

Notitie: Verslag omgevingsdialoog
Locatie: Gilzerbaan 200, 5032 VC Tilburg

Gilze, 13-09-2022 **Ons Kenmerk:** BK/21110.009/531442

In het kader van de wijziging van het bestemmingsplan van de locatie Gilzerbaan 200, 5032 VC te Tilburg, is een omgevingsdialoog gehouden. De voorzijde (de noordzijde) van de Gilzerbaan 200 is bestemd als 'Wonen'. De achterzijde (de zuidzijde) van het perceel is bestemd als 'Bos' met nadere aanduiding 'caravanstalling'. Verder is een gedeelte van de voorzijde (de noordzijde) van de Gilzerbaan 200 aangewezen als Natuur Netwerk Brabant.

In de beoogde situatie komt de aanduiding 'caravanstalling' te vervallen. Op dit gedeelte van de planlocatie wordt een natuurlijke poel in combinatie met kruidenrijk grasland gerealiseerd. Hiermee vervalt de ongewenste functie van de 'caravanstalling' in het Natuur Netwerk Brabant en wordt er ruimte geboden voor verdere natuurwaarden op het perceel. In het huidige bestemmingsplan neemt de 'caravanstalling' een groot gedeelte van het perceel in, namelijk circa 5.000 m². Door het vervallen van deze functie is er ruimte gecreëerd, deze ruimte kan gebruikt worden om een paardenstal te realiseren met een oppervlakte van 120 m² voor hobbymatig gebruik. Ook is het de wens om de woning uit te breiden naar 1.000 m³. Verder zullen er naast genoemde woning en paardenstal een garage ter grootte van 90 m², een berging ter grootte van 90 m² en een tuinhuis ter grootte van 70 m² worden gerealiseerd. In totaal blijft de oppervlakte van de bestemmingen 'Wonen' en 'Bos' in de beoogde situatie gelijk aan de huidige situatie.

In het kader van de wijziging van het bestemmingsplan hebben initiatiefnemers omwonende op de hoogte gesteld omtrent het initiatief. Daarnaast hebben zij omwonenden in de gelegenheid gebracht een reactie te kunnen geven op de gewenste situatie. Initiatiefnemers hebben een brief afgegeven bij de betrokken adressen, welke brief is opgenomen als bijlage 1. Initiatiefnemer is zelf bij de omwonenden langs geweest om de informatiebrief te bezorgen. Omwonenden hoeven niet akkoord te gaan met het plan, maar moeten wel zijn gehoord. Voor de omgevingsdialoog zijn de adressen Gilzerbaan 198 en Gilzerbaan 202 benaderd. De reacties van de burens zijn weergegeven onder het kopje "reacties en beantwoording".

Reacties en beantwoording

Zoals omschreven hebben initiatiefnemers bij twee adressen de brief omgevingsdialoog bezorgd, zoals opgenomen in bijlage 1. Uit de reactie van een van de omwonende blijkt dat deze omwonende akkoord is en initiatiefnemer veel succes wenst. De andere omwonende heeft aangegeven kennis te hebben genomen van de inhoudelijke brief omgevingsdialoog, zoals opgenomen als bijlage 1. Daarnaast geeft de omwonende aan dat zij het waarderen dat zij op de hoogte worden gebracht en gehouden van de ontwikkelingen op de planlocatie.

Verder heeft de omwonende aangegeven dat zij begrijpen dat het nieuwe bestemmingsplan ziet op de vergroting van de inhoud van de woning in 1.000 m³. Daarbij vindt er vormverandering plaats van de natuur- en woonfunctie op het perceel. Ook wordt de aanduiding 'caravanstalling' verwijderd waarbij als wisselgeld meer m² aan bijgebouwen mogen worden gerealiseerd op het perceel.

Ook heeft de omwonende aangegeven dat zij aannemen dat de onderling gemaakte afspraken met initiatiefnemer worden nagekomen. Deze onderling gemaakte afspraken hebben echter niks te maken met de ruimtelijke ontwikkeling op de planlocatie. Om deze reden worden de onderling gemaakte

afspraken, tussen de omwonende en initiatiefnemer, buiten de omgevingsdialoog inzake de ruimtelijke ontwikkeling gehouden.

De omwonende heeft aangegeven graag wat meer informatie over de inritten te ontvangen. Zij vernemen graag wat precies de bedoeling is van de 2^e inrit. Ook geven zij aan dat de parkeerplaats/garage naast de inrit wordt gerealiseerd, maar dat dit op tekening elders ingetekend staat. Daarnaast wordt aangegeven dat omwonende geen problemen heeft met de garage, als deze wordt gerealiseerd zoals op de tekening staat, zie bijlage 2. Het verzoek van omwonende is echter geen parkeerplaats op de 'driehoek' te plaatsen, maar aan de kant van de garage.

De 2^e inrit is op tekening aangegeven, aangezien initiatiefnemer in de toekomst mogelijk een eigen inrit wenst te realiseren. Aangezien initiatiefnemer nog niet zeker weet of dit een definitief plan wordt in de toekomst, is dit nog niet meegenomen in de huidige procedure. De realisatie van een nieuwe inrit zal, indien van toepassing, in een aparte procedure worden aangevraagd.

Voor wat betreft de garage, zie bijlage 2. De gezamenlijke inrit splitst zich in een weg naar het perceel van de omwonende en het perceel van initiatiefnemer. Verderop bij de inrit van initiatiefnemer vindt er een splitsing plaats naar de woning en naar de weide. Na en aan deze splitsing komt pas de garage.

Verder geeft de omwonende aan dat de bestaande verharde inrit voor zowel initiatiefnemer als voor de omwonende te gebruiken is en dat dit geen probleem is, aangezien er sprake is van een recht van weg voor beide partijen.

De omwonende heeft gevraagd of er een aparte in- en uitgang voor de paarden wordt gerealiseerd. Zoals omschreven is het nog niet zeker of er een tweede inrit wordt gerealiseerd. De mogelijkheid bestaat dat initiatiefnemer hier een aparte aanvraag voor indient in de toekomst. In de huidige situatie zal er geen aparte in- en uitgang worden gerealiseerd voor de paarden.

Daarnaast geeft de omwonende aan dat de verharde inrit gebruikt kan worden voor de paardentrailer. De paarden op de verharde weg geeft volgens de omwonende grote uitwerpselen op het pad, wat omwonende niet wil opruimen. Verder heeft omwonende geen probleem met de paarden of de stal aangezien zij een dierenliefhebber is en geen problemen heeft met paarden. De paarden zullen echter ook via de gezamenlijke inrit vervoerd worden. Ook als men per paard vertrekt kan het zijn dat men via die ingang vertrekt. Eventuele uitwerpselen zullen natuurlijk worden weg gehaald.

Ten slotte geeft de omwonende aan dat zij het fijn vinden dat de bouwstop wordt opgeheven en dat initiatiefnemer op locatie kan gaan worden. Zij hopen op een goede verstandhouding. Graag blijft omwonende op de hoogte en hopen zij eens een kijkje te mogen nemen. Verder wensen zij initiatiefnemer succes met de bouw en inrichting.

Buurtbewoners Gilzerbaan 200 te Tilburg

Tilburg, 26-07-2022

Ons kenmerk: 21110.009

Betreft: Omgevingsdialoog ontwikkeling perceel Gilzerbaan 200
Locatie: Gilzerbaan 200, 5032 VC te Tilburg

Geachte buurtbewoners,

Middels deze brief willen wij u in de gelegenheid stellen om schriftelijk of mondeling een reactie te geven op het plan van de herontwikkeling van het perceel aan de Gilzerbaan 200.

Er is behoefte om in het bestemmingsplan 'Buitengebied ZuidWest' een bestemmingsplanwijziging op te nemen voor het perceel aan de Gilzerbaan 200. Het gaat hier niet om een gehele actualisatie van het bestemmingsplan, maar enkel om de aanpassing van de locaties van de bestemmingen op het perceel. In deze brief wordt er verder ingegaan op de beoogde ontwikkeling aan de Gilzerbaan 200.

We zijn in voorbereiding op de wijziging van het bestemmingsplan, waarvoor het adviesbureau Van Dun Advies B.V. de plannen opstelt en in contact treedt met de gemeente. In het kader van de wijziging 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

Op de locatie aan de Gilzerbaan 200 is in de huidige situatie een woonbestemming gevestigd aan de voorzijde (Noordkant). De achterkant (Zuidkant) van het perceel heeft de bestemming 'Bos' met nadere aanduiding 'caravanstalling'. Verder is een deel van de voorzijde (Noordkant) aangewezen als Natuur Netwerk Brabant.

In de beoogde situatie komt de huidige opgenomen aanduiding 'caravanstalling' te vervallen. Op deze locatie komt een natuurlijke poel in combinatie met de inrichting van een kruidenrijk grasland. Hiermee vervalt de ongewenste functie van de 'caravanstalling' in het Natuur Netwerk Brabant en wordt er ruimte geboden voor verdere natuurwaarden op het perceel. In het huidige bestemmingsplan neemt de 'caravanstalling' een groot gedeelte van het perceel in zo een 5.000 m². Door het vervallen van deze functie is er ruimte gecreëerd, deze ruimte kan gebruikt gaan worden om een paardenstal op te bouwen tot een oppervlakte van 120 m². Deze is voor hobbymatig gebruik.

De woning die in de huidige situatie op het perceel staat wordt uitgebreid naar een grote van circa. 1000 m³. Verder mag er naast de paardenstal nog 250m² aan oppervlakte bijgebouwen op het perceel gerealiseerd worden. Zo wordt aan de noordkant van de poel een berging gerealiseerd met een grootte van circa. 90 m² en aan de inrit voor het huis een garage met ook een grootte van circa. 90 m². Het tuinhuis van 70 m² blijft behouden. In totaal blijft de oppervlakte van de bestemmingen wonen (7.549m²) en bos (5.498 m²) in de huidige en de beoogde situatie gelijk. Zie afbeelding 1.



Afbeelding 1: Landschappelijk inpassingsplan

Conclusie

Middels deze brief willen wij u in de gelegenheid stellen om een reactie te geven op het plan. Dit kan mondeling of schriftelijk.

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 de wijziging van het bestemmingsplan, welke in procedure wordt gebracht. Het verslag van de omgevingsdialoog wordt toegestuurd aan de omwonende. In het kader van het omgevingsdialoog hoeft u niet akkoord te gaan met het plan, maar is het wel van belang dat we uw reactie 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.

Met vriendelijke groet,

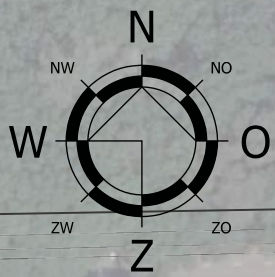


Reactieformulier

Naam: _____

Adres: _____

Reactie: _____



inrichting bosperceel
(circa. 1.400m²)

optie tot inrit perceel

paardenstal
(circa. 120m²)

te realiseren garage
(circa. 120m²)

uitbreiden woning
(circa. 1.000m²)

onderdeel Natuur
Netwerk Brabant

tuinhuis
(circa. 70m²)

te realiseren berging
(circa. 90m²)

natuurlijke poel

inrichten tot
paardenweide

inrichten tot
kruidrijk grasland

intensiveren bestaand
bosdeel (circa. 800m²)

Opgesteld door: F. van Hoof
Datum: 12-09-2022
Schaal: 1:1000 (A3)
Project: 21110.004

Deze tekening bevat tevens informatie die geen betrekking heeft op de verplichte landschappelijke inpassing als gevolg van bijbehorende procedure, hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.



Gilzerbaan 200



Uitbreiding
bestemming bos
circa: 1.400m²

Optie tot inrit perceel

Paardenstal
circa 120m²

Bestemming
wonen: 7.549m²

Te realiseren
garage circa 90m²

Natuur Netwerk
Brabant

Uitbreiden woning
naar circa 1.000m³

tuinhuis circa 70m²

Uitbreiding
bestemming wonen
circa 1.400m²

Te realiseren
berging circa 90m²

Natuurlijke poel

Bestemming bos:
5.498m²

paardenweide

Verruiging bos
circa. 800m²