

Behoort bij besluit van de raad
van de Gemeente Gilze en Rijen

d.d: 03-02-2014

Mij bekend

De wettelijke



Zienswijzenrapportage bestemmingsplan 'Den Door Gilze' 3 februari 2014

Zienswijkenrapportage bestemmingsplan 'Den Door Gilze'

Publicatie van het ontwerpbestemmingsplan heeft in het Weekblad en de Staatscourant van 2 oktober 2013 gestaan. Tevens is de bekendmaking geplaatst op de website www.gilzerijen.nl

Het plan heeft ter visie gelegen vanaf 3 oktober 2013 tot en met 13 november 2013. In totaal zijn er 2 zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn ontvankelijk.

Kort en zakelijk samengevat houden de zienswijzen het volgende in:

ZIENSWIJZEN 1. Fam. Wagemakers Aalstraat 75 5126 CR Gilze Ontvangen: 4 november 2013	1. De inspreker vraagt zich af wat er gebeurt met de bestaande erfafscheiding, bestaande uit een ligusterhaag en een thujahaag, tussen het plangebied en hun eigen perceel en wil vooraf met de projectontwikkelaar hierover afspraken maken. 2. De inspreker spreekt zijn zorgen uit over de afwatering van het beoogde parkeerterrein in het plangebied omdat zijn perceel 30 centimeter lager ligt dan het plangebied en wenst geen wateroverlast van hemelwater. 3. De inspreker verzoekt de ontwikkelaar er mee rekening te houden dat indien bepaalde delen van het plangebied voor langere tijd onbebouwd blijven, deze regelmatig te onderhouden en uit het zicht te houden vanaf de straat. Te denken valt aan het behouden van de bestaande haag. 4. De inspreker vraagt zich af of het vleermuizenonderzoek (onderdeel van het flora- en faunaonderzoek) is afgerond en wat de conclusie is van dit rapport. 5. De inspreker vraagt zich af of de woningen op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan Den Door Gilze voor de voorgevelrooilijn van het vigerende bestemmingsplan Woongebied Gilze (2012) worden gebouwd. Indien dit het geval is, wil de inspreker weten waarom hiervan wordt afgeweken.
---------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Reactie

1. In het ontwerpbestemmingsplan zijn de planologische, ruimtelijke en juridische uitgangspunten voor de erfafscheiding bepaald. Of een erfafscheiding behouden blijft of dat er een nieuwe komt, is iets wat buiten de procedure van het ontwerpbestemmingsplan valt. Wij verzoeken de ontwikkelaar om met de inspreker in contact te treden en hierover onderling afspraken te maken.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot een wijziging/aanvulling van het plan.

2. Conform het Gemeentelijk Rioleringsplan geldt voor iedere gebiedsontwikkeling en dus ook voor deze, dat hemelwater binnen het plangebied wordt opgevangen, waar mogelijk geïnfiltreerd en/of afgevoerd naar een infiltratievoorziening buiten het plangebied. Tijdens de voorbereidingsfase en de uitvoeringsfase van het project zal de infiltratie van het hemelwater onder de aandacht zijn van de gemeente. Daarnaast verzoeken wij de ontwikkelaar met de inspreker in contact te treden en hierover onderling afspraken te maken.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot een wijziging/aanvulling van het plan.

3. In het ontwerpbestemmingsplan zijn de planologische, ruimtelijke en juridische uitgangspunten voor de invulling van het plangebied bepaald. De invulling van het plangebied tot volledige realisatie is iets wat buiten de procedure van het ontwerpbestemmingsplan valt. Wij verzoeken de ontwikkelaar om met de inspreker in contact te treden en hierover onderling afspraken te maken.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot een wijziging/aanvulling van het plan.

4. Het aanvullende vleermuizenonderzoek is afgerond, beschreven in artikel 5.8 Flora en Fauna van de Toelichting en is als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan. De uitkomsten van het aanvullende vleermuizenonderzoek hebben er toe geleid dat de conclusie van het onderzoek is gewijzigd.

De zienswijze geeft aanleiding tot een wijziging/aanvulling van het plan.

5. De lijn die de inspreker aanduidt als voorgevelrooilijn in het vigerend bestemmingsplan Woongebied Gilze is geen voorgevelrooilijn maar een functieaanduidingslijn Bijgebouwen voor de bestemming Wonen. Dit houdt in dat binnen het functieaanduidingsvlak Bijgebouwen alleen bijgebouwen voor de bestemming Wonen mogen worden gerealiseerd. Voor hoofdgebouwen zijn bouwvlakken opgenomen die zijn voorzien van een gevellijn aan de straatzijde. Deze gevellijn is alleen opgenomen bij de bouwvlakken gelegen aan de Aalstraat en de Heuvel. De bouwvlakken aan de Aalstraat van het ontwerpbestemmingsplan Den Door Gize liggen met hun gevellijn ten noorden van de functieaanduidingslijn Bijgebouwen. Hierdoor kunnen richting de Heuvel de hoofdgebouwen dichter op de straat worden gebouwd zodat de van oudsher kenmerkende benadering van de Heuvel, namelijk een smaller wordend (straat)profiel, ook aan de Aalstraat duidelijk zichtbaar wordt.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot een wijziging/aanvulling van het plan.

<p>2. Commissie van Welstand en monumenten</p> <p>Ontvangen: 8 november 2013</p>	<p>1. De inspreker spreekt haar zorgen uit over de hoogte van de massa aan het plein in relatie tot de bestaande maat en schaal aan het plein en directe omgeving. De inspreker adviseert niet hoger te bouwen dan 3 bouwlagen.</p> <p>2. De inspreker adviseert een maximale dakhelling van 60 graden.</p> <p>3. De inspreker adviseert dat de nieuwe invulling aan de Aalstraat en Molenstraat uitgaat naar vrijstaande of 2onder1 kapwoningen en meer terugliggend gesitueerd. Een aaneengesloten bouwblok en/of naar voren geplaatste voorgevelrooilijn wordt hier als niet passend gezien gelet op de karakteristiek van de kleinschalige bebouwing aan beide straten en de bestaande voorgevelrooilijnen.</p>
<p>Reactie</p>	<p>1. De bouw- en goothoogte van het hoofdgebouw aan het plein komen overeen met bouw- en goothoogte van het vigerende bestemmingsplan Woongebied Gilze dat voorziet in een bouwwerk van maximaal 2 bouwlagen met kap. De zienswijze geeft geen aanleiding tot een wijziging/aanvulling van het plan.</p> <p>2. In de regels van het ontwerpbestemmingsplan Den Door Gilze staat in artikel 3.2.1 onder lid f een minimale dakhelling van 35 graden en maximale dakhelling van 60 graden benoemd. De zienswijze geeft geen aanleiding tot een wijziging/aanvulling van het plan.</p> <p>3. Het advies om de bebouwing terugliggend te situeren staat haaks op juist één van de meest van oudsher kenmerkende elementen van de Heuvel, namelijk dat bij de benadering van de Heuvel de aangrenzende bebouwing steeds dichter op de straat is gesitueerd. Door deze ontwikkeling doet de mogelijkheid voor om dit te behouden en zelfs te versterken aan de Aalstraat en Molenstraat. Het advies om de bebouwing terugliggend te situeren wordt dan ook niet overgenomen. Het advies om alleen de bebouwingstypologie vrijstaand en/of twee aaneen in te zetten vanwege de kleinschaligheid van de directe omgeving geniet zeker de voorkeur in de Molenstraat en wordt door de ontwikkelaar ingezet. Voor de beoogde woningen in de Aalstraat is gekeken naar de korrelgrootte van bestaande twee aaneengebouwde woningen in de Aalstraat en is deze vertaald naar 3 aaneengebouwde woningen. Vervolgens zijn 2 maal 3 aaneengebouwde woningen met een gevelsprong tegen elkaar gepositioneerd. De inspreker ervaart dit als een woonblok van 6 aaneengebouwde woningen en niet 2 woonblokken van 3 aaneengebouwde woningen. De ontwikkelaar wordt geadviseerd om de aaneengebouwde woningen nader vorm te geven zodanig dat het past in de korrelgrootte van de Aalstraat. De zienswijze geeft geen aanleiding tot een wijziging/aanvulling van het plan.</p>
<p>3. Ambtelijke wijzigingen</p>	<p>1. Op de verbeelding in het bouwvlak gelegen aan de Molenstraat de bouwaanduidingen [vrij] en [tae] toevoegen binnen het bouwaanduidingsvlak [aeg].</p> <p>2. Op de verbeelding in het bouwvlak gelegen aan de Aalstraat een gevellijn toevoegen.</p> <p>3. Op de verbeelding de dubbelbestemming Waarde – Archeologie aanduiden.</p>