
Noot bij het verslag (6 februari 2014): het concept-verslag is verstrekt aan de genodigden. Van enkelen is een verzoek tot correctie gekomen, die is verwerkt in het verslag. De heer [REDACTED], sprekend namens de bewoners van Sloe, heeft een uitvoerige reactie gegeven die deels ingaat op het verslag en deels de standpunten van de betreffende bewoners verwoordt. Om recht te doen aan deze reactie is zij niet in het verslag verwerkt maar integraal als bijlage aan het verslag toegevoegd. Voor de status van het verslag geldt derhalve dat het niet beschouwd kan worden als een door alle aanwezigen vastgesteld verslag.

De heer [REDACTED] stelt zich voor als gespreksleider van de bijeenkomst en geeft toelichting op zijn rol als projectadviseur van de [REDACTED].

Inleiding

Nadat in mei jl. duidelijk werd dat de Gemeenteraad bereid is de mogelijkheden van toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte op het perceel Gilzerbaan in overweging te nemen, is bureau Honk gevraagd het proces van aanvraag te begeleiden en, daar waar gewenst, als zaakbehartiger op te treden.

De heer [REDACTED] begint met een toelichting op de bedoeling van deze bijeenkomst. In het kader van de herziening van het bestemmingsplan wordt door de gemeente aan de initiatiefnemers gevraagd contact te leggen met omwonenden en eventueel andere belanghebbers. De opzet is informatie te verschaffen over de opzet van het ingediende plan, de stand van zaken in de projectontwikkeling en betrokkenen uit te nodigen meningen en suggesties uit te spreken. De gemeente vraagt een verslag van deze bijeenkomst.

Op verzoek van een van de aanwezigen zal dit verslag eerst ter kennisname aan de betrokkenen worden voorgelegd. Persoonlijke opmerkingen kunnen dan worden toegevoegd en eventuele tekstwijzigingsvoorstellen kunnen worden ingevoegd. Voor commentaar en veranderingswensen zullen betrokkenen twee weken de gelegenheid hebben te reageren bij de heer [REDACTED].

Hierop werd door enige aanwezigen gereageerd met de constatering dat de uitnodiging slechts spreekt over informatie en dat er niet vermeld is dat suggesties of meningen gevraagd worden. De vraag om adres en of email adres achter te laten werd door enkelen gezien als een verkapte vraag om te tekenen voor iets wat nog niet eens bekend is.

De heer [REDACTED] benadrukt dat deze bijeenkomst de bedoeling heeft om zo transparant mogelijk informatie te geven en dat er vanuit initiatiefnemers begrip is voor weerstand tegen van het ingediende plan. Hij spreekt de hoop uit om, met de erkenning van de tegengestelde belangen, met elkaar op respectvolle wijze om te kunnen gaan. Daarbij is bij initiatiefnemers het besef dat tegenstanders van hun rechten gebruik kunnen maken. Tegelijkertijd willen initiatiefnemers ook zelf hun belangen behartigen binnen de regels en mogelijkheden van de wetgeving.

Aanleiding van deze bijeenkomst

Nu de Gemeenteraad op 2 december het toestaan van de regeling Ruimte voor Ruimte voor Gilzerbaan 170 heeft gehonoreerd, is het reeds 10 jaar lopende initiatief in een belangrijke fase terecht gekomen. Dit is het moment om belanghebbenden, voor zover concrete informatie beschikbaar, zoveel mogelijk in te lichten over de stand van zaken en de opzet van het plan.

Geschiedenis van het bouwinitiatief

Zoals alle betrokkenen weten, is de familie [REDACTED] inmiddels al tien jaar bezig hun idee van de bouw van enkele senioren woningen op de Gilzerbaan te realiseren. Het ging en gaat daarbij om het bouwen van een kleinschalig plan. Woningen die uitgaan van levensloopbestendige bouw, passend in de natuurlijke omgeving van de bosrand en aansluitend bij de bebouwing van de Sloe. Uitgangspunten voor initiatiefnemers waren en zijn steeds geweest om (semi)bungalows te bouwen in het open deel van het perceel waar geen bomen staan (de weide). Het voorste deel van hun perceel valt volgens de initiatiefnemers niet in de ecologische hoofdstructuur en heeft sinds 1992 de mogelijkheid tot realisatie van een woning. In het bestemmingsplan is het aangeduid met 'Wonen W'.

Tegen de destijds gevoerde 'artikel19-procedure' is bezwaar gemaakt door de provincie. De Raad van State heeft het bezwaar van de Provincie gehonoreerd. De Provincie werd in het gelijk gesteld dat de gemeente niet had mogen instemmen met het plan omdat het perceel in het buitengebied ligt. Toen onomwonden duidelijk was dat het gaat om een perceel in het buitengebied was de regeling Ruimte voor Ruimte een haalbaar, doch kostbaar, perspectief. Deze uitspraak viel gelijktijdig met de behandeling van het wijzigingsvoorstel van het bestemmingsplan Zuid West. Initiatiefnemers hebben middels een ingediende zienswijze bezwaar gemaakt tegen het wijzigingsvoorstel om de bestemming wonen om te zetten in bos. Deze zienswijze is door de gemeenteraad gehonoreerd, juist gezien het feit dat de gemeenteraad in 2010 had ingestemd met de bouw van de seniorenwoningen. Vervolgens heeft de gemeenteraad besloten de mogelijkheden van de Ruimte voor Ruimte regeling (deze is tot op heden

nog niet toegepast in de gemeente Tilburg) te onderzoeken. Tevens heeft de gemeente nagegaan of de Provincie bij toepassing van de regeling akkoord zou gaan. Provincie ziet geen bezwaar. In de gemeenteraad van 2 december jl. is besloten dat de Regeling Ruimte voor Ruimte voor de Gilzerbaan 170 kan worden toegepast en dat initiatiefnemers over kunnen gaan tot de verdere voorbereidingen van de formele aanvraag herziening bestemming. Het totaal plan van de gemeente voor toepassing voor de regeling Ruimte voor Ruimte is openbaar en via internet toegankelijk. Daarin staat aangegeven dat o.a. het open deel van het perceel Gilzerbaan in aanmerking komt voor de Ruimte voor Ruimte regeling. Ter vergadering is een kleine afbeelding van de plattegrond getoond die hoort bij het besluit van de gemeente.

Regeling Ruimte voor Ruimte.

De regeling Ruimte voor Ruimte komt er kort samengevat op neer dat in Noord Brabant varkensstallen worden afgebroken en mestrechten worden opgekocht. De kosten ervan worden betaald door degene die daarvoor in de plaats een bouwtitel krijgt. Deze bouwtitels kunnen uitsluitend ingezet worden op specifieke plaatsen. Eén van de plaatsen is een zogeheten kernrandzone, een gebied tussen bebouwde kom en buitengebied. Het perceel Gilzerbaan is als zodanig aangeduid door de gemeente.

Voorlopig plan, zoals nu in bespreking bij gemeente

Gezien de gewijzigde situatie: - de financiële consequenties voor de ontwikkeling vanwege de toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte- en de lange doorlooptijd van het plan, zijn enkele wijzigingen in het plan aangebracht ten opzichte van het plan uit 2006 – 2008. Een tekening van het plan is in de vergadering getoond. Het plan dat de initiatiefnemers op dit moment bij de gemeente hebben voorgesteld gaat uit van:

- Vier bouwkvavels voor particulier opdrachtgeverschap. De perceelsgrens tussen de kvavels zou aangepast moeten kunnen worden aan de wensen van de kopers. Het is in theorie dan ook mogelijk dat er minder bouwkvavels gerealiseerd worden.
- De bouwmoqelijkheidvden worden afgestemd op semi-bungalovs. Dit is met name met het oog op het beperken van de hoogte van de bebouwing ten gunste van de burev. Er is voorgesteld om :
 - Indien met kap gebouwd wordt: een goothoogte van 4,5 meter en maximaal 2 bouwlagen (exclusief een eventuele kelder)
 - Indien met een plat dak gebouwd wordt: maximaal 2 lagen, waarbij de tweede laag maar een deel van het oppervlakte mag beslaan van de bebouwing op de begane grond.
- Ruime, luxe woningen moeten mogelijk zijn.

- De ontsluiting van de woningen verloopt vanaf de Gilzerbaan
- De weg op het perceel wordt 'eigen terrein' voor de gezamenlijke bewoners
- Aanwezige bomen blijven in beginsel behouden, behalve bij de entree tot het perceel.

De initiatiefnemers benadrukken dat dit het actuele voorstel is dat aan de gemeente is gedaan en dat dit voor niemand bindend is. Er kan zowel op initiatief van de gemeente als van de initiatiefnemers voor gekozen worden om alsnog van het actuele plan af te wijken. Bepalend is wat straks in het ontwerp-bestemmingsplan wordt opgenomen. Als dit eenmaal is vastgesteld als herzien bestemmingsplan, zijn de bebouwingsmogelijkheden voor het perceel definitief. De eisen die dan gesteld worden kunnen dan niet meer gewijzigd worden, tenzij opnieuw een herzieningsprocedure van het bestemmingsplan zou worden doorlopen.

De initiatiefnemers geven ook aan dat het, gezien de reeds versteken tijd en de tijd die nog te gaan is, niet zeker is of de familie [REDACTED] er ook daadwerkelijk nog gaat wonen.

Verkoop

Initiatiefnemers hebben inmiddels makelaardij Gerritsen opdracht gegeven de bouwkavels te koop aan te bieden. Er is een bouw bord geplaatst. De verkoop prijzen zijn inclusief de bouwtitels. Deze bouwtitels worden door initiatief nemers gekocht voordat het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad. De gesprekken omtrent de aankoop van de bouwtitels vinden reeds plaats. Het is mogelijk dat bij de verkoop het bouwperceel in twee of drie grotere kavels wordt verkocht.

Planning en procedure

- Nu: burgerparticipatie. Een verslag gaat naar gemeente en alle betrokkenen, na inzage en eventueel toevoegingen door de aanwezigen bij de bijeenkomst.
- Eerste stap : opstellen ontwerp-bestemmingsplan door de gemeente. Ter onderbouwing van het plan worden diverse onderzoeken door externen verricht (o.a. geluid, flora en fauna, bomenonderzoek).
- Gemeente legt ontwerp-bestemmingsplan 6 weken ter visie (maart /april), zienswijze kunnen worden ingediend.
- Gemeente maakt een afweging op basis van de zienswijzen. De gemeente kan het ontwerp-bestemmingsplan nog (beperkt) wijzigen.
- Vaststelling bestemmingsplan door de Gemeenteraad.
- Na 6 weken van kracht, tenzij voorlopige voorziening (kort geding) of beroep.

Opmerkingen van aanwezigen

De aanwezigen krijgen de gelegenheid om vragen te stellen, opmerkingen te maken en suggesties voor het plan te doen. Die luiden als volgt:

- In de uitnodiging staat niet dat er een verslag van deze bijeenkomst wordt gemaakt en dat er van aanwezigen suggesties gevraagd worden. Daarvoor moeten we eerst kunnen nadenken nadat we het plan hebben gehoord.
- Om het plan te kunnen beoordelen is het gewenst een tekening in bezit te hebben. De initiatiefnemers zullen de getoonde tekening, aangevuld met enige maatvoering verstrekken bij verzending van het verslag. Ze benadrukken nogmaals het voorlopige karakter van de tekening.
- Het perceel Gilzerbaan heeft altijd bestemming bos gehad en ligt in de EHS.
- De bewoners van Sloe en Zwin die wonen grenzend aan het open gedeelte van het perceel zijn tegen de bebouwing. "We wonen daar juist vanwege de ligging aan de bosrand en dat willen we graag zo houden".
- Met het akkoord gaan van de gemeente met de bebouwing van het perceel Gilzerbaan 170, is de weg open gezet voor steeds verdere verstedelijking van de Gilzerbaan. "Het begin van het einde".
- Hoe kunnen we gegarandeerd zijn van laagbouw. Hoe houden we hoogbouw tegen?
- Hoe kunnen we er zeker van zijn dat het bosdeel ook niet bebouwd gaat worden?
- We hebben als bewoners last van overhangende takken van de eikenbomen, wanneer worden deze gesnoeid. De gemeente is er ooit aan begonnen dat hebben de eigenaren van het perceel verijdeld.
- De bouwlijn/rooilijn van de bebouwing zoveel mogelijk naar de westkant laten lopen.
- Een deel van de aanwezigen wil dat de ontsluiting van de nieuwe woningen niet maken aan de Gilzerbaan maar langs de zuidkant van het perceel, door de woonwijk, v-
Vergelijkbaar maken met situatie "Juwelen". Een ander deel geeft aan dit niet wenselijk te vinden en heeft de voorkeur voor een ontsluiting op de Gilzerbaan.
-
- We vrezen dat met het realiseren van dit plan er weer eens wordt aangetoond dat de zogenaamde "inbreiding" steeds verder oprukt.

- Als mocht blijken dat we juridisch geen gelijk krijgen kunnen we in ieder geval zaken door procedures vertragen.
- We moeten wel proberen zoveel mogelijk onze wensen duidelijk te maken , opdat deze tijdig kunnen worden meegenomen.

Opmerkingen initiatiefnemers

Namens de initiatiefnemers wordt de volgende reactie gegeven op de ingebrachte punten.

- Aanwezigen worden uitgenodigd om opmerkingen en suggesties bij de reactie op dit verslag kenbaar te maken. Ze zullen dan met het verslag aan de gemeente worden verstrekt. Aanwezigen behouden daarnaast uiteraard het recht om te zijner tijd zienswijzen in te dienen op het ontwerp-bestemmingsplan.
- Hoewel het niet eenvoudig zou zijn, biedt het geldende bestemmingsplan al vanaf het begin de mogelijkheid om een woning te realiseren. In het geldende bestemmingsplan is het aangeduid met 'Wonen W'. Het open deel ligt buiten de ecologische hoofdstructuur. Als dat niet zo was waren we er nooit aan begonnen.
- Er wordt geen plan voor hoog bouw ingediend.
- Het bosdeel is ecologische hoofdstructuur en er wordt door initiatiefnemers hiertoe geen plan ingediend. Wat er in de (verre) toekomst gaat gebeuren zal o.a. bepaald worden door de toekomstige eigenaar van dit bosperceel.
- De bomen zullen in de komende tijd een onderhoudsbeurt krijgen. Wij willen graag goede buren zijn. Goede buren zijn moet van twee kanten komen. Het stopzetten van de snoeiwerkzaamheden, die buiten medeweten van eigenaren waren aangevangen, had alles te maken met het feit dat eerder zonder enig overleg in de dierbare bomenrij was ingegrepen.
- De gemeente heeft bij het bespreken van het plan in overweging gegeven de ontsluitingsweg van de nieuwe bouwpercelen niet aan de oostzijde van het perceel te leggen (zoals nu op tekening) maar aan de westzijde. In dat geval komen de achtertuinen te liggen nabij de achtertuinen van de bestaande woningen in Sloe, en niet de ontsluitingsweg. Afhankelijk van de bebouwingsvoorschriften zal ook de bebouwing dan dichterbij komen. Tijdens de vergadering blijkt geen sterkte voorkeur voor deze optie.
- Het zal jammer zijn als de inzet van het voeren van procedures niet de kans op succes is maar de wens tot vertraging.

- Graag willen initiatief nemers , waar realiseerbaar, rekening houden met wensen van burens. De suggestie om de rooilijn 200 meter verder te plannen is helaas onmogelijk, daar het perceel maar 35 meter breed is. Verder is voor de initiatiefnemers van groot belang dat het plan ook aantrekkelijke en goed bebouwbare percelen oplevert.

Honk
T.a.v. De heer [REDACTED]
Raamsdonkstraat 79
5035 DD Tilburg

Per e-mail: r.keijzer@honk.nl alsmede per reguliere post

Tilburg, 28 januari 2014.

Betreft: Verslag informatiebijeenkomst 21 december 2013

Geachte heer Keijzer,

Uw verslag hebben wij in goede orde ontvangen. Via mail is aan u gemeld dat de bewoners aan het Sloe uiterlijk 1 februari 2014 reageren op uw schrijven.

Bewoners en belanghebbenden zijn, zoals in uw lijst van aanwezigen ook aanwezig geweest. Aan uw lijst ontbreekt de heer [REDACTED] als aanwezige, die samen met zijn echtgenote aanwezig was.

Duidelijk kan worden gesteld dat de bijeenkomst, zoals in de uitnodiging is gesteld, als informierend moet worden gezien. Daar op voorhand geen omlijnde plannen zijn meegestuurd, waarop bewoners zich konden voorbereiden, erkennen wij dan ook niet dat er sprake is van een inspraakbijeenkomst in het kader van ruimte voor ruimte. Louter een informerende bijeenkomst over indicatieve grondindelingsplannen.

Mocht u, in het kader van inspraak bij ruimte voor ruimte regelingen alsnog een inspraakbijeenkomst willen houden, dan horen wij dat graag van u.

In deze reactie van gezamenlijke bewoners, wonend aan het Sloe, gaan wij inhoudelijk in op uw verslaglegging. Tijdens de bijeenkomst heeft u duidelijk te kennen gegeven dat uw verslag op basis van onze reacties zal worden aangepast op die punten die wij gecorrigeerd en aangevuld willen zien.

Wij gaan er derhalve dan ook vanuit dat u het definitieve stuk ook direct verstrekt aan de bewoners van het Sloe (verder te noemen bewoners), zodra dit aan de gemeente is toegestuurd. Mochten wij geen stukken ontvangen, dan zullen wij onze bezwaren, zoals in

dit schrijven opgenomen onverwijld en ongewijzigd aan de gemeente sturen opdat deze in procedures alsnog wordt toegevoegd.

Inhoudelijk hebben de bewoners de nodige opmerkingen op uw verslaglegging.

Deze zullen wij puntsgewijs aangeven:

1. Nergens is in het verslag opgenomen dat de bewoners zijn uitgenodigd op basis van een informatieve bijeenkomst. Bewoners hebben zich inhoudelijk niet kunnen voorbereiden op een gezamenlijk standpunt over grondindeling of bebouwingsideeën.
2. Duidelijk is door de bewoners aangegeven dat zij iedere vorm van bebouwing afwijzen. Bewoners hebben specifiek gekozen om aan de rand van de gemeente te willen wonen tegen het bosgebied van de Gilzerbaan. Niet alleen omdat dit in het verleden door de gemeente Tilburg diverse malen is aangegeven dat er niet gebouwd mocht worden. Tijdens de bouw van de woningen aan het Sloe is dit ook aangegeven. Ook aan latere kopers van woningen aan het Zwin is door ambtenaren van de Gemeente Tilburg gemeld dat er niet achter de woning aan het Sloe gebouwd mocht worden (Groene Mal).
3. Er zijn in de afgelopen jaren diverse procedures tot aan de Raad van State gevoerd (laatste uitspraak in 2012). De uitspraken zijn telkenmale duidelijk geweest dat er niet gebouwd mag worden op de percelen op de Gilzerbaan achter het Sloe. Door nu voor de constructie ruimte voor ruimte te kiezen zou er wel gebouwd mogen worden?
4. Ondanks eerdere en meerdere uitspraken van de Raad van State en het opleggen van dwangsommen heeft de gemeente niet gehandhaafd op achterliggende percelen. Legalisatie op deze wijze kan niet aan de orde zijn.
5. Het verbaast de bewoners dat de gemeente, ondanks eerdere afwijzingen, nu blijkbaar welwillend is ten opzichte van bebouwing van het bosperceel van de familie [REDACTED]. Waarbij de familie, tijdens de bijeenkomst, duidelijk te kennen hebben gegeven zelf niet op het perceel te willen wonen. Dit bevestigt wederom de speculatieve instelling van de familie [REDACTED] vergelijkbaar aan voorgaande jaren.
6. De bewoners willen niet dat er gebouwd wordt omdat dan "het hek van de dam is" voor verdere bebouwing van het natuurgebied aan de Gilzerbaan. Dit gebied wordt als "groene long" betiteld. Er zijn nog vele bouwprojecten binnen de gemeente, welke nog geen kopers kennen.
7. Uw verslag is niet consistent en soms zelfs suggestief.
 - a. De doelstelling wisselt in het verslag telkens van informatieve bijeenkomst naar inspraak in het kader van ruimte voor ruimte en weer terug. Duidelijk gaat het hier, zie ook de uitnodiging van de familie, over een informatieve bijeenkomst.
 - b. U suggereert dat gezegd is dat de bewoners uit zijn op vertraging. Dit is onjuist. Duidelijk is gesteld dat zij gebruik zullen maken van alle juiste rechtsmiddelen waarin procedures voorzien. U hebt zelf de suggestie van vertraging geopperd en daarop voort geborduurd.
8. In het verslag is opgenomen dat er altijd sprake is geweest van bestemming wonen. Dit is een onjuiste aanname. Had dit aan de orde geweest, dan had de familie [REDACTED] al jaren geleden gebouwd en waren deze omslachtige procedures niet nodig geweest.
9. Het bevreemd de bewoners zeer dat een deel van het perceel van de familie [REDACTED] onder de Ecologische HoofdStructuur (EHS) valt en het weiland niet. Ook de

achterliggende bospercelen liggen in de EHS. De stelling dat de weide hier niet onder valt is sterk te betwijfelen.

10. In uw verslag meldt u dat er wordt uitgegaan van maximaal twee bouwlagen indien met kap gebouwd wordt en bij bebouwing met een platdak van twee bouwlagen. Dit is door u niet gezegd in de informatieve bijeenkomst. Met betrekking tot bouwhoogte is alleen gesteld dat een aanbeveling van maximaal 1,5 bouwlaag wordt gedaan. Er is niet gesproken over verschillende bouwvormen.
11. Het verkoopbord is geplaatst op gemeentegrond. De bewoners hebben het risico van precariorechten aangegeven. Tevens staat op het bord bouwgrond terwijl het nog steeds bosgrond is.
12. De gemeentegrens c.q. bouw/rooilijn ligt op de percelen van de bewoners aan het Sloe. Deze mag niet opgeschoven worden, ook de percelen aan de overzijde van de Gilzerbaan (De Juwelen van het Blaakse Bosch) voldoen aan deze bouwlijn.
13. Er zijn duidelijk uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State waaruit blijkt dat er niet op het perceel gebouwd mag worden.

Naar aanleiding van de informatiebijeenkomst zijn de bewoners aan het Sloe bereid met u verder in overleg te komen over het moment dat een inspraakbijeenkomst in het kader van ruimte voor ruimte wordt gepland.

Namens de bewoners aan het Sloe

Met vriendelijke groet,

Henk van Gils



Verslag

Project : Bouwkavel Gilzerbaan
Betreft : **Verslag informatiebijeenkomst d.d. 17 april 2014**
Locatie : ██████████ – Mutsaers, Lauwers 2, Tilburg
Onze referentie : 140425.03.RK
Datum verslag : 9-6-2014, gewijzigd t.o.v. 15-5-2014

Aanwezig : De heer en mevr. ██████████ Sloe 12
Mevr. ██████████ Sloe 10
De heer en mevr. ██████████ Zwin 13
De heer W. ██████████ Zwin 9
De heer en mevrouw ██████████ Sloe 8
De heer ██████████ Sloe 6
De heer en mevr. ██████████ Sloe 4
De heer ██████████ Gilzerbaan 198
De heer van Grinsven Gemeente Tilburg
De heer ██████████ Koper
Mevrouw ██████████ Koper
De heer van ██████████ Initiatiefnemer
Mevrouw ██████████ Initiatiefnemer
De heer ██████████ Gerritse Makelaardij
De heer ██████████ Honk
Afwezig m.k. : De heer ██████████ Sloe 2
Afwezig z.k. : Familie ██████████ Zwin 11
De heer ██████████ Omwonende
Verslag : Mevr. ██████████ Initiatiefnemer

Noot: na afloop van de bijeenkomst is door mevrouw ██████████, bewoonster van Sloe 10, nog een email verstuurd. Een weergave daarvan is aan dit verslag als bijlage toegevoegd.



Nadat de heer Keijzer alle aanwezigen welkom heeft geheten, benoemt hij de agendapunten.

1. Burgerparticipatie.

De heer [REDACTED] licht de gang van zaken toe. De gemeente vraagt initiatiefnemers om bij het indienen van een verzoek tot bestemmingsplanherziening belanghebbenden te informeren over de ophanden zijnde plannen en met hen in gesprek te gaan over het voorgenomen initiatief. Dit wordt burgerparticipatie genoemd. Deze avond is een vervolg op een eerdere bijeenkomst die in december heeft plaats gevonden. Toen zijn belanghebbende omwonenden geïnformeerd over het perspectief dat is ontstaan door de toepassingsmogelijkheden die de regelgeving Ruimte voor Ruimte biedt. In december is verteld dat de eigenaren van het perceel Gilzerbaan 170, in het kader van de regelgeving wet Ruimte voor Ruimte, een bestemmingsplanherziening zullen aanvragen voor de realisatie van vier bouwpercelen. Van de bijeenkomst ten huize van de familie van Aert is een verslag gemaakt en dit is, tezamen met de reactie op dit verslag van een aantal omwonenden, verstrekt aan de heer van Grinsven van de gemeente Tilburg. De heer van Grinsven licht toe dat hetgeen op schift gesteld is ook beschikbaar wordt gesteld aan de Raad wanneer zij een besluit neemt over de herziening van het bestemmingsplan.

2. Toelichting op de herziening van de bestemming

Namens de initiatiefnemers wordt de achtergrond van de ontwikkeling toegelicht.

Het perceel Gilzerbaan had en heeft de bestemming wonen W. Het eerdere besluit van de gemeenteraad in 2010 om toestemming te verlenen aan de bouw van enkele woningen op de locatie Gilzerbaan 170 is met een reactieve aanwijzing door de Provincie aangevochten op basis van de argumentatie dat de gemeenteraad daartoe niet bevoegd was vanwege het feit dat het perceel in het buitengebied ligt. Dit uitgangspunt is door de Raad van State bekrachtigd.

Teneinde aan haar wettelijke verplichting te voldoen tot actualisatie van bestemmingsplan heeft de gemeente in 2013 ook de herziening van dit perceel ter hand genomen. Als gevolg van een bezwaar van de familie van Aert tegen het omzetten van de bestemming Wonen naar Bos kwam de mogelijkheid ter sprake van een invulling via Ruimte voor Ruimte. De locatie ligt in een zogeheten kernrandzone in het buitengebied. Het perceel Gilzerbaan 170 heeft een bosdeel dat binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) valt. Daarop zal niet gebouwd mogen worden. Het open deel van het perceel valt buiten de EHS maar ligt wel in de groen- blauwe mantel en komt voor bebouwing binnen de kaders van de regeling Ruimte voor Ruimte in aanmerking. De gemeente heeft hiertoe op 2-12-2013 besloten en gelijktijdig nog andere locaties als geschikt voor Ruimte voor Ruimte aangemerkt. Ten tijde van de besluitvorming is de goedkeuring hiervoor bij de Provincie nagetrokken. Inmiddels is de herziening van het



bestemmingsplan in voorbereiding. Er zijn een aantal noodzakelijke onderzoeken verricht (o.a. verkeershinder, flora fauna en archeologisch onderzoek).

3. Toelichting op de wijziging ten opzichte van de vorige informatiebijeenkomst.

Ten tijde van de eerste informatiebijeenkomst was reeds een bouwboard geplaatst. Makelaar Gerritse verteld dat hij zeer verrast was over de vele reacties die binnen een paar dagen volgden op de plaatsing van het bord. Hij heeft met 20 aspirant kopers gesprekken gevoerd. Een aantal serieuze kandidaat kopers bleven over, waarvan er enkelen ook hele of de helft van het perceel wilden kopen. Er zijn geen andere verkoop activiteiten, behalve het plaatsen van het bord, nodig geweest.

De boodschap van een belangrijk deel van de omwonenden na de bijeenkomst op 20 december was: liefst geen bebouwing, indien onvermijdelijk dan liefst zo min mogelijk. Gezien deze inbreng hebben initiatiefnemers besloten de wens van de omwonenden te honoreren door het perceel in zijn geheel aan één koper te verkopen, die er één huis gaat bouwen. De kopers zijn de heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED], die deze avond de gastheer en -vrouw zijn.

De initiatiefnemers hopen met deze stap veel bezwaren weggenomen te hebben en hopen op een voorspoedige vaststelling van het herziene bestemmingsplan. Met de koper is afgesproken dat deze de eventuele planschadetoekenningen voor zijn rekening zal nemen.

4. Informatie over de plannen van kopers.

Namens de kopers neemt de heer [REDACTED] het woord. Hij zegt dat hij al 19 jaar met volle tevredenheid in de directe omgeving van het perceel Gilzerbaan 170 woont. Het gezin is uitgebreid in de loop der jaren en er is behoefte aan een royelere woning. Al geruime tijd wordt gezocht naar een geschikte locatie. Een mooi plekje onder de zon om zelf een ruim huis te bouwen. De bedoeling is zoveel mogelijk de natuurlijke omgeving van het perceel in tact te houden. Globaal achter de twee eerste huizen aan de Sloe (nr. 10 en 12) wil de familie een huis bouwen dat op een natuurlijk vanzelfsprekende wijze aansluit bij de omgeving. De 'verbeelding' van de bebouwingsmogelijkheden wordt tijdens de informatiebijeenkomst getoond, evenals een eerste schets met het dakplan van de woning. Het huis zal vermoedelijk twee verdiepingen hebben en een kap. De woning zal zo gebouwd worden dat bewoners van de Sloe zo min mogelijk bij de familie Akkermans kunnen inkijken en andersom zal de privacy van bewoners aan de Sloe zo veel mogelijk gerespecteerd worden. Het huis wordt zo gelokaliseerd dat het zo min mogelijk de lichtval in de huizen aan de Sloe benadeelt. In het concept voor het ontwerpbestemmingsplan is thans een bouwhoogte opgenomen van 11 meter. Deze maat is gebruikelijk in nieuwe bestemmingsplannen en is afgeleid van de reguliere wijze van bouwen in twee lagen en een kap.

In het bos mag niet gebouwd worden en een groot deel van het open deel van het perceel zal een bij de omgeving passende tuin worden.

De familie benadrukt dat een goed contact met burens van groot belang wordt geacht en daar waar mogelijk zal met wensen rekening worden gehouden.

5. Reacties van betrokkenen.

Omwonenden geven aan dat zij erdoor verrast zijn dat de bebouwing van het perceel alsnog lijkt plaats te gaan vinden. Er wordt door velen gezegd dat hen ten tijde van de aankoop van de woning indertijd gegarandeerd is dat er nimmer gebouwd zou mogen worden op het perceel naast hen. De gemeente heeft, naar de indruk van vele omwonenden, zich niet aan haar belofte van toen gehouden. Bewoners zeggen hierover niet voldoende of niet geïnformeerd te zijn en noemen de nieuwe ontwikkelingen het gevolg van onbetrouwbaar overheids beleid. Een aantal mensen is van mening dat het hele perceel EHS was en dat het de bestemming bos heeft. Bewoners zijn niet door de gemeente benaderd over de herziening van het bestemmingsplan in 2013 en over de ingediende zienswijzen.

De meesten geven nadrukkelijk aan dat zij zeer verbaasd zijn dat de bouwhoogte 11 meter mag zijn. Indertijd toen de Sloe en het Swin werd bebouwd werden meer restricties gesteld aan de hoogte (nokhoogte, goothoogte). Argument indertijd was dat het lage huizen moesten worden om de overgang naar het bos zo natuurlijk mogelijk vorm te geven. Men verbaast zich zeer dat die norm nu niet gehanteerd lijkt te worden. De hoogte van 11 meter wordt als bezwaarlijk ervaren door de bewoners van de Sloe, in het bijzonder door de bewoners die nabij de voorgenomen bebouwing wonen. Er wordt gepleit voor een lagere bouwhoogte.

Gezegd wordt dat men begrijpt dat koper graag wil bouwen en dat alle acties die ingezet zullen worden om dit plan tegen te gaan niet op de personen is gericht doch op het plan.

Omwonenden vragen of er een omheining komt en wat er met het bos gaat gebeuren. De heer [REDACTED] zegt dat het bos bos blijft en zeker geen tuin wordt. Het verzoek het perceel te omheinen zal in overweging worden genomen en is een punt voor onderlinge afspraken. Enerzijds is er veel te zeggen voor een omheining anderzijds beperkt dat wel weer de toegankelijkheid voor rondlopend wild.

Mevrouw [REDACTED] geeft aan liever vier lage bungalows naast zich te hebben dan een groot huis. Anderen prefereren 1 woning. Juist ook omdat dat veel minder bebouwing en hinder (weg) met zich mee zal brengen.

Zowel de aanwezige bewoner van de Gilzerbaan, de heer [REDACTED], als de makelaar wijzen op voordelen van bebouwing. Er komt meer aandacht komt voor dagelijks onderhoud van het perceel en het kan bijdragen aan een gevoel van veiligheid. Een groot aantal bewoners benadrukt dat er nooit sprake is geweest van een gevoel van onveiligheid, en dat de rust en privacy voor hen een groter belang heeft.

Vervolgens wordt zorg uitgesproken voor de bedreiging van de privacy die omwonenden menen te zullen ervaren als er achter hun tuinen een huis en een tuin komt. Anderen spreken hun zorg uit over de gevolgen die de bebouwing zal hebben op (zon) licht in hun tuin en woning. De heer [REDACTED] stelt dat tijdens een bezoek bij wethouder Moller, kort voor het raadsbesluit, is gezegd dat wethouder Moller de kans op realisatie van bebouwing zeer klein acht.

Opgemerkt wordt dat bij wijziging van de bestemming van perceel Gilzerbaan 170 de deur wordt opengezet voor verdere bebouwing en dat er dan zelfs de kans is dat er een appartement complex wordt gebouwd. Tot slot wordt opgemerkt dat alle opmerkingen die beschreven zijn in het commentaar van bewoners als reactie op het verslag van 20 december jl. onverminderd van kracht blijven.

6. Ambtelijke voortgang

De heer van Grinsven bevestigt dat hij indertijd aanwezig was bij het bezoek van de heer [REDACTED] aan de wethouder. Hij gaat in op dakhoogte en goothoogte. Binnen de huidige systematiek die de gemeente hanteert wordt bij nieuwbouw een maximale bouwhoogte bepaald van 11 meter. Hij is niet bekend met de bouw restricties van Sloe en Swin. Hij wijst er op dat opvattingen gedurende de tijd kunnen veranderen. Noch wethouder noch stedenbouwkundigen hebben verzocht om een lagere bebouwingshoogte.

De heer van Grinsven geeft aan dat de voorgenomen herziening van het bestemmingsplan feitelijk in lijn is met het besluit van de gemeenteraad in 2010 om bebouwing toe te staan. De provincie heeft dit uiteindelijk geblokkeerd.

De komende tijd zal het ontwerp bestemmingsplan worden opgesteld. Deze procedure voor de herziening zal starten in augustus/september en wordt gepubliceerd op de gebruikelijke plaatsen (momenteel o.a. Stadsnieuws, Staatscourant en website van de gemeente). Daarbij zal het ontwerp voor 6 weken ter visie te liggen. Dat is de tijd waarin zienswijzen op het voorstel kunnen worden ingediend. Deze zienswijzen worden gewogen en door B&W zal een raadsbesluit worden geformuleerd. Bij de commissie Vestigingsbeleid kan worden ingesproken.

Na een besluit door de gemeenteraad wordt het bestemmingsplan vastgesteld.

Indien gemeenteraad positief besluit kan in een periode van 6 weken beroep worden aangetekend bij de Raad van State.

7. Sluiting vergadering

De heer Keijzer sluit vervolgens de bijeenkomst met een samenvatting van bezwaarpunten, die in het verslag reeds zijn weergegeven. Hij bevestigt de bereidheid van de initiatiefnemers en de kopers om te



onderzoeken of de omwonenden nog verder tegemoet gekomen kunnen worden. Zij zullen zich hier op beraden.

Hij dankt eenieder voor de inbreng.



Bijlage

E-mail d.d. 23 april 2014 van mevrouw [REDACTED], bewoner Sloe 10 te Tilburg, aan de heer [REDACTED]
Honk, optredend als adviseur van de [REDACTED].

Beste Rob,

Naar aanleiding van de bijeenkomst bouwplan Gilzerbaan nog graag even het volgende;

Wij zijn toch wel geschrokken van de bouwplannen recht achter ons huis, wat dus het uitzicht zou worden vanuit ons huis/tuin.

De vergelijking die er gemaakt werd wat betreft de bouweisen aan de Bredaseweg doen hier geen recht; dit zijn grote huizen NAAST elkaar met voldoende tussenruimte. Echter; het huidige bouwplan sluit aan op onze achtertuin(en), wat toch beduidend anders is.

Ik wil bij deze dan ook aandringen, dat mocht er inderdaad gebouwd gaan worden, de bouwhoogte aanzienlijk beperkt wordt.

Dus ik wil bij deze ook aangeven dat mbt de bouweisen en het bestemmingsplan hier bij de gemeente rekening mee gehouden wordt.

Ik vertrouw erop dat deze mail alsnog bij het verslag gevoegd gaat worden.

Met vriendelijke groet,

Anja v Gils
