

## Zienswijzenrapportage ontwerpbestemmingsplan 'Centrumgebied Gilze'

### Ontvankelijkheid van zienswijzen

Publicatie van het ontwerpbestemmingsplan heeft o.a. in het Weekblad van 13 februari 2013 gestaan. Het plan heeft ter visie gelegen vanaf donderdag 14 februari 2013 tot en met woensdag 27 maart 2013. Zienswijzen dienen binnen dit gestelde termijn van 6 weken te zijn ontvangen, te zijn ondertekend en voldoende te zijn beargumenteerd. In totaal zijn er 6 zienswijzen ontvangen.

Het plan is ook voorgelegd aan het Rijk, provincie Noord-Brabant, waterschap Brabantse Delta en Defensie, echter deze hebben geen zienswijzen ingediend. Daarnaast zijn er 11 ambtelijke wijzigingen. Kort en zakelijk samengevat houden de zienswijzen het volgende in:

<p>1. de heer J.W. de Jong Raadhuisstraat 25 5126 CK Gilze</p> <p>Ontvangen: 5 maart 2013</p>	<p>1. Door de inspreker is geconstateerd dat op de verbeelding de percelen gelegen aan de Raadhuisstraat 23a en 25 te Gilze zijn bestemd als 'detailhandel'. Dit is volgens inspreker niet consequent omdat de percelen aan de overzijde van de Raadhuisstraat zijn bestemd als 'Centrum - 1' en het hoekperceel Kerkstraat – Raadhuisstraat gelegen aan dezelfde zijde als percelen Raadhuisstraat 23a en 25 is bestemd als 'Centrum - 2'. De inspreker verzoekt om de bestemming van de percelen Raadhuisstraat 23a en 25 te wijzigen in 'Centrum - 2' omdat het gebruik van het pand (slagerij) een functie is die past bij een centrumfunctie. Daarnaast biedt de bestemming 'Centrum - 2' meer bebouwingsmogelijkheden.</p>
<p>reactie</p>	<p>1. De percelen Raadhuisstraat 23a en 25 liggen op de overgang van gebieds- naar perceelbestemming. Gezien de geografische ligging, namelijk niet gelegen aan de zuidrand van het Bisschop de Vetplein, maar gelegen in de Raadhuisstraat was in eerste instantie gekozen voor een perceelbestemming. De reden voor deze keuze was dat de bestemming van deze twee percelen, namelijk detailhandel, afwijkt ten opzichte van de overige woonpercelen gelegen aan deze zijde van de Raadhuisstraat. Echter gezien de nabijheid van de bestemming 'Centrum – 1' aan de overzijde van de straat, waar een supermarkt onderdeel van vormt, kan de vraag worden gesteld of de keuze van de overgang gebieds- naar perceelbestemming bij het Bisschop de Vetplein moet liggen of zoals de inspreker verzoekt bij Den Ouden Hof. Afwegend tussen Centrumvisie kern Gilze en het verzoek van de inspreker wordt alleen de bestemming van de percelen Raadhuisstraat 23a en 25 te Gilze gewijzigd naar de bestemming 'Centrum -2'. De zienswijze geeft aanleiding tot een wijziging/aanvulling van het plan.</p>

<p>2. A. Hessels Taxi Gilze BV Nieuwstraat 54 5126 CE Gilze</p> <p>Ontvangen: 6 maart 2013</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. De inspreker verzoekt om de huidige bestemming 'Centrumgebied' van het perceel Nieuwstraat 54 te Gilze te behouden en geen beperkingen en/of wijzigingen voor gebruik voor dit perceel op te leggen. Op het perceel Nieuwstraat 54 staat op dit moment een woning met een in pandig winkel/kantoor. Het voornemen van de gemeente om het perceel te bestemmen als 'Dienstverlening' is volgens de inspreker een beperking in gebruik.</li> <li>2. De inspreker constateert dat de bedrijfswoning gelegen aan de Nieuwstraat 54 niet is aangeduid op de verbeelding. De inspreker verzoekt om de bedrijfswoning alsnog op te nemen.</li> <li>3. De inspreker geeft aan dat de gemeente recent het adres Lange Wagenstraat 9<sup>e</sup> heeft toegekend aan het taxibedrijf. Op dit perceel staat een loods waarin onderhoudswerkzaamheden plaatsvinden en een kantoor is gevestigd. De inspreker verzoekt dat voor dit perceel geen wijzigingen noch beperkingen gelden dan de huidige bestemming 'Gemengd gebied'.</li> <li>4. De inspreker geeft aan niet eens te zijn met de splitsing van de percelen Nieuwstraat 54 en Lage Wagenstraat 9<sup>e</sup> en het verschillend van elkaar te bestemmen van de percelen, omdat het taxibedrijf is gevestigd op het perceel Nieuwstraat 54 waar het een winkel/kantoor en woning heeft. Daarnaast is de uitrit van het taxibedrijf gelegen op het perceel Nieuwstraat 54.</li> </ol>
<p>reactie</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Het ontwerpbestemmingsplan 'Centrumgebied Gilze' is een globaal ontwikkelingsplan voor de deelgebieden 'Centrum-1 en Centrum-2' en een conserverend plan voor het overige deelgebied. De locatie valt in het overig deelgebied. Dit houdt in dat het plan geen grootschalige, nieuwe ontwikkelingen voorziet binnen de planperiode van 10 jaar en dat per perceel/gebied het feitelijk gebruik wordt vastgelegd. In het ontwerpbestemmingsplan is er onderscheid gemaakt tussen gebiedsbestemming (Centrum -1 en Centrum -2) en perceelbestemming (overige bestemmingen). Dit, om duidelijk onderscheid te maken tussen 'het centrum' met een gebiedsbestemming en 'overige centrumgebieden' met een perceelsbestemming. Voor het perceel Nieuwstraat 54 geldt een perceelbestemming omdat het geen deel uitmaakt van 'het centrum' zoals dit is gedefinieerd in de centrumvisie kern Gilze. Gezien het feitelijk gebruik van de afgelopen jaren als taxibedrijf leidt de bestemming 'Dienstverlening' niet tot beperkingen en/of belemmeringen voor dit gebruik.</li> </ol>

	<p>De zienswijze geeft geen aanleiding tot een wijziging/aanvulling van het plan.</p> <p>2. Uit de gegevens uit het gemeentelijk bouwarchief blijkt dat op het perceel Nieuwstraat 54 een woning is gebouwd. Op de verbeelding wordt aangeduid dat er een bedrijfswoning op het perceel Nieuwstraat 54 aanwezig is.</p> <p>De zienswijze geeft aanleiding tot een wijziging/aanvulling van het plan.</p> <p>3. Zie reactie onder 1. Voor het perceel Lange Wagenstraat 9<sup>e</sup> geldt een perceelbestemming omdat het geen deel uitmaakt van 'het centrum' zoals dit is gedefinieerd in de centrumvisie kern Gilze. Gezien het feitelijk gebruik van de afgelopen jaren als taxibedrijf leidt de bestemming 'Bedrijf' niet tot beperkingen en/of belemmeringen voor dit gebruik.</p> <p>De zienswijze geeft geen aanleiding tot een wijziging/aanvulling van het plan.</p> <p>4. Het ontwerpbestemmingsplan 'Centrumgebied Gilze' bestemt percelen c.q. gebieden. In het geval van Nieuwstraat 54 en Lange Wagenstraat 9<sup>e</sup> is er sprake van 2 percelen met ieder zijn eigen perceelbestemming. Dit in navolging van het huidige bestemmingsplan 'Kern Gilze' waarin deze twee percelen ook verschillend zijn bestemd. In het bestemmingsplan 'Kern Gilze' is het perceel Nieuwstraat bestemd als 'Centrumgebied' en het perceel Lange Wagenstraat 9<sup>e</sup> is bestemd als 'Gemengd gebied'. Het verzoek om beide percelen gelijk te bestemmen wordt niet gehonoreerd omdat het gebruik van beide percelen verschillend van aard is. De zienwijze geeft geen aanleiding tot een wijziging/aanvulling van het plan.</p>
<p>3. Donders Carrosserie Kerkstraat 105 5126 GB Gilze</p> <p>Ontvangen: 10 maart 2013</p>	<p>1. De inspreker constateert dat voor het perceel Kerkstraat 105 te Gilze een bestemming 'Bedrijf' geldt onder de categorieën 1 en 2. De inspreker is in bezit van een milieuvergunning met een hogere categorie. De inspreker verzoekt de categorie voor dit perceel te wijzigen in de categorie van de milieuvergunning.</p> <p>2. De inspreker verzoekt om de bestemming 'Bedrijf' van perceel Kerkstraat 107 te Gilze te wijzigen in kantoor en winkel omdat hier de afgelopen 10 jaar een kantoor is gevestigd en daarvoor een winkel.</p>
<p>reactie</p>	<p>1. Uit de gegevens uit het gemeentelijk bouwarchief blijkt dat op het perceel Kerkstraat 105 een bedrijf is gevestigd met een categorie van 3.1. Dit betreft een maatbestemming omdat deze afwijkt van de reguliere toegestane categorie 1 en 2. De maatbestemming categorie 3.1 wordt in de regels opgenomen in de bestemmingsomschrijving en als wijzigingsbevoegdheid. Op de verbeelding wordt aangeduid dat er een bedrijf met een categorie 3.1 is gevestigd op het perceel</p>

	<p>Kerkstraat 105 en dat er een wijzigingsbevoegdheid geldt. De zienswijze geeft aanleiding tot een wijziging/aanvulling van het plan.</p> <p>2. Het ontwerpbestemmingsplan 'Centrumgebied Gilze' is een conserverend plan. Dit houdt in dat het plan geen grootschalige, nieuwe ontwikkelingen voorziet binnen de planperiode van 10 jaar en dat per perceel/gebied het feitelijk gebruik wordt vastgelegd. Voor het perceel Kerkstraat 107 is de afgelopen 10 jaar het feitelijk gebruik zelfstandig kantoor geweest en niet kantoor ten dienst van het bedrijf gelegen op perceel Kerkstraat 105 geweest. De zienswijze geeft aanleiding tot een wijziging/aanvulling van het plan.</p>
<p>4. Mr. N.C.M. Koch Bisschop de Vetplein 1 5126 CA Gilze</p> <p>Ontvangen: 11 maart 2013</p>	<p>1. Inspreker benadrukt dat het bevoegd gezag ter plaatse van het 'Wro-zone wijzigingsgebied' de gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' en 'Groen' kan wijzigen in 'Horeca' in combinatie met 'Wonen' en dat daarbij rekening dient worden gehouden met de te verwachten ernstige parkeeroverlast. Inspreker heeft eerder al eerder een zienswijze ingediend tegen het voornemen om af te wijken van het bestemmingsplan om in het pand Bisschop de Vetplein 1 een restaurant te vestigen, omdat er geen voorziening was getroffen voor parkeren en gevreesd moest worden voor parkeeroverlast. De inspreker spreekt zijn bezorgdheid uit dat nu, via een omweg, alsnog een restaurant in het desbetreffende pand wordt gevestigd zonder dat er acht wordt geslagen op het gebrek aan parkeervoorzieningen en zonder dat er op die grond nog tegen die vestiging bezwaar kan worden gemaakt. Volgens de inspreker wordt in het voorontwerp ten onrechte gesteld dat er in het centrum van Gilze geen structurele parkeerproblemen zijn. Daarnaast getuigt het ook niet van realiteitszin om te veronderstellen, dat bezoekers van het restaurant hun auto gaan parkeren op het Steenakkerplein, bij de Emté of bij de kerk. De ervaring leert, dat mensen dat niet doen. Tevens moet het wijzigen van het bestemmingsplan met zich mee brengen dat er additionele parkeerplaatsen worden gerealiseerd bij het vestigen van een restaurant of een andere horeca - gelegenheid in het centrum.</p>
<p><i>reactie</i></p>	<p>1. Het ontwerpbestemmingsplan 'Centrumgebied Gilze' is een globaal ontwikkelingsplan voor de deelgebieden 'Centrum-1 en Centrum-2' en een conserverend plan voor het overige deelgebied. De locatie valt in het overig deelgebied. Dit houdt in dat het plan geen grootschalige, nieuwe ontwikkelingen</p>

	<p>voorziet binnen de planperiode van 10 jaar en dat per perceel/gebied het feitelijk gebruik wordt vastgelegd. In het ontwerpbestemmingsplan is voor het perceel Bisschop de Vetplein 1 een 'Wro-wijzigingsgebied' aangeduid op de verbeelding. Door deze wijzigingsbevoegdheid kan het bevoegd gezag de gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' en 'Groen' wijzigen in 'Horeca' eventueel in combinatie met 'Wonen' mits het voldoet aan de regels zoals gesteld in artikel 19.3 van het ontwerpbestemmingsplan. De reden voor het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid is dat het pand (rijksmonument) leegstaat en door zijn huidige bestemming 'Maatschappelijk' het lastig is om een huurder/koper voor het pand te vinden. Om het pand niet te laten verloederen is het noodzakelijk om een geschikte gebruiker voor het pand te vinden. Daarnaast kan het pand door zijn ligging een bijdrage leveren aan de leefbaarheid van het Bisschop de Vetplein en het park Mollebos. Voor de exploitatie van het pand (rijksmonument) is het wenselijk dat het een bestemming krijgt die bijdraagt aan de leefbaarheid van het Bisschop de Vetplein. Een bestemming tot 'Horeca' in combinatie met 'Wonen' geniet dan ook de voorkeur. De wijzigingsbevoegdheid anticipeert op het moment dat die mogelijkheid zich kan voordoen, mits de ruimtelijk - planologische vraagstukken zoals het parkeren, zie ook regels art 19.3 onder d., zijn opgelost. Conform artikel 3.9 Wro moet voor een wijzigingsbevoegdheid een wijzigingsplan worden opgesteld dat via een aparte procedure wordt doorlopen. In deze procedure is het mogelijk om zienswijze kenbaar te maken. De zienswijze geeft geen aanleiding tot een wijziging/aanvulling van het plan.</p>
<p>5. Autobedrijf Weterings B.V. Postbus 84 5126 ZH Gilze</p>	<p>1. Tijdens een gemeentelijke controle van de milieu-inrichting is geconstateerd dat er containers en een luifel zonder omgevingsvergunning zijn geplaatst en dat deze voor een deel buiten het bouwvlak vallen van het bestemmingsplan. De inspreker heeft een inspraakreactie ingediend tegen het voorontwerpbestemmingsplan 'Centrumgebied Gilze' met het verzoek om het bouwvlak met 500 m<sup>2</sup> uit te breiden, zodat bouwwerken c.q. ontwikkeling gelegaliseerd kan worden. Dit verzoek heeft geen aanleiding gegeven tot een wijziging/aanvulling van het plan, omdat het voorontwerpbestemmingsplan 'Centrumgebied Gilze' een conserverend plan is. Dit houdt in dat het plan geen grootschalige, nieuwe ontwikkelingen voorziet binnen de planperiode van 10 jaar. De inspreker deelt zich niet in deze mening en benoemt meerdere bedrijfs-</p>

<p>Ontvangen: 26 maart 2013</p>	<p>economische redenen. De inspreker verzoekt om het bouwvlak met 300 m<sup>2</sup> uit te breiden, zodat bouwwerken c.q. ontwikkelingen gelegaliseerd kunnen worden. De inspreker geeft aan dat deze uitbreiding, gezien de oppervlakte, kleinschalig van aard is en niet alleen passend maar ook noodzakelijk voor het voortbestaan van de onderneming.</p>
<p>reactie</p>	<p>2. Het ontwerpbestemmingsplan 'Centrumgebied Gilze' is een globaal ontwikkelingsplan voor de deelgebieden 'Centrum-1 en Centrum-2' en een conserverend plan voor het overige deelgebied. De locatie valt in het overig deelgebied. Dit houdt in dat het plan geen grootschalige, nieuwe ontwikkelingen voorziet binnen de planperiode van 10 jaar. Het verzoek van de inspreker past niet binnen het vigerende bestemmingsplan en het ontwerpbestemmingsplan. Het betreft een kleinschalige, nieuwe ontwikkeling, dat ruimtelijk inpasbaar is. Echter milieukundig en planologisch gezien zijn er aanvullende onderzoeken noodzakelijk. Voor de locatie wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waardoor het bouwvlak met maximaal 300 m<sup>2</sup> kan worden vergroot mits dit voldoet aan ruimtelijk, planologisch en milieukundig voorwaarden. De zienswijze geeft aanleiding tot een wijziging/aanvulling van het plan.</p>
<p>6. Drogisterij Vroom Bisschop de Vetplein 14 5126 CA Gilze</p> <p>Ontvangen: 26 maart 2013</p>	<p>1. De inspreker verzoekt om het winkelcentrum Achter de Hoven mee te wegen in de Toelichting art. 3.2.3 Winkelstructuur. 2. De inspreker pleit ervoor dat leegstand wordt voorkomen en vraagt zich af of de gemeente een plan heeft klaar liggen om lege winkelruimte in te vullen. 3. De inspreker verzoekt om een helder beleidsvisie betreffende het stimuleren van lokale ondernemers en deze te steunen en te bewegen tot winkelconcentratie.</p>
	<p>1. In artikel 3.2.3 Winkelstructuur van de Toelichting wordt de toekomstige ontwikkeling Achter de Hoven meegewogen. De zienswijze geeft geen aanleiding tot een wijziging/aanvulling van het plan. 2. Het ontwerpbestemmingsplan is onder andere de wettelijke vertaalslag van het distributie planologische onderzoek (bijlage 4 ontwerpbestemmingsplan) en de Centrumvisie kern Gilze (bijlage 5 ontwerpbestemmingsplan) dat op 3 april 2012 door het college van burgemeester en wethouders is vastgesteld. In het distributie planologische onderzoek en de Centrumvisie kern Gilze staat op hoofdlijnen aangegeven hoe leegstand kan worden voorkomen. De gemeente is bereid per geval over de invulling mee te denken.</p>

	<p>De zienswijze geeft geen aanleiding tot een wijziging/aanvulling van het plan.</p> <p>3. Een beleidsvisie betreffende het stimuleren en steunen van lokale ondernemers om ze te bewegen tot een winkelconcentratie vormt geen onderdeel van het ontwerpbestemmingsplan.</p> <p>De zienswijze geeft geen aanleiding tot een wijziging/aanvulling van het plan.</p>
<p>5. Ambtelijke wijzigingen</p>	<p>1. In de regels artikel 5.1 onder a lid 6 wijzigen in “ter plaatse van de aanduiding 'wonen': één woning op de begane grond met al dan niet in samenhang daarmee aan-huis-gebonden-beroepen”.</p> <p>2. In de regels artikel 5.7.2 onder a lid 1 het aantal functies in huidige situatie en maximaal aantal toelaatbare bouwpercelen voor wonen wijzigen in 15</p> <p>3. Op de verbeelding voor het perceel Nieuwstraat 25 het maximum aantal wooneenheden laten vervallen.</p> <p>4. Op de verbeelding voor de percelen Nieuwstraat 37, 39, 41, 43 en 45 voorzien van de aanduiding maximale aantal wooneenheden 5.</p> <p>5. Op de verbeelding voor het perceel Nieuwstraat 76 het bouwvlak met de aanduiding (dh) wijzigen in bestemming detailhandel met een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 5,5 meter.</p> <p>6. Op de verbeelding voor het perceel Korte Wagenstraat 21 en 21a voorzien van een maximum bebouwingspercentage van 75%.</p> <p>7. Voor de percelen Lange Wagenstraat 7, 9, 9a en 9b de functieaanduiding (w) laten vervallen.</p> <p>8. Voor de percelen Lange Wagenstraat 9a en 9b de bouwaanduiding {tae} opnemen.</p> <p>9. Op de verbeelding voor het perceel Kerkstraat 99 en 99a het bestemmingsvlak ‘Maatschappelijk’ verkleinen en voorzien van een maximum bebouwingspercentage van 60%.</p> <p>10. Op de verbeelding voor het perceel Kerkstraat 101 het bestemmingsvlak ‘Wonen’ vergroten. Het perceel achter het perceel Kerkstraat 99 en 99a is onderdeel van het perceel Kerkstraat 101.</p> <p>11. Op de verbeelding voor het perceel Kerkstraat 105a het bestemmingsvlak ‘Bedrijf’ vergroten. Het perceel achter het perceel Kerkstraat 101 is onderdeel van het perceel Kerkstraat 105a.</p>