

Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Lange Wagenstraat 19, Gilze

Inhoud

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

1. Leeswijzer

In de hierna volgende hoofdstukken worden de door reclamanten en overlegpartners 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 gezien 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 inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan Lange Wagenstraat 19, Gilze is op 22 december 2023 gepubliceerd in het gemeenteblad. Onderhavig beleidsvoornemen lag van 22 december 2023 tot en met 1 februari 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: Pro forma zienswijze ingekomen op 22 januari 2024. Inhoudelijke zienswijze ingekomen op 9 februari 2024.

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

Ontvankelijkheid

Binnen de gestelde termijn van 6 weken is er door reclamant op 22 januari 2024 een pro forma zienswijze ingediend met het verzoek om toestemming te krijgen om de zienswijze aan te vullen op korte termijn nadat het ter inzage termijn verstrijkt. Bij het bepalen van een redelijke termijn is de gemeente aangesloten bij jurisprudentie: ABRvS 201303689/1R2 (ECLI:NL:RVS:2013:1299). Reclamant is in de gelegenheid gesteld om binnen twee weken na verstreken termijn zienswijze schriftelijk aan te vullen. Deze termijn begon op 2 februari 2024 en eindigde op 16 februari 2024.

De gemeente heeft op 9 februari 2024 binnen het gestelde termijn van 2 weken de inhoudelijke zienswijze schriftelijk ontvangen van reclamant. Hiermee is de zienswijze ontvankelijk. De zienswijze is daarom meegenomen in de beantwoording.

4. Samenvatting zienswijzen en de reactie van de gemeente

4.1 Overleg

Resultaten overleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening ontwerpbestemmingsplan Lange Wagenstraat 19, Gilze.

In het kader van het bovengenoemde overleg is het concept van het ontwerpbestemmingsplan Lange Wagenstraat 19, Gilze toegezonden aan:

1. Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving Provincie Noord-Brabant
2. Waterschap Brabantse Delta
3. Midden- en West-Brabant – Brandweer

Provincie Noord-Brabant, Waterschap Brabantse Delta en Brandweer Midden- en West-Brabant hebben geen zienswijze ingediend.

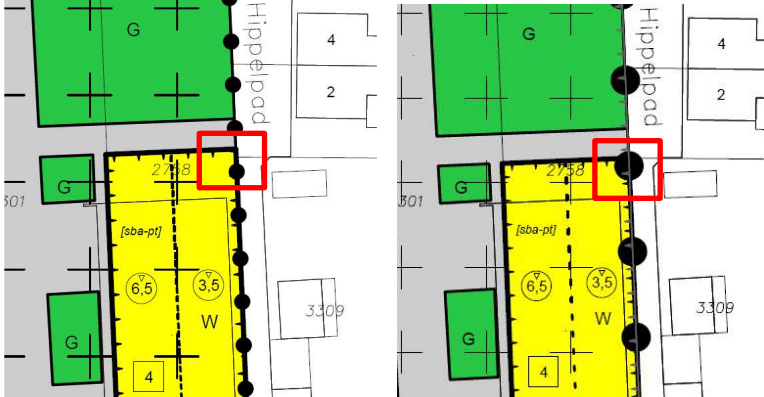
4.2 Zienswijzen

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

Reclamant 1 (ontvangen op 9 februari 2024)			
	<i>Zienswijze</i>	<i>Reactie</i>	<i>Conclusie</i>
1A	Reclamanten zijn van mening dat het omgevingsdialoog slechts beperkt is gevoerd. Vragen zijn niet tot onvoldoende beantwoord waardoor de zorgen niet zijn weggenomen.	De gemeente heeft geconcludeerd dat de omgevingsdialoog zorgvuldig en conform het beleid is uitgevoerd. Daarnaast zijn er naast de omgevingsdialoog bijeenkomst ook individuele gesprekken gevoerd met de reclamanten door initiatiefnemer die vragen of zorgen hadden.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
1B	Reclamanten hebben zorgen over de toename van het aantal verkeersbewegingen door deze ontwikkeling en de ontwikkeling van het centrumplan Gilze. Reclamanten vragen zich af of de toename meegenomen is in het verkeersonderzoek.	Er is in de Lange Wagenstraat, na gereedkomen van de Jumbo een verkeerstelling uitgevoerd. Door de locatie Jumbo is de weekdag-etmaalintensiteit met circa 300 motorvoertuigen per weekdag-etmaal gestegen naar circa 3100 motorvoertuigen. De realisatie van de woningen in het centrumplan zullen de intensiteit nog iets verder laten oplopen. Samen met deze ontwikkeling zal de intensiteit op de Lange Wagenstraat maximaal 3.500 motorvoertuigen per weekdag-etmaal zijn. De Lange Wagenstraat, op de planning voor herinrichting, is nu voldoende breed om deze hoeveelheid verkeer goed te verwerken. De versmallingen zullen, juist bij een wat hogere intensiteit de snelheid remmen. De uitweg op de Lange Wagenstraat heeft ruim voldoende capaciteit om, tijdens de spits de Lange Wagenstraat op te rijden.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
1C	Reclamanten stellen een alternatieve verkeersontsluiting voor. Hierbij stellen ze voor om het Hippelpad deels af te sluiten voor verkeer. De woningen aan de Lange Wagenstraat 27 en 29 kunnen dan direct ontsloten worden via de Lange Wagenstraat.	Het Hippelpad maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Lange Wagenstraat 19 Gilze'. In het bestemmingsplan is wel rekening gehouden met Hippelpad 2 en 4 om deze woningen te ontsluiten via het hofje. Hiervoor is een verkeersbestemming ingetekend in de verbeelding aan de oostzijde. Hiermee is de intentie geweest om de functie van het Hippelpad voor langzaam verkeer te verbeteren. De gemeente ziet geen noodzaak	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	De woningen aan het Hippelpad 2 en 4 kunnen ontsloten worden via het nieuwe plan. Het resterende deel van het Hippelpad kan ontsluiten worden via het nieuwe plan. Reclamanten geven aan dat zij mee willen denken met een zo veilig mogelijke situatie creëren.	om het Hippelpad volledig af te sluiten van verkeer. Dit wordt immers geregeld via een verkeersbesluit en zou een op zichzelf staande procedure zijn. Het Hippelpad wordt alleen gebruikt voor bestemmingsverkeer voor de reeds aanwezige woningen. Deze situatie wordt door de ontwikkeling niet veranderd. Het Hippelpad is een langzaam verkeersverbinding voor fietsers en voetgangers, dit dient in stand gehouden te worden.	
1D	Reclamanten geven aan dat er in eerdere gesprekken is toegezegd dat de appartementen niet in de (sociale) huursfeer worden gebouwd. Reclamanten willen graag de bevestiging dat de gemaakte afspraken gestand worden gedaan.	De gemeente is niet bekend met de gemaakte afspraken met initiatiefnemer. De gemeente neemt de opmerking van reclamanten ter kennisgeving aan. Er wordt in een bestemmingsplan geen antwoord gegeven over doelgroepen. Er is wel met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten waarin bepaalde zaken worden afgesproken, hierin zijn de volgende woningbouwcategorieën opgenomen: • Een complex met 14 gestapelde woningen van circa 70-85 m² GBO in de categorie “betaalbare koop” met een maximale koopsom VON van € 300.000,00; • 11 geschakelde patiowoningen in de categorie “koop tot NHG grens” met een maximale koopsom van € 435.000,00 (prijspeil 2024); • 1 grondgebonden eengezinswoning in de categorie “koop tot NHG grens” met een maximale koopsom van € 435.000,00 (prijspeil 2024);	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
1E	Reclamanten vinden een beperkt aantal patiowoningen meer passend in het straatbeeld en ook in verhouding met de bouwhoogten van de huidige bebouwing. Reclamanten zijn van mening dat het appartementengebouw een behoorlijk massale uitstraling heeft en zijn van mening dat grondgebonden woningen meer passend zijn in de omgeving.	De gemeente neemt dit ter kennisgeving aan. De gemeente meent dat de boogde woningbouwtypologieën en aantallen passend zijn op deze locatie qua massa's en hoogtes. De locatie ligt in een verstedelijkt gebied in het centrum van Gilze. De patiowoningen hebben over het algemeen een bouwlaag en aan de voorzijde een gedeeltelijke tweede bouwlaag die gericht is op het hof. De patiowoningen hebben een passende hoogte in het straatbeeld ten aanzien van de bestaande omliggende woningen. De patiowoningen	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

		passen in de opzet van de omliggende woningen qua massa omdat deze terug liggen. Op het achter terrein wordt het appartementencomplex ingekapseld door bedrijfsbestemmingen en een lange achtertuin, hierdoor heeft verder geen relatie met de bebouwing aan de voorzijde van het plangebied en de bestaande woningen aan de Lange Wagenstraat. Hierdoor past de massa en de hoogte op deze locatie en heeft het geen nadelige effecten op de woningen aan de Lange Wagenstraat omdat er voldoende afstand is. Er is voor alle woningen een goed woon- en leefklimaat voorzien.	
1F	Reclamanten willen dat er vastgelegd wordt dat er geen ontsluiting aan de achterzijde van de woningen mogelijk is via poortjes of welke wijze dan ook via het Hippelpad en het erf van Lange Wagenstraat 13.	De gemeente neemt dit ter kennisgeving aan. Dit kan niet in het bestemmingsplan geborgd worden omdat het niet ruimtelijk relevant is. Initiatiefnemer geeft aan dat de patiowoningen aan de achterzijde allemaal een blinde gevel krijgen om zo de privacy van de bewoners en omgeving te borgen. Dit wordt ook zo opgenomen in het ontwerp tijdens de vergunningaanvraag.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
1G	Reclamanten stellen dat erfafscheidingen dienen te worden gerealiseerd middels een zogenaamde blinde gevel, zonder beplanting, poorten of doorkijken en minimaal 2 meter hoog.	De gemeente neemt dit ter kennisgeving aan. Dit kan niet in een bestemmingsplan geborgd worden omdat het niet ruimtelijk relevant is. Initiatiefnemer geeft aan dat alle erfafscheidingen een blinde gevel krijgen, dit wordt meegenomen in het ontwerp tijdens de vergunningaanvraag.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
1H	In de omgevingsdialog is toegezegd dat de patiowoningen aan de rechterzijde zodanig gesitueerd zouden worden dat zij niet verder dan de bestaande achterkant (gevellijn) van de huidige showroom zouden komen te liggen. Op de tekeningen lijkt dit volgens reclamanten nu wel te zijn gebeurt.	De woonbestemming is gelijkgetrokken met de grens van kavel L643. Dit is ook zo opgenomen in het ontwerp dat tijdens de vergunningaanvraag ingediend wordt. Het kan zijn dat dit op de verbeelding niet goed zichtbaar is omdat het een bouwvlak is wat over de gehele woonbestemming ligt. Maar de huidige muur van de showroom wordt aangehouden. Daarnaast is op de verbeelding een klein stuk van het bouwvlak van de woonbestemming van de patiowoningen aan de oostzijde aangepast. Zie hieronder aanpassing.	Deze reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

			
1I	Reclamanten constateren dat er groen wordt weggehaald, hetgeen een verdere verstening tot gevolg heeft. Dit heeft een nadelig effect op de woonbeleving en leefomgeving van reclamanten.	De gemeente heeft concludeert dat er voldoende rekening wordt gehouden met groen ten aanzien van de bestemmingsplanprocedure. In de huidige situatie is er ook veel bebouwing en verharding aanwezig in het plangebied. Alleen het achterste gedeelte is in de huidige situatie een groen grasveld, omdat dit nu niet in gebruik is. Dus in het nieuwe plan komt een vergelijkbaar hoeveelheid groen terug ten aanzien van de huidige situatie. Er is dus in het nieuwe plan voldoende rekening gehouden met de groenstructuur. Er wordt rekening gehouden met de te kappen bomen en de herplant hiervan. Ook wordt er een groen grasveld gerealiseerd met een bestaande solitaire boom. Daarnaast worden een groot gedeelte van alle daken van de patiowoningen voorzien van sedumdaken, dit maakt ook onderdeel uit van de groenstructuur.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
1J	Reclamanten stellen dat het rooien van 23 bomen een behoorlijke impact heeft op de groenbeleving in hun directe leefomgeving. Reclamanten stellen dat initiatiefnemer heel gemakkelijk heenstapt over de verlies van	Er is een bomeneffectanalyse uitgevoerd, deze maakt onderdeel uit van de toelichting van het bestemmingsplan. Er zijn in de huidige situatie 48 bomen aanwezig. 8 bomen dienen verwijderd te worden vanwege een slechte boomkwaliteit. Van de 48 bomen kunnen er in totaal 23 niet behouden blijven (hierbij zijn ook de 8 bomen met slechte boomkwaliteit	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	volwassen bomen en waardevol groen. Reclamanten verzoeken om hier nogmaals naar te kijken en te bezien hoe de bomen behouden kunnen blijven.	opgenomen). Waarvan ook een gedeelte niet vergunning plichtig zijn, deze hadden sowieso al gekapt kunnen worden. Er worden tevens in het plangebied nieuwe bomen terug gepland in de openbare ruimte om dit zo veel mogelijk te compenseren. Daarnaast wordt bij de nadere uitwerking van het ontwerp gekeken naar eventuele maatregelen om nog meer bomen te behouden. De gemeente heeft concludeert dat er voldoende rekening wordt gehouden met groen en bomen ten aanzien van de bestemmingsplanprocedure.	
1K	Onder het woonhuis Lange Wagenstraat 19 ligt de toegang tot de kelder van Lange Wagenstraat 17. De bouw van de woning op deze locatie zal gevolgen hebben dat reclamant geen toegang meer heeft tot de kelder. Reclamant zou deze grond graag kopen zodat de kelder behouden kan blijven. Hierover wilt reclamant graag in gesprek met de gemeente.	De gemeente neemt dit ter kennisgeving aan. De gemeente gaat hier niet over, er is geen sprake van een evidente privaatrechtelijke belemmering. De kelder is in de huidige situatie afgesloten. Daarnaast verandert de situatie ten aanzien van de kelder niet met de herbouw van de woning op deze locatie. Reclamant dient dit verder zelf af te stemmen met initiatiefnemer.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
1L	Reclamanten willen op voorhand melding maken van hun voornemen om een planschadeclaim in te dienen vanwege waardevermindering van hun objecten ten gevolge van de voorgenomen ontwikkeling.	De gemeente neemt dit ter kennisgeving aan.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5. Lijst van (ambtshalve) wijzigingen

De volgende wijzigingen worden bij vaststelling doorgevoerd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

- Naar aanleiding van overleg en zienswijzen:

Toelichting:

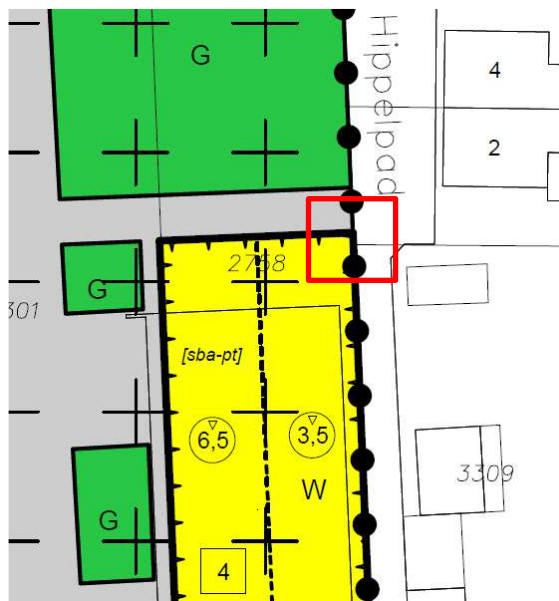
- Wijziging 1: In het bestemmingsplan is een beeldkwaliteitsplan opgenomen. Na aanleiding van het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) is het beeldkwaliteitsplan aangepast, deze gaat onderdeel uitmaken van de Welstandsnota. (advies CRK is toegevoegd als bijlage van deze Nota van Zienswijzen)
Daarnaast is opgenomen in het beeldkwaliteitsplan dat de achtergevels van de patiowoningen een blinde gevel dienen te krijgen.

De toevoegingen aan de toelichting zijn formeel-juridisch geen wijzigingen bij vaststelling, aangezien het geen aanpassing van de regels of verbeelding betreft.

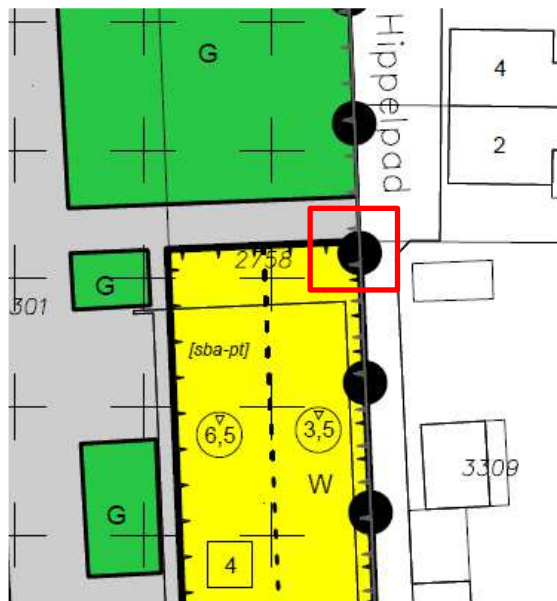
- Ambtshalve wijzigingen:

Verbeelding:

- Wijziging 1: Defensie heeft de gemeente erop gewezen dat de aanduiding 'Gebiedsaanduiding - overige zone - ihcs - 1' niet opgenomen is op de verbeelding. Dit betreft een aanduiding met betrekking tot een beperking van de bouwhoogte in verband met het vliegveld Gilze en Rijen. Deze is alsnog toegevoegd.
- Wijziging 2: Na aanleiding van de zienswijze is de woonbestemming aan de oostzijde van het plangebied met de 4 patiowoningen aangepast, de woonbestemming met het bouwvlak is gelijkgetrokken met de grens van kavel L643.



Ontwerp verbeelding



Aangepaste verbeelding

Regels:

- Wijziging 1: Defensie heeft de gemeente erop gewezen dat de aanduiding 'Gebiedsaanduiding - overige zone - ihcs - 1' niet opgenomen is in de regels. Dit betreft een aanduiding met betrekking tot een beperking van de bouwhoogte in verband met het vliegveld Gilze en Rijen. Deze is alsnog toegevoegd.

Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

Datum beoordeling:	23 februari 2024	Zaaknummer:	-
Beoordeling:	1e maal	Beh. ambtenaar:	Judith Gruter (RO)
Naam initiatiefnemer:	Gemeente Gilze en Rijen		
Adres:	Raadhuisplein 1		
Plaats:	5121 JX Rijen		
Omschrijving plan:	Beeldkwaliteitsplan Weteringshof Lange Wagenstraat 19 Gilze CONCEPT d.d. 01-03-2023		
Locatie bouwwerk:	Lange Wagenstraat 19 Gilze		

Voor deze nieuwe ontwikkeling is een beeldkwaliteitsplan opgesteld als toekomstig toetsingskader. Het college van burgemeester en wethouders vraagt de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit om advies uit te brengen met het oog op het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit.

Advies:

In de hoofdopzet is het beeldkwaliteitsplan voorstelbaar. De massavorming is helder te noemen, waarbij het appartementengebouw fijn in de luwte ligt. Geadviseerd wordt om het gehele ensemble in hoogte op laag 2 met elkaar te verbinden, bijvoorbeeld middels een setback (of fysieke referentie anderszins) op laag 3 van de appartementen. Twijfels zijn er wel aangaande de kwaliteit van de appartementen op de begane grond, m.n. in relatie tot het parkeren aldaar aan de achterzijde. Eventueel kan een betere parkeeroplossing worden gevonden in de groenstructuur van het nieuwe centrale hof, zodanig dat de grote parkeerplaats achter de appartementen hierdoor ontlast wordt (en mogelijk landschappelijk opgewaardeerd). Onduidelijk in het algemeen is of de parkeerplaatsen en de plaatsing ervan aan de geldende normeringen voldoen.

De doorkijk naar de tweekapper ten oosten van het plangebied aan het Hippelpad is een leuke verbijzondering. De bedoelde tweekapper sluit de groenstructuur op een passende wijze af. Onduidelijk is of alle patio's afgesloten zijn door een tuinmuur. Dit wordt wel geadviseerd te doen.

Een dorpse architectuur (zowel modern als klassiek) is voorstelbaar. M.b.t. de woningen in het hof wordt aandacht gevraagd voor de detaillering in metselwerk, kozijnen en dakranden passend bij de architectuur. Er wordt gesproken over ingetogen vormgeving, maar met een rijkdom in detaillering en een knipoog naar de bedrijvigheid uit het verleden. Deze combinatie lijkt op voorhand lastig te verwezenlijken. Een uitgangspunt kan wel de bedrijvigheid uit het verleden zijn, met een dorpse uitstraling. Graag hier een nadere toelichting op de te verwachten typologie, waarbij de commissie op voorhand denkt dat een eenduidige keuze voor traditionele (dorpse) óf modernistische architectuur de meest heldere zal zijn.

Namens de commissie

Ir. D.P. Ellens