De nieuwe woningen mogen tussen de zwarte lijntjes komen. Binnen zo’n vlakje mag je een woning bouwen van maximaal 750 m<sup>3</sup>, van een maximale goothoogte 4,5 meter en een bouwhoogte van 10 meter. Dat komt neer op 1 bouwlaag en een kap. Er mag max 100 m<sup>2</sup> per woning bijgebouwd worden aan bijgebouwen (garage, tuinhuisje en dergelijke). Wat resteert betreft agrarische bestemming zonder bouwmogelijkheden en kan bijvoorbeeld voor akkerbouw bestemd worden.

Vervolgens schetst Cristian de verwachte toename in verkeersbewegingen. Uit de studie blijkt dat de verwachte verkeerstoename acceptabel is. Zeker wanneer je in aanmerking neemt dat het zware landbouwverkeer verdwijnt.

## **Hoe denkt u hierover?**

### **Fijn dat er veel groen blijft**

Positief beoordelen de omwonenden het behoud van het landschappelijke karakter, met uitspraken als: “De omgeving zal erop vooruitgaan en “Prima, zolang er rekening gehouden wordt met de bezwaren.” Ook wordt de optie van parkeerplaatsen op eigen erf bij de nieuwe woningen gewaardeerd.

### **Indeling in woonerven positief ontvangen, gemiddeld bij lintbebouwing**

U waardeert de indeling in woonerven. Smaken verschillen: er zijn voor – en tegenstanders over de opzet van het voortzetten van de lintbebouwing aan de Alphensebaan 54. Een aantal omwonenden ging specifiek in op het verdwijnen van uitzicht vanuit hun woning door de plaats van de nieuwe woningen. Sommigen van u zien het liefst dat er gebouwd wordt op de plek die nu al bebouwd is. Anderen geven aan juist de lintbebouwing te willen. Een enkeling vreest dat er dieren buiten in het weiland worden gehouden op de resterende agrarische gronden. De rest van de aanwezigen geeft deze bewoner aan dat dit ‘hoort bij (de charme van) het buitengebied’. Volgens de initiatiefnemer is het houden van dieren buiten in de wei in principe toegestaan.

### **Verkeersveiligheid grootste knelpunt**

Uw grootste aandachtspunt blijkt de veranderende verkeerssituatie. U verwacht gevaarlijke situaties en wilt dat de ontsluiting goed bekeken wordt. Er is al jaren sprake van plannen voor een nieuwe ontsluitingsweg aan de zuidzijde van Gilze. Ook vinden huidige bewoners de straat nu al te smal. Hoe moet dat als de verkeersdrukke door nieuwe bewoners toeneemt? De straat wordt bovendien veel gebruikt door fietsers en wandelaars. “Het wordt drukker op de Alphensebaan en de veiligheid wordt er niet beter op.” Een suggestie wordt gedaan om de ontsluiting bij het perceel Willemse op de Alphensebaan te realiseren en niet op de Bolberg.

**Toelichting RvR:** *Wij zijn actief met de herontwikkeling van deze agrarische percelen, de ontsluiting en de weg is een zaak van de gemeente, maar wij zullen dit wel meenemen in ons overleg met de gemeente.*

## **Thema 3: Planning**

Deze omgevingsdialoog is een initiatief van Ruimte voor Ruimte. Er is nog geen officiële bestemmingsplanprocedure gestart. Dit is pas het geval bij publicatie van het ontwerpbestemmingsplan. Omwonenden/belangstellenden kunnen dus naast de reacties tijdens de omgevingsdialoog, een officiële reactie bij de gemeente indienen.

Arjen van den Boogaart licht de planning toe (slide 54). De inbreng uit deze bijeenkomst is welkom en wordt vervolgens beoordeeld. Dit leidt uiteindelijk tot een ontwerpbestemmingsplan. Op dat moment komt er ook een verwijzing op de website van Ruimte voor Ruimte te staan. We streven ernaar om dat dit jaar nog te publiceren. Dan zijn er nog aanpassingen mogelijk die vervolgens aan de raad ter goedkeuring worden voorgelegd. Naar verwachting start de bouw in tweede kwartaal van 2024. U kunt zich abonneren op de nieuwsbrief waarmee wij u graag verder informeren.

### **Hoe denkt u hierover?**

Over het algemeen vinden de aanwezigen het tijdsfad ambitieus. Een omwonende vraagt zicht af of er bij verkoop van 1 kavel al gebouwd gaat worden? Een aantal van de aanwezigen heeft het gevoel dat het plan al vergevorderd is en dat mensen 'niet tijdig geïnformeerd' zijn.

**Toelichting RvR:** *We gaan ervan uit dat het bestemmingsplan in zijn geheel wordt goed- of afgekeurd. Afhankelijk van incidentele beroepen kan dat veranderen. Als dat gebeurt, kan ervoor gekozen worden om die delen waarop geen reactie gekomen is door te zetten. Maar we gaan er vooralsnog van uit dat dit een onlosmakelijk geheel is dat in zijn totaliteit wordt uitgevoerd. We zitten zoals eerder aangegeven nog vroeg in het proces waarin de plannen nog niet 'in kannen en kruiken' zijn. Met deze bijeenkomst is er juist ruimte om als omwonenden mee te denken. Met deze inbreng kunnen we verder de plannen vormgeven.*

Vraag: hoe is de procedure verder? Is er alleen nog toestemming van de gemeente nodig of ook nog van de provincie? En wat is de rol van Ruimte voor Ruimte?

**Toelichting RvR:** *Eindverantwoordelijkheid voor het vaststellen van het bestemmingsplan ligt bij de gemeente. De provincie wordt in het vooroverleg betrokken en kan in de formele procedure een zienswijze indienen. RvR is verantwoordelijk voor het ontwikkeltraject (doen van onderzoeken en maken bestemmingsplan) en deels risicodragend voor de ontwikkeling van de woningen. Deels zullen de woningen ook worden ontwikkeld door de agrariërs zelf.*

### **Overige vragen, aandachtspunten en wensen**

Vraag: Bepaalt de ondernemer wie er komt wonen op zijn erf?

**Toelichting RvR:** *Wat betreft de kavels die de agrariër zelf tot ontwikkeling brengt is hij vrij om te verkopen aan eenieder. Dit betekent dat door betreffende agrariërs ook kan worden verkocht aan familieleden.*

Vraag: Wie betaalt en onderhoudt de houtwallen/bomen?

**Toelichting RvR:** *De houtwallen moeten worden aangebracht op eigen grond van de kavels en dienen als zodanig ook door de toekomstige eigenaren te worden onderhouden.*

Vraag: Hoe wordt het aantal en de inhoud woningen per kavel bepaald?

**Toelichting RvR:** *Er is verkaveld op basis van de principes zoals die in de gemeentelijke structuurvisie zijn opgenomen. De inhoud van woningen wordt bepaald door de toegestane maatvoering zoals deze wordt gehanteerd in het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Gilze en Rijen.*

Vraag: Hoe worden de akkers bereikt achter de Versterstraat?

**Toelichting RvR:** *De situatie verschilt per locatie. Soms kan alleen door middel van een overpad achterliggende grond worden bereikt.*

Vraag: Wie gaat de stroken van 5 meter bijhouden? Aandachtspunt: gevaar voor verwildering.

**Toelichting RvR:** *Groenstroken bevinden zich op eigen grond van kaveleigenaren. Zij dienen deze groenstroken zelf te onderhouden.*



Vraag: Hoeveel parkeerplaatsen per huis op de erven?

**Toelichting RvR:** *De gemeentelijke parkeernormen voor parkeren bij vrijstaande woningen op eigen terrein wordt aangehouden. De parkeernorm is 2,0 parkeerplaats per woning.*

Vraag: Mag iedereen nu een titel kopen en bouwen? Dit zie ik graag terug in het verslag.

**Toelichting RvR:** *Voor het bouwen van de betreffende woningen zijn titels nodig die op verschillende manieren kunnen worden verkregen (aankoop/inzet titels, sloop stallen, inzet dierrechten).*

Vraag: Wordt er in de toekomst nog meer gebouwd aan de AB?

**Toelichting RvR:** *Deze vraag heeft geen betrekking op het huidige initiatief. Deze vraag kan niet door initiatiefnemer worden beantwoord.*

Vraag: Worden het milieu- energieneutrale woningen?

**Toelichting RvR:** *De woningen moeten voldoen aan geldende wet- en regelgeving. Dit betekent dat gasloos moet worden gebouwd. Er worden geen aanvullende eisen opgelegd ten aanzien van de bouw van de woningen.*

Vraag: Maximale bouwhoogte en oppervlakte mag/kan nooit zoals aangegeven, past nooit in het landschap?

**Toelichting RvR:** *De inhoud van de woningen is met 750 m<sup>3</sup> gelijk aan het bestemmingsplan Buitengebied. De goot- en bouwhoogte worden met respectievelijk 4,5 meter en 10 meter echter lager dan de standaard regeling uit het bestemmingsplan Buitengebied. Hierdoor passen de woningen beter in het landschap. De maatvoering is haalbaar. Deze is bijvoorbeeld vergelijkbaar met de nieuwe woningen zoals Horst 58 en 62.*

Vraag: Wie wordt eigenaar en verantwoordelijk voor de weg op de hofjes?

**Toelichting RvR:** *Ten aanzien van deze wegen is nog een keuze te maken. Wanneer de gemeente de wegen als openbare weg in het areaal wil opnemen, wordt zij eigenaar. Als dit niet het geval is, zal sprake zijn van zogenoemde mandeligheid van aanliggende kaveleigenaren. Zij dragen dan gezamenlijk de verantwoordelijkheid voor de weg.*

### **Einde van de bijeenkomst**

De bijeenkomst wordt rond 22.00 uur afgesloten. Onder het genot van een drankje wordt er nog nagepraat en hebben aanwezigen de mogelijkheid nog even apart met Cristian van Kuijk en Arjen van den Boogaart door te praten over de eigen specifieke situatie.

## Nagekomen reacties op het concept-verslag

Een omwonende (Alphenseweg) is van mening: “Het plan om stallen te slopen en daar een woning te plaatsen een idee maar om op andere percelen buiten die percelen te bouwen geen goed idee.”

Vier omwonenden (Alphensebaan) geven aan bezwaar te hebben tegen het bouwen tegenover Alphensebaan 36 en lintbebouwing aan de Alphensebaan. Zij benadrukken de redenen:

- Verlies van uitzicht
- Bang dat er in de toekomst meer huizen in lintbebouwing gebouwd gaan worden aan de Alphensebaan als dit plan wordt toegestaan.
- Lintbebouwing dragen volgens hen niet bij aan maatschappelijk belang.

Zij vinden dat er niet in de wei gebouwd moet worden maar op plekken waar de bebouwing staat en geven aan geen lintbebouwing te willen.

Drie omwonenden (Alphensebaan) stellen dat voor hen als direct-omwonenden niet de verkeersveiligheid het grootste knelpunt is, maar het belang dat er huizen gaan komen. Een andere omwonende (Alphensebaan) benadrukt het behoud van rust en ruimte.

Vragen: hoe kan het dat er nu buiten de rode lijn gebouwd mag worden? Graag reactie op de bovenstaande punten?

### **Toelichting RvR:**

*De rode lijnen op de tijdens de informatieavond getoonde afbeeldingen toonden de begrenzing van de bestaande agrarische bouwvlakken uit het huidige bestemmingsplan.*

*De herontwikkeling van de agrarische bedrijven naar wonen moet passen binnen de “Ontwikkelingsrichting” van het gebied. Dit is een visie die door de gemeente en provincie samen vastgesteld wordt en waarin de gewenste ruimtelijke, landschappelijke en functionele ontwikkeling van een gebied is vastgelegd. Het is hierbij geen harde voorwaarde dat de nieuwe woningen altijd binnen de huidige agrarische bouwvlakken moeten worden ontwikkeld, hoewel dat in veel gevallen een passende oplossing kan zijn. Er kan echter ook onderbouwd van afgeweken worden. De opgestelde ontwikkelingsrichting voor de Bolberg volgt het beleid voor Gilze-Zuid, zoals dat is vastgelegd in de Structuurvisie Stedelijk Gebied van de gemeente Gilze en Rijen. In dat beleid is naast de transformatie van agrarische erven naar wonen ook als bouwsteen het verdichten van buurtschappen opgenomen. De geprojecteerde lintbebouwing langs de Alphensebaan bij de locaties Alphensebaan 54-56 en tegenover no. 36 past in dat beleid. Daarnaast is in de Ontwikkelingsrichting de volgende argumentatie opgenomen, die in lijn ligt met het principebesluit van het college van B&W van de gemeente uit maart 2022. In dat principebesluit is expliciet ingegaan op de mogelijkheid voor lintbebouwing langs de Alphensebaan:*

*1. De locatie Alphensebaan 54-56 is de meest zuidelijk gelegen locatie. Op deze locatie is lintbebouwing voorstelbaar.*

*De vier locaties zijn gelegen in Gilze-Zuid. Gilze-Zuid is een bebouwingsconcentratie die bestaat uit diverse kleine buurtschappen. Met name het noordelijke deel van de bebouwingsconcentratie bestaat uit clusters van bebouwing afwisselend met open groene gebieden. Door in het noorden vast te houden aan de ervenbenadering wordt deze structuur in stand gehouden. De Alphensebaan 54 is de meest zuidelijke locatie. Het zuidelijke deel van de Alphensebaan kenmerkt zich meer door lintbebouwing waarna er in zuidelijke richting een einde komt aan de bebouwingsconcentratie. Daarom is juist voor deze locatie het toevoegen van lintbebouwing voorstelbaar in plaats van vast te houden aan de ervenbenadering. Door de lintbebouwing toe te voegen kan tot een afronding worden gekomen van het bestaande bebouwingscluster.*

2. Het open landschap aan de achterzijde van de Alphensebaan 54 wordt versterkt. Tussen de Klaverstraat en de Leemkuilen is er een open zone met een zichtlijn vanuit beide straten. Door af te stappen van de ervenbandering wordt deze open zone versterkt, omdat de bebouwing aan het lint van de Alphensebaan wordt geconcentreerd en daarmee komt de bebouwing minder diep het landschap in.

Het aanvullen in de lintbebouwing komt op meer plaatsen aan de zuidzijde van Gilze voor. Zo is in 2017 een bestemmingsplanprocedure doorlopen voor de woningen Alphensebaan 34 en 36, waarbij de voormalige compacte opzet van het erf, met twee kleinere wooneenheden achter elkaar, is aangepast naar twee nieuwe vrijstaande woningen in het lint van de Alphensebaan. Daarnaast is aan de Alphenseweg tussen 10 12 in 2021 een bestemmingsplan vastgesteld voor de realisatie van een nieuwe Ruimte voor Ruimte woning, ingepast in het bebouwingslint.

Vier omwonenden (Alphensebaan) zijn van mening dat het concept-verslag te positief is opgesteld in het belang van het plan en belanghebbenden. Daarbij geven enkelen ook aan zich wel 'gehoord' te voelen.

**Toelichting DEVRIES Marktverbinders:**

Zorgvuldigheid is belangrijk in een proces als dit. Het verslag is een samenvatting op hoofdlijnen waarin alle binnengekomen reacties en reactieformulieren door DEVRIES Marktverbinders op objectieve wijze zijn meegenomen, verwerkt en op hoofdlijnen zijn verwoord. Zowel de positieve punten als de aandachtspunten/belangen, zorgen en bezwaren. Ook is de toelichting van de initiatiefnemer RvR hierin meegenomen. Wij kunnen ons voorstellen dat deze samenvatting voor sommige omwonenden met elk een eigen specifieke woonsituatie anders voelt en leest. Daarom zijn de gegeven reacties en meningen op het concept-verslag dan ook prima en juist de bedoeling van een dialoog. Dit geven wij dan ook op transparante wijze weer in het eindverslag.

Een omwonende (Ridderstraat) geeft aan moeite te hebben met hoe de houtwallen zijn beschreven in dit concept-verslag. "Als je de percelen omringt met houtwallen lijkt het net een schutting die in de open ruimte / openbare natuur staat. Mijn gevoel bij de avond was duidelijk dat er naar een alternatief moest worden gekeken voor deze houtwallen zodat ze zeker niet dicht zijn en een doorkijk van de openbare ruimte / ruime natuur moeten waarborgen."

**Toelichting RvR:** Wij constateren dat er verschillende standpunten zijn over het begrip 'houtwal' en de invulling hierin.

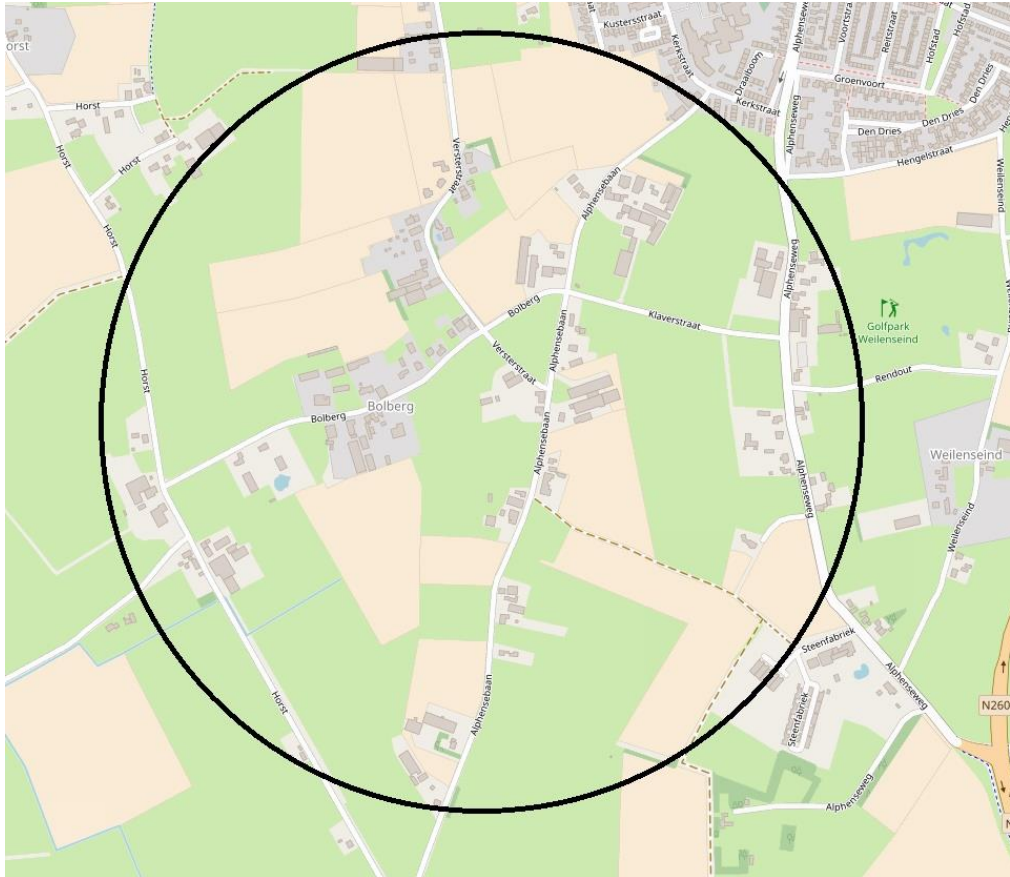
1. Standpunt van een aantal aanwezigen waarin deze houtwallen zeker niet dicht moeten zijn en een doorkijk van de openbare ruimte / ruime natuur moeten waarborgen. "Als je de percelen omringt met houtwallen lijkt het net een schutting die in de open ruimte / openbare natuur staat."
2. Standpunt van RvR, gebaseerd op het ruimtelijke beleid van gemeente en provincie: ontwikkelingen in het buitengebied, waaronder deze woningbouwontwikkeling, moeten landschappelijk ingepast worden. In het hoevenlandschap van Gilze-Zuid is een landschappelijke inpassing van erven door middel van houtwallen de meest passende landschappelijke maatregel.

Tijdens de informatieavond heeft een dialoog/discussie over de beide standpunten plaats gevonden. Bij de verdere planuitwerking zal RvR het standpunt van de aanwezigen meewegen, samen met het standpunt en beleid van gemeente en provincie over de landschappelijke inpassing.

Een anonieme 'buurtbewoner' vindt landbouwverkeer op het erf Versterstraat niet acceptabel.

**Toelichting RvR:** we noteren deze mening hierbij in het eindverslag. We benadrukken dat we graag een dialoog aan willen gaan met omwonenden om zorgen en aandachtspunten te bespreken.

## Bijlage: Afbakening omgevingsdialog



**Separate bijlage met mail:**

PDF\_PowerPointPresentatie RVR Bolberg Gilze 13-10-2022