

**ZIENSWIJZENRAPPORTAGE ONTWERPBESTEMMINGSPLAN "WOONGEBIED Rijen"  
(INCLUSIEF AMBTELIJKE WIJZINGEN)****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 voorontwerp bestemmingsplan "Woongebied Rijen" is bij collegebesluit van 29 mei 2012 vastgesteld. Dit plan vervangt 27 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 het bedrijfsterrein Haansberg.

Het onderhavige bestemmingsplan regelt de bestemmingen voor de woongebieden van de kern Rijen. Voor het centrumgebied van Rijen en het bedrijventerrein De Haansberg wordt een afzonderlijk bestemmingsplan ter actualisatie van de vigerende bestemmingsplannen opgesteld en in procedure gebracht.

Binnen het woongebied van Rijen 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.

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 m<sup>2</sup>, voor halfvrijstaande woningen is dat 60% met een maximum van 250 m<sup>2</sup> en voor aaneengebouwde woningen is dat 70% met een maximum van 150 m<sup>2</sup>.

Binnen de begrenzing van het bestemmingsplan zijn diverse bedrijven gevestigd.

De bedrijvigheid is verdeeld in de bestemming "Bedrijf" en "bedrijfsterrein".

Voor het gebied "De Berkhaan" aan de Vincent van Goghstraat is gekozen voor de bestemming "Bedrijfsterrein". Reden daarvoor is dat dit terrein als het ware een buffer is tussen de spoorlijn en

de woonbebouwing aan de Pastoor Gillisstraat. Bovendien zijn er voor dit terrein geen plannen tot dorpsvernieuwing in tegenstelling tot bv. het gebied aan de Van Ghertstraat. Het betreffende terrein is verder gezoneerd. Dit wil zeggen, dat er een relatie ligt tussen de milieucategorie van de bedrijfsactiviteit en de aangrenzende woningen. Naarmate de afstand tussen bedrijf en woningen groter is, is er meer milieuruimte.

Binnen de bestemming "Bedrijf" zijn de overige bedrijven opgenomen. Gelet op de aansluitende omgeving zijn bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 2 toegestaan. Een aantal bestaande bedrijven valt in een hogere categorie. Die bedrijven zijn specifiek benoemd met een nadere aanduiding op de verbeelding. Dit wil zeggen dat de aanwezige bedrijfsactiviteit mag worden voortgezet. Bij vertrek mag alleen eenzelfde bedrijf hier terugkomen of een ander bedrijf maar dan niet zwaarder dan milieucategorie 2 of, bij gelijkwaardigheid, hoogstens een categorie 3.1 bedrijf.

## **TERINZAGELEGGING**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 4 oktober 2012 tot en met 14 november 2012 ter inzage gelegen. Publicatie heeft plaatsgevonden in het Weekblad voor Gilze en Rijen en de Staatscourant. Bovendien is de publicatie opgenomen op de website van de gemeente met een directe link naar Ruimtelijkeplannen.nl voor de bestemmingsplanstukken zoals toelichting, verbeelding en regels. Binnen deze periode zijn 13 zienswijzen ontvangen.

### **Ontvankelijkheid van de ontvangen reacties**

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

De zienswijzen, ingediend door de heer P. de Jongh, Zwarte Dijk 4, Scouting Rijen en de Gasunie zijn buiten de termijn van 6 weken ontvangen (ingekomen 15 november 2012). Bij het beoordelen van de ontvankelijkheid van een zienswijze welke is ontvangen buiten de gestelde termijn geeft artikel 6.9 van de Algemene wet bestuursrecht aan dat bij verzending per post een bezwaarschrift tijdig is ingediend, indien dit voor het einde van de termijn ter post is bezorgd, mits het bezwaarschrift niet later dan één week na afloop van de termijn is ontvangen.

De zienswijze van de Gasunie is op 12 november gedateerd en op 13 november door TNT post afgestempeld en is dus tijdig gepost.

Uit informatie van de afdeling post- en archief is gebleken dat de andere twee zienswijzen, per post zijn ontvangen echter dat de envelop waarin de zienswijzen zijn verzonden, niet is bewaard. Nu de zienswijzen op 15 november zijn ontvangen mag er van uit worden gegaan, dat deze door de indieners ervan tijdig ter post zijn bezorgd.

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

### **I. Ingekomen zienswijzen**

Gedurende de inzage periode zijn 13 zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan "Woongebied Rijen" ingediend. Kort en zakelijk samengevat houden de zienswijzen het volgende in:

#### **1. Zienswijze van Jagea Beheer bv., Van Ghertstraat 8, 5121 HZ Rijen (mede namens Gebr. Wendel Vastgoed bv.)**

De zienswijze luidt als volgt:

Zienswijze wordt ingediend op de bestemming van de percelen Vincent van Goghstraat 17-19, 23 en 25. Vincent van Goghstraat 17-19 was voorheen een leerlooierij en –finish. De bebouwing is in 2003 door brand verwoest en niet meer herbouwd. Het perceel ligt braak en wordt tijdelijk als parkeerplaats verhuurd. Het ontwerp bestemmingsplan "Woongebied Rijen" beperkt bebouwingsmogelijkheden tot een bestaand gebouw en geeft daaraan een opslagfunctie.

Vincent van Goghstraat 25 is specifiek aangeduid als kunststofverwerkend bedrijf.

Reclamant is het niet eens met de beperkte bedrijfsbestemming "Opslag" en het daardoor vervallen van de bestemming "looierij" voor de percelen 17-19 en 25.

Evenmin is reclamant het eens met het inperken van de bebouwingmogelijkheden tot het bestaande gebouw.

Het pand Vincent van Goghstraat 25 is op de verbeelding aangeduid als een cultuurhistorisch pand. Het gedeelte dat dateert uit de jaren '50 (de voorbouw) heeft een karakteristieke bouw. Het daarachter aangebouwde gedeelte heeft geen karakteristieke kenmerken.

De locatie aan de Vincent van Goghstraat is in beeld als vestigingslocatie wanneer de plannen aan de Van Ghertstraat (ontwikkeling Rutters/Wendel/Pelders) zijn beslag krijgt. Het ontwerpbestemmingsplan blokkeert een dergelijke bedrijfsverplaatsing.

Verder heeft het ontwerpbestemmingsplan een directe (negatieve) impact op de functionaliteit van de terreinen aan de Vincent van Goghstraat en daarmee op de waarde ervan.

Aan de Van Ghertstraat wil reclamant enkele oude gebouwen slopen maar wil voorkomen dat dan eventuele herbouw niet meer tot de mogelijkheden behoort.

De toegang vanaf de Van Hogendorpstraat tot de Van Ghertstraat is beperkt tot één enkele straat. De tweede toegang is weliswaar gepland maar nooit gerealiseerd. Dit is naar de mening van reclamant geen wenselijke situatie.

#### *Reactie op zienswijze*

Wij reageren als volgt op de zienswijzen:

Voor het gebied tussen de Pastoor Gillisstraat/Vincent van Goghstraat en de spoorweg geldt het bestemmingsplan "Uitbreidingsplan in onderdelen, herziening kern Rijen". Dit plan dateert van 10 augustus 1954. Binnen dit bestemmingsplan is het gebied "De Berkhaan" bestemd tot "Industrie" voor handel en nijverheid met een bebouwingspercentage van 60%.

Het ontwerp bestemmingsplan "Woongebied Rijen" conserveert het plangebied tot de bestaande bebouwing. Op zich is dat ook het uitgangspunt van het actualisatieproces waar het gaat om de daadwerkelijke bestaande woongebieden. Voor een bedrijfsterrein waarvoor vooralsnog geen plannen zijn om tot sanering over te gaan is enige ontwikkelingsruimte gewenst zeker wanneer een deel van de gronden braak ligt.

Ruimtelijk is het mogelijk de ontwikkelingsruimte uit het geldende plan in het nieuwe plan te integreren. Stedenbouwkundig wordt daarmee de mogelijkheid gegeven om tot een passende invulling te komen. Milieuhygiënisch wordt het terrein gezoned wat een positief effect heeft op het woon- en leefklimaat van omwonenden.

Voorgesteld wordt om aan het gebied ontwikkelingsmogelijkheden tot te kennen tot een bebouwingspercentage van 60% waarbij ten opzichte van de openbare weg een afstand in acht wordt genomen met bebouwing van tenminste 6 meter en ten opzichte van de zijdelingse en achterste perceelsgrens van tenminste 3 meter.

Verder wordt voorgesteld om de milieucategorieën binnen dit gebied te begrenzen tot maximaal 3.2. Deze begrenzing wordt ingegeven doordat het gebied is ingeklemd door woonbebouwing.

Voor de locatie Van Gerthstraat is een bouwvlak aangegeven waarin de bestaande bebouwing is vervat. Vervangende nieuwbouw blijft mogelijk binnen de kaders van het plan zoals de grenzen van het bouwvlak, de aangegeven goot- en nokhoogte en de afstand ten opzichte van de perceelsgrenzen.

Een extra ontsluiting van de Van Ghertstraat op de Van Hogendorpstraat wordt niet noodzakelijk geacht. Een extra ontsluiting waar appellant om vraagt heeft negatieve gevolgen voor de direct aansluitende woningen.

Het pand Vincent van Goghstraat 25 is op de verbeelding aangegeven als een cultuurhistorisch pand. In de bijlage bij het bestemmingsplan "**Cultuurhistorische panden en objecten in Rijen ± 1875-2000**" is deze cultuurhistorische waarde nader beschreven (deel 1 onder Goghstraat). Reclamant heeft

terecht aangegeven dat niet het gehele pand die status heeft en beperkt is tot het hoofdgebouw zoals dat aansluit op de Vincent van Goghstraat.

Het bestemmingsplan wordt aangepast. Het perceel, plaatselijk bekend als Vincent van Goghstraat 18 krijgt op de verbeelding een bebouwingsvlak met een bebouwingspercentage van 60% , een bouwhoogte van 7,5 meter en een afstand ten opzichte van het openbaar gebied van tenminste 6 meter.

De aanduiding cultuurhistorisch voor het pand Vincent van Goghstraat 25 wordt aangepast zoals hierboven aangegeven.

## **2. Zienswijze van Kin Makelaars, Hoofdstraat 23, 5121 JA in Rijen**

De zienswijze luidt als volgt:

De ontwerp bestemming aan de Van Boxelhof (achter het pand Hoofdstraat 100) geeft mogelijkheid voor het realiseren van twee halfvrijstaande en een vrijstaande woning te realiseren. Gelet op de omgeving is hiervoor geen markt. Starterswoningen zijn beter inpasbaar. Een invulling met vier aaneengebouwde woningen en vier parkeerplaatsen wordt in de plaats daarvan voorgesteld. Een verkavelingsprent is bijgevoegd.

### *Reactie op zienswijze*

Wij reageren als volgt op de zienswijzen:

In het ontwerp bestemmingsplan "Woongebied Rijen" is aan de Past. van Boxelhof, op het gedeelte dat grens aan de achterkant van de tuinen van de Pius X straat, één vrijstaande woning en een twee onder een kap woning gepland. Elke woning is voorzien van een garage met opstelplaats.

Aan de verleende bouwvergunning is een vrijstellingsprocedure voorafgegaan. Deze met vrijstelling verleende vergunning is één op één opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan Woongebied Rijen.

Zienswijze is ingediend met het voorstel de vrijstaande woning en de twee onder een kapwoning te vervangen door vier aaneengebouwde woningen met een beukmaat van 5.10 m en 6 parkeerplaatsen op eigen terrein. Reclamant/initiatiefnemer heeft als nagekomen reactie aangegeven, dat de von prijs niet hoger zal zijn dan € 185.000,-.

### **Woonvisie**

De gemeente hanteert voor woningen een minimale beukmaat van 5.4 meter. In die zin dient het voorstel aangepast te worden. Het college kan instemmen met een geringere beukmaat (maximaal 5,1 m) wanneer het een grondgebonden eengezinswoning betreft met een v.o.n. prijs van maximaal € 185.000.- , tweelaags met symmetrische kap en berging in de tuin. Bij toepassing van een doorgesloten kap ligt een prijsreductie van € 3.500,- voor de hand.

### **Parkeernormen volgens GVVP.**

De gemeente hanteert een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning. Wanneer de oppervlakte van de woning minder is dan 90 m<sup>2</sup> kan volstaan worden met 1,8 parkeerplaats per woning. Wanneer uitgegaan wordt van woningen met een minimale breedte van 5,40m en een diepte van 9,50 meter wordt gebleven beneden een oppervlakte van 90 m<sup>2</sup> en kan met een parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning worden volstaan. Ook wanneer bij omgevingsvergunning voor het bouwen wordt afgeweken van de minimale beukmaat, blijft de oppervlaktemaat beneden de 90 m<sup>2</sup>.

Dit betekent dat bij 4 woningen er tenminste 7 parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd moeten worden. Het plan gaat uit van 6 parkeerplaatsen. Er is dus een tekort van 1 parkeerplaats. Binnen het aansluitende gebied is beperkte ruimte om dit overschot op te vangen. Daarbij is het niet uitgesloten dat uitgeweken moet worden naar de parkeerplaats aan de Houtelaar.

De zienswijze achten wij gegrond.

Het bestemmingsplan "Woongebied Rijen" wordt voor dit perceel gewijzigd vastgesteld door aan deze locatie een wijzigingsbevoegdheid te koppelen om de vrijstaande woning en de halfvrijstaande woningen om te kunnen zetten naar maximaal 4 aaneengebouwde woningen. Het bouwvlak kan daarvoor aangepast worden. Parkeren moet op eigen terrein ingevuld worden waarbij als norm wordt gehanteerd 1,8 parkeerplaats per woning wanneer de oppervlakte daarvan minder is dan 90 m<sup>2</sup>.

Aan de wijzigingsbevoegdheid worden voorwaarden gekoppeld zoals de situering van de woningen ten opzichte van de bestaande bebouwing in relatie tot uitzicht, licht en lucht toetreding, een goothoogte aan de achterzijde van maximaal 3 meter, het volkshuisvestingsbelang, voldoende parkeergelegenheid, financiële haalbaarheid (relatie met bovenwijkse voorzieningen en planschade).

### **3. Zienswijze van de heer A. Seelen, Heistraat 3 in Rijen**

De zienswijze luidt als volgt:

Het perceel Heistraat 3 is in het ontwerp bestemmingsplan "Woongebied Rijen" opgenomen met een woonbestemming. Reclamant geeft aan, dat het pand wordt gebruikt voor bedrijfsmatige activiteiten en wonen. De bedrijfsmatige activiteiten bestaan uit beeldhouwwerken, het geven van cursussen en workshops. Al in 1998 heeft het gemeentebestuur aangegeven dat deze werkzaamheden passen binnen de geldende bedrijfsbestemming. De gemeente geeft verder aan een menging van (ambachtelijk) werken en wonen binnen de kernen na te streven.

#### *Reactie op zienswijze*

Wij reageren als volgt op de zienswijzen:

In het geldende bestemmingsplan "Kerngebied Rijen" heeft een deel van reclamants perceel een woonbestemming en een ander deel een bedrijfsbestemming. Er is een bestuurlijk standpunt uit 1998 waarin vermenging van wonen en lichte bedrijfsactiviteiten wordt onderschreven.

Ruimtelijk/functioneel past ook nu nog een dergelijke vermenging op deze locatie mede in verband met de aansluitende omgeving.

Zienswijze is gegrond. Het bestemmingsplan wordt aangepast in die zin dat de bestemming "wonen" voor het perceel Heistraat 3 wordt gewijzigd in de bestemming "bedrijf" met bedrijfswoning. Dit betekent, dat lichte bedrijfsmatige activiteiten (tot en met milieucategorie 2 en bij gelijkwaardigheid milieucategorie 3.1) zijn toegestaan.

### **4. Zienswijze van de heer M. Haagh en mevr. M. van der Veeke, Heistraat 5a in Rijen**

De zienswijze luidt als volgt:

Reclamant geeft aan dat het pand Heistraat 5a in Rijen wordt gebruikt voor bedrijfsdoeleinden. Op dit ogenblik is er een naaiatelier gevestigd en een winkel in 2<sup>e</sup> kans kleding. Op de 1<sup>ste</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping wordt gewoond.

Reclamant wil dat de woonbestemming op zijn perceel wordt gewijzigd in een bedrijfsbestemming (met bedrijfswoning).

#### *Reactie op zienswijze*

Wij reageren als volgt op de zienswijzen:

In het geldende bestemmingsplan "Kerngebied Rijen" heeft het perceel van reclamant een bedrijfsbestemming zonder bedrijfswoning. Er is met vrijstelling in 2005 bouwvergunning verleend waarbij is afgeweken van het geldende bestemmingsplan "Kerngebied Rijen". Aan deze bouwvergunning is de voorwaarde gesteld, dat de begane grond van het pand uitsluitend mag worden gebruikt voor bedrijfsdoeleinden en de eerste en tweede verdieping als bedrijfswoning.

Zienswijze is gegrond. Het bestemmingsplan wordt aangepast in die zin dat de bestemming "wonen" voor het perceel Heistraat 5a wordt gewijzigd in de bestemming "bedrijf" met

bedrijfswoning. Dit betekent, dat lichte bedrijfsmatige activiteiten (tot en met milieucategorie 2 en bij gelijkwaardigheid milieucategorie 3.1) zijn toegestaan.

Detailhandel is beperkt tot ondergeschikte verkoop in de vorm van product gebonden detailhandel dan wel in goederen die in het kader van de bedrijfsuitoefening worden verkocht of geleverd.

Voor handel in 2<sup>e</sup> handskleding wordt ervan uitgegaan dat hiervoor ontheffing is verleend op grond van artikel 4.1.1 Bro. (Zie ook reclamant nr 5). Deze ontheffing staat op naam en is dus persoonsgebonden.

#### **5. Zienswijze van de heer R. De Hoogh en mevr. J.Cornelis, Heistraat 5 in Rijen**

De zienswijze luidt als volgt:

Reclamanten zijn van mening dat de communicatie rondom de bekendmaking van het bestemmingsplan niet helder is verlopen. Bij toeval hebben zij kennis ervan genomen alsmede van de inhoud en de consequenties van het plan.

In een beschikking van het gemeentebestuur van 24 december 2009 is aangegeven dat het pand Heistraat 5 zowel een woon- als bedrijfsbestemming heeft. Zij willen deze functie in het bestemmingplan "Woongebied Rijen" terug zien.

Het pand Heistraat 5/5a is een rijksmonument. De aanduiding op de verbeelding wordt gemist.

#### *Reactie op zienswijze*

Wij reageren als volgt op de zienswijzen:

De wijze waarop een bestemmingsplan bekend moet worden gemaakt is wettelijk geregeld. Het is niet doenlijk om alle belanghebbenden bij een planherziening persoonlijk te informeren/op de hoogte te houden over het verloop en dergelijke. Wij publiceren een voorontwerpplan, een ontwerpplan en vervolgens het vastgestelde bestemmingsplan onder andere in het Weekblad voor Gilze en Rijen. Dit weekblad wordt wekelijks huis-aan-huis bezorgd.

Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.

In het geldende bestemmingsplan "Kerngebied Rijen" heeft het perceel van reclamant een bedrijfsbestemming zonder bedrijfswoning. Er is met vrijstelling in 2005 bouwvergunning verleend waarbij is afgeweken van het geldende bestemmingsplan "Kerngebied Rijen" voor wonen naast bedrijfsactiviteiten.

Bij besluit van 24 december 2009 is ontheffing verleend (art. 4.1.1. Bro) van bedoeld bestemmingsplan waarbij de functionele ruimte voor wonen is uitgebreid (wonen op de begane grond wordt hierbij niet uitgesloten) en de mogelijkheid voor beperkte detailhandel wordt gelegaliseerd.

Zoals ook bij reclamant nr 4 is aangegeven is gebruik van de begane grond voor woon-/bedrijfsdoeleinden met de mogelijkheid van lichte bedrijfsactiviteiten (t/m milieucategorie 2) inpasbaar in zijn omgeving. Het bestemmingsplan wordt op dat punt aangepast.

Anders ligt het ten aanzien van de detailhandel. Algemeen is ons beleid erop gericht om detailhandelsactiviteiten te concentreren in het centrumgebied van de kern.

De in 2009 verleende ontheffing is ingegeven omdat eerder al een beperkte ontheffing was verleend voor handel in 2<sup>e</sup> hands goederen. Deze ontheffing is persoonsgericht. Een planologische vertaling ervan achten wij strijdig met ons ingezette beleid van concentratie.

Een voortzetting van de ontheffing op het moment dat betrokkenen er geen gebruik meer van maken of wanneer het vastgoed is verkocht willen wij in die situatie opnieuw afwegen.

Zienswijze is deels gegrond. Het bestemmingsplan wordt aangepast in die zin dat de bestemming "wonen" voor het perceel Heistraat 5 wordt gewijzigd in de bestemming "bedrijf" met bedrijfswoning. Dit betekent, dat lichte bedrijfsmatige activiteiten (tot en met milieucategorie 2 en bij gelijkwaardigheid milieucategorie 3.1) zijn toegestaan.

Detailhandel in tweedehands goederen wordt niet mogelijk gemaakt op grond van het bestemmingsplan. De in 2009 verleende ontheffing blijft van toepassing voor de heer De Hoogh.

Het pand is een rijksmonument. Deze aanduiding op de plankaart dient alsnog opgenomen te worden. Deze zienswijze is gegrond.

#### **6. Zienswijze van de heer G. Mommersteeg, Heistraat 7 in Rijen**

De zienswijze luidt als volgt:

In het ontwerp bestemmingsplan "Woongebied Rijen" is het perceel Heistraat 7 in Rijen opgenomen met een woonbestemming. Reclamant woont op dit adres maar heeft daar ook zijn bedrijfsactiviteiten. De werkzaamheden bestaan thans uit grafische ontwerpen onder de naam "Bluebox Design". Hij wil ruimte houden voor het geven van cursussen en workshops.

#### *Reactie op zienswijze*

Wij reageren als volgt op de zienswijzen:

In het geldende bestemmingsplan "Kerngebied Rijen" heeft een deel van reclamants perceel een woonbestemming en een ander deel een bedrijfsbestemming. Er is geen noodzaak om splitsing tussen (bedrijfs)wonen en bedrijf ruimtelijk/functioneel voort te zetten.

Net als is aangegeven bij reclamant nr 3 past functievermenging op deze locatie mede in verband met de aansluitende omgeving.

Zienswijze is gegrond. Het bestemmingsplan wordt aangepast in die zin dat de bestemming "wonen" voor het perceel Heistraat 7 wordt gewijzigd in de bestemming "bedrijf" met bedrijfswoning. Dit betekent, dat lichte bedrijfsmatige activiteiten (tot en met milieucategorie 2 en bij gelijkwaardigheid milieucategorie 3.1) zijn toegestaan.

#### **7. Zienswijze van Brabanthuis bv, Locht 27 5504 KA Veldhoven**

De zienswijze luidt als volgt:

In het ontwerp bestemmingsplan "Woongebied Rijen" is langs de noordzijde van de Ericssonstraat een bebouwingsstrook aangegeven voor 8 halfvrijstaande en een vrijstaande woning.

Het eerste blok van twee aan een en de vrijstaande woning is verkocht. Door de situatie op de woningmarkt is de verkoop van de overige halfvrijstaande woning uiterst moeizaam. Voorgesteld wordt om de ruimte tussen de gerealiseerde halfvrijstaande woningen (Ericssonstr 1 en 1a) en de vrijstaande woning (Ericssonstr 9) om te kunnen zetten naar 8 of 9 aaneengebouwde woning.

Aandachtspunt daarbij is, aldus reclamant, behoud van de beoogde beeldkwaliteit, inpassing van de massa op een stedenbouwkundig verantwoorde manier en het parkeervraagstuk.

#### *Reactie op zienswijze*

Wij reageren als volgt op de zienswijzen:

Het oorspronkelijk bouwplan gaat uit van halfvrijstaande woningen langs de Ericssonstraat. In het ontwerp bestemmingsplan Woongebied Rijen is dat ook zo opgenomen.

De verkoop van deze woningen stagneert. Brabanthuis is daarom op zoek naar een alternatieve invulling waarvoor op de markt wel belangstelling bestaat. Daarbij wordt geen compromis gedaan aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden zoals goot- en nokhoogte en de beeldkwaliteit.

Een voorstel is gedaan om de zes halfvrijstaande woningen zo nodig te vervangen door twee blokken aaneengesloten woningen. Totaal gaat het dan om maximaal 9 woningen.

Bestemmingsplantechnisch is het mogelijk om in de regels een wijzigingsbevoegdheid voor het college op te nemen. Het college wordt dan bevoegd om de zes halfvrijstaande woningen te wijzigen in aaneengebouwde woningen tot een maximum aantal van 9.

Daaraan worden wel voorwaarden gekoppeld zoals het volkshuisvestingsbelang, voldoende parkeergelegenheid, financiële haalbaarheid (relatie met bovenwijkse voorzieningen en planschade), en groenstructuur langs de Ericssonstraat.

Zienswijze is gegrond en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### **8. Zienswijze van Cultureel Centrum De Boodschap, Nassaulaan 62-64, 5121 BC Rijen**

De zienswijze luidt als volgt:

Reclamant geeft aan dat het op de verbeelding aangegeven bouwvlak min of meer de contouren van de bestaande bebouwing weergeeft. Reclamant verwacht een groei van activiteiten waarvoor in de toekomst wellicht meer ruimte nodig is. Het voorstel wordt gedaan om het bebouwingsvlak aan de zijde van het A. Adriaansenpad uit te breiden. Reclamant stelt voor om het bebouwingsvlak ongeveer 18 meter in noordelijke richting te vergroten en over de volle breedte van het perceel.

#### *Reactie op zienswijze*

Wij reageren als volgt op de zienswijzen:

Langs de Monseigneur Ariënsstraat en de Monseigneur Nolenstraat ligt een maatschappelijke as. Aan deze weg liggen onder andere een tweetal basisscholen, het cultureel- en jongerencentrum. De betreffende terreinen zijn in het bestemmingsplan "Woongebied Rijen" opgenomen met een maatschappelijke functie. Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven. Binnen deze bouwvlakken mag worden gebouwd binnen de kaders die per bouwvlak zijn aangegeven. Met het verbeelden van de bouwvlakken, de omvang en de begrenzing ervan is nadrukkelijk gekeken naar de overige functies zoals de ontsluiting van de diverse maatschappelijke vlakken, parkeerfaciliteiten en groen.

De door de stichting voorgestelde uitbreiding van het bouwvlak strekt zich uit over onder andere parkeervoorzieningen voor onder andere de bibliotheek en de voet/fietsverbinding van de Van Duivenvoortstraat en de Monseigneur Nolenstraat naar de ingang van de bibliotheek.

Bij uitbreiding van het bestaande gebouw aan de achterzijde dient niet alleen gekeken te worden naar de ruimtelijke/stedenbouwkundige effecten ervan, er dient ook zorgvuldig om gegaan te worden met een goede ontsluiting en een evenwichtige parkeerbalans. Naast een kwalitatief gebouw moet er ook sprake zijn van een goede en kwalitatieve omgeving.

Nu er geen concrete plannen zijn waaruit de ruimtelijk/stedenbouwkundige effecten kunnen worden afgeleid, kan ook geen indicatie worden gegeven over te nemen maatregelen voor ontsluiting en parkeren.

Wanneer de behoefte aan uitbreiding van het gebouw zich daadwerkelijk aandient is inpassing ervan in de vrije ruimte een vraag van passen en meten waarbij het zorgvuldige evenwicht tussen bouwvolume, functionaliteit en openbaar gebied in de vorm van ontsluiting (bereikbaarheid), parkeren enzovoorts opnieuw moet worden gezien en gewogen.

Het op voorhand uitbreiden van het bebouwingsvlak waarbij een belangrijk deel van het openbaar gebied is betrokken zonder dat de ruimtelijke gevolgen zichtbaar zijn, past niet binnen het vraagstuk van een goede ruimtelijke ordening.

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het plan.

### **9. Zienswijze van stichting Nuwelijn, Postbus 152, 5120 AD Rijen**

De zienswijze luidt als volgt:

Basisschool De Brakken heeft plannen voor nieuwbouw. Daarbij wordt uitgegaan van twee volledige bouwlagen, waarvoor een hoogte nodig is van tenminste 7,2 meter. Op de verbeelding is een bouwvlak aangegeven waarbinnen de bestaande bebouwing nader in goot- en nokhoogte is aangegeven. De bebouwingsvrije ruimte geeft weliswaar bebouwingmogelijkheden aan (maximaal 60% van het bouwvlak) maar beperkt de hoogte ervan tot maximaal 3 meter. De plannen voor nieuwbouw, waarbij uitgegaan van twee bouwlagen, passen daarin niet.

Gevraagd wordt om de hoogte van de bebouwingsmogelijkheid aan te passen en tenminste te bepalen op 7,2 meter.

#### *Reactie op zienswijze*



Wij reageren als volgt op de zienswijzen:

Voor de locatie van De Brakken aan het Burg. Sweensplein is thans van toepassing het bestemmingsplan "Wolfswede III". Daarin is de locatie opgenomen met de bestemming "bijzondere bebouwing", bestemd voor onder andere onderwijs en sociaal-culturele activiteiten. Het bouwperceel mag tot 50% worden bebouwd terwijl de goothoogte maximaal 7,5 meter mag bedragen.

Het ontwerp bestemmingsplan is voor deze locatie te veel uit gegaan van de bestaande situatie. Ruimtelijk gezien is er geen reden om de ontwikkelingsmogelijkheden uit het bestemmingsplan "Wolfswede III" niet in te passen in het herzieningsplan "Woongebied Rijen".

De zienswijze is gegrond en het plan wordt aangepast door binnen het bebouwingsvlak de aangegeven goot- en bouwhoogte van 3 meter te vervangen door een maximale goothoogte van 7,5 meter en de bouwhoogte van 12 meter.

#### **10. Zienswijze van M. Toker, Stationsplein 6, 2121 EA Rijen**

De zienswijze luidt als volgt:

In het bestemmingsplan dat wordt herzien met het bestemmingsplan Woongebied Rijen, had het perceel Stationsplein 6 een bredere bestemming dan kantoor met bedrijfswoning die op grond van het ontwerpplan daaraan nu wordt toegekend. Het geldende bestemming biedt de mogelijkheid om het pand Stationsplein 6 te gebruiken voor wonen, kantoor en wonen met kantoor.

Nu wordt er gewoond en een deel van het pand wordt gebruikt als kantoor.

Reclamant stelt voor om deze bredere bestemming opnieuw bij de vaststelling van het plan mogelijk te maken.

#### *Reactie op zienswijze*

Wij reageren als volgt op de zienswijzen:

In het geldende bestemmingsplan Vliegende Vennen Noord-Zuid (1997) is deze locatie opgenomen met de bestemming "Kantoor- en woondoeleinden k". Als zodanig aangewezen grond is bestemd voor kantoorhoudende danwel medische of paramedische dienstverlening alsmede voor onderwijsvoorzieningen en de huisvesting van huishoudens of andere economische eenheden van één of meer personen in meergezinshuizen en/of één dienstwoning per bedrijf.

In de loop der tijd is het pand voornamelijk gebruikt voor kantoordoeleinden.

Planologisch is er geen bezwaar om aan de zienswijze tegemoet te komen door gebruik van het pand als woning of als kantoor of een combinatie van beide functies toe te staan.

Plan wordt voor de locatie Stationsplein 6 aangepast door dit perceel te bestemmen voor Wonen met aanduiding kantoor (k) waarbij de (k) wordt gemaximeerd tot 100 m<sup>2</sup>. Verder wordt hieraan een wijzigingsbevoegdheid gekoppeld om het pand te wijzigen in kantoor. Randvoorwaarde is dat en in voldoende mate wordt voorzien in parkeren.

De zienswijze is gegrond en leidt tot aanpassing van het pan.

#### **11 Zienswijze van P. de Jongh, Zwarte Dijk 4, 5121 ZB Rijen**

De zienswijze luidt als volgt:

Op de kruising Zwarte Dijk-Laagstraat bevindt zich een plein met eiken bomen. De wanden van dit plein worden aan de westzijde gevormd door gesloten, half open en open bebouwing. Deze bebouwingsstructuur is een logische voortzetting van de bebouwing aan de Laagstraat.

De oostelijke en zuidelijke wanden van dit plein wordt gevormd door vrijstaande woningen. Deze bebouwingsstructuur geeft aan het plein een open karakter. Van belang is om dit karakter te behouden door de openheid tussen vrijstaande woningen te behouden en niet door aan- of uitbouwen als het ware aan elkaar te laten smelten.

De planregels bieden de mogelijkheid om woonpercelen voor vrijstaande woningen tot 50% van het bouwperceel te bebouwen met onder andere aan- en bijbouwen en vrijstaande bijgebouwen. Deze

bebouwing mag tot op de perceelsgrens. Reclamant vindt het wenselijk om het open karakter aan de zuidzijde van het plein te behouden door de bestaande openheid in bebouwing te behouden. Een versmelting van bebouwing is daarmee in strijd. Zijn zienswijze is dan ook om over een bepaalde diepte van de percelen met vrijstaande woningen en ten opzichte van de naastgelegen woning een afstand in acht te nemen waardoor het vrij staan van de woningen vanaf de openbare weg zichtbaar en gegarandeerd wordt.

#### *Reactie op zienswijze*

Wij reageren als volgt op de zienswijzen:

De bebouwingmogelijkheden binnen het stedelijk gebied zijn voor de bestemming wonen reeds lange tijd globaal. Door het aangeven van een bebouwingspercentage met een absoluut maximum aan bebouwing per woningtype, wordt aan de eigenaar veel ruimte geboden om tot invulling te komen van zijn persoonlijke woonwensen. Ook in het thans voor het perceel Zwarte Dijk 4 geldende bestemmingsplan "Vliegende Vennen Noord-Zuid" (1997) is eenzelfde regeling opgenomen. Een wijziging hiervan staan wij dan ook niet voor.

Het plein waar reclamant naar verwijst is de meest zuidelijk gelegen groene lob aan de Laagstraat. Verderop, waar de laagstraat aansluit op de Margrietstraat en verder in noordelijke richting, liggen aan deze straat meer van dergelijke groene ruimtes. Dit deel van de Laagstraat is een fiets en wandelgebied. Deze groene ruimtes zijn een concentratie van groen tussen de wijken Wolfswede Vlekken 2 en 3 en de Vlekken 6 en 8. Het deel van de Laagstraat in deze groene ruimte verbindt de wijk Vliegende Vennen met het noordelijk gelegen recreatie- en wandelgebied aansluitend op en rondom de infiltratievijvers. De groene ruimtes zijn een brug (stepping stones) naar het buitengebied.

Het plein wordt omkaderd door bebouwing zonder dat daarbij sprake is van uitgesproken pleinwanden, zichtlijnen of openheid.

Het plein is meer bedoeld als een groen knooppunt met een groene verbindingsstructuur naar andere pleinen of groenstructuren zoals bv. het noordelijk deel van de Laagstraat en het Liesbeth Tilanusplein.

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het plan.

#### **12. Zienswijze van Scouting Rijen, Sportparkweg 23, 5121 MP Rijen**

De zienswijze luidt als volgt:

Het perceel van Scouting Rijen is plaatselijk bekend als Sportparkweg 23. Op dit perceel sluit het sportpark Vijf Eiken aan. De toegekende bestemming "Sport" omvat specifieke gebruiksregels waarin onder andere kamperen niet is toegestaan. Dit is een wezenlijk onderdeel van het scouting gebeuren zowel binnen de bestaande bebouwing als op het aansluitende perceel. Bij regelmaat wordt het gebouw verhuurd aan derden voor kampeerdoeleinden. Daarbij moet gedacht worden aan andere scoutinggroepen maar ook schoolkamperen.

Reclamant stelt voor om de bestemming Sport te vervangen door de bestemming Maatschappelijk. Daarbij verwijst reclamant naar de bestemming zoals die ook is gelegd op het scoutingterrein aan de Boslaan in Gilze.

#### *Reactie op zienswijze*

Wij reageren als volgt op de zienswijzen:

De activiteiten van Scouting zijn niet geheel inpasbaar in de bestemming Sport. In die zin is de zienswijze gegrond. De bestemming Maatschappelijk is wat ruimer en omvat functies die niet aanvaardbaar zijn voor de locatie. Een voorbeeld daarvan is bv. een verzorgingstehuis of aanleunwoningen. Wij kunnen dan ook in zeker zin meegaan met het voorstel om de locatie van Scouting Rijen te wijzigen van Sport in Maatschappelijk onder voorbehoud dat daarbij de specifieke aanduiding wordt opgenomen van "scouting".

De zienswijze is gegrond en het plan wordt aangepast door het bestemmingsvlak Sportparkweg 23 te wijzigen van Sport naar Maatschappelijk met de specifieke aanduiding "scouting".

### **13. Zienswijze van Gasunie, Postbus 19, 97 MA Groningen**

De zienswijze luidt als volgt:

Gasunie is niet betrokken bij vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Graag voortaan wel betrekken bij het vooroverleg.

In het plangebied ligt een tweetal gasvoerende leidingen van de Gasunie. Een van deze leidingen loopt vanaf of naar het gasverdeelstation aan de Mimosalaan vanaf de strook langs de spoorlijn Breda-Tilburg. De andere leiding komt vanaf Tilburg en sluit aan op de eerder bedoelde leiding op het einde van de westelijke poot van de Rembrandtlaan. Op de verbeelding van het ontwerpplan loopt de leidingenstrook vanaf dit punt door in westelijke richting. Dit deel van het leidingennet is buitengebruik/verwijderd. De aanduiding op de verbeelding (deelplannen 7 en 8) kan voor dit gedeelte vervallen.

In artikel 18.2 van de regels is een ontheffing opgenomen van het bouwverbod indien daardoor de veiligheid van de betrokken leiding niet onevenredig wordt geschaad. Deze regel biedt te veel ruimte. Met name de toevoeging "onevenredig" is strijdig met het bepaalde in artikel 14, derde lid Bevb.

Reclamant stelt een alternatieve regel voor luidende:

*Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen overeenkomstig de ander daar voorkomende bestemming(en) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en geen kwetsbare objecten worden toegelaten.*

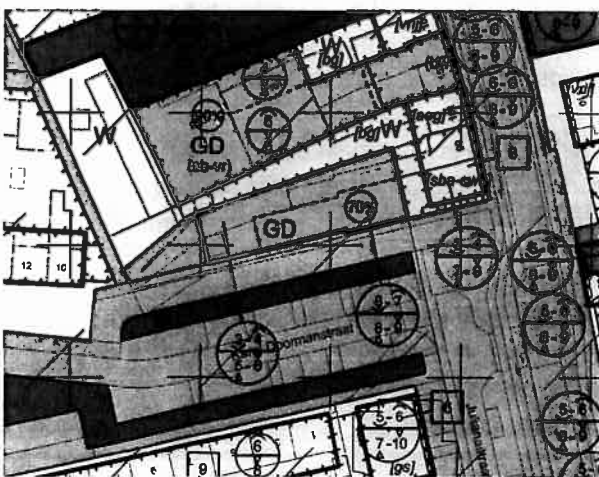
#### ***Reactie op zienswijze***

Wij reageren als volgt op de zienswijzen:

De zienswijze is gegrond. De voorgestelde regel wordt integraal overgenomen.

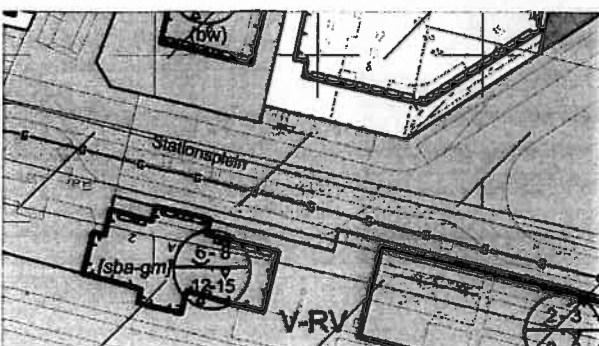
## **II. Ambtshalve aangebrachte wijzigingen**

### **a. Ten aanzien van de verbeelding**



De bestaande bebouwing ten noorden van de aansluiting van de Karel Doormanstraat op de Julianastraat vormt de noordelijk wand van dit vrij breed wegprofiel. De wand wordt gevormd door zijn afmeting (bouwhoogte, breedte en daardoor in massa). Op de verbeelding is daarom ook de minimale goot en bouwhoogte aangegeven naast de maximale bouwkundige begrenzing.

Niet is aangegeven de gevellijn op de verbeelding. Deze lijn wordt belangrijk geacht om ook de situering van deze bebouwing ten opzichte van het openbaar gebied vast te leggen waardoor de wandvorming planologisch is verzekerd. Alsnog een gevellijn op de verbeelding aangeven ter hoogte van de naar de weggekeerde bouwvlaklijn van het tot gemengde doeleinden bestemde perceel aan de Karel Doormanstraat.



In het stationsgebouw is een bedrijfswoning aanwezig. In het geldende bestemmingsplan is deze situatie meegenomen. Bij de inventarisatie en verdere uitwerking naar het ontwerp bestemmingsplan Woongebied Rijen, is die situatie niet juist vertaald.

Er is geen aanduiding bedrijfswoning (bw) op de

verbeelding aangegeven. Dit dient alsnog te worden gedaan.



R. Buijselstraat 4 t/m 14 – bestemmingsplan Looiersveld geeft een maximale goothoogte aan van 7,5 meter. De planmaker heeft destijds een bepaald straatbeeld voor ogen gehad. Door de goothoogte te bepalen op 7,5 meter is een forse straatwand mogelijk. In de uitvoering is voorzichtig met deze mogelijkheid omgegaan door op accentpunten een dergelijke hoogte te realiseren en voor het overige de hoogte te beperken tot 6 meter. Het straatbeeld wordt daardoor gevarieerd. Op zich is er geen bezwaar om de mogelijkheden van het bestemmingsplan Looiersveld voor wat betreft de bebouwing langs de R. Buijselstraat over te nemen in het bestemmingsplan “Woongebied Rijen”. Voorgesteld wordt om de aangegeven goothoogte van 6 meter te wijzigen in 7,5 meter.

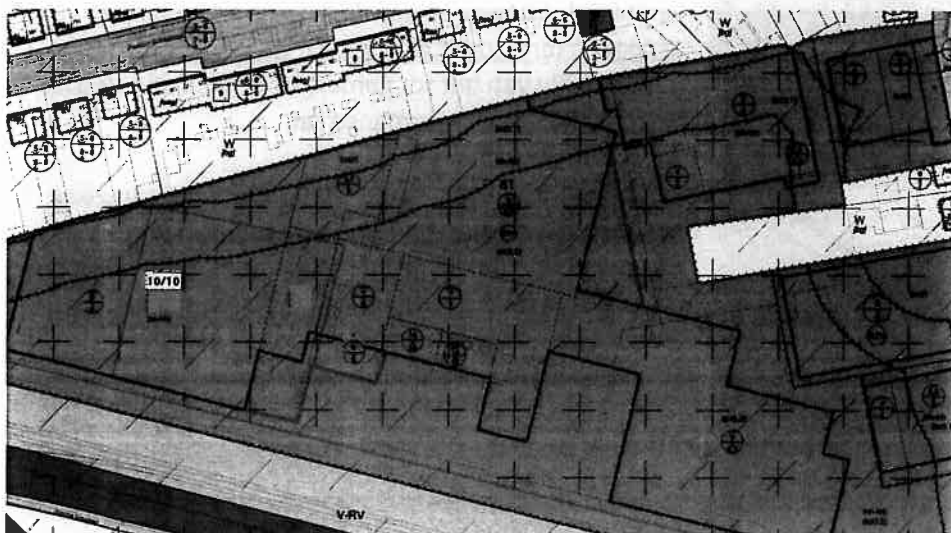
De directie van Curtec heeft plannen om het productieproces en de bedrijfsbebouwing aan de P. Gillisstraat 141a in Rijen aan te passen aan hun visie op de bedrijfsvoering. Bouwkundig liggen er onder andere plannen om bestaande opslagloodsen te verhogen van 8 meter naar 10 meter en om de bestaande kantoorunits te vervangen door een permanent kantoorgebouw.

Bij de opzet van de algehele herziening van de bestemmingsplannen voor het woongebied van de kernen is besloten om bestaande (grootschalige) bedrijfsactiviteiten in hoge mate te conserveren. Reden daarvoor is, dat deze bedrijven in de huidige opvatting over woon- en leefkwaliteit algemeen niet passen in een woonomgeving. Dat wil niet zeggen dat bedrijvigheid niet is toegestaan maar alleen bedrijven die inpasbaar zijn (categorie 1 en 2 en bij gelijkwaardigheid 3.1).

Het gebied De Berkhaan, waarbinnen het bedrijf van Curtec is gelegen, wordt niet geheel omsloten door woningen. Aan de zuidkant is de spoorlijn gevestigd. In het ruimtelijk denken, waarbij oog is voor woon- en leefmilieu is een wat hogere bebouwing in het voordeel van de noordelijk gelegen woningen. Deze bebouwing fungeert als het ware als een geluidscherm en komt in die zin het woon- en leefklimaat ten goede.

Het ontwerp bestemmingsplan wordt uitgegaan van een bouwhoogte tot maximaal 8 meter. Dit stemt overeen met de hoogte van de aanwezige bebouwing. Het voorstel van Curtec gaat uit van een hoogte van 10 meter, waarbij een afstand ten opzichte van de perceelsgrens in acht wordt genomen van ongeveer 4 meter.

Ruimtelijk is dit een aanvaardbaar invulling mede omdat dit geen ingrijpende gevolgen heeft voor licht- en zontoetreding op de aansluitende (woon)percelen. Voorgesteld wordt om de verbeelding voor de locatie van Curtec aan te passen overeenkomstig onderstaand uitsnede van verbeelding (8).



**b. ten aanzien van de regels**

Verkeer - Railverkeer

16.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte mag niet meer dan 10 m bedragen;
- b. overkappingen, anders danabri's en fietsenstallingen, zijn niet toegestaan.

*Deze regel moet aangepast worden. De hoogte van 10 meter is bedoeld voor masten en portalen. Voor geluidschermen dient de hoogte beperkt te worden tot 1,50 m gemeten boven de spoorstaaf. (nb. Kan niet vanaf peil zoals normaal omdat de spoorlijn in oostelijke richting voorbij de overweg Julianstraat, ongeveer 1.5 hoger ligt dan bv. de Venneweg)*

*Aan deze hoogtemaat een wijzigingsbevoegdheid koppel voor het college om af te wijken van de gegeven hoogte tot een hoogte van maximaal 6 meter.*

**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.

Blz 67 onder 5.3 herschrijven conform verbeelding.

- Artikel 5 gaat over de oostzijde van de rotonde. (VI.Vennen Oostflank). Dit gebied is in het plan opgenomen met een agrarische bestemming conform het huidige gebruik.
- Artikel 7 is te algemeen. Het gaat om de cluster tussen de Vincent v Goghstraat en de Past.Gillisstraat. Maximale milieucategorie is 3.2. Verbeelding daarop ook aanpassen. Bestaande bedrijven op dit terrein met een te hoge categorie zijn beperkt tot broodfabriek, metaalfabriek en kunststofverwerkend bedrijf

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

d.d: *04-02-2013*

**Mij bekend**

**De griffier**



