

Reactienota Inspraak en overlegreacties voorontwerp bestemmingsplan Woongebied Rijen

Achtergrond

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 de afronding van het proces van ruimtelijke planvorming binnen de gemeente.

De actualisatie is gestart met de kernen van Molenschot, Hulten en het woongebied Gilze. Het woongebied Rijen is na het woongebied van Gilze het volgende plangebied dat binnen het hierboven omschreven project van een nieuwe planologische regeling wordt voorzien. Het plan voorziet geen grootschalige, nieuwe ontwikkelingen binnen de planperiode van 10 jaar.

Wel zijn de in de loop der jaren gevoerde wijzigingsprocedures op grond van artikel 19 WRO en de verleende omgevingsvergunningen conform de Wabo met de actualisatie meegenomen.

Het voorontwerp bestemmingsplan “Woongebied Rijen” is bij collegebesluit van 29 mei 2012 vastgesteld. Dit plan vervangt 26 verouderde bestemmingsplannen die in de loop van afgelopen decennia basis zijn geweest voor de planologische ontwikkeling van de diverse woongebieden. De diverse woongebieden die in dit plan zijn samengebracht vormen een logische samenhang met elkaar. Wonen is de grootste functie binnen dit plangebied. Bedrijfsactiviteiten zijn van geringe omvang omdat het accent voor werken is gesitueerd binnen de bedrijfsterreinen Haansberg, Broekakkers en Midden Brabant Poort.

De maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan Woongebied Rijen 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.

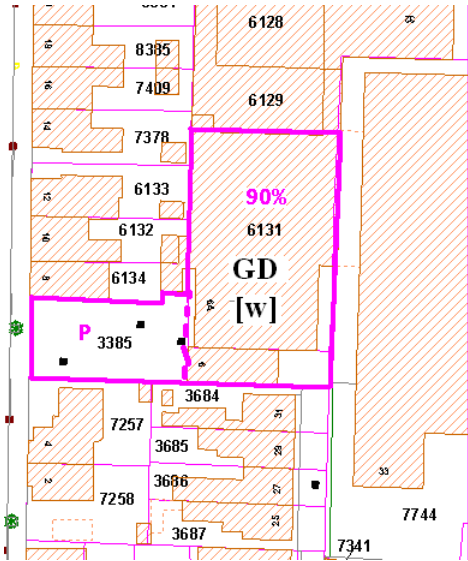
Op 5 juni 2012 is de publicatie geplaatst van het voorontwerp bestemmingsplan Woongebied Rijen in ondermeer het Weekblad voor Gilze en Rijen.

Het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Woongebied Rijen' heeft vanaf 7 juni 2012 tot en met 18 juli 2012 ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn 6 inspraakreacties ontvangen.

Overleg artikel 3.1.1 Bro

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. De ingekomen reacties zijn in onderstaand overzicht opgenomen.

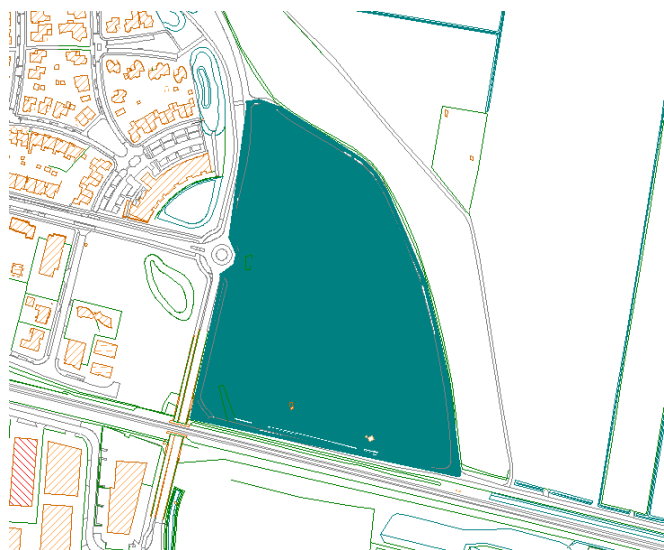
<ul style="list-style-type: none"> - Vereniging tot behoud van het open- en agrarisch landschap Noord-Oost en Oost van Rijen - L.J v.d. Ven - J.D, Bulens - Mevr. Y.C.M. Somers - Mevr. A.A.G.W. Krol-Graat 	<p>Zienswijze is ingediend op de plantoelichting. Reclamant zijn van mening dat de OOR zone geen onderdeel uitmaakt van het plangebied. De OOR zone heeft op basis van de SVRO de status van “zoekgebied voor verstedelijking”.</p> <p>Door OOR zone en Vliegende Vennen in één alinea te benoemen wordt ten onrechte gesuggereerd dat de status van beide gebieden gelijk zou zijn. Het is onjuist dat in het bestemmingsplan “Woongebied Rijen” de OOR zone en Vliegende Vennen behandeld worden alsof ze dezelfde status hebben.</p> <p>Reclamanten zijn van mening dat een bestemmingsplan uit dient te gaan van de concrete situatie. Toekomstig beleid en visies over gebieden die buiten het plangebied vallen horen hier niet in thuis en zijn bovendien overbodig. Daarvoor is immers het Structuurplan Rijen. Goedkeuring van het bestemmingsplan “Woongebied Rijen”, waarin de OOR zone wordt weergegeven zoals thans in het voorontwerp het geval is, is onjuist en zal bovendien leiden tot misverstanden en rechtsonzekerheden.</p> <p>Het ontwerp bestemmingsplan vervangt oude plannen. Dit mag niet leiden tot een verandering van de bestemming van de OOR zone. Verandering van de geldende bestemming van de OOR zone dient te worden gerealiseerd met een wettelijke procedure. Elke verwijzing in de plantoelichting “Woongebied Rijen” naar de OOR zone dient daaruit te worden geschrapt.</p>
	<p>Reactie</p> <p>Een bestemmingsplan bestaat uit regels en de verbeelding. De plantoelichting maakt geen onderdeel uit van een bestemmingsplan en heeft daarom heeft geen juridische status en dus ook geen burgers bindende werking.</p> <p>In de toelichting wordt de inhoud en het ruimtelijk beleid van het bestemmingsplan weergegeven. Terecht wordt opgemerkt dat het een actualisatieplan is.</p> <p>In de plantoelichting is onder hoofdstuk 2 het bestaande beleidskader beschreven. Naast het Rijks- en provinciaal ruimtelijk beleid is daarin onder andere ook het gemeentelijk beleid opgenomen. Van het gemeentelijk beleid maakt de Structuurplan Rijen maar ook het Groenstructuurplan gemeente Gilze en Rijen 2011 onderdeel uit.</p> <p>In het structuurplan Rijen is een aantal voorstellen gedaan welke in het bijlagenrapport 'De Verantwoording' zijn belicht vanuit een groot aantal aspecten zoals de functionele/sociale, ruimtelijke en milieuaspecten. De afbeelding van de structuurplankaart van het hoofd rapport is in de bestemmingsplantoelichting integraal overgenomen.</p> <p>Relevante (beleids)doelen zijn in het kort in de plantoelichting uiteen gezet.</p> <p>De plantoelichting brengt hoe dan ook geen wijziging in een bestemming. Reclamanten stellen terecht dat een wijziging van een bestemming alleen mogelijk is middels een wettelijke voorgeschreven mogelijkheid en procedure (project afwijkingbesluit/herziening bestemmingsplan).</p> <p>De plantoelichting gaat er niet vanuit en suggereert dit ook niet dat ingezet wordt op een wijziging van de nu nog agrarische bestemming van de OOR zone.</p> <p>De ingekomen reactie is geen aanleiding tot aanpassing van plantoelichting.</p>

Kin Makelaars namens Van Gils belettering	Verzoek om het pand Kloosterstraat 6 te bestemmen voor gemengde doeleinden. Deze bestemming past beter binnen de directe omgeving van de school en de moskee.
Reactie	 <p data-bbox="1128 304 2033 691">Aan de Kloosterstraat 6 heeft lange tijd een fysiotherapeutisch centrum gezeten. Dit centrum liep tegen de fysieke grenzen van het gebouw aan en is verplaatst naar elders. Het verzoek om het omkaderde gedeelte van de bebouwing een bestemming “Gemengd” te geven past binnen het voormalige gebruik en de directe omgeving en is niet strijdig met wonen of bedrijf tot milieucategorie 2. Parkeervoorzieningen dienen op eigen terrein gerealiseerd/gehandhaafd te worden. Om die reden is een gedeelte van het perceel ook geormerkt (P). Verbeelding aanpassen en omkaderd gedeelte bestemmen tot gemengde doeleinden</p>
P v Dijk Breda	Verzoek om bebouwingshoogte van het pand Tuinstraat 32 te maximaleren op 10 meter in plaats van 6 meter.
Reactie	Door inwilliging van het verzoek tot 9 meter wordt de bouwhoogte gelijk geschakeld met het aangrenzende huis. Stedenbouwkundig bestaat daartegen geen bezwaar. Dit betekent dat indien de bewoner/eigenaar daaraan behoefte heeft het pand kan worden voorzien van een puntdak. Een bouwhoogte van 10 meter is ten opzichte van de aangrenzende omgeving te hoog.
Waterschap Brabantse Delta Postbus 5520, 4801 DZ Breda	<ul style="list-style-type: none"> - in de plantoelichting de verantwoordelijkheid voor het waterbeheer sterker beschrijven. Daarvoor is een tekstvoorstel aangeleverd. - in de verbeelding en planregels de persleiding welke ligt in het oostelijk deel van het plangebied (langs Den Butter en Veldpad) opnemen (dubbelbestemming)
reactie	Het bestemmingsplan Woongebied Rijen wordt overeenkomstig aangepast.
Provincie Noord Brabant	Het voorontwerp plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen

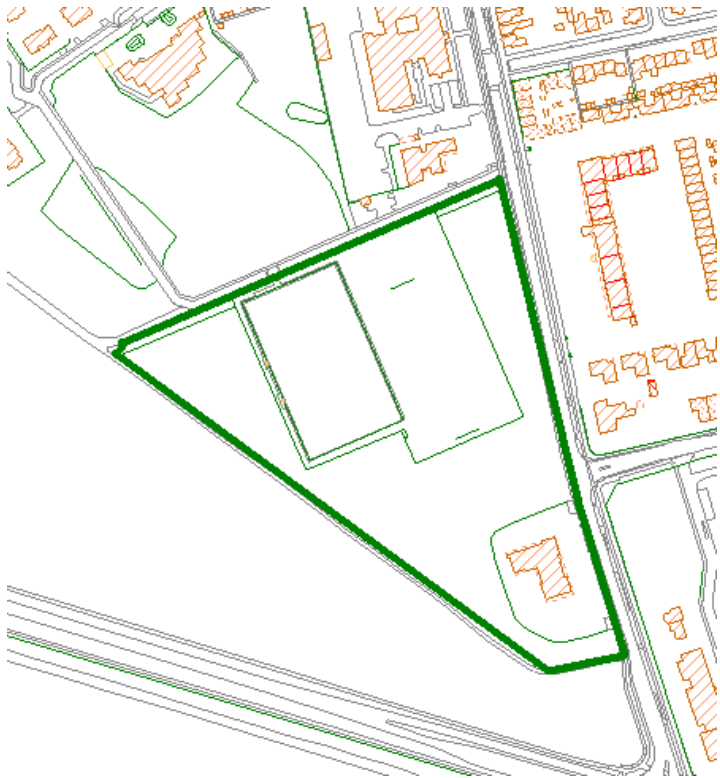
Defensie	Op verbeelding en planregels opnemen; <ul style="list-style-type: none"> - ILS - IHCS - Geluid (grondgebonden) alsnog opnemen in legenda en planregels Plan ligt niet binnen een munitiezone en invliegfunnel. Plantoelichting hierop aanpassen.
Reactie	Hoewel de toegelaten bebouwing niet hoger is dan de maximale toelaatbare hoogte binnen bovenstaande belemmeringszones, worden de verbeelding en regels hierop toch aangepast. Ook de toelichting wordt aangepast waar het betreft de invliegfunnel en de munitiezone.
Rijkswaterstaat	RWS heeft als beheerder van hoofdinfrastructuur verder geen belang bij deze ruimtelijke ontwikkelingen.

Ambtelijke opmerkingen

Regels en toelichting zijn aangepast zoals ook deze documenten voor het plangebied “Woongebied Gilze” zijn aangepast. De basis van deze aanpassingen is gelegen in voortschrijdend inzicht.

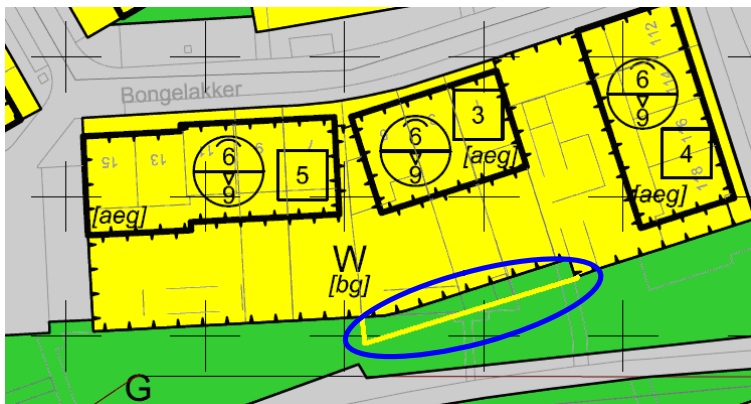


Het gemarkeerd perceel ligt in het bestemmingsplan “Vliegende Vennen N-Z” met een agrarische bestemming zonder bebouwing. Dit perceel, eigendom van deze gemeente, dient alsnog binnen het plangebied “Woongebied Rijen” meegenomen te worden met opnieuw een agrarische bestemming zonder bebouwing.

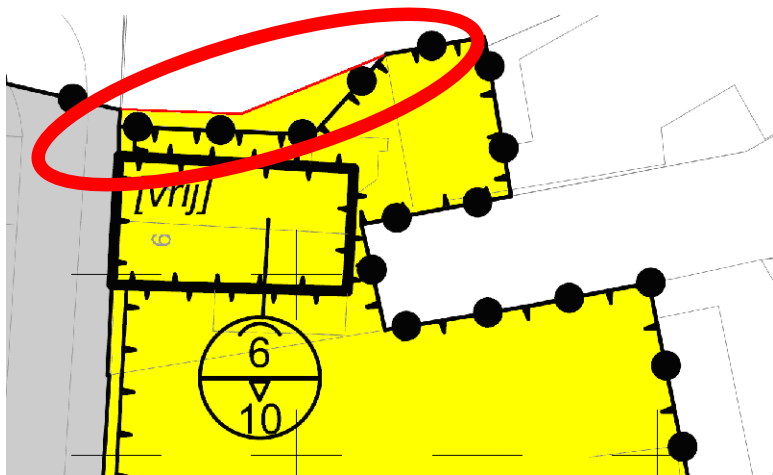


Het perceel van de voormalige hockeyvelden maakt nu onderdeel uit van het bestemmingsplan “Buitengebied”. Het wokrestaurant aan de Julianastraat is nog opgenomen in het oude plan “Grote Spie” van 1962.

Het wokrestaurant wordt niet meegenomen in de herziening van het bedrijventerrein omdat de functie van dit pand (horeca) niet onmiddellijk een relatie heeft met productiebedrijvigheid. Voorgesteld wordt om zowel de (voormalige) hockeyvelden als bedoeld restaurant mee te nemen met het plan “Woongebied Rijen” waarbij de transformatie van het buitengebied naar het woongebied Rijen van de hockeyvelden 1 op 1 gebeurt. Daarmee wordt bedoeld dat dit terrein opnieuw de bestemming sport krijgt.



De aangegeven strook (Bongelakker) wordt overgedragen aan de aangrenzende eigenaren en kan planologisch toegevoegd worden aan de tuinen. Verbeelding daarop aanpassen.



Wilhelminastraat 7-9. Een deel van het perceel Wilhelminastr 7-9 is meegenomen in het voorontwerp bestemmingsplan "Centrum Rijen" met een centrum I functie. Aangegeven perceel staat los van het Centrumgebied. Grens van het bestemmingsplan "Woongebied Rijen" verlegging op zodanige wijze dat gronden behorende bij Wilhelminastraat 7-9 geheel binnen het plan Woongebied Rijen worden meegenomen. Ook grens Centrumgebied hierop aanpassen.