



**Zienswijzenrapportage
Ontwerpbestemmingsplan 'Hoek Karel Doormanstraat-
Julianastraat, Rijen'
(inclusief ambtelijke wijzigingen)**

21 december 2015

Inleiding

Op de hoek Karel Doormanstraat – Julianastraat in Rijen, de zogenaamde Broerslocatie, staat sinds 2008 een bedrijfspand leeg. Ontwikkelaar J. Verhulst BV heeft sindsdien in overleg met de gemeente meerdere plannen opgesteld. Door onder andere de economische crisis is de voortgang van de planontwikkeling vertraagd.

In 2012 is uiteindelijk een plan voor de bouw van zeven starterwoningen ingediend. Op 7 augustus 2012 is door het college van burgemeester en wethouders besloten om in principe en onder enkele (ruimtelijke en stedenbouwkundige) voorwaarden medewerking te verlenen aan de bouw van zeven starterwoningen.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 6 augustus 2015 tot en met 16 september 2015 ter inzage gelegen. Publicatie heeft plaatsgevonden in het digitale gemeentebblad voor Gilze en Rijen en de Staatscourant. Het volledige ontwerpbestemmingsplan was te bekijken op ruimtelijkeplannen.nl. Binnen deze periode zijn twee zienswijzen ontvangen.

Ontvankelijkheid van de ontvangen reacties

Er zijn twee schriftelijke zienswijzen binnen de gestelde termijn van zes weken ontvangen. Eén zienswijze is ingediend namens 39 erven. Zij hebben allen een machtiging ondertekend en overgelegd. De andere zienswijze is ingediend namens 5 personen die allen de zienswijze hebben ondertekend. Alle zienswijzen zijn in voldoende mate beargumenteerd en op tijd ingediend en daarmee ontvankelijk.

De zienswijzen van degenen, die gereageerd hebben, zijn samengevat in deze rapportage opgenomen en van een reactie van de gemeente voorzien. Tevens is aangegeven of de zienswijze aanleiding heeft gegeven tot aanpassing van het plan.

De NAW-gegevens (naam, adres, woonplaats) van degenen, die een zienswijze naar voren hebben gebracht, zijn hieronder niet opgenomen. Dit anonimiseren van naar voren gebrachte zienswijzen vloeit voort uit de Wet bescherming persoonsgegevens.

I Ingekomen zienswijzen

Gedurende de inzage periode zijn twee zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan “Hoek Karel Doormanstraat-Julianastraat, Rijen” ingediend. Kort en zakelijk samengevat houden de zienswijzen het volgende in:

Zienswijze 1

Het ontwerpbestemmingsplan houdt geen rekening met bestaand recht van wegen ten behoeve van de bereikbaarheid van de hoofdingang van het bedrijfsgebouw (nissenhut) met bestelwagens naar perceel nummer 2964. Daarom wordt verzocht om herziening van het bestemmingsplan.

Reactie op zienswijze

Wij reageren als volgt op de zienswijze:

In de akte van levering van de percelen Julianastraat 97-99 is een kwalitatieve verplichting opgenomen waardoor de erven van het perceel kadastraal bekend gemeente Gilze en Rijen, sectie A, nummer 2964 het recht hebben/behouden om over het verkochte van af de Karel Doormanstraat te komen en te gaan naar gemeld perceel over een in de akte beschreven strook grond. De kwalitatieve verplichting is niet gevestigd op het gehele toegangspad naar perceel A 2964 en kan dus niet als toegang tot dit perceel worden gebruikt door de erfgenamen van dit perceel. Nergens is bepaald dat het perceel A 2964 met bestelwagens bereikbaar moet zijn. De situatie is vanuit stedenbouwkundig en planologisch oogpunt bekeken en er is geconstateerd dat er feitelijk geen gebruik kan worden gemaakt van de gevestigde kwalitatieve verplichting, waardoor deze verplichting niet in de weg staat aan de feitelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Bovendien hebben de erfgenamen een alternatief om hun perceel A 2964 te bereiken, namelijk via de aangrenzende brandgang vanuit de Karel Doormanstraat. De brandgang is eigendom van Stichting Leijstromen en openbaar toegankelijk. De bestemming van de brandgang is ‘Verkeer’. De erven kunnen via het genoemde alternatief zich toegang verschaffen tot hun eigendom.

De zienswijze is ongegrond en geeft daarom geen aanleiding om het bestemmingsplan hier op aan te passen.

Zienswijze 2

In het bestemmingsplan is aangegeven dat de ontsluiting van de brandgang achter de bestaande woningen aan de Karel Doormanstraat en de achterpercelen van de panden aan de Julianastraat plaatsvindt vanaf de Karel Doormanstraat. Tevens is beschreven dat de ontsluiting naar de achterpercelen van de Julianastraat enkele meters verschuift en dat deze oplossing in hoge mate aansluit bij de bestaande situatie ter plaatse. In bijlage 3 is, naast de bestaande brandgang van de Karel Doormanstraat in de richting van de Spoorlaan Zuid een nieuwe en verharde weg getekend. Deze weg zou aansluiten op het pad dat in eigendom is van de bewoners die aan dat pad wonen. Indieners van de zienswijze vrezen dat met de geplande, nieuwe en wat verder doorgetrokken verharde weg, een doorgaande verbinding ontstaat tussen de Spoorlaan Zuid en de Karel Doormanstraat. Dat zal leiden tot een toename van het aantal autobewegingen en niet alleen van bestemmingsverkeer. Het gaat bovendien ogen als een openbare weg en dat is een onwenselijke situatie. Indieners van de zienswijze willen weten op welke manier de gemeente ervoor gaat zorgen dat autoverkeer na realisatie van het plan, niet kan doorrijden van de Karel Doormanstraat naar de Spoorlaan Zuid.

Reactie op zienswijze

De vrees dat er een doorgaande verbinding voor autoverkeer zal ontstaan tussen de Karel Doormanstraat en de Spoorlaan Zuid is ongegrond. Het stuk verharde weg zal tot aan de zuidelijke

perceelsgrens van het perceel kadastraal bekend gemeente Gilze en Rijen, sectie A, nummer 2964 worden aangelegd naast de bestaande brandgang om het parkeren van de geplande woningen mogelijk te maken en een erfdienstbaarheid te verleggen. De verharde weg sluit aan op de bestaande brandgang die een breedte heeft van ongeveer 1,2 meter. Daardoor is het voor autoverkeer niet mogelijk door te rijden naar het pad dat uitkomt op de Spoorlaan Zuid. Dat betekent dat er geen doorgaande verbinding voor autoverkeer tussen de genoemde straten zal worden gerealiseerd.

De zienswijze is ongegrond en geeft daarom geen aanleiding om het bestemmingsplan hierop aan te passen.

II. Ambtshalve aangebrachte wijzigingen

Wijziging ten aanzien van de plantoelichtingen bijlage

- vGRP 2016-2020 in toelichting en bijlage geohydrologisch onderzoek: looptijd wordt aangepast;
- Datum van nota van inspraak en vooroverleg wordt gewijzigd van 5 december 2013 in 28 juli 2015.

III. Overlegpartners

Op 31 juli 2015 is aan de provincie Noord-Brabant, Brabantse Delta, Brandweer en ministerie van Defensie bekendgemaakt dat het ontwerpbestemmingsplan “Hoek Karel Doormanstraat-Julianastraat, Rijen” gedurende 6 weken ter inzage gelegd zou worden. Er zijn geen zienswijzen ontvangen van de overlegpartners.