

ZIENSWIJZENRAPPORTAGE ONTWERPBESTEMMINGSPLAN “WOONGEBIED GILZE”

Achtergrond

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. De nieuwe Wro geeft onder andere aan dat het verplicht is om bestemmingsplannen te hebben die niet ouder zijn dan 10 jaar. Verder dienen bestemmingsplannen vanaf 1 januari 2010 digitaal raadpleegbaar en uitwisselbaar te zijn. De plannen moeten daarbij voldoen aan de eisen van de RO Standaarden 2008. Daarnaast dienen bestemmingsplannen die na 1 januari 2010 in ontwerp ter inzage zijn gelegd digitaal te worden vastgesteld en ondertekend.

De gemeente Gilze en Rijen is een traject begonnen voor de actualisering en digitalisering van het bestemmingsplannenbestand. Het huidige bestand bestaat hoofdzakelijk uit verouderde bestemmingsplannen, zowel wat betreft leeftijd als inhoud. Bestemmingsplannen dienen eens in de tien jaar geactualiseerd te worden. Daarnaast vormt de actualisering van de bestemmingsplannen het vertrekpunt voor een actueel ruimtelijk beleid binnen de gemeente.

Het bestemmingsplanplan “Woongebied Gilze” omvat het totale woongebied van de kern Gilze met uitzondering van het centrumgebied en het plangebied “Achter de Hoven”. Door deze ingreep worden 15 rechtsgeldige bestemmingsplannen geheel en 2 gedeeltelijk vervangen. De gedeeltelijk vervangen bestemmingsplan betreft het plan “Kern Gilze” en van het plan “De Hofstad” het deel van de sportvelden. Zoals bekend worden de sportvelden meegenomen in het plan “Achter de Hoven” en het resterende deel van het plan Kern Gilze wordt meegenomen in een actueel plan voor het centrumgebied.

Het onderhavige bestemmingsplan regelt de bestemmingen voor de woongebieden van de kern Gilze. Voor het centrumgebied van Gilze en de bedrijventerreinen zal een afzonderlijk bestemmingsplan ter actualisatie van de vigerende bestemmingsplannen worden opgesteld. Binnen het woongebied van Gilze wordt de bestaande situatie bestemd. Het bestemmingsplan is conserverend van aard en bevat verder enkele recente ontwikkelingen die inmiddels de noodzakelijke ruimtelijke procedure hebben doorlopen danwel waarvoor een ruimtelijke onderbouwing is goedgekeurd en de benodigde planologische onderzoeken zijn afgerond. Het doel van het onderhavige bestemmingsplan is verder het aanwijzen van bestemmingen van de in het plan begrepen gronden (artikel 3.1 Wro). Dit omvat zowel het doorvertalen van het ruimtelijk beleid van rijk, provincie en gemeente als het adequaat vastleggen van kwaliteit en functies. Een bestemmingsplan heeft voor zowel de overheid als de burger een bindend karakter.

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan zijn diverse bedrijven gevestigd. Algemeen is in het plangebied bedrijvigheid, voor zover deze is bestemd in het bestemmingsplan, in maximaal categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (zie bijlage 1 van de voorschriften van dit bestemmingsplan) toegestaan. Het college heeft de bevoegdheid om daarvan af te wijken bij categorie 3 bedrijven mits er sprake is van gelijkwaardigheid aan categorie 2.

Zoals aangegeven gaat het plan uit van de bestaande situatie. Aan de bestaande bebouwing wordt enige uitbreidingsruimte toegekend die soms in relatie met het geldende bestemmingsplan verruimend is en in sommige situaties beperkend.

Algemeen is uitgegaan van een uitbreidingsmogelijkheid voor woningen met 3 meter gemeten vanuit de oorspronkelijke achtergevel. Verder wordt gewerkt met een bebouwingspercentage over het bouwperceel. Uitgegaan wordt van 50% bebouwing bij vrijstaande woningen met een maximum van 350 m², voor halfvrijstaande woningen is dat 60% met een maximum van 250 m² en voor aaneengebouwde woningen is dat 70% met een maximum van 150 m².

TERINZAGELEGGING

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 7 juni 2012 tot en met 18 juli 2012 ter inzage gelegen. Publicatie heeft plaatsgevonden in het Weekblad voor Gilze en Rijen en de Staatscourant.

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.

Een drietal reclamanten heeft zich het recht voorbehouden om nadere zienswijzen of toelichting aan te leveren. Allen hebben een termijn gekregen waarbinnen dat mogelijk is.

I. Ingekomen zienswijzen

Gedurende de inzageperiode van 7 juni tot en met 18 juli 2012 zijn acht zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan "Woongebied Gilze" ingediend. Kort en zakelijk samengevat houden de zienswijzen het volgende in:

1. Zienswijze van de heer A.J.A. Clemens en mevrouw J.C.M. Clemens-Martens, Boschoven 11 te Baarle Nassau

De zienswijze luidt als volgt:

1. Het plan voorziet voor het perceel Nieuwstraat 87-89 in drie wooneenheden, terwijl er een bouwvergunning is afgegeven voor vier wooneenheden;
2. Nieuwstraat 87-89 wordt als kantoor aangeduid, maar reclamant wil graag de bestemming kantoor/detailhandel.

Reactie op zienswijze

Wij reageren als volgt op de zienswijzen:

1. Er is op 22 december 2009 met binnenplanse ontheffing een bouwvergunning afgegeven voor het verbouwen van de verdieping van het pand Nieuwstraat 89 in Gilze van drie appartementen naar vier appartementen. Het bestemmingsplan zal op dit punt worden aangepast door de maatvoering "maximaal aantal wooneenheden" op de verbeelding ter plaatse van het perceel Nieuwstraat 87-89 in Gilze te wijzigen van 3 in 4.

De zienswijze geeft aanleiding tot wijziging van de verbeelding van het plan.

2. In het huidige bestemmingsplan "Kern Gilze" is de bestemming van Nieuwstraat 87 – 89 "Gemengd gebied". Als zodanig bestemde gronden zijn onder andere bestemd voor kantoren zonder baliefunctie, publiekverzorgende ambachten en bedrijven. Detailhandel is niet toegestaan tenzij het een bestaande winkel betreft. In dat geval is een maximale uitbreiding van 10% toelaatbaar. Reden daarvan is dat met de vaststelling van het bestemmingsplan "Kern Gilze"(2001) ervoor is gekozen om detailhandel te concentreren in de tot "Centrumgebied" aangewezen gebieden. Dit beleid wordt voortgezet in het nieuwe bestemmingsplan "Woongebied Gilze". Daarnaast heeft ons college begin 2012 de notitie "Centrumvisie Gilze" vastgesteld. Uitgangspunt van het gemeentelijke beleid is om detailhandel te concentreren in het gebied dat ligt ingeklemd tussen de Raadhuisstraat en Lange Wagenstraat. Bestaande winkels buiten dit concentratiegebied worden gerespecteerd en krijgen een positieve maar conserverende bestemming. Op het adres Nieuwstraat 87-89 is al jaren geen winkel meer aanwezig. Het perceel Nieuwstraat 87-89 krijgt in het nieuwe plan daarom ook geen detailhandelsbestemming.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het plan.

2. Zienswijze van Bouwbedrijf Vermeulen, Europalaan 16 te Rijen

De zienswijze luidt als volgt:

De diepte van de hoofdbouw op het perceel grond aan de Nerhovensestraat 4 en 6 ligt nu op 12 meter. Gezien het diepe en smalle perceel en het ontwerp vraagt reclamant of de bouwdiepte kan worden verlengd naar 13 meter.

Reactie op zienswijze

Wij reageren als volgt op de zienswijze:

Het ontwerpbestemmingsplan "Woongebied Gilze" gaat algemeen uit van een maximale bouwdiepte van 12 meter. Op deze regel worden geen uitzonderingen gemaakt, behalve bij bestaande situaties die van deze regel afwijken. Voor bebouwing van bedoelde percelen is in de loop van het voorontwerp bestemmingsplan een schetsplan ingediend, besproken en stedenbouwkundig onderschreven. Daarbij is uitgegaan van een bebouwingsdiepte van 12,5 meter. In relatie met het vigerende bestemmingsplan Kern Gilze was dit een te accepteren bebouwingsdiepte. In deze situatie wordt uitgegaan van een bestaande situatie.

De zienswijze geeft aanleiding tot wijziging van de verbeelding van het plan.

3. Zienswijze van VERZON bv, Steenfabriek 5 te Gilze

De zienswijze luidt als volgt:

1. Het pand Raadhuisstraat 7 heeft in het bestemmingsplan "Kern Gilze" de bestemming "Gemengde doeleinden". Het ter visie liggende bestemmingsplan voorziet alleen maar in "Wonen" op deze plek. Dit leidt tot een verschraving van de locatie en komt de leefbaarheid van het dorp niet ten goede. Een kinderdagverblijf, buitenschoolse opvang of een winkel is niet meer mogelijk. Men verzoekt daarom om de bestemming van de pand Raadhuisstraat 7 te wijzigen naar "Gemengd" met in de beschrijving een maximaal aantal wooneenheden;
2. De goothoogte van het pand Raadhuisstraat 5 is niet correct weergegeven en moet worden aangepast naar 8,30 meter.
3. Het aantal wooneenheden van het pand Raadhuisstraat 5 is beperkt tot drie terwijl er op dit moment al drie aanwezig zijn met een klaslokaal dat omgebouwd kan worden tot woning. Dus graag maximaal vier opnemen.

Reactie op zienswijze

Wij reageren als volgt op de zienswijzen:

1. Het pand Raadhuisstraat 7 wordt sinds jaar en dag als woning gebruikt en vormt als woning een "natuurlijke functionele grens" tussen het woongebied en het gemengd gebied.. Ruimtelijk/functioneel is er geen reden om deze grens te verleggen. Ook in verband met de beperkte aanwezigheid van parkeerplaatsen in de directe omgeving is het omzetten naar de bestemming "Gemengd" niet wenselijk.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het plan.

2. De goothoogte van het pand wordt aangepast naar 8,50 meter in overeenstemming met de bestaande situatie.

De zienswijze geeft aanleiding tot wijziging van de verbeelding van het plan.

3. In 2004 is met vrijstelling medewerking verleend aan de legalisatie van twee appartementen naast een (dienst)woning in het pand Raadhuisstraat 5 in Gilze. Tussen partijen is destijds afgesproken dat ten behoeve daarvan twee woningen uit het woningbouwcontingent beschikbaar werden gesteld. De begane grond van het pand wordt gebruikt als klaslokaal. Dat is ook de reden waarom aan het pand de functie "Gemengd" is toegekend.

Deze bestemming sluit goed aan bij het aansluitende perceel van de basisschool De Wildschut, met de bestemming "Maatschappelijk". De destijds gevoerde vrijstelling is met dit bestemmingsplan geformaliseerd.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het plan.

4. Zienswijze van de heer A.F. M. Machielsen, Abdis van Thornstraat 15 te Gilze

De zienswijze luidt als volgt:

1. In het bestemmingsplan "Kern Gilze" is het perceel Abdis van Thornstraat 15 bestemd tot "Woongebied". De diepte van het hoofdgebouw mag maximaal 15 meter bedragen. De huidige diepte van de woning bedraagt 14,5 meter. In het nieuwe bestemmingsplan is de diepte door de maatvoeringslijn beperkt tot 11 meter. Reclamant verzoekt om de maatvoeringslijn te verplaatsen en evenwijdig te situeren aan de achtergevel van de woning. Waarbij de diepte van het hoofdgebouw tenminste 15 meter bedraagt, overeenkomstig "Kern Gilze".
2. Reclamant verzoekt de vorm van het bouwvlak aan te passen zoals dat in het voorontwerpbestemmingsplan "Woongebied Gilze" (en in "Kern Gilze") stond weergegeven, waarbij het gehele perceel als bouwvlak betiteld wordt.

Reactie op zienswijze

Wij reageren als volgt op de zienswijzen:

1. Het bouwvlak van het hoofdgebouw wordt aangepast zodat de toegestane bouwdiepte van het hoofdgebouw 15 meter wordt in overeenstemming met de bestaande situatie.

De zienswijze geeft aanleiding tot wijziging van de verbeelding van het plan.

2. Het hoofdgebouw van het pand Abdis van Thornstraat 15 staat aan de zijde van het perceel Abdis van Thornstraat 17 aan de wegzijde op een afstand van ongeveer 6,50 meter. Er is sprake van een open bebouwing. Om die stedenbouwkundige redenen is in het bestemmingsplan bepaald dat de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 meter bedraagt. Dit is overigens niet anders dan in het geldende bestemmingsplan "Kern Gilze" is bepaald ten aanzien van open bebouwing. Voor behoud van deze open bebouwingsstructuur worden op deze regel geen uitzonderingen gemaakt, behalve bij bestaande situaties die al van deze regel afwijken. Daarvan is hier geen sprake. Om die reden wordt niet tegemoet gekomen aan het verzoek om het gehele perceel als bouwvlak te betitelen.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het plan.

NB: De grens van het bouwvlak Abdis van Thornstraat 15 ten opzichte van het perceel Abdis van Thornstraat 17 is op de (leidende) verbeelding op www.ruimtelijkeplannen.nl op 3 meter afstand gelegd. Nu de bebouwingsdiepte van het hoofdgebouw wordt verruimd naar een diepte van 15 meter wordt ook de noordgrens van het bouwvlak aangepast in die zin dat de afstand met het hoofdgebouw over de gehele 15 meter ten opzichte van het perceel Abdis van Thornstraat 17, 3 meter bedraagt.

5. Zienswijze van de heer Borst en mevrouw Dücking, Nerhovensestraat 35 te Gilze

De zienswijze luidt als volgt:

1. De gebiedsaanduiding vrijwaringszone - weg (artikelnummer 19.9) komt over het gehele perceel Nerhovensestraat 35 te liggen. Hierdoor zijn er geen uitbreidingsmogelijkheden meer voor het huis. Reclamanten verzoeken de grens van de zone te verleggen zodat uitbreidingen mogelijk blijven. De huidige schuur moet vervangen of gesloopt worden.

- Daarvoor in de plaats mocht volgens de gemeente vergunningsvrij een nieuwe schuur worden gebouwd naast het huis.
2. De gemeente had de heer Borst en mevrouw Dücking persoonlijk op de hoogte moeten stellen dat hun eigendom een andere bestemming krijgt toegewezen.

Reactie op zienswijze

Wij reageren als volgt op de zienswijzen:

1. Voor het een strook langs de A58 geldt de vrijwarings-/overlegzone van 75 meter. Deze zone is bedoeld om vrij te houden van nieuwe ontwikkelingen. In overleg met de Rijkswaterstaat (wegbeheerder) kan hiervan worden afgeweken. Ten aanzien van de A 58 zijn er tussen Rijkswaterstaat en de gemeente Gilze en Rijen in 2008 nadere afspraken gemaakt over de uitbreidingsruimte van deze rijksweg. Bestaande ontwikkelingen, functies en bestemmingen binnen de hiervoor bedoelde ruimte blijven gehandhaafd of kunnen alsnog gerealiseerd worden. Onder bestaande ruimtelijke ontwikkelingen wordt onder andere verstaan ontwikkelingen die zijn toegestaan ingevolge een vigerend bestemmingsplan inclusief de daarbij opgenomen (binnenplanse) vrijstellingsmogelijkheden, wijzigings- en uitwerkingsbevoegdheden en het overgangsrecht.

Het ontwerp bestemmingsplan “Woongebied Gilze” is een conserverend/actualisatie plan en heeft in het algemeen geen nieuwe ontwikkelingen in zich. Voor het gebied aan de noordzijde van de Nerhovensestraat in Gilze biedt het geldende bestemmingsplan “Kern Gilze” (2001) beperkte bebouwingsmogelijkheden. Dit bestemmingsplan geeft onder andere aan de percelen Nerhovensestraat 35 en 37 in Gilze een woonbestemming in halfopen bebouwing. De bebouwingsmogelijkheden zijn begrensd door een bebouwingsgrens I (voorgevelrooilijn) en bebouwingsgrens II (secundaire bebouwingsgrens).

De secundaire bebouwingslijn ligt geprojecteerd op ongeveer 35 meter uit de kant van de nabij gelegen hoofdrijbaan van de A58. Op grond van de planregels mag de bebouwingsgrens II niet door enige bebouwing worden overschreden.

Het ontwerp plan biedt geen nieuwe ontwikkelingen (conserverend) en de mogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan “Kern Gilze” worden voor de locatie Nerhovensestraat als het ware gekopieerd. De verbeelding wordt daarvoor aangepast in die zin dat de secundaire bebouwingslijn uit het vigerende plan alsnog in het ontwerp plan wordt vertaald. Daardoor ontstaan er niet meer bebouwingsmogelijkheden dan nu tot de mogelijkheden behoren en dus is er ook geen sprake van nieuwe ontwikkelingen.

Verder speelt hierbij dat de zuidelijke begrenzing van de vrijwarings-/overlegzone, gelijk of nagenoeg gelijk ligt aan de secundaire bebouwingsgrens zoals die voortvloeit uit het bestemmingsplan “Kern Gilze”.

Deze zienswijze geeft aanleiding tot een wijziging van het plan.

2. Wettelijk is geregeld op welke wijze een ontwerp bestemmingsplan bekend moet worden gemaakt. Aan deze procedurele voorwaarden is voldaan door het plan te plaatsen op ruimelijkeplannen.nl en hieraan bekendheid te geven in de Staatscourant en het Weekblad voor Gilze en Rijen. Daarnaast is een analoge versie van het plan ter inzage gelegd bij de gemeentebalie en de bibliotheek in Gilze. Het is niet nodig en bovendien niet mogelijk iedereen wiens perceel ligt binnen de grenzen van het bestemmingsplan “Woongebied Gilze” persoonlijk te informeren als er iets verandert in zijn of haar ruimtelijk-functionele situatie.

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot een wijziging van het plan.

6. Zienswijze van de heer E.A.A. Huggers, Nerhovensestraat 27 te Gilze

De zienswijze luidt als volgt:

1. In het huidige bestemmingsplan "Kern Gilze" is het mogelijk om de schuren die zich op het perceel bevinden te slopen en op een andere manier terug te zetten. Het nieuwe bestemmingsplan biedt deze mogelijkheid niet. Reclamant verzoekt om de mogelijkheid tot het slopen en opnieuw oprichten van de schuren.
2. De heer Huggers heeft het perceel mede aangekocht vanwege de mogelijkheid om de achterzijde van het terrein te gebruiken voor maatschappelijke/recreatieve doeleinden. Het nieuwe bestemmingsplan biedt deze mogelijkheid niet. Men verzoekt om de mogelijkheid om een beroep aan huis uit te kunnen uitoefenen vallend binnen maatschappelijke en/of recreatieve doeleinden.

Reactie op zienswijze

Wij reageren als volgt op de zienswijzen:

1. Zie reactie zienswijze nr 4, punt 1 .
2. Het college is nog steeds bevoegd om, mits voldaan wordt aan de in het bestemmingsplan genoemde voorwaarden, een omgevingsvergunning inhoudende het (binnenplans) afwijken van het bestemmingsplan te verlenen voor gebruik ten behoeve van een aan huis gebonden (ambachtelijke) bedrijfsactiviteiten. Een aan huis gebonden (ambachtelijke) bedrijfsactiviteit is dus nog steeds mogelijk onder het nieuwe bestemmingsplan.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het plan.

7. Zienswijze van Krijger Advies namens de heer A.G. Hessels, Nieuwstraat 15 te Gilze

De heer Hessels is eigenaar van de percelen Oranjestraat 111-115 te Gilze waarop een tankstation met LPG vulpunt en een garagebedrijf worden geëxploiteerd. De zienswijze luidt als volgt:

1. Uitgegaan wordt van een maximale doorzet van 500 m³ en de daarbij behorende afstand van 25 meter. In de geldende milieuvergunning is geen maximale doorzet van LPG opgenomen. Dit betekent dat dient te worden uitgegaan van een afstand van de zgn. "worst case" scenario. Ten onrecht is dan ook uitgegaan van een afstand van 25 meter voor PR.
2. Er is niet voorzien in een GR contour en het ontbreekt aan een onderbouwende berekening ervan. Voor het GR geldt ingevolge bijlage 2, tabel 1 van de Revi een invloedsgebied van 150 meter of meer. Een overweging omtrent het groepsrisico ontbreekt in het ontwerp bestemmingsplan. Dit is in strijd met een goede ruimtelijke ordening

Reactie op zienswijze

Wij reageren als volgt op de zienswijzen:

1. Bij besluit van 23 december 2008 zijn ambtshalve voorschriften toegevoegd aan de revisievergunning op grond van de Wet milieubeheer van de heer A.A.G.M. Hessels (Autofood Tankstation Hessels), voor de inrichting gelegen aan de Oranjestraat 111 in Gilze. Onder punt 14.6 (Externe Veiligheid) zijn de volgende voorschriften over de doorzet van LPG toegevoegd (blz. 10 van het besluit daartoe):
 - de doorzet van LPG mag per jaar niet meer dan 500 m³ bedragen;
 - jaarlijks dient, uiterlijk op 1 april, een door een accountant goedgekeurde verklaring van de doorzet van LPG in het voorafgaande jaar aan het bevoegde gezag te worden overgelegd. Tevens kan worden volstaan met een overzicht van de LPG leverancier.De vergunning en het besluit tot het ambtshalve toevoegen van de voorschriften zijn onherroepelijk. Zoals uit het bovenstaande blijkt is, anders dan reclamant aangeeft, wel degelijk sprake van een maximale doorzet van LPG.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het plan.

2. Het bestemmingsplan is een actualisatie-/conserverend plan waarbij de bestaande (vigerende) situatie opnieuw is vastgelegd. Op een afstand van 42 meter ten opzichte van het vulpunt ligt een woning. Andere woningen liggen op een grotere afstand. De woningen zijn zodanig ingericht dat er voldoende vluchtwegen zijn van de inrichting van het vulpunt af. Ontwikkelingen die tot een substantiële toename van het groepsrisico leiden, zijn niet aanwezig gelet op de aard van het bestemmingsplan. Overigens is wel geconstateerd dat recente ontwikkelingen in wetgeving en richtlijnen aanleiding geven om de verantwoording van het groepsrisico nader te onderbouwen. Het groepsrisico wordt in de plantoelichting nader onderbouwd en toegelicht.

De zienswijze geeft aanleiding tot wijziging van de toelichting van het plan.

8. Zienswijze van N. Vermeulen, Arcoma Vastgoed bv, Nieuwstraat 73 te Gilze

De zienswijze luidt als volgt:

Het perceel Alphenseweg 67-69 heeft de bestemming maatschappelijke voorzieningen gekregen. De heer Vermeulen heeft een schetsplan aangeleverd.

Het voorstel gaat uit van commerciële ruimten op de begane grond eventueel uit te wisselen met wonen (appartementen) en appartementen op de verdieping.

De bestemming "bedrijf" zoals die in het ontwerp bestemmingsplan is gegeven aan het perceel Alphenseweg 67-69 is niet realiseerbaar. Voorstelgesteld wordt om in de plaats daarvan aan dit perceel de bestemming "gemengd" met maximaal 12 woningen toe te kennen.

Parkeren kan op eigen terrein worden opgevangen

Reactie op zienswijze

Wij reageren als volgt op de zienswijzen:

Voor het perceel Alphenseweg 67-69 geldt het bestemmingsplan "Kern Gilze" met de (gebieds)bestemming "Gemengd gebied". In de doeleindenomschrijving behorende bij deze bestemming zijn de toelaatbare functies aangegeven. Dit zijn onder andere:

- kantoren (zonder baliefunctie)
- kleinschalige maatschappelijke voorzieningen
- publiekverzorgende ambachten en dienstverlening
- wonen in vrijstaande, halfvrijstaande en aaneengebouwde woningen en appartementen
- parkeren ten dienste van de toegelaten functies

Verder is in de voorschriften opgenomen dat nieuwvestiging van wonen aan vrijstelling is gebonden.

Randvoorwaarden daarbij zijn:

- gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid
- provinciaal verstedelijkingsbeleid
- experiment kwaliteit en duurzaamheid.

Het voorstel zoals dat door reclamant is aangeleverd gaat om hergebruik van bestaande bebouwing. Concreet wordt voorgesteld om aan het perceel Alphenseweg 67-69 de bestemming "gemengd" met maximaal 12 woningen toe te kennen. Parkeren wordt op eigen terrein opgevangen

Voor deze locatie speelt naast de ruimtelijke en functionele ruimte uit het vigerende plan "Kern Gilze" ook de "Ruimtelijke visie omgeving Raadhuisstraat" zoals die in 2005 is vastgesteld een doorslaggevende rol. Deze visie geeft een globale indruk van het toekomstige stedenbouwkundige en functionele beeld van onder andere de hoek Alphenseweg/Heuvel.

Deze ruimtelijke visie gaat uit van een functionele mogelijkheid op de begane grond tot een diepte van 25 meter van kantoren (zonder baliefunctie), kleinschalige maatschappelijke en culturele voorzieningen, publiekverzorgende ambacht en dienstverlening.

Verder is een invulling met appartementen mogelijk waarbij in zijn algemeenheid wordt gestreefd naar voldoende woningdifferentiatie.

De bestemming “bedrijf” kan vanuit een goede ruimtelijke ordening daarom op deze locatie niet gehandhaafd worden.

Daarentegen past het voorstel van reclamant in de voorgenomen ontwikkeling van deze locatie zoals die is vertaald in zowel het vigerende bestemmingsplan Kern Gilze en de later voor deze locatie vastgestelde ruimtelijke visie.

De zienswijze is aanleiding om de bestemming “bedrijf” voor de locatie Alphensebaan 67-69 te wijzigen in de bestemming “Gemengd” en de verbeelding hierop aan te passen. Aanpassing dient op een zodanige wijze te geschieden dat parkeren op eigen terrein wordt opgevangen.

II. Reacties in het kader van het wettelijk vooroverleg

Gedurende de inzageperiode is één reactie in het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg tegen het ontwerpplan ingediend. Kort en zakelijk samengevat houdt de reactie het volgende in:

Zienswijze van Waterschap Brabantse Delta

De zienswijze luidt als volgt:

1. Waarom zijn binnen de bestemming “Bedrijf” geen water- en waterhuishoudkundige voorzieningen toegevoegd?
2. Waarom is een stuk beleid van het waterschap niet opgenomen in de Toelichting?

Reactie op zienswijze

Wij reageren als volgt op de bezwaren:

1. Binnen de bestemming “Bedrijf” worden alsnog water- en waterhuishoudkundige voorzieningen toegevoegd.

De zienswijze heeft aanleiding gegeven tot een wijziging van het plan.

2. Het beleid van het Waterschap zal alsnog worden verwerkt in de plantoelichting. De zienswijze heeft aanleiding gegeven tot een wijziging van het plan.

De zienswijze heeft aanleiding gegeven tot een wijziging van het plan.

III. Ambtshalve aangebrachte wijzigingen

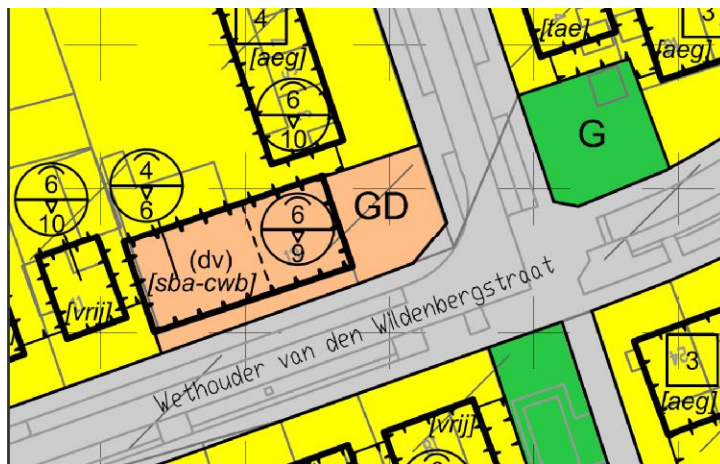
A. Wijzigingen ten aanzien van de regels:

Op de planregels zijn geen zienswijzen ingekomen. Toch worden ambtshalve wijzigingen voorgesteld. Enerzijds wordt dit ingegeven door voortschrijdend inzicht anderzijds door grammaticale en taalkundige correcties. Van belang zijnde wijzigingen zijn:

1. van de begrippen (artikel 1) is aangepast de definitie van aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteit. Deze begripsomschrijving is gesplitst in een definitie voor een aan huis gebonden beroep en een aan huis gebonden bedrijf. Reden daarvoor is dat een aan huis gebonden beroep rechts toelaatbaar is binnen de bestemming wonen terwijl voor een aan huis gebonden bedrijf een afwijkingsprocedure moet worden gevoerd. De betreffende bestemmingsregels zijn daarop aangepast;
2. aan de begrippen wordt toegevoegd het begrip afhankelijk wonen dit in verband met de mogelijkheid van een meergeneratie- en mantelzorgwoning;
3. het begrip bouwwerk is aangepast en in overeenstemming gebracht met de formulering zoals die in de bouwverordening wordt gehanteerd;
4. het begrip bouwwerk, geen gebouw zijnde is toegevoegd om het onderscheid met een bouwwerk te verduidelijken;

5. aan artikel 2 (wijze van meten) wordt dakhelling toegevoegd;
6. aan de bestemming bedrijf is onder 4.1 een sub i toegevoegd waardoor ook nutsvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeervoorzieningen enz. passen binnen deze bestemming;
7. aan de bestemming Groen (art. 6) is een beschermingsmaatregel toegevoegd voor monumentale bomen en is ook de mogelijkheid tot het plaatsen van straatmeubilair toegevoegd;
8. aan de bestemming Maatschappelijk (art. 8) is de mogelijkheid van wonen, waar dit op de verbeelding is aangegeven, toegevoegd;
9. uit de bestemming Wonen (art. 11) is het bebouwingspercentage ten aanzien van het bouwvlak voor grondgebonden woningen verwijderd. Reden daarvan is dat een bouwvlak (waar het hoofdgebouw is gebouwd/kan worden gebouwd) al op maat gesneden op de verbeelding is weergegeven;
10. bij wonen wordt een onbebouwde buitenruimte vereist van minimaal 25 m². Deze oppervlaktemaat is inpasbaar bij grondgebonden woningen maar overstijgt de mogelijkheden bij een appartement. Ten aanzien van een appartement is de minimale buitenruimte begrensd op 10²;
11. aan artikel 18 (algemene bouwregels) is een lid 5 (rijksmonumenten) toegevoegd. Deze monumenten zijn op de verbeelding nader aangeduid. Het betreffende artikelonderdeel strekt ertoe om aan deze panden en hun monumentale status nadrukkelijk bij de toetsing van een omgevingsvergunning te betrekken;
12. aan artikel 21 is een sub f toegevoegd. Reden daarvan is dat er kamerverhuur situaties zijn die afwijken van de plaatselijke verordening. Deze situaties zijn op de verbeelding nader aangegeven.

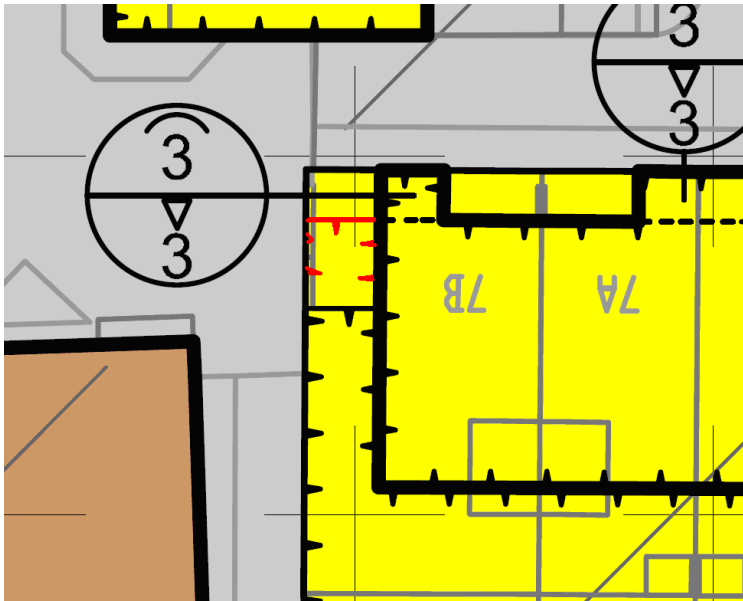
B Wijzigingen ten aanzien van de verbeelding:



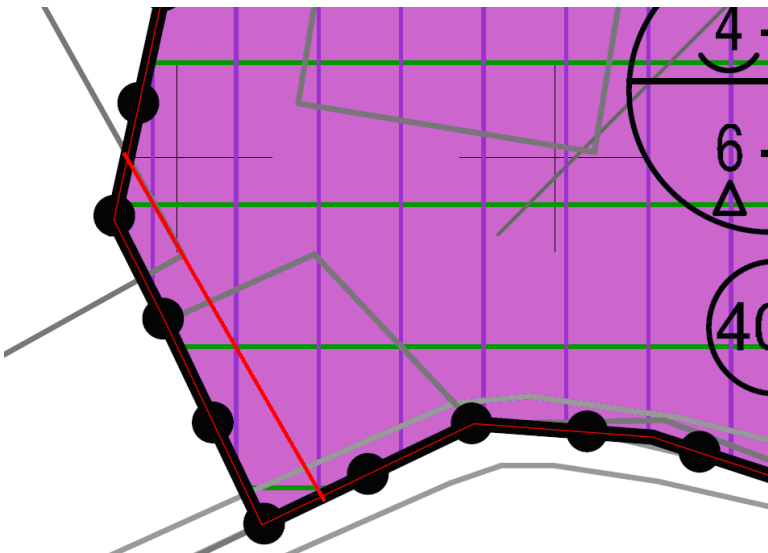
De bebouwing van het perceel Wethouder van den Wildenbergstraat 13 in Gilze bestaat uit woonhuis met atelierruimte. Dit atelier wordt gebruikt voor schilderworkshops en andere creatieve vaardigheden. Op de verbeelding is het woonhuis niet aangegeven. De verbeelding dient daarop aangepast te worden door de aanduiding (w) binnen de bestemming "gemengd" op te nemen.



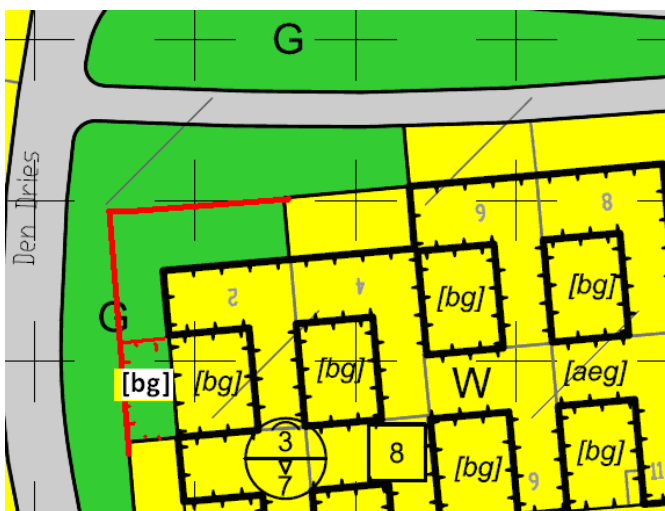
Het bouwvlak Ridderstraat 58 is te beperkt op de verbeelding weergegeven. Uitgangspunt is dat het hoofdgebouw een afstand van 3 meter ten opzichte van de (zijdelingse) perceelsgrens moet aanhouden. Het bouwvlak in die zin aanpassen.



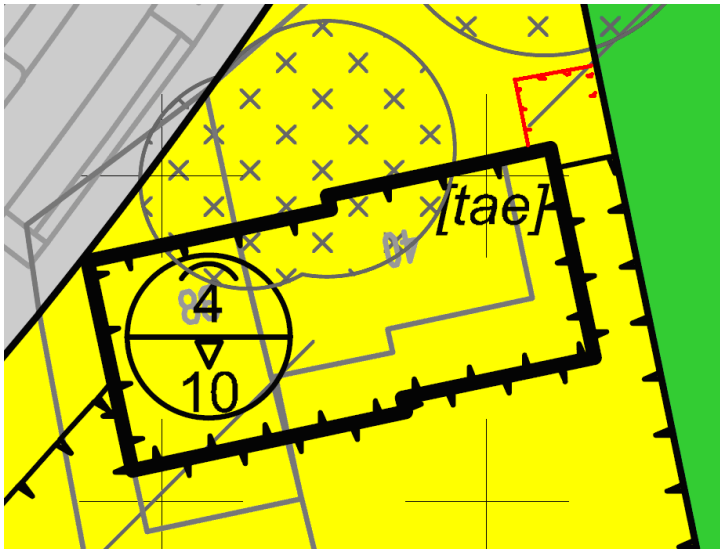
Kapittelstraat 7b
Tegen de zijgevel van de woning is een carport gerealiseerd. Dit is op de verbeelding niet goed weergegeven. De begrenzing voor bijgebouwen aanpassen waardoor de carport valt binnen de ruimte voor het realiseren van aan- en bijbouwen.



De grens van het ontwerp bestemmingsplan Woongebied Gilze overlapt ter hoogte van het perceel Oranjestraat 123 het recent vastgestelde bestemmingsplan "Oranjestraat 129". De plangrens is op dat punt aangepast. Op de hiernaast afgebeelde situatie is de nieuwe plangrens met een rode lijn aangegeven.



Ter hoogte van Den Dries 2 is een deel aangegeven met een groenbestemming. Het met een rode lijn aangegeven gebied maakt daar nog wel onderdeel van uit, maar wordt op termijn toegevoegd aan genoemd perceel. Planologisch kan deze ontwikkeling nu al worden meegenomen. De verbeelding hierop aanpassen.



Recent is een schetsplan ontvangen voor aanpassing van de woning Wethouder van den Wildenbergstraat 40. Daarbij is ook een aanbouw aan de zijgevel en voor de voorgevel van de woning meegenomen. Het hoofdgebouw heeft de uitstraling van een voormalig agrarische bebouwing. Dit beeld wordt sterk ondersteund door de open ruimte aan de voorzijde en de (monumentale) linden daarin. Het bouwvlak is om die reden aan de voorzijde begrensd. Een aanbouw aan de oostelijke zijgevel maakt daar geen inbeuk op mits dit wordt uitgevoerd in een goede verhouding tot het hoofdgebouw.

Stedenbouwkundig is het daarom verantwoord om de ruimte voor een aan-/bijbouw in beperkte mate voor de voorgevel door te laten lopen.

C Wijzigingen ten aanzien van de plantoelichting

Ook de plantoelichting is op een aantal punten aangepast om dezelfde reden als dat is gedaan met de planregels.

Hoewel de plantoelichting geen rechten of plichten met zich brengt, vinden wij dat de planwetgever (de gemeenteraad) op de hoogte dient te worden gesteld van relevant doorgevoerde wijzigingen. In de plantoelichting is het rijksbeleid (onder 2.2) geactualiseerd naar de laatste stand van zaken. De Nota Ruimte is vervangen door het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en Structuurvisie infrastructuur en Ruimte.

Onder gemeentelijk beleid (onder 2.4) is het onderdeel Duurzaam bouwen (2.4.10) herschreven naar de laatste stand van zaken. Aanvullend is opgenomen een passage over Integrale kwaliteit Openbare ruimte (2.4.11), Monumentenverordening (2.4.12) en Milieu (2.4.13).

Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het plangebied. Aan paragraaf 3.4 (Waterhuishouding) is een passage over nieuwe ontwikkelingen toegevoegd. Hiermede is tevens tegemoet gekomen aan de opmerkingen van Waterschap Brabantse Delta.

Hoofdstuk 4 geeft de Realiserings- en uitvoeringsaspecten weer. Het onderdeel externe veiligheid (paragraaf 4.4) is aangepast aan de recente regelgeving en voorschriften. Daarbij is net name ingegaan op de vervoersstroom van gevaarlijke stoffen op de A58, de brandstofleiding van defensie die de westelijke plangrens schampt en het LPG vulpunt aan de Oranjestraat.

Tenslotte is hoofdstuk 6 (economische haalbaarheid) aangepast en verder uitgeschreven.