

Agendapunt 13

Vergadering

d.d. 17 oktober 2022

DE RAAD VAN DE GEMEENTE GILZE EN RIJEN;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders nr. 405847;

gelet op het bepaalde in de artikelen 3.1, 3.8, 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. De nota van ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Militaire Wijk Rijen-Zuid' vast te stellen;
2. het bestemmingsplan 'Militaire Wijk Rijen-Zuid' als vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0784.BPMilwijk- conform artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening, met inachtneming van de nota van ambtelijke wijzigingen, gewijzigd vast te stellen;
3. het beeldkwaliteitsplan 'Beeldkwaliteitsplan Rijen-Zuid' vast te stellen en onderdeel te laten uitmaken van de welstandsnota
4. Een krediet beschikbaar te stellen van € 4.340.000 voor de reconstructie van de wijk Rijen-Zuid;
5. Het onder sub. 1 vermelde bedrag als volgt te dekken:
 - a. € 2.350.000 vanuit de stelpost meerjareninvesteringsplan die voor dit project is opgenomen in de huidige meerjarenbegroting;
 - b. € 600.000 vanuit de voorziening riolering voor verbetermaatregelen op het gebied van riolering;
 - c. € 648.000 vanuit de exploitatie riolering voor de vervanging van riolering;
 - d. € 742.000 vanuit Woonstichting Leystromen op basis van de anterieure overeenkomst.

Aldus vastgesteld in de openbare
vergadering van 17 oktober 2022

DE RAAD VOORNOEMD,
de griffier,

S. van Dijk

de voorzitter,

D.A. Alssema

Zaaknummer: 405847

Nota van ambtshalve wijziging ontwerpbestemmingsplan Militaire Wijk Rijen-Zuid

Ambtshalve wijzigingen

Tijdens de zienswijzentermijn is het bestemmingsplan door de gemeente nogmaals gecontroleerd op volledigheid en duidelijkheid. Bij de controle bleek dat het ontwerpbestemmingsplan 'Militaire Wijk Rijen-Zuid' nog op een aantal punten aangepast / aangescherpt moet worden.

Het openbaar gebied ten noorden van de beneden-bovenwoningen wordt na overleg met de bewoners ingericht als extra parkeerplaatsen en voetpad. De zijtuin van de beneden-bovenwoningen komt hiermee te vervallen.

De bouwaanduiding aaneengebouwd [aeg] is niet toereikend voor de specifieke bouw als beneden-bovenwoningen, dit wordt gerepareerd door de specifieke bouwaanduiding beneden-bovenwoning op te nemen.

De minimale oppervlakte onbebouwde buitenruimte is bij appartementen en beneden-bovenwoningen niet te realiseren.

Voor het collectieve binnenterrein is het voorstel om ook de vier toegangspaden langs de nieuwe woningen op te nemen in deze aanduiding. Zo is het binnenterrein vanaf het openbaar gebied toegankelijk en aangeduid en is de functie van dit terrein als hart voor (en van) de wijk ook planologisch geregeld.

De regel uit bestemming Wonen, die voorschrijft dat het beeldkwaliteitsplan bij bouwplantoetsing in acht moet worden genomen, betreft een bepaling over redelijke eisen van Welstand. De zorgvuldige inpassing en beoogde ruimtelijke kwaliteit wordt geborgd door het Beeldkwaliteitsplan onderdeel te laten uitmaken van de Welstandsnota.

Wijziging op de verbeelding:

- de bouwaanduiding [aeg] wordt voor de beneden-bovenwoningen in het noordwesten van het plangebied vervangen door [sba-bebo]
- de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – binnenterrein' wordt uitgebreid ter hoogte van de toegangspaden langs de nieuwe woningen die aansluiten op het openbaar gebied
- voor het openbaar gebied direct ten noorden van de boven-benedenwoningen wordt de bestemming 'verkeer' opgenomen

Wijzigingen in de regels:

- Artikel 1 toevoeging:
 - o definitie grondgebonden woning: woning die rechtstreeks toegankelijk is op het straatniveau en waarvan één van de bouwlagen aansluit op het maaiveld
 - o beneden-bovenwoning (bebo): een bijzondere woonvorm waarbij boven dan wel beneden en/of naast elkaar gesitueerde woningen in maximaal twee bouwlagen met kap zijn gebouwd, waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct vanaf het voetgangersniveau gewaarborgd is, niet zijnde een appartementencomplex;
- Artikel 5.2.1, lid a, wordt: hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd, waarbij geldt dat:
 1. het aantal woningen niet meer mag bedragen dan 58;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' aaneengebouwde woningen zijn toegestaan;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' appartementen zijn toegestaan;
 4. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - beneden-bovenwoning' beneden-bovenwoningen zijn toegestaan;
- Artikel 5.2.1, lid e wordt: per grondgebonden woning dient een onbebouwde buitenruimte aanwezig te zijn van minimaal 25 m², ongeacht het bepaalde in sub d van dit lid
- Artikel 5.2.1, lid i, komt te vervallen