

Zienswijzenrapportage
Bestemmingsplan Centrumplan Gilze – centrumdeel en
Exploitatieplan Centrumplan Gilze - centrumdeel

27 september 2016

Corsa: 16int09009

Zienswijzenrapportage bestemmingsplan en exploitatieplan Centrumplan Gilze - centrumdeel

Voorontwerpbestemmingsplan

Op 26 januari 2016 gaf het college van burgemeester en wethouders van Gilze en Rijen het voorontwerpbestemmingsplan vrij voor de terinzagelegging. 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 20 februari tot en met 1 april 2016 ter inzage.

Ontwerpbestemmingsplan en ontwerpexploitatieplan

Op 24 mei 2016 gaf het college van burgemeester en wethouders het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpexploitatieplan vrij voor de terinzagelegging. De bekendmaking stond in de Staatscourant en het Gemeenteblad van 31 mei 2016. Ook plaatsten we een zakelijke weergave in het weekblad Gilze en Rijen. Van 1 juni tot en met 12 juli 2016 lagen het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpexploitatieplan ter inzage. De gemeenteraad van Gilze en Rijen ontving twaalf zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan. Elf zienswijzen zijn tijdig ontvangen en daarom ontvankelijk. Één zienswijze is ontvangen op 1 september 2016 en is daarmee ruim buiten de termijn ontvangen.

In deze rapportage geeft de gemeenteraad van Gilze en Rijen zijn reactie op de zienswijze en geeft hij aan of de ingediende zienswijze wel of niet leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan en het exploitatieplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan respectievelijk ontwerpexploitatieplan.

Zienswijzen

	Zienswijze van:	Samenvatting van de zienswijze:
1.	Gasunie Transport Services B.V. Postbus 181 9700 AD GRONINGEN Ontvangen: 6 juni 2016 16ink20895	Op grond van de toetsing komt de Gasunie tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitsgrens van de dichtstbijzijnde aardgastransportleiding valt. Daarmee zijn er geen belemmeringen voor de planvorming.
	Reactie	De zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.
2.	Heemkring Molenheide Nieuwstraat 22 5126 CE GILZE Ontvangen: 20 juni 2016 16ink22148	1. Er is door de gemeente geen contact gezocht of overleg geweest met de Heemkring. 2. De kern van de zienswijze is gelegen in het feit dat de Heemkring een groot gedeelte van de heemtuin, met daarin een monumentale boom, zal moeten gaan missen. Hierdoor kan geen uitvoering meer gegeven worden aan de jaarlijkse 'opentuinendag' en het met de gemeente, cultuurplaats en de basisscholen opgezette lesprogramma. 3. Het is positief dat de monumentale boom is beschermd in het bestemmingsplan, echter het is een risico als deze boom in het openbaar gebied, dan wel binnen een VvE van het appartementengebouw komt te staan. 4. De Heemkring verwijst naar voorwaarde 12 uit de koopakte van 15 oktober 1996, waaruit men een langjarige visie op het perceel afleidt ten aanzien van de heemtuin.
	Reactie	1. Naar de beleving van de gemeente is er wel degelijk contact geweest met de Heemkring over het centrumplan, de projectleider heeft hierover met de Heemkring in een vroeg stadium van het ontwerpproces overleg gehad. Daarnaast heeft de voorzitter van de Heemkring, dhr. Wagemakers deelgenomen aan de klankbordgroep waarmee diverse keren de vorderingen van het plan werden uitgewisseld. Tussentijds heeft de gemeente haar vorderingen gepresenteerd tijdens informatiebijeenkomsten waarbij er veel gelegenheid was om in te spreken op het plan. 2. De gemeente is van mening dat de Heemtuin ook in de nu gekozen opzet geheel of gedeeltelijk behouden kan blijven, aangezien de functie van heemtuin niet afhankelijk hoeft te zijn van de eigendomssituatie. Daarmee blijft het ook mogelijk om invulling te geven aan de activiteiten van de

		Heemkring. 3. De in het bestemmingsplan opgenomen bescherming staat los van de eigendomspositie van een perceel of wie daarvan gebruiker is. De beschermingsregels gelden zowel voor een VvE als voor de gemeente als het openbaar gebied zou worden. Wij zien niet in waarom deze boom dan minder bescherming geniet. 4. De koopakte waar indiener naar verwijst betreft de aankoop door de gemeente van een perceel grond aangrenzend aan de toenmalige Heemtuin bij het pand Nieuwstraat 22. In punt 12 van de koopovereenkomst uit 1996 is uitgesproken dat de gemeente voornemens was deze grond te verhuren aan de Heemkring Molenheide. Dat is vervolgens ook gebeurd en tot op heden is het perceel nog bij de Heemkring in gebruik. Uit deze akte mag echter niet worden afgeleid dat de gemeente – als eigenaar – geen andere invulling kan geven aan die gronden. Als gevolg van de ontwikkelingen rondom het centrumplan is er sprake van gewijzigde omstandigheden die mogelijk vragen om aanpassingen. Hierbij wordt ook verwezen naar hetgeen staat als reactie onder 2.2. Conclusie: De zienswijze wordt ongegrond verklaard.
3.	S. Laurijsen en S.N.P.M. van Gestel Lange Wagenstraat 24 5126 BC GILZE Ontvangen: 7 juli 2016 16ink25463	1. Men ziet de noodzaak niet waarom de gemeente hun grond wil verwerven voor de ontwikkeling van het Centrumplan Gilze. 2. Indiener maakt bezwaar tegen het opnemen van een gedeelte van hun perceel in het centrumplan met de volgende bezwaren: a. Aantasting van de privacy; b. Verhoogde kans op inbraak; c. Impact op hun perceel is onnodig groot; d. Indiener wil geen grond afstaan, maar de huidige situatie behouden; e. De plannen werken waardeverminderend op hun vastgoed; f. Het centrumplan kan ontwikkeld worden zonder hun eigendom aan te tasten; g. Indiener verwacht ernstige verkeers- en geluidsoverlast en tevens mogelijk ook parkeeroverlast; h. Indiener vraagt zich af of er voldoende milieukundig onderzoek is gedaan? i. Indiener vraagt zich af of het plan financieel haalbaar is? j. De fasering is niet duidelijk; k. Indiener vraagt zich af of er voldoende rekening gehouden is met de Flora- en Faunawet; 3. Indiener beroept zich op het gelijkheidsbeginsel. Uit eerdere gesprekken leidt men af dat er mogelijkheden tot grondruil of optie tot zelfrealisatie waren. 4. De gemeenteraad wordt verzocht om het bestemmingsplan aan te passen, zodat het perceel van

		indieners buiten de planvorming wordt gehouden.
	Reactie	1. De gemeente beoogt met dit bestemmingsplan een integrale planontwikkeling om te komen tot een opwaardering van het centrum van Gilze. Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan is de aansluiting op het omliggende gebied, waaronder het Parkdeel, belangrijk geweest. Dit komt ook terug in de gemeentelijke structuurvisie. Met een nieuwe verbinding tussen het centrumdeel en het parkdeel wordt daar inhoud aan gegeven. Aan de nieuwe verbinding worden aan weerszijden woningen gesitueerd. Door bebouwing toe te voegen langs de route krijgt de verbinding betekenis en ontstaat een kwalitatief en veilig woonmilieu. De ruimtelijke opzet met een nieuwe verbinding tussen centrumdeel en parkdeel is de basis voor het bestemmingsplan. Wijzigingen in de begrenzing van het stedenbouwkundig plan, zodat indieners percelen daarvan geen onderdeel meer uitmaken, leiden tot minder samenhang en onvoldoende aansluiting op de aansluitende straten en de omliggende bebouwing. 2. In zijn algemeenheid worden de gevolgen voor omliggende percelen als redelijk geacht in afweging tot het algemeen belang dat de gemeente beoogt met onderhavige centumpontwikkeling. Specifiek ingaand op de aangedragen bezwaren: a. Doordat rondom het perceel van indiener gebouwd wordt zal er een vermindering van privacy optreden. Deze wordt echter acceptabel geacht en daarnaast zal voldaan worden aan de voorwaarden van het Burgerlijk Wetboek ten aanzien van inkijk op belendende percelen. b. De gemeente ziet niet in hoe onderhavig plan tot een verhoging van het inbraakrisico kan leiden. Op dit moment is sprake van een braakliggend terrein, straks is het perceel bebouwd en grenst de tuin van indieners grotendeels aan andere achtertuinen van woningen. c. Zie reactie onder 3.2 sub a. d. Zie reactie onder 3.1. e. Als indiener waardevermindering vreest kan hij hiervoor, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, een verzoek tot tegemoetkoming in planschade (afdeling 6.1 Wet ruimtelijke ordening) indienen. f. Zie reactie onder 3.1. g. Of er binnenterreinen ten behoeve van parkeren aangelegd moeten worden zal afhangen van het woningtype dat in dit deel van het plangebied gerealiseerd wordt. Indien gekozen wordt voor rijwoningen is het noodzakelijk om voldoende parkeerplaatsen te realiseren en dit zal mogelijk deels achter de woningen plaats kunnen vinden. Dit worden geen openbare parkeerplaatsen en de gemeente is het niet eens met indiener dat hierdoor een (sociaal) onveilige situatie zal ontstaan. Het binnenterrein is uitsluitend bedoeld voor parkeren ten

		behoefte van de aangrenzende woningen. Omdat sprake is van een parkeerterrein ten behoeve van aangrenzende woningen, dat geen onderdeel uit zal maken van het openbaar gebied, is een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk en is de gemeente van mening dat er sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat. In het kader van het bestemmingsplan is verder een verkeersonderzoek uitgevoerd door de Anteagroup (zie bijlage bij toelichting), waarin geconcludeerd wordt dat de bestaande wegenstructuur het verkeer als gevolg van de planontwikkeling kan afwikkelen. Ook is in dit onderzoek aandacht voor parkeren. Dit onderzoek is nader uitgewerkt op basis van de inmiddels verder gevorderde plannen in de bijgevoegde Notitie Parkeren Centrumplan Gilze (Welmers Burg Stedenbouw, 1 september 2016). Hieruit blijkt dat ook het maximale programma qua parkeren oplosbaar is binnen het plangebied. h. Ten behoeve van het bestemmingsplan zijn diverse (milieukundige) onderzoeken uitgevoerd, zoals naar geluid, bodem en natuurwaarden. Deze zijn in hoofdstuk 5 van de toelichting van het bestemmingsplan weergegeven en van een conclusie voorzien. Een aantal onderzoeken zijn als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. De gemeente is van mening dat daarmee afdoende is onderbouwd dat er geen belemmeringen aan planuitvoering in de weg staan. i. De financiële uitvoerbaarheid volgt uit de gemeentelijke grondexploitatie behorende bij de ontwikkeling van het centrum van Gilze. De gemeenteraad zal in de vergadering waarin de vaststelling van dit bestemmingsplan op de agenda staat ook een besluit nemen over die grondexploitatie en over de benodigde financiële middelen om deze grondexploitatie uit te voeren. Het exploitatieplan (met inbegrip van de exploitatieopzet) dient om het gemeentelijk kostenverhaal te verzekeren op aangewezen bouwplannen, die in het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Daarnaast dient het exploitatieplan om, voor zover nodig, eisen en regels te stellen aan het tijdvak, fasering en de uitvoering van het bestemmingsplan. Het exploitatieplan is van zichzelf geen onderbouwing voor de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Er hebben inmiddels gesprekken plaats gevonden met de grondeigenaren en de gemeente beoogt er met deze eigenaren minnelijk uit te komen. j. Het exploitatieplan kent geen fasering, maar wel koppelingen die de volgorde in de ontwikkeling bepalen. Deze koppeling is opgenomen in artikel 3.2 van de regels van het exploitatieplan. In de koppeling is opgenomen dat eerst het parkeerterrein aan de Lange Wagenstraat aangelegd moet worden, waarna het bouwblok met daarin de supermarkt en het winkel/appartementenblok aan de Nieuwstraat gebouwd mogen worden. De overige woningen kunnen en de Ahoed-locatie kunnen daarna vergund worden.
--	--	---

		k. In het kader van het opstellen van het bestemmingsplan heeft Anteagroup een Natuurtoets uitgevoerd. In het kader van dat onderzoek is ook aandacht voor de Flora en Faunawet. Uit de natuurtoets bleken geen belemmeringen voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Het vervolgonderzoek in het kader van de Flora en Faunawet is gekoppeld aan de sloop van de resterende bebouwing. Dit nadere onderzoek is niet nodig om de uitvoerbaarheid van het plan te onderbouwen, maar is noodzakelijk voorafgaand aan bepaalde werkzaamheden. In de toelichting zal dit laatste nog wat verduidelijkt worden. 3. De percelen die beoogd zijn voor woningbouw liggen niet gelijk met de huidige eigendomsgrenzen en sluiten soms niet aan op de beoogde wegenstructuur. Om die reden kiest de gemeente in dit plan voor het in eigendom verkrijgen van percelen. Met grondeigenaren lopen gesprekken over verwerving van gronden. Daarbinnen zou zelfrealisatie een mogelijkheid kunnen zijn, mits dit binnen de grenzen van het bestemmingsplan plaatsvindt. Individuele grondeigenaren kunnen dit onderwerp als wens bij de verwervingsgesprekken inbrengen. 4. Zie reactie onder 3.1. Conclusie: De zienswijze leidt tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan ten aanzien van parkeren en de natuurtoets en is voor het overige ongegrond.
4.	J.A.G.M. Havermans en M.A.C. Havermans – Moelands Heuvelstraat 3a 5126 CM GILZE Ontvangen: 7 juli 2016 16ink25464	1. Indiener wil geen grond verkopen ten behoeve van het Centrumplan Gilze en wil de huidige situatie handhaven. Als deze zienswijze niet wordt gehonoreerd heeft men een aantal inhoudelijke zienswijzen. 2. Er zijn geen seniorenwoningen in het plan opgenomen, indiener stelt voor om in hun achtertuin grondgebonden seniorenwoningen te bouwen. 3. Indiener wil dan zelf een woning kunnen bouwen in de achtertuin, wat in het verleden ook zou zijn toegezegd. 4. Indiener vreest voor door de opzet van het stedenbouwkundig plan: - overlast en onveiligheid doordat achter de toekomstige tuingrens een doodlopende weg met parkeerplaatsen is gepland; - een verhoogde kans op inbraak; - verkeersoverlast, verkeersbewegingen en verkeersgeluid en ook parkeeroverlast en vraagt zich af of daar voldoende milieukundig onderzoek naar is gedaan. 5. Indiener vreest vermindering van visueel genoeg, aantasting van privacy en toename van geluidsoverlast. 6. Indiener wil als de plannen doorgaan een nieuwe tuinmuur van 2 meter hoog als afscheiding met

		het plangebied. 7. De planontwikkeling werkt waardeverminderend op hun eigendom. 8. Indiener maakt bezwaar tegen de ontwikkeling zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan op hun perceel en de aantasting van hun eigendom. Men verzoekt hun perceel buiten de planontwikkeling te houden, omdat deze niet noodzakelijk is voor de verwezenlijking van het plan. 9. Indiener zet de volgende vraagtekens bij de planvorming: - Is er voldoende milieukundig onderzoek is gedaan? - Is het plan financieel uitvoerbaar? - Indiener stelt dat er geen duidelijke fasering is aangegeven. - Is er voldoende rekening gehouden met de Flora- en Faunawet? 10. Indiener wil in aanmerking komen voor een vergoeding in het kader van planschade.
	Reactie	1. Zie reactie onder 3.1. 2. Het in het stedenbouwkundig plan opgenomen woningtype is niet definitief. Welk woningtype gerealiseerd wordt zal op het moment van ontwikkeling bepaald worden aan de hand van de vraag. Mogelijk dat er in het plan ruimte wordt gemaakt voor grondgebonden seniorenwoningen, maar de gemeente wil zich daarop niet op voorhand vastleggen. 3. Zie reactie onder 3.3. 4. Zie reactie onder 3.2 sub g. 5. Zie reactie onder 3.2 sub a. 6. De gewenste tuinmuur kan meegenomen worden in het proces rondom de grondverwerving en heeft geen plaats in de bestemmingsplanprocedure. Het zal qua bestemmingsplan altijd mogelijk zijn om een 2 meter hoge erfafscheiding te realiseren ten opzichte van de nieuwe tuinen. 7. Zie reactie onder 3.2 sub e. 8. Zie reactie onder 3.1. 9. Zie reactie onder 3.2 sub h en i. 10. Zie reactie onder 3.2 sub e. Conclusie: De zienswijze leidt tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan ten aanzien van parkeren en is voor het overige ongegrond.
5.	H.C.M. van Gestel en P.C.M. van Gestel-Hermans Heuvelstraat 5 5126 CM GILZE	1. Indiener wil graag zelf woningbouw realiseren, vergelijkbaar met de mogelijkheden die eigenaren in de Aalstraat in Gilze hebben gekregen, en verzoekt het plan zo aan te passen dat dit mogelijk wordt. 2. Indiener stelt dat de planontwikkeling zorgt voor een afname van de economische waarde, het woongenot en wooncomfort van hun perceel.

	Ontvangen: 8 juli 2016 16ink25713	3. Men vreest overlast en hangjongeren op het in het stedenbouwkundig plan opgenomen doodlopende straatje met parkeerplaatsen.
	Reactie	1. Zie reactie onder 3.3. 2. Zie reactie onder 3.2 sub a. en e. 3. Zie reactie onder 3.2 sub g. Conclusie: De zienswijze wordt ongegrond verklaard.
6.	M.J. Appels - Van der Heiden Lange Wagenstraat 26 5126 BC GILZE Ontvangen: 8 juli 2016 16ink25714	1. Indiener wil haar tuin behouden en constateert dat het plan daarin niet voorziet. 2. Indiener wil de huidige tuin handhaven, omdat zij hecht aan de daaruit verkregen privacy, veiligheid, woongenot, wooncomfort en de economische waarde. 3. Indiener is niet overtuigd van de ruimtelijke als de economische noodzaak om haar tuin in te moeten leveren ten gunste van daar geplande woningbouw en/of wegen. 4. Er zou meer flexibiliteit in het plan aanwezig zijn, wat mogelijkheden zou geven om het centrumdeel met het parkdeel te verbinden zonder dat daarbij afbreuk wordt gedaan aan de huidige situatie (en de achtertuin behouden kan blijven). 5. In de huidige achtertuin van indiener staan oude, beschermingswaardige, bomen die niet gekapt zouden mogen worden, noch zou er in de nabijheid van de kruin van de bomen gebouwd mogen worden. Oude bomen leveren een veel grotere bijdrage in de opname van CO2 en fijnstof. Het plan dat nu voorligt bevat geen "groen hart", daarom stelt indiener voor om het bestaande groen op de juiste waarde te taxeren en er op een milieuvriendelijke manier mee om te gaan. 6. Indien achter de woning van indiener doodlopende wegen en/of parkeerplaatsen worden aangelegd, dan vreest ze overlast, een verhoogde kans op inbraak en het ontstaan van een sociaal onveilige hangplek. 7. Er zal (nog meer) verkeershinder, verkeersoverlast, parkeeroverlast en geluidsoverlast gaan komen. Indiener vraagt zich af of daar voldoende milieukundig onderzoek naar is verricht. 8. Indiener vraagt zich af of voldoende rekening is gehouden met de Flora- en Faunawet, leefgebieden en het broedseizoen? 9. Er is geen fasering aangegeven en indiener twijfelt over de financiële uitvoerbaarheid van het plan. 10. Indiener wil in aanmerking komen voor een vergoeding in het kader van planschade. 11. Mocht het plan toch doorgaan, dan wil indiener de woningen in haar tuin zelf realiseren.

		12. Indiener is zeker voorstander van een goed, moderne, verantwoorde en ethische invulling van de braakliggende percelen van het centrumplan, maar verzoekt haar percelen daarbuiten te laten.
	Reactie	1. Zie reactie onder 3.1. 2. Zie reactie onder 3.2 sub a. 3. Zie reactie onder 3.1. 4. Zie reactie onder 3.1. 5. Hoewel de bestemming Verkeer- en Verblijf mogelijk anders doet vermoeden is binnen deze bestemming ook behoud en ontwikkeling van groen mogelijk. Helaas zal het niet lukken om de binnen de huidige tuin aanwezig bomen te behouden, omdat daarmee de ontwikkeling van woningen onmogelijk wordt. Binnen het plangebied zullen ter compensatie nieuwe bomen worden aangeplant. 6. In het stedenbouwkundig plan is achter indiener geen sprake van een openbaar parkeerterrein, maar enkel een mogelijkheid voor een achterom voor de aangrenzende woningen. Het zal van de definitieve verkaveling afhangen of dit ook daadwerkelijk zo wordt aangelegd. Vanuit oogpunt van veiligheid is het juist gewenst dat dit soort binnenterreinen doodlopend zijn. De gemeente is het niet eens met indiener dat hierdoor een (sociaal) onveilige situatie zal ontstaan. 7. Zie reactie onder 3.2 sub g. 8. Zie reactie onder 3.2 sub k. 9. Zie reactie onder 3.2 sub i. en j. 10. Zie reactie onder 3.2 sub e. 11. Zie reactie onder 3.3. 12. Zie reactie onder 3.1. Conclusie: De zienswijze leidt tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan ten aanzien van parkeren en de natuurtoets en is voor het overige ongegrond.
7.	Poelmann van den Broek Advocaten, namens EMTÉ Supermarkten Postbus 1126 6501 BC NIJMEGEN Ontvangen: 8 juli 2016	1. Het ontwerpbestemmingsplan voegt vierkante meters detailhandel toe, waar geen behoefte aan is en er is een ondeugdelijke regeling opgesteld. a. De salderingsmethode voegt niets toe en is misleidend; b. Bestaand (onbenut) aanbod is niet in beeld en er wordt geen rekening gehouden met de achterlaatlocaties van de detailhandel, niet zijnde supermarkten. Men voorziet een risico op leegstand. c. De voorwaardelijke verplichting ten aanzien van de supermarktverplaatsing wordt niet geschikt geacht voor het beoogde doel. Hiermee wordt niet het einddoel van maximaal 2 supermarkten

	16ink25715	bereikt, omdat de oude supermarktlocatie geen onderdeel is van het plangebied en daarmee niet wordt wegbestemd. Indiener stelt dat het een voorwaarde is dat de oude locatie onderdeel is van het plangebied. Zelfs al zou dit wel het geval zijn, dan nog is het mogelijk dat er op basis van het gebruiksovergangsrecht in Gilze drie supermarkten zijn. d. Indiener stelt dat geen rekening is gehouden met planschade als gevolg van het wegbestemmen van de achterlaatlocaties, terwijl de voorwaardelijke verplichting leidt tot planschade. Indiener begrijpt niet waarom de gemeente wel de intentie tot onteigening uitspreekt voor grondeigenaren in het huidige plangebied en niet ten aanzien van de supermarkten. e. Het bestemmingsplan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening indien beide supermarkten besluiten te blijven zitten, aangezien in de plantoelichting staat dat de verplaatsing van een supermarkt een randvoorwaardelijke katalysator voor de ontwikkeling van het centrumplan en voor de fasering in het exploitatieplan is. f. De ruimtelijke onderbouwing en planregeling ten aanzien van detailhandel is ondeugdelijk, omdat er vierkante meters detailhandel worden toegevoegd zonder marktruimte, er de mogelijkheid bestaat van 3 supermarkten. Men ziet niet onderbouwd waarom er in 2011 geen marktruimte was en nu wel. g. Het plan is in strijd met provinciaal beleid, omdat er vierkante meters detailhandel worden toegevoegd waar dat op basis van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant niet is toegestaan. En het is strijdig met de Verordening Ruimte, omdat in de toelichting een verantwoording ontbreekt op welke wijze de afspraken uit het Regionaal Ruimtelijk Overleg worden nagekomen. 2. Het plan kent een enorm tekort en moet (financieel) onuitvoerbaar worden geacht. De kosten bedragen ruim 11 miljoen euro, terwijl de opbrengsten slechts 4,6 miljoen euro bedragen. De gemeenteraad heeft vooralsnog niet laten blijken dat zij bereid is voor dat tekort van 6,4 miljoen euro in te staan. Wil het plan financieel uitvoerbaar worden geacht, dan is dat volgens vaste jurisprudentie wel noodzakelijk. a. De geraamde opbrengsten zijn onaannemelijk. Zo is er geen aanleiding te veronderstellen dat de AHOED inderdaad zal verplaatsen en de gemeente heeft geen instrument om hen daartoe te dwingen. Verder is de verplaatsing op korte termijn van een van beide supermarkten noodzakelijk en is deze niet verzekerd. Ook de behoefte aan het woningbouwprogramma is mager onderbouwd. b. De geraamde kosten zijn onderschat. De zeer beperkte planschadepost van € 100.000 wordt
--	------------	--

		ontoereikend geacht, zeker als daaruit ook het wegbestemmen van een van beide supermarktlocaties moet worden gedekt. c. Er is onduidelijkheid over de financiële dekking van de planrealisatie. De gemeente moet nog in overleg met de grondeigenaren. De gemeente denkt het onderhavige plan te kunnen ontwikkelen met een positief resultaat op de ontwikkeling van het Parkdeel van het centrumplan. Uit de stukken valt niet op te maken of en zo ja hoe groot het positieve resultaat op de ontwikkeling van het Parkdeel is. d. Indiener vreest een versnipperde ontwikkeling. Er is overeenstemming nodig met 18 grondeigenaren, men vreest dat alleen de 'krenten uit de pap' worden ontwikkeld. Het enkel toevoegen van detailhandel aan het centrum van Gilze zal ontwrichtend werken op de ruimtelijke (detailhandels)structuur van Gilze. 3. Onduidelijk is welk woningbouwprogramma wordt gerealiseerd, zodat geen goede (kwalitatieve) toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking en aan het gemeentelijk beleid kan worden gedaan. Ook is niet duidelijk hoe het plan zich verhoudt tot de regionale woningbouwafspraken, zowel kwalitatief als kwantitatief. 4. Onderzoeken naar Flora & Fauna en archeologie dienen voor vaststelling van het bestemmingsplan te zijn afgerond. 5. De regeling ten aanzien van parkeren is niet akkoord, deze dient rekening te houden met de maximale planologische mogelijkheden. Onderzocht moet worden of het plan kan voorzien in opvang van die parkeervraag. 6. Indiener is van mening dat het plan te prematuur ter inzage is gelegd. Er zitten nog te veel aannames en de ruimtelijke consequenties van de verschillende planologische mogelijkheden zijn nog niet in beeld gebracht. Daardoor bevat het plan diverse juridisch (onhoudbare) noodgrepen. Specifiek ten aanzien van het planologisch mogelijk maken van vierkante meter detailhandel is een heroverweging noodzakelijk. Indiener verzoekt dan ook om dit bestemmingsplan niet vast te stellen.
	Reactie	1. Per saldo worden nauwelijks vierkante meters detailhandel toegevoegd door onderhavig bestemmingsplan. a. Met de saldering wordt inzichtelijk dat er - per saldo - nauwelijks m2 detailhandel wordt toegevoegd, ten opzichte van wat op dit moment planologisch mogelijk is in het plangebied en conserverend wordt bestemd én gelet op het feit dat er sprake is van verplaatsing en deels wegbestemmen. In de laddertoets en de kwantitatieve behoeftebeoordeling is rekening gehouden met het feitelijke toe te voegen vloeroppervlak. De Raad van State heeft in een recente

		uitspraak overigens aangegeven dat saldering toegestaan wordt (24 augustus 2016, zaaknummer 201506151/1/R4). De salderingsmethode is overigens ambtelijk met de provincie Noord-Brabant besproken en zij hebben zich daarmee akkoord verklaard. Naar aanleiding van een andere recente uitspraak van de Raad van State (29 juni 2016, zaaknummer 201408365/1/R2) is de salderingsberekening wel licht aangepast, zodat deze niet meer ziet op de ruimte die in het bestemmingsplan uit 1957 zag, maar enkele op de bestaande detailhandelsbestemming uit het bestemmingsplan kern Gilze uit 2001. b. In paragraaf 3.4 'Plannen en initiatieven' van de ruimtelijk functionele onderbouwing wordt door BRO inzicht gegeven in andere relevante plannen en initiatieven in de regio. Hier wordt rekening mee gehouden in de laddertoets. Daarbij is ook is weergegeven dat er geen locaties leeg staan die een supermarkt van deze omvang kunnen huisvesten. Onbenutte detailhandelsvierkante meters waren juist vooral aanwezig binnen het huidige plangebied. Wat betreft de mogelijke verplaatsing van bestaande ondernemers moet benadrukt worden dat er bij het verplaatsen van functies altijd een risico bestaat voor leegstand. Dat er leegstand ontstaat als gevolg van de verplaatsing van reeds verspreid aanwezige voorzieningen wordt door BRO dan ook niet uitgesloten. De nadelen wegen echter niet op tegen de voordelen, omdat wordt ingezet op een kwalitatieve versterking van de ruimtelijke (detailhandels)structuur. Een verplaatsing van reeds verspreid aanwezige voorzieningen naar het centrum van Gilze resulteert in concentratie, waar zowel de ruimtelijke detailhandelsstructuur, de consumentenverzorging en de ondernemers van kunnen profiteren. De leegstand die eventueel ontstaat (op verspreide locaties) is niet onaanvaardbaar voor de detailhandelsstructuur en de consumentenverzorging. Vanuit de markt zien wij echter genoeg kansen voor transformatie (bijvoorbeeld naar wonen), zoals ook is aangegeven in de ruimtelijk functionele onderbouwing, waardoor de leegstand beperkt kan blijven. Ten aanzien van de achterlaatlocaties van de supermarkt wordt verwezen naar de reactie onder 7.1 sub c. c. De gemeente zet er op in een om één van beide huidige supermarktlocaties te beëindigen ten gunste van het centrumplan. Het meest voor de hand ligt daarbij de Jumbo-supermarkt (inclusief de naastgelegen Novy-winkel). Op basis daarvan heeft de gemeenteraad op 13 juni 2016 voor die locatie een voorbereidingsbesluit genomen. De gemeente spreekt de bereidheid uit om indien nodig een van beide supermarkten te onteigenen. In combinatie met de voorwaardelijke verplichting uit onderhavig bestemmingsplan borgt de gemeente het einddoel van maximaal 2 supermarkten. d. De gemeente gaat er vanuit dat de planontwikkeling plaats zal vinden via een vrijwillige
--	--	--

		verplaatsing van de supermarkt, op basis waarvan een nadere schadeloosstelling voor het vervallen van de supermarktfunctie op de achterlaatlocatie ook niet aan de orde zal zijn. In het kader van de bestemmingsplanprocedure die ziet op herontwikkeling van de achterlaatlocatie zal een afzonderlijke planschaderisico-analyse worden uitgevoerd. Daarnaast spreekt de gemeenteraad de bereidheid uit om, mocht dit noodzakelijk zijn om binnen de planperiode de beëindiging van een van beide huidige supermarkten te forceren, tot onteigening over te gaan. e. Indien geen sprake is van verplaatsing van een van beide supermarkten zal het bouwblok waarin de supermarkt beoogd is niet gerealiseerd kunnen worden. Omdat de fasering van de bouwblokken voor de woningen en de bestemming Centrum-3 hiervan afhankelijk is gesteld, betekent dit dat ook de rest van het plangebied niet gerealiseerd kan worden en daarmee ook geen risico is op bouwen voor leegstand. In dat geval zal de gemeente moeten bezien in hoeverre een herziening van onderhavig bestemmingsplan aan de orde is. Op dit moment heeft de gemeente er alle vertrouwen in dat een van beide supermarkten zal verplaatsen naar het centrumplan. f. Indiener betoogt dat door BRO niet duidelijk is gemaakt waarom er nu wel marktruimte voor alle voorgenomen ontwikkelingen bestaat, terwijl dit in 2011 niet het geval was. Ook ging de gemeente toen nog uit van toevoeging van een derde supermarkt. Het verschil in uitkomst is verder te verklaren in de mutatie van enkele uitgangspunten. Zo is de bevolkingsprognose veranderd, zijn de bestedingen in de dagelijkse artikelensector relatief fors toegenomen en is het aanbod in aantal m2 wvo in de dagelijkse sector beperkt afgenomen. Op pagina 36 van de ruimtelijk-functionele onderbouwing wordt de theoretisch distributieve marktruimte door BRO berekend. Hieruit blijkt dat er naar de toekomst toe tot 2020 ca. 510 m2 wvo distributieve uitbreidingsruimte bestaat. In de berekening voor de supermarktfunctie wordt rekening gehouden met de verplaatsing van een van beide supermarkten, waarbij het wegbestemmen van de bestaande supermarktfunctie het uitgangspunt is. Er zal daardoor geen sprake zijn van een netto toevoeging van maximaal 1.700 m2 bvo (= 1.275 m2 wvo en exclusief laden/lossen), zoals wordt betoogd door de indiener, maar een verplaatsing en uitbreiding met circa 575 m2 wvo. De mogelijk gemaakte supermarktruimte past daardoor niet volledig binnen de theoretisch berekende distributieve uitbreidingsruimte, maar dit leidt echter niet tot onaanvaardbare effecten op de consumentenverzorging, de detailhandelsstructuur en/of de leegstand. Dit is door BRO in paragraaf 3.8 van de ruimtelijk-functionele onderbouwing ook uitgebreid toegelicht. De kwaliteit weegt in dit geval boven de kwantiteit. g. In een brief aan de regio Noordoost-Brabant is de stelling, dat er per saldo geen
--	--	---

		winkelvierkante meters mogen worden toegevoegd, door de provincie genuanceerd: <i>“Het uitgangspunt ‘voeg per saldo geen winkelmeters toe’ is geen kwantitatief uitgangspunt, maar ligt in het verlengde van de centrale boodschap dat het nodig is om keuzes te maken. [...] Dit betekent niet dat er geen nieuwe detailhandelsontwikkelingen meer mogelijk zijn, maar wel dat deze bewust in relatie dienen te worden afgewogen tot gewenste / acceptabele of ongewenste effecten op winkelgebieden [...]. ” (p. 2)</i>1. Feitelijk zegt de provincie Noord-Brabant hiermee dat detailhandelsontwikkelingen mogelijk blijven als deze worden afgewogen op nut, noodzaak en consequenties. De ruimtelijk functionele onderbouwing geeft hier helder inzicht in. Het initiatief speelt met name in op concentratie van reeds verspreid aanwezige voorzieningen en zorgt voor een kwaliteitsimpuls voor het centrum van Gilze. In een separaat ambtelijk overleg d.d. 10 mei 2016 heeft de provincie zich positief uitgelaten over de toegepaste saldering en de wijze waarop wordt gekomen tot een kwalitatieve verbetering van het centrumgebied. 2. a. en b. Indiener is geen belanghebbende bij het exploitatieplan. Indiener is geen grondeigenaar van de in het exploitatieplan opgenomen gronden, heeft geen grondexploitatieovereenkomst met betrekking tot de in het exploitatieplan opgenomen gronden, wordt niet geconfronteerd met kostenverhaal behorende bij de aangewezen bouwplannen als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro in het exploitatiegebied en wordt op haar huidige locatie ook niet belemmerd door de eisen, die in het exploitatieplan zijn opgenomen. Desalniettemin wordt opgemerkt dat de grondopbrengsten in het exploitatieplan op basis van het grondprijnsbeleid van de gemeente Gilze en Rijen zijn geraamd. De geraamde kosten voor planschadevergoedingen worden herzien en alsdan verwerkt in het vast te stellen exploitatieplan, zoals ook in het ontwerpexploitatieplan op pagina 18 is opgenomen. Bij vaststelling van het exploitatieplan en bestemmingsplan zal de gemeenteraad voor de geraamde tekorten een voorziening treffen. Ten aanzien van planschade wordt verwezen naar de reactie onder 7.2 sub d. c. Zie reactie onder 3.2 sub i. d. Juist om versnipperde ontwikkeling te voorkomen is één integraal bestemmingsplan met exploitatieplan opgesteld. Daarmee houdt de gemeente de regie in eigen handen. Er lopen inmiddels gesprekken met alle grondeigenaren. Indien nodig is de gemeente bereid om een onteigeningsprocedure in te zetten om het gehele plan te kunnen ontwikkelen en realiseren. 3. In de als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegde Ruimtelijke functionele onderbouwing Centrum Gilze wordt de Ladder voor Duurzame verstedelijking doorlopen. In de regionale woningbouwafspraken voor de regio Midden-Brabant worden enkel kwantitatieve afspraken gemaakt. Gemeenten zelf zijn verantwoordelijk voor een goede kwalitatieve invulling daarvan. De
--	--	---

		toelichting onder 2.2.2 zal aangepast worden daar waar die mogelijk te summier was ten aanzien van de verhouding van het plan met de regionale woningbouwafspraken. In het RRO van december 2015 is voor de gemeente Gilze en Rijen een programma afgesproken van 1.135 woningen voor de periode 2015 t/m 2024. De gemeente heeft dit zelf onderverdeeld in 574 woningen voor de eerste 5 jaarsperiode. In de eerste 5 jaar is er een kleine overschrijding van zo'n 80 woningen. In de tweede 5 jaarsperiode is echter ruimte om deze overmaat in te lopen. De woningbouwprogrammering van de gemeente Gilze en Rijen bevat, inclusief het centrumplan Gilze, op dit moment minder dan de afgesproken 1.135 woningen. De kwalitatieve invulling wordt onderbouwd in paragraaf 2.3.2 van de toelichting van het bestemmingsplan, waarin wordt verwezen naar de Woonvisie Gilze en Rijen 2011-2021. In deze visie is goedkope koop een aandachtspunt, maar worden niet per locatie woningtypes voorgeschreven: deze moeten op basis van de marktvraag bepaald worden. Overigens is in de Regionale Agenda Wonen deel A van december 2015 ook aangegeven dat regionaal – en met name ook de gemeente Gilze en Rijen – ingezet moet worden op een groter aandeel goedkope koop en huur, waarin het centrumplan Gilze voorziet. 4. Het nadere Flora- en faunaonderzoek is gekoppeld aan de sloop van de resterende bebouwing op de ontwikkellocatie en zal voorafgaand daaraan worden uitgevoerd. Uit de natuurtoets bleken geen belemmeringen voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Ten aanzien van archeologie geldt dat het plan een dubbelbestemming 'Waarde – archeologie' kent ter bescherming van archeologische waarden. Het is niet noodzakelijk dat archeologisch onderzoek voorafgaand aan de vaststelling wordt afgerond. De toelichting wordt op dit punt aangepast. 5. Het door Anteagroup uitgevoerde verkeersonderzoek is ten aanzien van het aspect parkeren nader uitgewerkt op basis van de inmiddels verder gevorderde plannen in de bijgevoegde Notitie Parkeren Centrumplan Gilze (Welmers Burg Stedenbouw, 1 september 2016). Hieruit blijkt dat ook het maximale programma qua parkeren oplosbaar is binnen het plangebied. 6. In de voorgaande punten is ingegaan op de aangedragen zienswijzen. De gemeente is van mening dat de bestemmingsplanprocedure door kan naar de fase van vaststelling door de gemeenteraad. Conclusie: De zienswijze leidt tot een aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan ten aanzien van de ladder voor duurzame verstedelijking, regionale woningbouwafspraken, Flora en fauna, archeologie en parkeren en is voor het overige ongegrond.
8.	W. Ligtenberg Heuvelstraat 9	1. Indiener doet een beroep om zelf woningen te mogen realiseren. 2. Het naast perceel van indiener geplande appartementencomplex leidt tot een inbreuk op de

	5126 CM Gilze Ontvangen: 11 juli 2016 16ink25968	privacy. 3. Indiener staat negatief tegenover grondaankoop door de gemeente. Hij wil zijn tuin behouden. 4. Er kan parkeer- en verkeersoverlast ontstaan. 5. De plannen werken waardeverminderend voor indiener. 6. Als gevolg van de woningbouwplannen ontstaat een hogere kans op inbraak. 7. Indiener vraagt zich af of er voldoende milieukundig onderzoek is gedaan. 8. Indiener heeft vraagtekens bij de financiële uitvoerbaarheid van het plan. 9. Indiener vraagt zich af of er voldoende rekening gehouden is met de Flora en faunawet. Zijn de leefgebieden van dieren in kaart gebracht en wordt er rekening gehouden met broedseizoenen.
	Reactie	1. Zie reactie onder 3.3. 2. Zie reactie onder 3.2 sub a. Overigens zijn in dit bestemmingsplan naast en achter het perceel van indiener enkel grondgebonden eengezinswoningen voorzien. 3. Zie reactie onder 3.1. 4. Zie reactie onder 3.2 sub g. 5. Zie reactie onder 3.2 sub e. 6. Zie reactie onder 3.2 sub b. 7. Zie reactie onder 3.2 sub h. 8. Zie reactie onder 3.2 sub i. 9. Zie reactie onder 3.2 sub k. Conclusie: De zienswijze leidt tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan ten aanzien van parkeren en de natuurtoets en is voor het overige ongegrond.
9.	E.A.P. van Alphen en C.W.J.M. van Alphen-Willemse Heuvelstraat 7 5126 CM Gilze Ontvangen: 11 juli 2016 16ink26091	1. Indiener vindt het onbegrijpelijk dat het stedenbouwkundig plan wordt gepresenteerd als een soort vaststaand feit. Op basis van rijwoningen is het aantal parkeerplaatsen bepaald, wat leidt tot een onredelijk hoog aantal en de noodzaak voor de over indieners perceel ingetekende doodlopende weg met parkeervakken. Het plan biedt echter ook ruimte voor andere woningtypes, waarbij parkeren op eigen terrein wel mogelijk is en de noodzaak voor die weg met parkeervakken kan vervallen. 2. De vraag is of in Gilze behoefte is aan zoveel rijwoningen op deze locatie? Er zijn voldoende andere locaties in Gilze beschikbaar. 3. De doodlopende weg met parkeerplaatsen zorgt voor een onveilige situatie en dient dan ook afsluitbaar te zijn. 4. Na het afstaan van tuingrond ten behoeve van het centrumplan is de vraag of de huidige

		bebouwing op het resterende perceel nog voldoet aan het bestemmingsplan. Ook blijft er weinig onbebouwde grond over wat leidt tot een forse of zelfs onevenredige inperking van het wooncomfort. 5. Om de verhouding bebouwd/onbebouwd te herstellen dient dan een bijgebouw gesloopt te worden. Men wil hiervoor in aanmerking komen voor planschade. 6. In het verleden is een deel van de tuin afgegraven, waardoor er een hoogteverschil van 1,5 meter zal ontstaan. Dit moet opgelost worden. 7. Door het afstaan van een deel van de tuin moet men het zwembad , kas en tuinhuis verdwijnen. De kosten voor de verandering zijn daarmee bovenproportioneel. Ook zal hierdoor de waarde van het onroerend goed bovenproportioneel dalen. Men stelt dat een andere oplossing mogelijk is. 8. Indiener schetst een tweetal alternatieven, waarbij beter rekening is gehouden met zijn belangen en waarbij de realisatie van het centrumplan nog steeds mogelijk is: a. Men laat de woningen vervallen, zodat de eigenaren aan de Heuvelstraat hun tuin kunnen behouden. b. Men creëert de mogelijkheid om – net als in de Aalstraat – zelf woningen te realiseren, waarmee de gemeente een eerdere belofte nakomt om zelfrealisatie mogelijk te maken. 9. Indiener stelt pas per brief van 23 juni 2016 op de hoogte gebracht te zijn van de terinzagelegging en behoudt zich het recht voor om eventueel nog aanvullingen op zijn zienswijze in te dienen. Men wil graag gehoord worden in het verder verloop van het proces. 10. Verzocht wordt om de aankoop van gronden in te perken tot minimaal de in de zienswijze aangegeven grenzen en de voorgestelde oplossingen te honoreren.
	Reactie	1. Het stedenbouwkundig plan is zeker geen vaststaand gegeven. De woningtypes kunnen op basis van de ten tijde van verkoop bestaande vraag aangepast worden. Het kan dus goed zijn dat de rijwoningen nog worden vervangen door andere grondgebonden woningtypes. Op basis daarvan zal dan ook bepaald moeten worden of parkeren op een binnenterrein benodigd is. 2. De gemeente geeft prioriteit aan ontwikkeling van het centrum van Gilze, omdat dit bijdraagt aan de leefbaarheid van de kern. Er zijn meerdere locaties beschikbaar, waar ruimte is voor andere woningtypes en voor inwoners die niet in een centrum willen wonen. In paragraaf 2.3.2 van de toelichting van het bestemmingsplan is onderbouwd dat het plan en de gekozen woningtypes passen binnen de Woonvisie 2011-2021. Het centrumplan past binnen de totale woningbouwprogrammering van de gemeente en de regionale afspraken hierover. Overigens zijn de in het stedenbouwkundig plan opgenomen woningtypes niet definitief. Welk woningtype gerealiseerd wordt zal op het moment van ontwikkeling bepaald worden aan de hand van de vraag.

		3. Zie reactie onder 3.2 sub g. 4. Het perceel van indiener is gelegen binnen het bestemmingsplan Woongebied Gilze en heeft daarin de bestemming 'Wonen'. Binnen artikel 11 van dit bestemmingsplan zijn de bouwregels voor deze bestemming opgenomen. Voor een grondgebonden woning geldt dat minimaal 25m² aan onbebouwde buitenruimte per bouwperceel aanwezig moet zijn. Daar kan ook aan voldaan worden nadat het door de gemeente het gewenste deel is afgesplitst. De oppervlakte aan hoofdgebouw, aan-, uit- en bijgebouwen mag maximaal 60% van het perceel bedragen, met een maximum van 250m². Na afsplitsing van het door de gemeente gewenste perceel resteert een perceel van ongeveer 450m². Dat betekent dat u maximaal 250m² aan gebouwen mag realiseren. De, op basis van de luchtfoto bepaalde, oppervlakte van aanwezige bebouwing bedraagt ongeveer 185m² en past daarmee binnen de regels van het bestemmingsplan Woongebied Gilze. 5. Zie reactie onder 3.2 sub e. 6. Dit is geen zaak die binnen het bestemmingsplan geregeld zou moeten of kunnen worden. U kunt deze wens inbrengen in de gesprekken die lopen over de aankoop van gronden door de gemeente. 7. Eventuele waardevermindering of sloopkosten als gevolg van de aankoop van gronden door de gemeente kunt u inbrengen in de gesprekken die met u daarover lopen. 8. Zie algemeen reactie onder 3.1 en meer specifiek als volgt: a. Zie reactie onder 3.1; b. Zie reactie onder 3.3. 9. De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is op 31 mei 2015 gepubliceerd in het Gemeenteblad en de Staatscourant en een zakelijke weergave daarvan is gepubliceerd in het Weekblad van Gilze en Rijen van 10 juni 2016. Daarnaast heeft de gemeente per brieven van 2 juni en 8 juni 2016 indiener rechtstreeks op de hoogte gebracht van de terinzagelegging. 10. Zie reactie onder 3.1. Conclusie: De zienswijze wordt ongegrond verklaard.
10.	J.C.G.M. Kuijsters Heuvelstraat 3 5126 CM GILZE Ontvangen: 12 juli 2016 16ink26214	1. Indiener wil bezwaar aantekenen tegen de in het plan ingetekende doodlopende weg met parkeerplaatsen die achter zijn perceel is ingetekend. Hij vreest overlast van hangjongeren en afvaldumping. Indiener pleit er voor hier een doorgaande weg te maken. 2. Achter het perceel van indiener is in de loop der tijd een bomenrij ontstaan. Hij pleit er voor deze te behouden, zodat het uitzicht niet zal veranderen.

	Reactie	1. Zie reactie onder 3.3. In tegenstelling tot wat indiener stelt wordt een binnenterrein niet veiliger als men dit als een doorgaande weg inricht, omdat het daarmee ook een doorgaande route wordt voor mensen die er niets te zoeken hebben. 2. Bij daadwerkelijke uitvoering van het plan zal bezien worden in hoeverre bomen behouden kunnen worden. Er is overigens geen sprake van behoudenswaardige bomen, op basis waarvan de gemeente niet op voorhand een extra belemmeringen aan de planontwikkeling wil opleggen. Conclusie: De zienswijze wordt ongegrond verklaard.
11.	Krijger Advies, namens F.C. de Valk (Nieuwstraat 20 Gilze) Postbus 319 5110 AH BAARLE-NASSAU Ontvangen: 12 juli 2016 16ink26209	1. De gemeente wijkt met het voorgenomen gebruik van de heemtuin af van de privaatrechtelijke overeenkomst met indiener. 2. De gemeente kiest voor een sturende rol, zonder dat vast staat dat er een actuele behoefte is, noch dat zekerheid is over de gewenste verplaatsingen van winkels en Ahoed. De vertreklocaties worden niet herbestemd, wegbestemd of ingezet voor andere functies. Er liggen geen concrete afspraken met een te verplaatsen supermarkt. Indiener stelt dat het plan is gebaseerd op aannames zonder deugdelijk onderzoek. 3. Er wordt niet voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking voor de functies supermarkt, Ahoed en wonen: a. Supermarkt: het bestemmingsplan voorkomt niet dat, indien geen van beide supermarkten willen verplaatsen, er niet gebouwd wordt voor leegstand. Op figuur 16 is een onjuiste aanduiding geplaatst. Een actuele regionale behoefte kan volgens indiener niet worden aangetoond zonder dat er concrete afspraken of wensen onder liggen. Daarnaast is de trend juist om supermarkten uit het centrum te verplaatsen. Onvoldoende is geborgd wat op de vertreklocatie zal komen na vertrek van de supermarkt. Het meest voor de hand liggend zijn woningen, die nog niet zijn onderbouwd in de Ladder voor duurzame verstedelijking, waarmee de haalbaarheid van het initiatief niet bij voorbaat vast ligt. b. Ahoed: de gebruikers van de Ahoed hebben geen intentie uitgesproken om naar het plangebied te verhuizen, ook hier is geen zekerheid. De beoogde locatie in het centrumplan is te klein voor alle gebruikers van de huidige Ahoed. Uit het feit dat de oude apotheek op de hoek Lange Wagenberg/Nieuwstraat al lang te koop staat ziet men als indicatie over de vraag naar nieuwe locaties voor dagwinkels, horeca e.d. c. Wonen: de enige functie waarvan de actuele behoefte is aangetoond is de woonfunctie, die wordt echter ondergeschikt gemaakt aan de functies van supermarkt, maatschappelijke

		voorzieningen en dagwinkels. Als die niet gerealiseerd worden ontstaat een halve ontwikkeling, indiener adviseert de gemeente te concentreren op woningbouw en daarmee ook minder bouwmassa te creëren, met meer aandacht voor groen. 4. Indiener is niet bereid tot vrijwillige verkoop van een deel van zijn eigendom, om twee redenen: a. Indiener is tegen de geplande bomenkap, omdat daarmee de afscherming en privacy verdwijnt. b. Indiener vindt het plan ondoordacht en is van mening dat het Gilze en haar gemeenschap geen goed zal doen. 5. Mocht tot onteigening over worden gegaan, dan zal indiener afschermende maatregelen treffen die niet bijdragen aan het cultuurhistorische karakter van het plangebied. Hij ziet liever dat dan een groter deel van zijn eigendom wordt gekocht ten behoeve van de bouw van woningen. Daarbij ziet indiener het als een goede optie het gebouw met de maatschappelijke voorzieningen te schrappen en woningen in een lintvorm door te trekken. Hij is bereid dit in de vorm van zelfrealisatie te doen. 6. Er wordt vrijwel geen groen behouden in het plangebied. De bomen op indieners eigendom worden gekapt. De in paragraaf 2.3.4 opgenomen “nevenstructuur groen vlak” komt niet terug op de regels of in de verbeelding. 7. Het parkeren is niet op een realistische wijze in beeld gebracht en van de parkeernorm kan te eenvoudig worden afgeweken op basis van in de regels opgenomen afwijkingsbevoegdheden. Dat is in strijd met een goede ruimtelijke ordening en de rechtszekerheid. 8. Indiener is geen voorstander van het realiseren van nieuwe pleinen binnen het plangebied, waarvan een zelfs als evenemententerrein wordt aangeduid. Hij ziet vooral woningbouw met grote parkeerpleinen die niet bijdragen aan een verbetering van het centrum. 9. Er wordt onvoldoende rekening gehouden met cultuurhistorische structuren, door dat de bestaande linten worden onderbroken door grote pleinen en appartementen. 10. De aanduiding ‘supermarkt’ zit wel in de regels, maar komt niet terug op de verbeelding en is daarmee niet juridisch bindend, terwijl daaraan ook kwalitatieve verplichtingen zijn verbonden en de supermarkt juist als drager van het plan is aangemerkt. 11. De begrippen ‘evenementen’ en ‘evenemententerrein’ zijn niet gedefinieerd in de regels. Hierdoor wordt de functie evenemententerrein onvoldoende beperkt qua soort en aantal evenementen en is ook parkeren onvoldoende in beeld gebracht. 12. Indiener maakt bezwaar tegen de opgenomen maximale bouwhoogtes in de bouwvlakken die aan beide zijn van zijn eigendom zijn opgenomen (resp. 11 en 13 meter).
	Reactie	1. Zie reactie onder 2.4. 2. De gemeente kiest inderdaad voor een actieve rol bij de ontwikkeling van het Centrumplan Gilze.

		Momenteel zijn er diverse ondernemers in Gilze die niet optimaal gesitueerd of verspreid aanwezig zijn. Het creëren van een aantrekkelijke plek in het nieuwe centrum speelt in op een latente behoefte van dergelijke ondernemers en geeft een nieuwe dynamiek met name het retaillandschap van Gilze. De trend dat supermarkten juist naar de rand van kernen verhuizen herkent de gemeente niet. Juist de samenhang met overige winkelfuncties in een centrum en als sprake is van een goede bereikbaarheid (in dit plan onder andere in de vorm van het geplande parkeerterrein) maken dat supermarkten juist kiezen voor centrumlocaties. De gemeente zet er op in een om één van beide huidige supermarktlocaties te beëindigen ten gunste van het centrumplan. Het meest voor de hand ligt daarbij de Jumbo-supermarkt (inclusief de naastgelegen Novy-winkel). Jumbo kent momenteel een beperkte omvang en ongunstige parkeer- en bereikbaarheidssituatie. Om een servicesupermarkt ook naar de toekomst toe goed te kunnen laten functioneren is een uitbreiding noodzakelijk. De omvang van de supermarkt die mogelijk gemaakt wordt in het bestemmingsplan sluit aan bij de moderne maatstaven voor een supermarkt en past binnen het perspectief van de regionale detailhandelsstructuur. Op basis van deze overwegingen heeft de gemeenteraad op 13 juni 2016 voor de locatie van de Jumbo, de Novy en het parkeerterrein aan de Vreugdendaal een voorbereidingsbesluit genomen. De gemeente is in gesprek met Jumbo en de eigenaren van het winkelpand over een vrijwillige verplaatsing en herontwikkeling van de achterlaatlocatie. Bij de Ahoed is nu sprake van een tijdelijke huisvesting, waarbij geldt dat de gemeente deze functie na afloop van de termijn bij voorkeur in het centrum wil huisvesten. De stelling van de indiener dat het bestemmingsplan gebaseerd is op aannames zonder deugdelijk onderzoek is onjuist. In de ruimtelijk-functionele effectenanalyse zijn diverse gefundeerde en realistische aannames gedaan, wat gebruikelijk is in ruimtelijk economisch onderzoek. Daarnaast zijn meerdere realistische scenario's getoetst aan functionele en planologische effecten. Indieners stellen dat er geen DPO is uitgevoerd naar extra bvo voor een supermarkt. Een DPO is een ouderwetse benaming voor een onderzoek naar kwantitatieve theoretische uitbreidingsruimte. BRO heeft een ruimtelijk-functionele onderbouwing gemaakt waarin weldegelijk de elementen van een traditioneel DPO zijn opgenomen, namelijk de effecten van een ontwikkeling en de distributieve uitbreidingsruimte voor dagelijkse artikelen (waar de supermarktfunctie onderdeel van uit maakt). Daarnaast is aandacht besteed aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. 3. In de als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegde Ruimtelijke functionele onderbouwing Centrum Gilze wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. Deze is mede naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen geactualiseerd. Per functie:
--	--	---

		a. Supermarkt: Er wordt gesteld dat het landelijk gezien meer een trend is van supermarkten om uit het centrum te verplaatsen dan andersom. Dit is niet per definitie juist. Een supermarkt heeft belang bij zaken als een goede bereikbaarheid, voldoende parkeren voor de deur, een moderne omvang, etc. Veelal voldoen centrumlocaties niet aan deze eisen, omdat de fysieke ruimte beperkt is. Hierdoor zijn niet-centrum locaties met veel ruimte en goede randvoorwaarden (goede bereikbaarheid, voldoende parkeren, etc.) vaak logische alternatieven. Dit betekent echter niet dat supermarkten niet in centrumgebieden willen vestigen. Als er voldoende ruimte beschikbaar is en de genoemde randvoorwaarden op orde zijn, heeft een centrum-locatie zelfs meer voordelen dan bijvoorbeeld een solitaire locatie. Supermarkten kunnen in centra profiteren van de aanwezigheid van andere voorzieningen. Het argument dat een supermarkt ook veel verkeersbewegingen met zich mee brengt en daardoor niet geschikt is in een centrum, is onjuist. Voorzieningen in een centrumgebied hebben doorgaans al een relatief hoge verkeersintensiteit, dus dat sluit aan bij de functie van een supermarkt. In Gilze betreft het een verplaatsing, wat betekent dat de verkeersintensiteit hooguit wordt verplaatst. Als Jumbo verplaatst, wat het meest waarschijnlijk is, worden de inwoners rondom de huidige supermarktlocatie ontlast van de verkeersbewegingen die gekoppeld zijn aan de supermarktfunctie. Indiener uit kritiek op het feit dat de mogelijkheden voor de achterblijvende locatie van de supermarkt in de ladder onvoldoende zijn getoetst en dat daardoor de haalbaarheid onzeker is. In de ladder voor duurzame verstedelijking staat de beoogde verplaatsing van de supermarkt centraal. Dit is ook op een juiste wijze getoetst. In de ladder is weldegelijk rekening gehouden met de effecten van de leegstand die mogelijk ontstaat als gevolg van een verplaatsing van de supermarkt. De leegstand die ontstaat, is niet onaanvaardbaar. De komst van een derde supermarkt in Gilze wordt in het bestemmingsplan uitgesloten. Als er een concreet transformatie-initiatief is voor de achterblijvende supermarkt-locatie, zal de ladder specifiek voor dit initiatief doorlopen moeten worden. Voor de locatie van de Novy en de Jumbo is inmiddels een nieuwe bestemmingsplan in voorbereiding dat ziet op het weghalen van de supermarktfunctie en waarin aandacht zal zijn voor de ladder voor duurzame verstedelijking. In het kader van de mogelijke verplaatsing van de Jumbo heeft de gemeenteraad op 13 juni 2016 reeds een voorbereidingsbesluit genomen. De argumenten die de indiener aanvoert, leiden er niet toe dat de conclusie moet worden aangepast. Het planinitiatief leidt niet tot onaanvaardbare effecten op de leegstand, mede omdat het om verspreide locaties zal gaan. De effecten op de consumentenverzorging, de
--	--	---

		detailhandelsstructuur en in het verlengde daarvan het woon-, leef-, en ondernemersklimaat zijn per saldo positief. Indien geen sprake is van verplaatsing van een van beide supermarkten zal het bouwblok waarin de supermarkt beoogd is niet gerealiseerd worden. De fasering van de bouwblokken voor de woningen en de Ahoed zijn afhankelijk gesteld van het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwblok voor de supermarkt. Hierdoor wordt het risico op bouwen voor leegstand gereduceerd. De aanduiding in figuur 16 van de toelichting, waarbij nummer 4 ziet op de supermarkt en de dagwinkels is correct. In samenhang met de regels van het bestemmingsplan is duidelijk dat de supermarkt enkel in het bouwblok aan de Lange Wagenstraat kan worden gevestigd. b. Ahoed: De bestemming maakt niet uitsluitend een AHOED mogelijk. De ontwikkeling van het bouwvlak is daardoor niet uitsluitend afhankelijk van de eventuele verplaatsing van de AHOED. Het bestemmingsplan wordt gefaseerd uitgevoerd, wat betekent dat er niet gebouwd gaat worden voor leegstand. De huidige AHOED heeft tijdelijke ontheffing voor de locatie waar die nu is gehuisvest. Deze termijn loopt 2 jaar eerder af dan de planperiode van het Centrumplan Gilze - Centrumdeel. Indien er binnen de planperiode geen bouwwerk wordt gerealiseerd voor een AHOED, is een alternatief mogelijk voor andere maatschappelijke diensten en/of woningbouw. De huidige vestiging van de Ahoed betreft een tijdelijke vergunning voor de duur van maximaal 10 jaar. In de ruimtelijke onderbouwing behorende bij die vergunning wordt wel degelijk nadrukkelijk uitgesproken dat er sprake is van verhuizing naar het centrum van Gilze en dat deze tijdelijke vergunning bedoeld is als overgangssituatie tot het moment dat de nieuwe locatie gereed is. De beoogde locatie in het centrum zal kleiner zijn dan de huidige tijdelijke locatie, maar is voldoende ruim om een Ahoed te huisvesten. De beoogde nieuwe locatie laat zich niet goed vergelijken met de huidige voormalige fabrieksgebouwen. c. Wonen: De gemeente kiest er niet voor om in het centrum van Gilze in te zetten op enkel de woonfunctie. Doel van onderhavig bestemmingsplan is juist te komen tot een levendig centrum van Gilze en dat wordt niet bereikt met enkel woningbouw, maar juist door concentratie van detailhandels-, zorg en overige centrumfuncties. 4. De gemeente kiest er naar aanleiding van de zienswijze voor om het eigendom van indiener uit het bestemmingsplan en het exploitatieplan te halen. 5. De gemeente begrijpt dat indiener tuin wil afschermen van het openbaar gebied. Met een muur of begroeid hekwerk kan hier vorm aan worden gegeven. Overigens is er in het stedenbouwkundig
--	--	--

		plan ruimte om op openbaar terrein langs de route een smalle groenstrook als overgang naar terrein van indiener aan te leggen. Het doortrekken van bebouwing in de vorm van woningen is in dit bestemmingsplan niet aan de orde. In het 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. Ook in het laatste overleg is dit niet gelukt. Los van dit bestemmingsplan kan er ruimte zijn om initiatieven van de inspreker opnieuw in overweging te nemen. 6. In de voorbereiding van het plan zijn de bestaande houtopstanden beoordeeld. Daarbij heeft de gemeente geconstateerd dat de houtopstanden geen monumentale status hebben en geen directe aanleiding vormen om het plan aan te passen. De gemeente haalt indieners perceel uit het bestemmingsplan en exploitatieplan. Daarmee is de vrees van bomenkap op zijn perceel ongegrond. Hoewel de bestemming Verkeer- en Verblijf mogelijk anders doet vermoeden is binnen deze bestemming ook behoud en ontwikkeling van groen mogelijk. Het parkeerplein centraal in het plangebied zal – ondanks de parkeerfunctie – wel een groene uitstraling krijgen, voor een impressie hiervan verwijzen we naar paragraaf 6.2 van het Beeldkwaliteitsplan – Deelgebied West/Centrumdeel dat bij het exploitatieplan is opgenomen. De ‘nevenstructuur groen vlak’ verwijst naar de kaart uit het Groenstructuurplan. Deze groenstructuur is realiseerbaar binnen de bestemming Verkeer en Verblijf van het bestemmingsplan. Het stedenbouwkundig plan is aangepast om de groenstructuur nog wat te versterken. 7. Zie reactie onder 7 sub 5. 8. Een vergelijking met de huidige braakliggende terreinen is niet reëel, de huidige ruimte is nu niet ingericht juist dat kan zorgen voor sociaal-onveilige gevoelens. De gemeente ziet niet in waarom de pleinen die nu voorgesteld worden sociaal onveilig zouden worden. Het is verder ook noodzakelijk om voldoende ruimte voor parkeren te creëren, waarbij de ruimtelijke kwaliteit vele malen hoger zal zijn dan de huidige situatie. De functie evenemententerrein lijkt de gemeente gezien de ligging in het centrum van Gilze wel degelijk passend en dit draagt ook bij aan de gewenste verlevendiging. 9. De belangrijke bebouwingslinten van de Nieuwstraat en Lange Wagenstraat worden gerespecteerd en waar mogelijk versterkt. Daar waar de twee linten elkaar ontmoeten wordt een kleinschalig dorpspleintje toegevoegd. Het pleintje past in de reeks van pleintjes in het centrum van Gilze, zoals het Burgemeester de Vetplein en de kruising Heuvel/Raadhuisstraat. De bebouwing aan het
--	--	--

		pleintje wordt – juist vanwege de aansluiting op de bestaande bebouwing daar – pandsgewijs vormgegeven. Bebouwingshoogtes van de wanden aan het pleintje sluiten aan op de omgeving en worden naar het noorden toe geleidelijk wat groter om vorm te geven aan het centrum. Het parkeerplein is een nieuw element in het gebied met, vanwege functionele eisen, een iets grootschaliger karakter. Bomen en hagen zorgen voor een vriendelijke uitstraling van het parkeerplein. 10. Dit is een terechte constatering. De verbeelding zal hierop moeten worden aangepast. 11. Dit is een terechte constatering. De regels worden op dit punt aangevuld, waarbij ook regels gesteld zullen worden over de aard en aantallen evenementen die mogelijk worden gemaakt. Hierbij is aangesloten op het evenementenbeleid dat op dit moment door de gemeente Gilze en Rijen in procedure is. 12. In een dorpscentrum zijn deze bouwhoogtes ons inziens wel passend. Deze bouwhoogte is bijvoorbeeld ook aangehouden bij het direct tegenover gelegen appartementengebouw Nieuwstraat 15 t/m 19C. Het bouwblok met een maximale hoogte van 13 meter staat bovendien, mede in verband met de aanwezige boom, aan de achterzijde op enige afstand van het perceel van indiener. Daarbij komt dat de woning van indiener aan de Nieuwstraat is gelegen en er vanuit de betreffende bouwblokken dus geen directe inkijk in de woning ontstaat. Conclusie: De zienswijze leidt tot een aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan ten aanzien van de ladder voor duurzame verstedelijking en het stedenbouwkundig ontwerp ten aanzien van de verwerking van de ‘nevenstructuur groen vlak’, tot een aanpassing van de verbeelding ten aanzien van de aanduiding ‘supermarkt’ en ten aanzien van het perceel van indiener, tot een aanpassing van de regels van het bestemmingsplan ten aanzien van de evenementen en tot een aanpassing van het exploitatieplan, zodat het perceel van indiener daar uit gehaald wordt en voor het overige wordt de zienswijze ongegrond verklaard.
--	--	---

Ontvangen zienswijzen na afloop van de termijn van tervisielegging:

12.	Verzon BV Piet Vermeer Steenfabriek 1 5126 PB GILZE Ontvangen: 1 september 2016 16ink31912	Deze zienswijze is ontvangen op 1 september 2016 en daarmee ruim na de termijn van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan. Deze zienswijze wordt om die reden niet-ontvankelijk verklaard.
------------	--	---

Bijlage: notitie Parkeren centrumplan Gilze (16int11755)