

Reactienota Inspraak en overlegreacties voorontwerp bestemmingsplan Woongebied Gilze

Achtergrond

De maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan Woongebied Gilze wordt geregeld door in het kader van het wettelijk vooroverleg het plan voor commentaar toe te zenden aan de verschillende overlegpartners en het plan ter inzage te leggen voor een ieder.

Op 22 november 2011 is de publicatie geplaatst van het voorontwerp bestemmingsplan Woongebied Gilze in ondermeer het Weekblad voor Gilze en Rijen.

Het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Woongebied Gilze' heeft vanaf 24 november 2011 tot en met 4 januari 2012 ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn 8 inspraakreacties ontvangen.

Ontvankelijkheid van de ontvangen reacties

De reacties dienen binnen de gestelde termijn van 6 weken te zijn ontvangen, te zijn ondertekend en voldoende te zijn beargumenteerd.

De reactie, ingediend door Schalk, makelaardij bv. is ingeboekt op 5 januari 2012. De zienswijze is gedateerd op 4 januari 2012 en per telefaxbericht op dezelfde datum verzonden (23.17 uur). Gelet op dit tijdstip van verzending is er geen reden voor de veronderstelling dat de zienswijze buiten de gestelde termijn is ontvangen.

Verder zijn de ontvangen reacties ondertekend en in voldoende mate beargumenteerd en daarmee ontvankelijk.

Overleg artikel 3.1.1 Bro

Daarnaast is het voorontwerpbestemmingsplan naar diverse instanties toegezonden in het kader van het wettelijk vooroverleg. Twee instanties hebben een vooroverlegreactie ingediend. Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te voeren met betrokken instanties, zoals het waterschap en diensten van Rijk en provincie, die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn

1. Schalk Makelaardij bv. namens dhr. Van Dongen en mevr. Roosen, Oranjestraat 105, 5126 BN Gilze	Eigenaren van het pand Oranjestraat 105 zijn eigenaar van een totaal perceel van 8042 m ² . Samen met de eigendommen van de firma Hessels (Oranjestraat 113-115) geeft dit perceel mogelijkheden tot een inbreidingslokatie voor woningbouw. Gevraagd wordt om deze mogelijkheid mee te nemen in de plantoelichting. In de plantoelichting wordt aangegeven dat een LPG vulpunt niet past in een woonomgeving. Door genoemde adressen aan te duiden als inbreidingslokatie bestaat de mogelijkheid om de milieubelemmering van een LPG tankstation weg te nemen.
2. Krijger Advies namens A.Hessels, Nieuwstraat 15, 5126	Het voortbestaan van met name het LPG vulpunt wordt in het voorliggende bestemmingsplan onder het overgangsrecht gebracht. Hierdoor daalt de waarde van het onroerend goed en wordt de bedrijfseconomische

BN Gilze	<p>situatie van het tankstation in negatieve zin beïnvloed. Dit leidt tot forse planschade. De gemeente kan geen woningbouw in de directe omgeving toestaan zolang het LPG vulpunt nog aanwezig is.</p> <p>In de toelichting (paragraaf 4.4) wordt aangegeven dat de contouren van de externe veiligheid het bedoelde LPG vulpunt nu al zijn gelegen over een groot aantal kwetsbaar en beperkt kwetsbare objecten. Daaraan worden geen conclusies verbonden.</p> <p>Het wegbestemmen van een LPG vulpunt en kiezen voor een uitsterfconstructie is in dit soort gevallen geen goede planologische oplossing en dus in strijd met een goede ruimtelijke ordening.</p> <p>De heer Hessels is bereid in overleg te gaan over sanering van het LPG vulpunt onder voorwaarde dat daarvoor in de plaats woningbouw wordt toegestaan.</p>
reactie	<p>Er is geen reden om het tankstation Oranjestraat 113 te saneren. Er is ook geen behoefte om de eigendommen van de fam. Hessels en Van Dongen-Roosen als inbreidingslokatie aan te merken. Op dit ogenblik zijn er binnen de kern Gilze voldoende mogelijkheden om aan de vraag naar woningbouw te voldoen. In zoverre wordt het bestemmingsplan Woongebied Gilze niet aangepast.</p> <p>De plantoelichting van het bestemmingsplan wordt wel aangepast door paragraaf 4.4 Externe veiligheid uit te breiden met onderstaande tekst.</p> <p>4.4 LPG-station Oranjestraat 113</p> <p>Binnen het plangebied bevindt zich een tankstation met LPG aan de Oranjestraat 113. Er is in 2005 door de rijksoverheid een convenant gesloten met de LPG sector. Door het aanpassen van vervoertechnieken en het vastleggen van de doorzet in de milieuvergunning kunnen de afstanden binnen de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) worden verkleind. Als dit geen soelaas biedt, dan gold voor 1 januari 2010 een saneringsplicht voor de overschrijdingen van het persoonlijk risico (PR) en groepsrisico (GR) op grond van het convenant. Echter sanering als gevolg van het GR is volgens het convenant verplicht maar niet volgens de Revi. In de praktijk betekende dat alleen PR knelpunten gesaneerd moesten worden. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) geeft aan dat getoetst dient te worden aan tabel 1 uit bijlage 1 van het Revi. Voor het LPG-tankstation geldt vanwege het te nemen ruimtelijke besluit een PR 10–6 per jaar van 45 meter. Voor bestaande situaties en voor nieuwe situaties na invoering van de LPGbranchemaatregelen gelden voor LPG-tankstations de volgende afstanden: 25 meter tussen woningen en het vulpunt, 25 meter tussen woningen en het ondergrondse LPG-reservoir (20 m³) en 15 meter tussen woningen en de LPG-afleverzuil. Voor dit LPG-tankstation geldt dan ook voor de bestaande situatie een PR 10–6 per jaar van 25 meter.</p> <p>In het geval van het LPG-tankstation aan Oranjestraat 113 is de doorzet bepaald op minder dan 500 m³ per jaar. Aan de bijbehorende afstanden wordt voldaan. Wellicht dat er wel een overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het GR is/was, maar omdat dit niet verplicht is hoefde er geen sanering plaats te vinden.</p>

	Binnen de PR 10–6 voor bestaande situaties liggen geen kwetsbare objecten. Het LPG-tankstation voldoet daarmee binnen drie jaar aan de vereiste veiligheidsnormen. Vanuit het plaatsgebonden risico is met het volgen van deze anticipatie geen belemmering voor het vaststellen van dit bestemmingsplan.
Mevr. J. v Engelen-Siemons Achter de Tuintjes 5 Gilze	Het perceel Achter de Tuintjes 5 is 900 m ² groot. De gemeente gaat uit van “zuinig ruimtegebruik”. Reclamante vraagt om het aangegeven bouwvlak te vergroten zodat er ruimte is voor twee woningen.
reactie	Het betreft hier een actualisering van het bestaande woongebied. Daarin worden nieuwe ontwikkelingen niet meegenomen tenzij tijdens de voorbereidingsperiode een goede ruimtelijke onderbouwing met daarbij behorende onderzoeken zijn aangeleverd en ons bestuur hiermee heeft ingestemd. Verder moet de financiële haalbaarheid zijn verzekerd bv. door een rechtsgeldige realisatieovereenkomst. Reclamante kan een principeverzoek bij ons college indienen met de vraag of een tweede woning op bedoeld perceel ruimtelijk tot de mogelijkheden behoort. Eventueel kan medewerking worden verleend met toepassing van een zgn. projectafwijkingsbesluit. De inspraakreactie leidt niet tot het aanpassen van het bestemmingsplan Woongebied Gilze.
Vexpro BV Horst 26 5126 BX Gilze	Locatie Oranjestraat 100 is in de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant aangegeven als zoekgebied voor stedelijke uitbreiding. Voorgesteld wordt om een doodlopende weg van de Pastoor van Herckstraat door te zetten naar de Oranjestraat en daaraan bebouwingmogelijkheden te koppelen.
reactie	Het betreft hier een actualisering van het bestaande woongebied. Daarin worden nieuwe ontwikkelingen niet meegenomen tenzij tijdens de voorbereidingsperiode een goede ruimtelijke onderbouwing met daarbij behorende onderzoeken zijn aangeleverd. Verder moet de financiële haalbaarheid zijn verzekerd. Over de ruimtelijke haalbaarheid van het voorstel wordt in dit kader geen verdere uitspraak gedaan. Op dit ogenblik zijn er binnen de kern Gilze voldoende mogelijkheden om aan de vraag naar woningbouw te voldoen. Er is geen reden om daaraan andere locatie toe te voegen.
Vexpro BV Horst 26 5126 BX Gilze	De locaties Oranjestraat 105 en Molenstraat 10 zijn in de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant aangegeven als stedelijk gebied. De locatie Molenstraat 10 is op de plankaart als zodanig verwerkt. Voorgesteld wordt om dit eveneens te doen voor de locatie Oranjestraat 105 en 113. In een bijlage is een voorstel van verkaveling meegegeven.
reactie	Het betreft hier een actualisering van het bestaande woongebied. Daarin worden nieuwe ontwikkelingen niet meegenomen tenzij tijdens de voorbereidingsperiode een goede ruimtelijke onderbouwing met daarbij behorende onderzoeken zijn aangeleverd. Verder moet de financiële haalbaarheid zijn verzekerd. Op dit ogenblik zijn er binnen de kern Gilze voldoende mogelijkheden om aan de vraag naar woningbouw te voldoen. Er is geen reden om daaraan andere locatie toe te voegen. Over de ruimtelijke inpasbaarheid van het voorstel wordt in dit kader geen uitspraak gedaan.

	<p>Een vergelijking met de locatie Molenstraat 10 treft geen doel omdat voor laatstgenoemde locatie een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 van de voormalige Wet op de Ruimtelijke Ordening is gevolgd. Op basis daarvan zijn beperkte bebouwingmogelijkheden op deze locatie toegestaan. Deze vrijstelling wordt in voorliggend actualisatieplan geformaliseerd.</p> <p>De inspraakreactie leidt niet tot het aanpassen van het bestemmingsplan Woongebied Gilze.</p>
<p>Vexpro BV Horst 26 5126 BX Gilze</p>	<p>Nieuwstr 152 is in het plan opgenomen met de voorgenomen ontwikkelingen. Voor Ridderstraat zijn plannen tot herinrichting met woningen aan De Strijp. Ook dit voornemen meenemen in het plan.</p>
<p>reactie</p>	<p>Ten aanzien van de ontwikkelingen Nieuwstraat 152 heeft initiatiefnemer een ruimtelijke onderbouwing met alle daarbij behorende onderzoeken overgelegd en is de financiële haalbaarheid van die ontwikkeling verzekerd door een van kracht zijnde realisatieovereenkomst.</p> <p>Voor het perceel Ridderstraat 50 is de situatie anders. Indien voor de vaststellingprocedure het plan wordt gecompleteerd met de benodigde onderzoeksrapporten en er tussen partijen een realisatieovereenkomst van kracht is, kan de voorgenomen ontwikkeling nog met dit plan worden meegenomen. Is dat niet het geval dan staat de weg van een projectafwijkingbesluit nog open.</p> <p>De inspraakreactie leidt, gelet op de huidige stand van zaken, niet tot het aanpassen van het bestemmingsplan Woongebied Gilze.</p>
<p>M.v.Son Dongenseweg 90 5047 SG Tilburg</p>	<p>Locatie Wevershof 37 is niet juist op de verbeelding weergegeven. Voorgesteld wordt om bestemmingsgrens aan te passen overeenkomstig de feitelijke situatie.</p>
<p>reactie</p>	<p>De verbeelding ter plaatse van de locatie Wevershof 37 wordt aangepast.</p>
<p>A.Klaassen Oranjestraat 123 5126 BN Gilze</p>	<p>Perceelsgrens Oranjestraat 123 en 129 is gewijzigd. Verbeelding hierop aanpassen</p> <p>Splitsing maken tussen woning (bestemmen als wonen) en bedrijf (bestemmen als bedrijf) conform plan Buitengebied 1998</p> <p>Gevellijn ter hoogte van het bedrijfsgedeelte naar voren brengen en de mogelijkheid voor een bedrijfswoningen opnemen binnen de ruimte tussen de verplaatste gevellijn en bedrijfspan</p> <p>Er is geen sprake van een hoveniersbedrijf maar van een waterfittersbedrijf/grondboorbedrijf en verhuur van toiletwagens.</p>
<p>reactie</p>	<p>In de verbeelding wordt de perceelsgrens en daarmee ook de plangrens van het bestemmingsplan aangepast aan de actuele situatie.</p> <p>De specifieke aanduiding HV (hoveniersbedrijf) wordt verwijderd.</p> <p>Woning en bedrijfsgebouw vormen kadastraal één perceel en zijn van dezelfde eigenaar. Het perceel heeft één in-/toerit waarmee zowel de woning als de bedrijfsruimte worden ontsloten. Er is geen reden om het perceel op te</p>

	<p>splitsen in enerzijds de bestemming wonen en anderzijds een afzonderlijke bestemming bedrijf met bedrijfswoning. Ook is er in het verlengde hiervan geen reden om de gevellijn te verplaatsen omdat er op dit moment al één bedrijfswoning aanwezig is en het bestemmingsplan geen mogelijkheden biedt voor de realisatie van nog één bedrijfswoning op dit bedrijfsperceel.</p>
<p>Waterschap Brabantse Delata Postbus 5520, 4801 DZ Breda</p>	<p>- in de plantoelichting is onder afbeelding 2 (blz. 40) een verbeelding van de hoofdwaterstructuur plangebied en omgeving opgenomen. De begrenzing ervan is in een blauwe kleur weergegeven. Dit kan leiden tot verwarring in verband met de waterlopen die eveneens met een blauwe kleur zijn aangegeven. Voorgesteld wordt om voor de begrenzing een afwijkende kleur te kiezen.</p> <p>Onder paragraaf 3.4 beleid van het Waterschap met betrekking tot nieuwe ontwikkelingen opnemen.</p> <p>Aandacht voor gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlogende materialen.</p> <p>- planregels "Bedrijf" aanvullen met water- en waterhuishoudkundige voorzieningen.</p>
<p>reactie</p>	<p>Het bestemmingsplan Woongebied Gilze wordt aangepast door:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de kleur van de begrenzing te wijzigen waardoor een duidelijk onderscheid ontstaat tussen gebiedsgrens en waterlopen in afbeelding 12 van de toelichting van het bestemmingsplan. - Aan artikel 4.1, sub I van de regels van het bestemmingsplan wordt toegevoegd "water- en waterhuishoudkundige voorzieningen".
<p>Provincie Noord Brabant</p>	<p>Kan instemmen met het plan met de aantekening dat de retropectieve toets ontbreekt. Geadviseerd wordt deze alsnog aan de plantoelichting toe te voegen. Verder wordt aandacht gevraagd voor de actuele woningbouwcijfers.</p>
<p>reactie</p>	<p>De retropectieve toets geeft inzicht op welke punten met het voorontwerp plan van het geldende bestemmingsplan wordt afgeweken. Met name de besluiten waarbij buitenplannen is afgeweken van de geldende bestemmingsplannen worden daarmee bedoeld, de ingrijpende vrijstellingen zijn daarbij van belang.</p> <p>Aan de toelichting worden de belangrijke afwijkingsbesluiten alsnog toegevoegd.</p> <p>Ten aanzien van de woningbouwcijfers wordt een relatie gelegd met de retropectieve toets in die zijn dat van de planafwijkingen wordt vermeld over hoeveel woningen het gaat en waar mogelijk ook de financieringsklasse.</p>
<p>Ambtelijke opmerkingen</p>	<p>1. Vanuit de commissie ruimte is de opmerking gemaakt dat het DPO kern Gilze aangeeft dat er binnen de kern Gilze ruimte is voor maximaal twee supermarkten. De planregels dienen daar rekening mee te houden en er dient een relatie gelegd te worden met eventuele verplaatsing van een supermarkt naar het plangebied Achter de Hoven. Naar een aanvaardbare juridische constructie waarbij een koppeling wordt gelegd tussen verplaatsen en hergebruik van het vrijkomende pand wordt op dit moment gezocht om de vraag vanuit de commissie handen en voeten te kunnen geven..</p> <p>2. De (publieke) tuin aan de Strijp in Gilze heeft een bouwvlak waarin de nadere aanduiding W(wonen) is opgenomen. Dit is onjuist omdat de locatie is gelegen binnen de 35-40 ke contour. Binnen deze contour mag geen woning worden toegevoegd. De aanduiding W wordt verwijderd.</p>

	3. De artsenpraktijk aan de Nieuwstraat (hoek Architect v Beijsterveldthof) is in het voorontwerp aangeduid als gemengd (GD). Andere medische en paramedische functies zijn bestemd als maatschappelijk. Voor een consequente planmethodiek is het gewenst ook genoemde praktijk als maatschappelijk te bestemmen.
defensie	Brandstofleiding welke door het gebied loopt is niet op de verbeelding aangegeven. In regels een bebouwingvrije zone opnemen van 5 meter artikel 19.4 (a) van de planregels te worden aangevuld met ‘..woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen (zoals bedoeld in de Wet geluidhinder)...’.
reactie	Verbeelding en regels worden aangepast. Artikel 19.4 wordt redactioneel aangepast en een afzonderlijk artikel (artikel 19.6 “veiligheidszone – brandstofleiding”) wordt toegevoegd. .