

**Nota van inspraak- en vooroverleg
voorontwerpbestemmingsplan Centrumplan Gilze - centrumdeel**

Gemeente Gilze en Rijen
Postbus 73
5120 AB Rijen
T 14 0161
I www.gilzerijen.nl

Nota van inspraak- en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Centrumplan Gilze - Centrum-deel

Op 26 januari 2016 stelde het college van burgemeester en wethouders van Gilze en Rijen het voorontwerpbestemmingsplan vast en besloot tevens tot vrijgave hiervan. De bekendmaking van het voorontwerpbestemmingsplan stond in het gemeenteblad van 19 februari 2016. Tevens plaatsten we de bekendmaking op de website www.gilzerijen.nl en een korte zakelijke weergave hiervan in het weekblad Gilze en Rijen.

Het voorontwerpbestemmingsplan lag vervolgens van 19 februari tot en met 31 maart 2016 ter inzage. We ontvingen 4 (schriftelijke) inspraakreacties, waarvan 1 tijdig binnen de daartoe gestelde termijn.

Het voorontwerpbestemmingsplan legden we daarnaast in het kader van wettelijk vooroverleg op grond artikel 3.1.1 Bro voor aan de wettelijke overlegpartners. We hebben 3 vooroverlegreacties ontvangen, van de provincie Noord-Brabant, waterschap Brabantse Delta en de Gasunie.

In deze nota geven we onze reactie op de inspraak- en vooroverlegreacties en geven we aan of de ingediende reacties wel of niet leiden tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan

	Inspraakreactie	
1.	De heer F.C. de Valk d.d. 10 april 2016 Ontvangen: 12 april 2016	De inspraakreactie van de heer Valk dateert van 10 april 2016. - Volgens inspreker voldoet het plan niet aan de eisen van het dorp. Een nieuwe vestiging voor de zorgverleners is zeer onrealistisch. Aangezien de zorgverleners van Gilze zich een jaar geleden hebben verenigd in een pand aan de Lange Wagenstraat gaan zij, gezien de moeite, het werk en het papierwerk dat het heeft gekost, volgens inspreker niet binnen een korte periode weer verkassen naar een pand een paar honderd meter verderop, tenzij tegen prohibitief hoge kosten voor rekening van de gemeente. Dit geeft aan dat de stedenbouwkundige ontwerpers plus de betrokken wethouders vasthouden aan een illusie. Daardoor zal er sowieso een wijziging in het plan moeten komen. - Zoals in punt 2.3.2 genoemd wordt, is het hele gebied aan de Nieuwstraat tegenover het park gedefinieerd als compact winkelgebied. Dit is een uit de lucht gegrepen typologie. - De noodzakelijkheid van een nieuwe route wordt ter discussie gesteld in relatie tot de historische wegenstructuur. Een daadwerkelijke doorzetting van de dorpse structuur zou bewerkstelligd kunnen worden door de bouw van dichte rijen huizen van twee a drie lagen hoog. De waarde van het te plannen pleintje en de omliggende pleinen wordt dan hoger. Nu staan alle pleinen in Gilze namelijk leeg. - Er wordt heel raar omgesprongen met de combinatie van de termen 'historische bebouwingslinten' en 'historisch groen'. Er is volgens inspreker geen sprake van historisch groen, maar er wordt een extra groene long 'gecreëerd' en daar wordt dan naar gerefereerd alsof het altijd tot het historische karakter heeft behoord. - Op bladzijde 30 is een stedenbouwkundig plan getekend. Te zien is daar dat er bij punt 4 en 5 geen sprake is van een doorlopend lint. Echter is de huizenrij teruggelegd en is er een grote open structuur gecreëerd. Zoals eerder genoemd wacht het dorp niet op meerdere grote open structuren en pleinen. Verder is er al een grote parkeerplaats aanwezig op (3). Inspreker vraagt waarom er een kleine strook parkeerplek gelegd wordt aangrenzend aan de tuin van inspreker (tussen (4) en (5)). Inspreker vraagt ook wat er historisch is aan een tiental parkeerplekken. - Volgens inspreker lijkt het beter om het winkelgebied kleiner te ontwerpen, met veel minder parkeerplaatsen zodat de woningrij (van (4) naar (5)) recht doorgetrokken kan worden langs de tuin van Nieuwstraat 20 en daarmee worden tevens grote en open structuren vermeden en de historische stedelijke en groenstructuur van Gilze meer gerespecteerd. Indien toch wordt vastgehouden aan de grootte van het winkelgebied, kan er toch beter een huizenrij worden doorgetrokken over de geplande Ahoed en een deel van de tuin van inspreker. Het deel waarop de gemeente eerder een voorkeursrecht heeft proberen te vestigen, zou daarbij gebruikt kunnen worden. Ook kan dan het aantal parkeerplaatsen worden verminderd. - In de huidige plannen gaat het gebruiksgenot voor het noordelijke deel van de tuin van inspreker volledig verloren door het verdwijnen van de grensboomen, de bouw van appartementen met uitzicht op de tuin van inspreker, de aanleg van parkeerplaatsen tegen de tuin van inspreker aan en de toegang tot de geplande supermarkt. De maatregelen die inspreker in gedachten heeft om dit verlies te beperken zullen de schoonheid van het dorp zeker niet verg-

		roten.
	Reactie	De inspraakreactie is ingediend na afloop van de geboden termijn. Desalniettemin zal inhoudelijk worden ingegaan op de reactie. 1. Het bestemmingsplan wordt vastgesteld voor een periode van 10 jaar. De zorgverleners (AHOED) zijn nu tijdelijk gehuisvest op bedrijventerrein Broekakkers. Eind 2024 loopt de tijdelijke vergunning voor de zorgverleners af. Het is dus aannemelijk dat een verhuizing van de zorgverleners binnen de planperiode aan de orde is. Een verhuizing van de zorgverleners naar het plangebied zal een versterking voor het centrum van Gilze inhouden. Dit is verder onderbouwd in de toelichting van het bestemmingsplan en de ruimtelijke-functionele onderbouwing die als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd. 2. De term "compact winkelgebied" heeft betrekking op de beoogde concentratie van winkelvoorzieningen rondom het nieuwe plein, op het bestaande plein (Bisschop de Vetplein) en de route daartussen (Nieuwstraat). Dit wordt verder versterkt door voor het centrum een "haltermodel" toe te passen. Daarbij geldt het principe van twee sterke trekkers (supermarkten) op de kop / uiteinden van de winkelvoorzieningen, met daartussen en daar omheen winkelvoorzieningen. Ook bestaande winkelvoorzieningen aan de route tussen deze trekkers (de Nieuwstraat) profiteren van deze nieuwe ruimtelijke situatie. 3. Aan de reeks pleintjes die Gilze rijk is wordt een nieuw pleintje toegevoegd op de kruising van routes. Winkelvoorzieningen zullen rondom het nieuwe pleintje en het Bisschop de Vetplein worden geconcentreerd. De overige pleintjes van Gilze liggen verder uit het centrum. Hier ligt het accent op wonen en niet op winkelen. 4. Met de term "historisch groen" wordt vooral verwezen naar het Mollenbos (de voormalige pastorietaan). Historische bebouwingslinten zijn de oorspronkelijke, historische routes waarlangs de kern Gilze zich de afgelopen eeuwen heeft ontwikkeld. Het groenstructuurplan van de gemeente Gilze en Rijen zet in op behoud en ontwikkeling van het Mollenbos als 'hoofdstructuur groen vlak' en het aanvullen van de historische linten met bomen (hoofdstructuur lijnelement). 5. In het plan, tussen de elementen 4 en 5 bevindt, zich de tuin van inspreker. De nieuw te ontwikkelen route van pleintje naar park wordt aan de zuidzijde begrensd door de tuin. De route is aangevuld met parkeerplaatsen zodat ook in de directe nabijheid van de entree tot de supermarkt geparkeerd kan worden. De nieuwe route en ook de inrichting daarvan met parkeerplaatsen is uiteraard niet historisch en ook niet als zodanig benoemd in het voorontwerp bestemmingsplan. Het op bladzijde 30 van de toelichting van het voorontwerp bestemmingsplan getoonde stedenbouwkundig plan is overigens een weergave van een mogelijke invulling van het plangebied passend binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan, geen vaststaand gegeven. 6. Inspreker suggereert dat het doorzetten van bebouwing in een deel van zijn tuin tot een betere ruimtelijke situatie zal leiden. In dit bestemmingsplan is de tuin van inspreker buiten het plangebied gehouden. De nu in de tuin aanwezige groene kwaliteiten in de vorm van grote bomen zijn gerespecteerd. Niet uitgesloten wordt dat bebouwing van bescheiden vorm en hoogte in de tuin ruimtelijk inpasbaar zou zijn. Eerder heeft de gemeente gesprekken gevoerd met inspreker om hierover overeenstemming te bereiken. Dit is toen niet gelukt. Los van deze bestemmingsplanprocedure kan er ruimte zijn om initiatieven van de inspreker opnieuw in overweging te nemen. De gemeente nodigt inspreker uit om, indien gewenst, contact op te nemen met

		de gemeente. 7. Over de voornemens van inspreker om zelf voorzieningen op zijn eigendommen te realiseren als reactie op het bestemmingsplan gaat de gemeente graag in overleg. Het staat inspreker vrij om een verzoek tot tegemoetkoming in planschade in te dienen, als hij van mening is dat het plan zijn eigendommen schaadt. De inspraakreactie leidt niet tot een aanpassing in het ontwerpbestemmingsplan.
2.	Heemkring Molenheide d.d. 8 maart 2016 Ontvangen door de gemeente op @@	Op de plankaart en daarop aangegeven de plangrens is te zien dat de Heemkring ca. 50% van de oppervlakte van de heemtuin gaat missen. De Heemkring wijst erop dat in dit gedeelte de monumentale boom 'de moerbeiboom' staat. De Heemkring ziet het als haar taak om deze boom te verzorgen en te beschermen. De Heemkring vraagt om bescherming van deze boom.
	Reactie	De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing in het ontwerpbestemmingsplan. Op de plankaart is de moerbei aangemerkt met de gebiedsaanduiding 'monumentale bomen' conform de daadwerkelijke kroonprojectie. Tevens is het bouwvlak ter plaatse van de moerbei verkleind.
3.	Mevrouw M.J. Appels- Van der Heiden d.d. 8 april 2016 Ontvangen door de gemeente op 12 april 2016	1. Inspreker wijst op een gesprek dat heeft plaatsgevonden op 16 maart 2016 waarin inspreker heeft aangegeven de huidige vorm van de tuin te willen handhaven vanwege privacy, economische waarde, woongenot en wooncomfort. Inspreker is niet overtuigd van de noodzaak om tuin in te moeten leveren om door de gemeente Gilze en Rijen aldaar woningbouw te laten realiseren, zowel om ruimtelijke als wel om economische redenen en of het parkdeel en het centrumdeel met elkaar te verbinden. 2. Volgens inspreker zou het centrumplan verantwoord gerealiseerd kunnen worden zonder aantasting van de eigendommen van inspreker. Inspreker is van mening dat er andere redelijke, praktische mogelijkheden zijn om het parkdeel en het centrumplan met elkaar te verbinden, zonder afbreuk te doen aan de huidige situatie van zowel het perceel van inspreker als de percelen van de overige betrokken grondeigenaren.
	Reactie	De inspraakreactie is ingediend na afloop van de geboden termijn. Desalniettemin zal inhoudelijk worden ingegaan op de reactie. 1. In de structuurvisie van de gemeente Gilze en Rijen is de ambitie om het woongebied op de voormalige sportvelden en de centrumontwikkeling op een directe manier met elkaar te verbinden via een nieuw te ontwikkelen route. Deze route is een essentieel onderdeel van de ruimtelijke samenhang in het plan. De nieuwe route loopt van oost naar west via percelen van een aantal particuliere eigenaren. Op de percelen is door de gemeente voorkeursrecht gevestigd. 2. De route van oost naar west kan geen ander verloop hebben dan via particuliere percelen, waaronder het perceel van indiener. Indien de route meer zuidwaarts zou zijn gepositioneerd, en buiten het perceel van indiener zou zijn gehouden, wordt de route op percelen van andere particulieren geprojecteerd. Daarnaast krijgt door de toevoeging van bebouwing langs deze route de verbinding ook betekenis en ontstaat een kwalitatief en veilig woonmilieu. In het plan is de ruimtelijk meest optimale positie van de route vastgelegd. Daarbij is een zo groot mogelijke samenhang gezocht met de ontwikkeling van het pleintje met de centrumvoorzieningen en de ontwikkeling van het woonpark ten oosten van het plangebied.

		De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing in het ontwerpbestemmingsplan.
4.	De heer S. Laureijsen en mevrouw S.N.P.M. van Gestel d.d. 1 april 2016, verzonden 6 april 2016 Ontvangen door de gemeente op 7 april 2016	1. Een gedeelte van het perceel van insprekers is benodigd voor de ontwikkeling van het centrumplan, hierdoor wordt volgens insprekers hun privacy aangetast, treedt er waardevermindering op van het onroerend goed en leveren zij onnodig woon-enot en wooncomfort in. 2. Insprekers maken bezwaar tegen de planontwikkelingen op hun perceel omdat zij van mening zijn dat de ontwikkeling van het centrumplan gerealiseerd kan worden zonder de eigendom van insprekers aan te tasten, omdat de impact op het perceel, het betreft ca. 33% van de eigendom van insprekers, onnodig groot is, omdat insprekers denken dat er andere manieren zijn om het parkdeel in het centrumdeel met elkaar te verbinden zonder afbreuk te doen aan de huidige situatie van zowel het perceel van insprekers als overige grondeigenaren en hierdoor het voorontwerp bestemmingsplan te herzien.
	Reactie	De inspraakreactie is ingediend na afloop van de geboden termijn. Desalniettemin zal inhoudelijk worden ingegaan op de reactie. 1. In de structuurvisie van de gemeente Gilze en Rijen is de ambitie om het woongebied op de voormalige sportvelden en de centrumontwikkeling op een directe manier met elkaar te verbinden via een nieuw te ontwikkelen route. Deze route is een essentieel onderdeel van de ruimtelijke samenhang in het plan. De nieuwe route loopt van oost naar west via percelen van een aantal particuliere eigenaren. Op de percelen is door de gemeente voorkeursrecht gevestigd. Het staat indieners vrij om een verzoek tot tegemoetkoming in planschade in te dienen als zij van mening zijn dat het plan hun eigendommen schaadt. 3. De route van oost naar west kan geen ander verloop hebben dan via particuliere percelen, waaronder het perceel van indieners. Indien de route meer zuidwaarts zou zijn gepositioneerd, en buiten het perceel van indiener zou zijn gehouden, wordt de route op percelen van andere particulieren geprojecteerd. Daarnaast krijgt door de toevoeging van bebouwing langs deze route de verbinding ook betekenis en ontstaat een kwalitatief en veilig woonmilieu. In het plan is de ruimtelijk meest optimale positie van de route vastgelegd. Daarbij is een zo groot mogelijke samenhang gezocht met de ontwikkeling van het pleintje met de centrumvoorzieningen en de ontwikkeling van het woonpark ten oosten van het plangebied. De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing in het ontwerpbestemmingsplan.
	Vooroverleg-reactie	
1	Provincie Noord-Brabant Ontvangen: 31 maart 2016	De provincie heeft in algemene zin opgemerkt dat met waardering is kennis genomen van de inspanningen om met het voorliggend plan te komen tot een kwalitatief hoogwaardige versterking van het centrumgebied. Volgens de provincie behoeft het plan op enkele onderdelen aanvulling/wijziging om te kunnen voldoen aan de kaders die de Verordening ruimte 2014 aan de voorgenomen ontwikkeling stelt. Het gaat om het navolgende: 1. De Provincie constateert dat de beoogde 85 woningen weliswaar passen binnen

		de regionale woningbouwafspraken, maar de onderbouwing van de behoefte in relatie tot de ladder (Trede 1) vraagt nog om een nadere motivering; in de onderbouwing ontbreekt een verwijzing naar de regionale woningbouwafspraken, de gemeentelijke woningbehoefte en de ruimte binnen de gemeentelijke woningbouwprogrammering. De Provincie verzoekt om de toelichting op dit punt aan te vullen. 2. Ten aanzien van detailhandel merkt de Provincie op dat in voorliggend plan niet is uitgesloten dat het uiteindelijk leidt tot een uitbreiding van het aantal vierkante meters aan detailhandelsoppervlak. Voor de supermarkt wordt uitgegaan van verplaatsing en is er in principe distributieplanologische ruimte beschikbaar voor de uitbreiding. In het ontwerpbestemmingsplan zal dat voor de supermarkt worden vastgelegd middels een voorwaardelijke verplichting die er toe moet leiden dat een van de twee bestaande supermarkten daadwerkelijk naar de nieuwe planlocatie verplaatst (en de functie op de bestaande locatie wordt opgeheven). Voor de beoogde extra detailhandelsoppervlakte van 1050 m² in de niet dagelijkse sector ligt dit echter anders. Uit de plantoelichting blijkt dat er in kwantitatieve zin theoretisch geen distributieplanologische uitbreidingsruimte beschikbaar is. In het plan mist de Provincie planologische maatregelen dat de voorgestane uitbreiding gepaard gaat met het gelijktijdig opheffen van de detailhandelfunctie elders/in de aanloopstraten naar het centrum. Dergelijke maatregelen zijn ook van belang ter bepaling van de behoefte in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking. De Provincie vraagt de expliciete aandacht hiervoor, mede in het licht van de regionale afspraken hierover, de toepassing van de ladder en de algehele problematiek rondom leegstand in winkelgebieden.
	Reactie	De vooroverlegreactie van de provincie heeft aanleiding gegeven tot aanpassing in het ontwerpbestemmingsplan, in de vorm van verduidelijking in de ruimtelijk-functionele onderbouwing en de plantoelichting, welke wijzigingen ook reeds met de provincie zijn afgestemd..
2.	Waterschap Brabantse Delta d.d. 11 maart 2016 Ontvangen door de gemeente op 14 maart 2016	1. Het waterschap merkt op dat het bestemmingsplan de ontwikkelingen van fase 2 voor de (her-)ontwikkelingslocatie "Centrumplan Gilze", te weten het centrumdeel betreft. De ontwikkeling ten behoeve van fase 2 is echter reeds betrokken bij de aanvraag voor een watervergunning voor het complete Centrumplan (zowel fase 1 als 2). De vergunning is verleend op 11 september 2015 onder nummer 15UTP00824. Het is ongewenst reeds een vergunning aan te vragen voor activiteiten die de bestemmingsplanprocedure nog moeten doorlopen. Als gedurende de bestemmingsplanprocedure wijzigingen doorgevoerd (moeten) worden op het ontwerp kan dit gevolgen hebben voor de reeds verleende vergunning. Het bestemmingsplan en de vergunning mogen geen tegenstrijdige aspecten bevatten. 2. Het waterschap verzoekt een rectificatie op te nemen in zowel de plantoelichting als de watertoets waarbij verwezen wordt naar de momenteel geldende beleidsregels. Het betreft verwijzingen naar: 1) waterbeheerplan 2010-2015, 2) beleidsregel hydraulische randvoorwaarden 2009 en 3) benodigde berging voor toename van verhard oppervlak van 780 m³/ha. 3. Het waterschap merkt ten aanzien van pagina 43, tweede alinea van de plantoelichting op dat de benodigde waterberging in het waterhuishoudkundige plan behorende bij de aanvraag voor de eerder genoemde watervergunning reeds nader is uitgewerkt. Die gegevens zullen dan ook als bindend beschouwd worden. 4. Het waterschap merkt op dat hetgeen wordt geconstateerd op pagina 43 onder conclusie en vervolg een vreemde conclusie is, gezien het verloop van de procedures.

		5. Het waterschap wijst erop dat er voor wat betreft het uitvoeren van werkzaamheden in of rondom oppervlaktewaterlichamen of waterkeringen en voor het onttrekken/infiltreren van grondwater, gebods- of verbodsbepalingen kunnen gelden op basis van de Keur. Veelal is voor werkzaamheden die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer een vergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen kan een werkzaamheid onder een Algemene regel vallen, waardoor er onder voorwaarden sprake kan zijn van een vrijstelling van de vergunningplicht. De Keur en de Algemene regels zijn onder andere te raadplegen op de website van het waterschap (www.brabantdelta.nl). 6. Op basis van het voorontwerp bestemmingsplan geeft het waterschap onder voorbehoud een positief wateradvies. Het voorbehoud heeft betrekking op het op het verwerken van het actuele waterbeheerplan, de actuele beleidsregels en het aandachtspunt dat onder het kopje "algemeen" is genoemd.
	Reactie	1. Wij realiseren ons dat het bestemmingsplan geen tegenstrijdige aspecten mag bevatten ten opzichte van de reeds mede voor fase 2 verleende watervergunning. Hier is in het (voor)ontwerpbestemmingsplan geen sprake van. 2. In het ontwerpbestemmingsplan zal in de plantoelichting worden verwezen naar de actuele, nu geldende beleidsregels. Daarnaast zal in de plantoelichting de reeds verleende vergunning op basis van het voorgaande beleid worden benoemd en ook worden verklaard dat deze bindend is en ook als zodanig zal worden gehanteerd bij de verdere uitwerking van het plan. 3. Wij nemen kennis van de opmerking ten aanzien van de gegevens die als bindend worden beschouwd. Deze gegevens zullen in de plantoelichting worden opgenomen en ten tijde van uitvoering van het plan worden gerealiseerd. 4. De conclusie op pagina 43 in de toelichting van het bestemmingsplan zal worden aangepast. 5. Van het gestelde onder 'overige opmerkingen' hebben wij kennis genomen en hier zal in de uitvoeringsfase rekening mee worden gehouden. 6. De aspecten hier voornoemd zullen worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. De vooroverlegreactie van het waterschap Brabantse Delta geeft aanleiding tot enkele aanpassingen zoals hiervoor benoemd, in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.
3.	Gasunie d.d. 1 maart 2016 Ontvangen door de gemeente op 1 maart 2016	1. De Gasunie concludeert dat het plangebied buiten de 1% letaliteitsgrens van de dichtst bij gelegen aardgastransportleiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling. 2. De Gasunie wijst erop dat met ingang van 1 januari 2016 delen van de eigendommen van Gasunie Transportservices B.V. onder algemene titel overgegaan zijn naar Gasunie Grid Services B.V. De reactie wordt namens beiden ingediend ieder voor zover het zijn bevoegdheden betreft.
	Reactie	De vooroverlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.