

Verslag

Project : De bouw van een woning aan de Gilzerbaan 198 Tilburg
Betreft : **Verslag omgevingsdialoog**
Locatie : Zoom
Datum verslag :

Inleiding

De bijeenkomst vindt plaats in het kader van burgerparticipatie en de Omgevingsdialoog voor het initiatief van de familie [REDACTED] om op hun perceel aan de Gilzerbaan 198 in Tilburg de bouw van een huis mogelijk te maken. De bijeenkomst is georganiseerd door Honk, op verzoek van de familie [REDACTED]. Namens Honk zijn [REDACTED] en [REDACTED] aanwezig.

Alle omwonenden, dan wel belanghebbenden zijn uitgenodigd voor een bijeenkomst op 10 maart 2021. De uitnodiging is tweemaal verstuurd: eenmaal per brief en eenmaal per e-mail. Vanwege de coronamaatregelen zoals die zijn ingesteld door de overheid, is de bijeenkomst via de applicatie 'Zoom' gehouden. Alle genodigden en geïnteresseerden hebben hiervoor een link ontvangen en een handleiding.

De heer Leon van Grinsven is als ambtenaar werkzaam bij de gemeente Tilburg en belast met het opstellen van het bestemmingsplan. Enerzijds woont hij de bijeenkomst als toehoorder bij, om te vernemen hoe omwonenden tegen het initiatief aankijken. Anderzijds is de heer Van Grinsven bereid om vragen te beantwoorden die aan de gemeente gesteld worden.

Tijdens de online bijeenkomst waren 3 omwonende huishoudens vertegenwoordigd. Hun vragen of opmerkingen zijn geanonimiseerd weergegeven vanwege de Privacywet.

Huidige situatie

Eigenaren van de locatie wonen nu in de opstallen die er al waren sinds de vorige eigenaar. De bestemming van het perceel is weliswaar Wonen, maar er is geen bouwvlak aangegeven voor de bouw van een woning, waardoor een woning niet gebouwd mag worden. Op basis van de uitspraak van een rechter is het voor de familie [REDACTED] mogelijk geweest om er te blijven wonen, maar het heeft wel altijd veel gedoe opgeleverd en de bouw van een volwaardige woning blijft onmogelijk. De wijziging van het bestemmingsplan gaat ervoor zorgen dat het bouwen van een woning wel is toegestaan.

De plek ligt formeel in het buitengebied, zodat ook de provincie een fiat moet geven. Het bouwen van woningen in het buitengebied is slechts volgens strikte regels en op specifieke plekken mogelijk. Het perceel van de familie [REDACTED] voldoet aan de provinciale criteria van de 'ruimte voor ruimte'-regeling en past ook in het gemeentelijk beleid daaromtrent.

Voornemen

Voor het initiatief van de familie [REDACTED] krijgt het perceel twee bestemmingen.

- Een deel krijgt de bestemming 'bos' (Het groene vlak op de kaart.)
- Een deel, op het achterterrein, krijgt de bestemming 'Wonen - Buitengebied' (het gele vlak op de kaart.). Hier mag één woning gebouwd worden voor één huishouden. De initiatiefnemer wil de woning geschikt maken voor het verlenen van mantelzorg en er is ook een concreet voornemen om familie in de woning op te nemen. Dit is van tijdelijke aard. Dit vervalt zodra de persoon aan wie mantelzorg wordt verleend er niet meer woont.

Het huis komt op de plek waar nu reeds bebouwing staat. Het is een open plek in het bos, er hoeven geen bomen gekapt te worden om de woning te bouwen. Er zijn tijdens de bijeenkomst afbeeldingen getoond van het voorlopig ontwerp.

Binnen de bestemming Wonen - Buitengebied' is ook toegestaan:

- Kantoor aan huis.
- Beperkte Bed & Breakfast (maximaal 2 kamers).

Reacties en vragen tijdens de avond

De aanwezige omwonenden reageerden voor een belangrijk deel positief op het initiatief. Ze wensten de eigenaren veel succes toe bij het mooie plan, waaronder de duurzaam ontworpen semi-bungalow. Allen gunnen de eigenaren / initiatiefnemers van harte een nieuwe woning en geen van de aanwezigen hebben bezwaren tegen het bouwplan. Er waren wel wat bedenkingen, die soms doorklinken in de vragen die gesteld zijn:

Een bestemmingsplan is toch altijd voor een groot gebied?

Antwoord:

In de regel wel, maar voor een klein stukje zoals in dit geval is ook een wijziging van het bestemmingsplan mogelijk.

Waarom blijft de bestaande bebouwing bestaan?

Antwoord:

Niet alle bebouwing blijft staan: een sanitaire ruimte en een opslagruimte verdwijnen. De loods achteraan op het terrein blijft als zodanig behouden en het gebouw waar de familie nu hun verblijfsruimten hebben ook. Dit is formeel geen woning is, er is geen keuken en geen sanitair. Het was een werkplaats van de vorige eigenaar. De werkplaats geldt straks als bijgebouw, waarin niet zelfstandig gewoond kan worden. Het bijgebouw zal mogelijk als atelier gebruikt gaan worden.

Mag er in het bosgedeelte ook gebouwd worden?

Antwoord:

In het bos mag geen bouwwerk worden gebouwd, alleen een opslag dat ten dienste staat aan het onderhoud van het bos, maar geen wonen. Geen zaken die niet met het bos te maken hebben.

Waar komt het Bed & Breakfast?

Antwoord:

Er is geen voornemen om een B&B te realiseren, maar het mag in de bestemming 'Wonen - Buitengebied' wel. Dit geldt voor meer woningen in het buitengebied waar in de laatste jaren een bestemming gewijzigd is. Er is dan standaard de mogelijkheid om maximaal 2 kamers voor B&B in het plan op te nemen.

Vragen buiten de orde van dit plan.

Het kavel ernaast, is daar ook een plan voor?

Antwoord:

Nee. Daar mag een recreatiewoning staan, en die staat er ook.

Wat zijn de plannen van de gemeente in dit buitengebied?

Antwoord:

Er zijn geen initiatieven van enige omvang bekend bij de aanwezige ambtenaar van de gemeente. Wel wijst hij op de bouwkvavels aan de overzijde van de Gilzerbaan, die al lange tijd onverkocht zijn. Ook wijst hij op bepaalde ontwikkelingen in de bossen in de omgeving het kader van 'Stadsbos013'. Meer informatie is te vinden op de website stadsbos013.nl. Wijzigingen van bestemmingsplannen zijn te zien op ruimtelijkeplannen.nl. Er is ook een mogelijkheid om op de hoogte te blijven van bijzonderheden die spelen in de omgeving via www.overheid.nl/attenderingsservice.

Reacties na de bijeenkomst

Aanwezige omwonenden zijn in de gelegenheid gesteld tot het stellen van vragen. De vragen en de antwoorden zijn hierna weergegeven:

Mogen de gebouwen die nu op het kavel staan na het bouwen van een nieuwe woning blijven staan? Ik vind het wel jammer dat al de bijgebouwtjes kunnen blijven staan, is ook niet zo'n fraai uitzicht.

Antwoord:

Er staat momenteel een open loods (gedeeltelijk geen zijwanden). Deze wordt nu door de initiatiefnemers gebruikt voor opslag en zij hebben het voornemen dit te blijven doen. En er is een gebouw van ca. 45 m2 dat momenteel als woonvertrek wordt gebruikt. De initiatiefnemer wil deze behouden en mogelijk als atelier gebruiken. Enkele andere kleine gebouwtjes worden gesloopt.

Er wordt gesproken over Bed en breakfast. En over mantelzorg. Waar wordt die dan gevestigd? Hebben zij hierover goedkeuring van de gemeente om dat te realiseren naast een nieuwe woning bouwen?

Antwoord:

In recentere bestemmingsplannen van de gemeente Tilburg voor wonen in het buitengebied is bij woonbestemmingen standaard de bepaling opgenomen dat een bed & breakfast voor twee kamers is toegestaan. De initiatiefnemer heeft op dit moment geen voornemen om hier gebruik van te maken.

De initiatiefnemer wil wel zo snel mogelijk voorzien in een mogelijkheid voor mantelzorg. De gemeente heeft aangegeven bereid te zijn hiervoor een vergunning te verlenen. Medewerking van de gemeente aan bewoning voor mantelzorg is altijd tijdelijk en kan geen permanente tweede woning opleveren. De eigenaar heeft het voornemen om de mantelzorgwoning uiteindelijk binnen de nieuwe woning te realiseren.

De eigenaar kan desgewenst in afwijking van de huidige voornemens alsnog besluiten om in de toekomst alsnog bijgebouwen te plaatsen ten behoeve van bed & breakfast of mantelzorg. Dit moet dan gebeuren binnen het vlak dat de bestemming 'Wonen – Buitengebied' heeft.

De familie [REDACTED] heeft 2 kavels naast elkaar; op het tweede kavel staat ook een gebouwtje wat voor bestemmingsplan is daar van kracht?

Antwoord:

Het perceel waarop bedoeld wordt (huisnummer 190) is momenteel in eigendom van de moeder van de initiatiefnemer. Het heeft de bestemming Bos en er mag een recreatieverblijf staan. Dit perceel maakt geen onderdeel uit van deze bestemmingsplanwijziging.