

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen “Paraplubestemmingsplan Gilze en Rijen 2023”

Inhoud

1. Leeswijzer
2. Gevolgde procedure
3. Lijst van reclamanten
4. Samenvatting inhoud zienswijzen en reactie van de gemeente
5. Ambtshalve wijzigingen

1. Leeswijzer

In de hierna volgende hoofdstukken worden de door reclamanten gegeven zienswijzen behandeld. Hoofdstuk 2 zet de gevolgde procedure uiteen. In hoofdstuk 3 is de geanonimiseerde lijst van reclamanten opgenomen. In dit hoofdstuk wordt tevens bezien of de ingediende reacties aan alle formele eisen voldoen en dus ontvankelijk zijn. Vervolgens zijn in hoofdstuk 4 de reacties kort samengevat en wordt inhoudelijk op de reacties ingegaan. Tot slot is aangegeven op welke punten het plan aangepast zal worden.

2. Gevolgde procedure

De bekendmaking van de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan “Paraplubestemmingsplan Gilze en Rijen 2023” is op 13 december 2023 gepubliceerd in het Gemeenteblad. Onderhavig beleidsvoornemen lag van 13 december 2023 tot en met 23 januari 2024 ter inzage. Tijdens deze termijn kon iedereen zowel schriftelijk als mondeling een zienswijze indienen.

3. Geanonimiseerde Lijst van reclamanten

Van het recht om zienswijzen in te dienen is gebruik gemaakt door de volgende reclamanten:

1. Reclamant 1, ingekomen op 19 januari 2024

Omwillen van de privacy is reclamant geanonimiseerd. Gegevens van reclamant is in een niet openbare lijst van reclamanten opgenomen.

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de gestelde termijn van 6 weken ingediend. Hiermee is de zienswijze ontvankelijk. De zienswijze is daarom meegenomen in de beantwoording.

4. Samenvatting zienswijze en de reactie van de gemeente

Hieronder volgt een samenvatting van de ontvangen zienswijze, de reactie van de gemeente hierop en de conclusie of de reactie leidt tot aanpassing van het plan:

Reclamant 1 (ontvangen op 19 januari 2024)		
<i>Zienswijze</i>	<i>Reactie</i>	<i>Conclusie</i>
1A In het ontwerpplan is de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 1' op de gronden van het adres Hoofdstraat 59 te Rijen opgenomen, terwijl het vigerende bestemmingsplan 'Centrumgebied Rijen' deze maatvoering niet bevat. Reclamant is voornemens het pand te herontwikkelen en daarbij meerdere wooneenheden te realiseren. Door het opnemen van deze aanduiding worden de plannen van reclamant gedwarsboemd. In de toelichting van het ontwerpplan is niet gemotiveerd waarom de beperking tot één wooneenheid is opgenomen. Het ontwerpplan heeft immers enkel tot doel om een omissie uit het verleden te herstellen en niet om een wijziging aan te brengen in het aantal wooneenheden voor het pand.	Op grond van het bestemmingsplan 'Centrumgebied Rijen' zijn de betreffende gronden bestemd voor 'Wonen'. Op grond van artikel 14.2.1 onder f van dit bestemmingsplan mag het aantal woningen niet meer bedragen dan ter plaatse van aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is weergegeven. Deze aanduiding was voorheen niet op deze gronden opgenomen, als gevolg waarvan op grond van deze bepaling het aantal woningen niet was gemaximeerd. Omdat met het voorliggende plan niet is beoogd de werking van deze bepaling aan te passen, zal de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' van de verbeelding worden geschrapt. In het voorliggende plan zijn de betreffende gronden gelegen binnen de bestemming 'Wonen -2'. Op grond van artikel 4 van de planregels zijn ter plaatse van deze bestemming de regels van het bestemmingsplan 'Centrumgebied Rijen' van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de regels van de bestemming 'Wonen' van overeenkomstige toepassing zijn. In artikel 14.2.1 van dit bestemmingsplan is opgenomen dat hoofdgebouwen binnen het bouwvlak dienen te worden gebouwd, waarbij geldt dat per bouwperceel ten hoogste één woning is toegestaan. Gelet daarop staat het bestemmingsplan dan ook niet zonder meer toe dat meerdere wooneenheden worden gecreëerd.	Deze reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De aanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 1' wordt verwijderd van de verbeelding.

1B	In de toelichting op het ontwerpplan wordt vermeld dat in het kader van de cultuurhistorie de plattegrond beschermd dient te worden. Reclamant acht onduidelijk waar deze opmerking op ziet. Indien dit ziet op de achtergevel voert reclamant het volgende aan: de plattegrond en achtergevel van het pand zijn sinds realisatie in 1906 zeker driemaal aangepast. De huidige achtergevel van het pand is dan ook niet meer de oorspronkelijke. Bescherming van de plattegrond en de achtergevel geeft ongewenste beperkingen op het gebied van herontwikkeling en het uitvoeren van noodzakelijk groot onderhoud. Het is aldus reclamant dan ook niet noodzakelijk de plattegrond te beschermen.	De gemeenteraad heeft in 2013 reeds beoogd om de cultuurhistorische waarden van het pand aan de Hoofdstraat 59 te Rijen te borgen door de aanduiding 'cultuurhistorisch waardevolle bebouwing' op te nemen, maar per abuis is deze aanduiding niet opgenomen in het bestemmingsplan 'Centrumgebied Rijen'. Door het opnemen van de aanduiding in dit plan wordt artikel 20.5.1 uit het bestemmingsplan 'Centrumgebied Rijen' voor deze locatie van toepassing, gelet op artikel 2 van het paraplubestemmingsplan. Gestreefd wordt naar behoud en/of herstel van de cultuurhistorische waarden van de op deze gronden aanwezige bouwwerken. De bouwwerken dienen qua profiel, bouwmassa, gevelkarakteristiek, detaillering, kleur- en materiaalgebruik, situering en oriëntatie behouden te blijven. Het behoud van de verschijningsvorm heeft hoge prioriteit. De cultuurhistorische waarden staan beschreven in het rapport "Uitgebreide beschrijving van historische panden en objecten van Rijen" welke een losse bijlage bij de toelichting van dit bestemmingsplan vormt. Zorgvuldigheidshalve worden de pagina's uit dit rapport welke betrekking hebben op Hoofdstraat 59 te Rijen als bijlage aan dit plan gevoegd. Aangezien noch uit de tekst van het rapport noch uit de toelichting volgt dat de plattegrond beschermd dient te worden, zal dit gedeelte uit de toelichting verwijderd worden.	Deze reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De pagina's uit het rapport 'Uitgebreide beschrijving van historische panden en objecten van Rijen' met betrekking tot de Hoofdstraat 59 te Rijen worden als bijlage aan de toelichting toegevoegd. Tevens wordt de beschrijving in de toelichting op pagina 40 als volgt gewijzigd: 'Het is nodig om het pand desondanks ook aan te merken als 'cultuurhistorisch waardevolle bebouwing', om zodoende het gevelbeeld en de plattegrond te beschermen.'
----	---	---	---

Ambtshalve wijziging

ON01 wordt VG01 (aanpassing planregel)