

Nota van inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan 'Centrumplan Gilze - Parkdeel'

Nota van inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan 'Centrumplan Gilze - Parkdeel'

Publicatie van het voorontwerpbestemmingsplan heeft in het Weekblad van 26 maart 2014 gestaan. Tevens is de bekendmaking tijdig geplaatst op de website www.gilzerijen.nl en op www.overheid.nl

Het plan heeft ter visie gelegen vanaf 14 maart tot en met 24 april 2014. In totaal heeft de gemeente 8 inspraakreacties en 1 vooroverlegreactie ontvangen. De provincie Noord-Brabant heeft laten weten geen aanleiding te hebben tot het maken van opmerkingen. De ingekomen reacties zijn ontvankelijk.

Kort en zakelijk samengevat houden de inspraakreacties en de vooroverlegreactie het volgende in:

Inspraakreacties	
<p>1. Gezamenlijke reactie van: Familie T. Donkers, Oranjestraat 8 Familie L. Knippels, Strijp 14 Familie J. Pijnenburg, Broekakkerweg 21 Familie C. Quirijnen, Wildschut 5 Familie A. Schults, Den Dries 71 Familie W. van Sluisveld, P. Coomanstraat 16</p> <p>Ontvangen: 24 april 2014</p>	<p>1. Het is niet mogelijk de door insprekers gewenste zes eenlaagse patiobungalows met eventueel een centrale algemene ruimte te realiseren binnen het plan. Insprekers verzoeken daarom het bestemmingsplan aan te passen op de volgende punten:</p> <ul style="list-style-type: none">- toestaan van de bouw van woningen met 1 bouwlaag;- toestaan van het toepassen van vlakke daken ook voor hoofdgebouwen;- wijzigen eis minimale dakhelling in 15 graden;- toestaan van mogelijkheid tot bouw van een algemene centrale ruimte. <p>2. Er zijn door de gemeente en de stedenbouwkundige verwachtingen gewekt dat de plannen van insprekers ingepast konden worden in het stedenbouwkundig plan.</p> <p>3. Met het voorontwerpbestemmingsplan wordt niet voldaan aan artikel 3.1.6 lid Bro. Hierin worden overheden verplicht om nieuwe stedenbouwkundige ontwikkelingen af te stemmen op de actuele behoeften. Het initiatief van insprekers "wonen-nabuurship-zorg" toont die actuele behoefte aan.</p>
Reactie	<p>Ad 1. Naar aanleiding van de inspraakreactie heeft de gemeente in het ontwerpbestemmingsplan de mogelijkheid ingebouwd om, onder voorwaarden, binnen het plangebied woningen met één bouwlaag te bouwen op de daarvoor aangewezen gronden. Bij vier van de vijf "bouwblokken" in het parkdeel is het mogelijk om, bij een plan van bijzondere kwaliteit, gebruik te maken van de afwijkingsbevoegdheid om, bij een deel van de woningen af te zien van de verplichte kap of tweede bouwlaag.</p> <p>Bij de locatie aan de Aalstraat met bestemming "Wonen" is een kap op het hoofdgebouw verplicht. Het is van belang hier aansluiting te zoeken op de dorps bebouwingstypologie, zoals die elders aan de linten in Gilze overheerst. Kappen zijn hierin zeer essentieel. Naar aanleiding van de inspraakreactie heeft de</p>

	<p>gemeente in het ontwerpbestemmingsplan binnen de bestemming “Wonen” de minimale goothoogte wel teruggebracht van vier naar drie meter. De minimale nokhoogte is teruggebracht van acht naar zes meter. Het minimale volume van de kap is daarmee kleiner geworden.</p> <p>De gemeente kan medewerking verlenen aan de realisatie van een eventuele centrale ruimte door middel van een afwijkingsprocedure ex 2.12 lid 2 Wabo juncto Bijlage II artikel 4 lid 1 a van het Bor (bijbehorend bouwwerk binnen de bebouwde kom).</p> <p>Ad 2. De gemeente heeft van het begin af aan gekeken of het mogelijk is om medewerking te verlenen aan de plannen, zoals deze door insprekers zijn gepresenteerd. Er is echter altijd aangegeven dat de gemeente het vanwege ruimtelijke overwegingen niet wenselijk acht om een compleet blok in één bouwlaag te realiseren in het parkgedeelte of de op locatie aan de Aalstraat. Er is een spanningsveld tussen de door insprekers gewenste flexibiliteit en de door de gemeente gewenste (ruimtelijke) kwaliteit. De gemeente kan daarom niet alle wensen van insprekers faciliteren.</p> <p>Ad 3. De gemeente past uiteraard haar woningbouwplannen aan, aan de bestaande behoefte. De gemeente dient bij haar ruimtelijke ordening echter ook naar andere aspecten te kijken. Een passende stedenbouwkundige inpassing is voor de gemeente (en omwonenden) ook zeer van belang. De gemeente stelt zich bovendien op het standpunt dat een invulling, zoals insprekers die voor ogen hebben, prima past binnen de bestaande uitgangspunten van het bestemmingsplan. Er zijn goede voorbeelden van patiowoningen voor ouderen waarbij het hoofdgebouw is uitgevoerd in één bouwlaag met kap.</p>
2. De heer Dubois, Aalstraat 26	Inspreker vraagt of er een inrit kan worden aangelegd vanaf de parkeerplaatsen die worden gesitueerd aan de oostzijde van zijn tuin, naar zijn achtererf toe.
Ontvangen: 23 april 2014 (mondeling)	
Reactie	<p>De gemeente is bereid hier medewerking aan te verlenen, mits dit niet ten koste gaat van bestaande, behoudenswaardige bomen en ook niet ten koste gaat van voldoende parkeergelegenheid en verkeersveiligheid. Er dient wellicht wel een omgevingsvergunning voor deze inrit te worden aangevraagd.</p> <p>Dit betreft overigens geen (ruimtelijk) argument wat dient te worden meegenomen in de bestemmingsplanprocedure.</p>
3. De heer en mevrouw Van Enschot, Lange Wagenstraat 63 (mede namens buurtvereniging	1. Insprekers hebben bezwaar tegen de hoogte van het woon-/kantoorgebouw dat op de hoek Aalstraat en Lange Wagenstraat kan worden gerealiseerd. Het gebouw mag volgens het bestemmingsplan

<p>'De Vierwinden')</p> <p>Ontvangen: 23 april 2014 (mondeling)</p>	<p>maximaal 18 meter hoog worden. Hun eigen huis is ongeveer 6 meter hoog. Insprekers vrezen verlies van uitzicht en vermindering van privacy.</p> <p>2. Insprekers maken zich, ook namens de buurtvereniging, zorgen over de hoeveelheid (bouw)verkeer dat gebruik zal gaan maken van de Heuvelstraat. Men vreest voor overlast en schade aan de straat.</p>
<p>Reactie</p>	<p>Ad 1. De nieuwbouw kan er toe leiden dat het uitzicht en de privacy van insprekers in beperkte mate worden aangetast. Het nieuwe gebouw ligt vanuit Lange Wagenstraat 63 aan de overzijde van de weg en (schuin) tegenover de woning van insprekers. Door de afstand van ongeveer 60 meter tussen het pand van insprekers en het gebouw, kan echter niet worden geoordeeld dat het bouwplan leidt tot een onaanvaardbare aantasting van de persoonlijke levenssfeer en het uitzicht van insprekers. Tevens wordt de tussenliggende bomenrij gehandhaafd. Het college heeft in dit geval aan het belang van een goede stedenbouwkundige invulling van deze locatie aan de entree tot het dorp een groter gewicht toegekend dan aan de belangen van insprekers bij het behoud van een onbelemmerd uitzicht en onverminderde privacy. Aan een bepaalde planologische situatie, waarbij bijvoorbeeld sprake is van vrij uitzicht, kunnen overigens ook geen blijvende rechten worden ontleend.</p> <p>Ad 2. De gemeente zorgt ervoor dat het bouwverkeer zoveel mogelijk wordt geleid via de Lange Wagenstraat en zo min mogelijk via de Heuvelstraat. Enige vorm van overlast voor omwonenden door de bouw kan helaas niet voorkomen worden.</p> <p>Dit betreft overigens geen (ruimtelijk) argument wat dient te worden meegenomen in de bestemmingsplanprocedure.</p>
<p>4. De heer en mevrouw Timmermans, Aalstraat 12</p> <p>Ontvangen: 23 april 2014 (mondeling)</p>	<p>1. Insprekers hebben bezwaar tegen de hoogte van het woon-/kantoorgebouw dat op de hoek Aalstraat en Lange Wagenstraat kan worden gerealiseerd. Het gebouw mag maximaal 18 meter hoog worden. Men vreest verlies van uitzicht en vermindering van privacy.</p> <p>2. Het hoge gebouw is niet passend in de dorpse omgeving. Een "villa-achtige" uitstraling zou beter passen, zeker op deze opvallende plek.</p>
<p>Reactie</p>	<p>Ad 1. De nieuwbouw kan er toe leiden dat het uitzicht en de privacy van insprekers enigszins worden aangetast. Het nieuwe gebouw ligt vanuit Aalstraat 12 aan de overzijde van de weg en (schuin) tegenover de woning van insprekers. Door de afstand van ongeveer 85 meter tussen het pand van insprekers en het gebouw, kan echter niet worden geoordeeld dat het bouwplan leidt tot een onaanvaardbare aantasting van de persoonlijke levenssfeer en het uitzicht van de insprekers. Het college heeft daarom in dit geval aan het belang van een goede invulling van deze locatie een groter gewicht toegekend dan aan de belangen van insprekers bij het behoud van een onbelemmerd uitzicht en onverminderde privacy. Aan een bepaalde planologische situatie, waarbij bijvoorbeeld sprake is van vrij uitzicht, kunnen overigens ook geen blijvende rechten worden ontleend.</p>

	<p>Ad2. Binnen de stedenbouwkundige opzet van het plan is gekozen voor twee ruimtelijke accenten met een grotere bouwhoogte dan de overige delen van het plan. Het woon-/kantoorgebouw staat op een specifieke plek aan de rotonde bij de toegang tot het dorp Gilze. Deze voorname plek vraagt om een gebouw met uitstraling naar de omgeving, en mag sterk "aanwezig" zijn. Een bouwhoogte van maximaal vijf bouwlagen (met een eventuele lage kap) is passend in deze context. Een "villa-achtig" gebouw zou op deze locatie 'onzichtbaar' zijn achter de huidige (waardevolle) bomen, die gehandhaafd blijven.</p>
<p>5. Mevrouw Deisz, Aalstraat 67</p> <p>Ontvangen: 23 april 2014 (mondeling)</p>	<p>1. Het hoge gebouw is niet passend in de dorpse omgeving. Een "villa-achtige" uitstraling zou beter passen, zeker op deze opvallende plek.</p> <p>2. Door de hoogte van het gebouw en door afslaand verkeer, kunnen er verkeersgevaarlijke situaties ontstaan. De nu al verkeersonveilige situatie wordt er niet overzichtelijker op.</p>
<p>Reactie</p>	<p>Ad 1. Binnen de stedenbouwkundige opzet van het plan is gekozen voor twee ruimtelijke accenten met een grotere bouwhoogte dan de overige delen van het plan. Het woon-/kantoorgebouw staat op een specifieke plek aan de rotonde bij de toegang tot het dorp Gilze. Deze voorname plek vraagt om een gebouw met uitstraling naar de omgeving, en mag sterk "aanwezig" zijn. Een bouwhoogte van maximaal vijf bouwlagen (met een eventuele lage kap) is passend in deze context. Een "villa-achtig" gebouw zou op deze locatie 'onzichtbaar' zijn achter de huidige (waardevolle) bomen, die gehandhaafd blijven.</p> <p>Ad 2. Bewoners en bezoekers van het appartementengebouw op de kop kunnen deze locatie alleen bereiken via de Lange Wagenstraat. Het zicht op de Aalstraat wordt door het gebouw niet beperkt. Wij verwachten dan ook niet dat de verkeerssituatie verandert door de bouw van het appartementencomplex.</p>
<p>6. De heer en mevrouw Van Groesen, Aalstraat 13</p> <p>Ontvangen: 23 april 2014 (mondeling)</p>	<p>Het hoge gebouw is qua hoogte en uitstraling niet passend in de dorpse omgeving.</p>
<p>Reactie</p>	<p>Binnen de stedenbouwkundige opzet van het plan is gekozen voor twee ruimtelijke accenten met een grotere bouwhoogte dan de overige delen van het plan. Het woon-/kantoorgebouw staat op een specifieke plek aan de rotonde bij de toegang tot het dorp Gilze. Deze voorname plek vraagt om een gebouw met uitstraling naar de omgeving, en mag sterk "aanwezig" zijn. Een bouwhoogte van maximaal vijf bouwlagen (met een eventuele lage kap) is passend in deze context. Een "villa-achtig" gebouw zou op deze locatie 'onzichtbaar' zijn achter de huidige (waardevolle) bomen, die gehandhaafd blijven.</p>
<p>7. De heer Van Mierlo, Fazantendrift 2</p>	<p>Het hoge gebouw is qua hoogte en uitstraling niet passend in de dorpse omgeving.</p>

Ontvangen: 23 april 2014 (mondeling)	
Reactie	Binnen de stedenbouwkundige opzet van het plan is gekozen voor twee ruimtelijke accenten met een grotere bouwhoogte dan de overige delen van het plan. Het woon-/kantoorgebouw staat op een specifieke plek aan de rotonde bij de toegang tot het dorp Gilze. Deze voorname plek vraagt om een gebouw met uitstraling naar de omgeving, en mag sterk "aanwezig" zijn. Een bouwhoogte van maximaal vijf bouwlagen (met een eventuele lage kap) is passend in deze context. Een "villa-achtig" gebouw zou op deze locatie 'onzichtbaar' zijn achter de huidige (waardevolle) bomen, die gehandhaafd blijven.
8. De heer Lambregts, Hofstad 43	Het hoge gebouw is qua hoogte en uitstraling niet passend in de dorpse omgeving.
Ontvangen: 23 april 2014 (mondeling)	
Reactie	Binnen de stedenbouwkundige opzet van het plan is gekozen voor twee ruimtelijke accenten met een grotere bouwhoogte dan de overige delen van het plan. Het woon-/kantoorgebouw staat op een specifieke plek aan de rotonde bij de toegang tot het dorp Gilze. Deze voorname plek vraagt om een gebouw met uitstraling naar de omgeving, en mag sterk "aanwezig" zijn. Een bouwhoogte van maximaal vijf bouwlagen (met een eventuele lage kap) is passend in deze context. Een "villa-achtig" gebouw zou op deze locatie 'onzichtbaar' zijn achter de huidige (waardevolle) bomen, die gehandhaafd blijven.
Vooroverlegreactie	
Waterschap Brabantse Delta	
Ontvangen: 24 april en 21 mei 2014	
	<p>1. De begrenzing van het plangebied in de toelichting, in combinatie met de verbeelding, is niet duidelijk. Het totale plangebied bestaat uit een westelijk en een oostelijk plandeel en lijkt een totale omvang van 8,3 ha te hebben. Op afbeelding 2 op blz. 4 wordt alleen het oostelijk plandeel aangegeven. De bijgevoegde verbeelding betreft ook alleen het oostelijk plandeel. Welk deel wordt nu besproken in de toelichting?</p> <p>2. In de waterparagraaf (paragraaf 4.8) lijkt de uiteenzetting over de waterhuishoudkundig situatie over het gehele plangebied te gaan en betreft het een omvang van 8,0 ha. Het is niet duidelijk welk plangebied er nu waterhuishoudkundig getoetst moet worden. En als er een splitsing aangebracht wordt tussen het oostelijk en westelijk plandeel, betekent dit dat het westelijk plandeel nog apart ter beoordeling voorgelegd wordt? Het is noodzakelijk dat de grenzen van het plangebied in het ontwerpbestemmingsplan duidelijk worden aangegeven, om het waterhuishoudkundig deel te kunnen toetsen. Welk deel wordt nu behandeld in paragraaf 4.8?</p> <p>3. Randvoorwaarden (blz. 35 en 36) Bij het derde en vierde open bolletje wordt aangegeven dat het</p>

	<p>waterschap 40 mm retentie eist. Dit is niet juist en moet 78 mm zijn. Dit dient aangepast te worden.</p> <p>4. De conclusie in bijlage 4 betreffende de doorlatendheid is een vreemde gezien de voorliggende meetresultaten. Graag aanpassen.</p> <p>5. De peilbuizen tav de grondwaterstanden zijn 2 jaar gemonitord. Ga aub door met het monitoren van de grondwaterstanden. Een langere reeks is representatiever.</p> <p>6. Wij adviseren om bij de verdere uitwerking van het plan de infiltratieproeven nogmaals uit te voeren op de exacte locaties van de voorziene infiltratievoorzieningen. Gezien de aanwezige breuk binnen het gebied kan de bodemsituatie op korte afstand veel van elkaar verschillen.</p>
Reactie:	<p>Ad 1. De ontwikkeling Centrumplan is opgedeeld in twee fasen, een westelijk en oostelijk deel. Het nu voorliggende bestemmingsplan heeft uitsluitend betrekking op het oostelijk deel. De waterparagraaf is echter opgesteld voor het totale plangebied.</p> <p>Ad 2. De ontwikkeling Centrumplan is opgedeeld in twee fasen, een westelijk en oostelijk deel. Het nu voorliggende bestemmingsplan heeft uitsluitend betrekking op het oostelijk deel. De waterparagraaf is echter opgesteld voor het totale plangebied.</p> <p>Ad 3. Tekstueel, is aangepast in rapportage.</p> <p>Ad 4. Conclusie in bijlage 4 is aangepast.</p> <p>Ad 5. In het waterhuishoudkundig plan zal hier aandacht aan worden besteed.</p> <p>Ad 6. In het waterhuishoudkundig plan zal hier aandacht aan worden besteed.</p>