

## RAADSVOORSTEL

Commissie 23 april 2024  
Ruimte:  
Raadsvergadering: 13 mei 2024 Agendapunt: 20.  
Cluster: Ruimtelijke Ordening Portefeuillehouder : Wethouder Machielsen  
Afdeling: Ruimtelijke ontwikkeling  
Zaaknummer: 1063378 Programma:

### Voorstel tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'Molenstraat 31-35, Gilze'

---

#### 1. Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan 'Molenstraat 31-35, Gilze' (IDN NL.IMRO.0784.BPMolenstraat3133-VG01) gewijzigd vast te stellen;
2. dat geen exploitatieplan nodig is.

#### 2. Eerdere besluitvorming

14 februari 2023: Het college heeft besloten in principe medewerking te verlenen aan woningbouwontwikkeling op deze locatie.

5 december 2023 (Onegov 1048474): Besluitvorming college over ontwerpbestemmingsplan en anterieure overeenkomst. Naar aanleiding van dit collegebesluit heeft u een raadsinformatiebrief ontvangen.

12 december 2023 (RIB 23-098): Met een raadsinformatiebrief bent u op de hoogte gesteld van het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan voor de Molenstraat 31-35 te Gilze.

#### 3. Samenvatting

Voor de locatie Molenstraat 31-35 te Gilze is een bestemmingsplan voorbereid. Dit bestemmingsplan voorziet in een nieuw ruimtelijk en functioneel kader waarmee woningen kunnen worden gerealiseerd op deze locatie. Het planvoornemen betreft de realisatie van tien woningen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ontvangen. Wel is een overlegreactie ontvangen van de brandweer. Naar aanleiding daarvan is in het bestemmingsplan rekening gehouden met een grotere draaicirkel. Voorgesteld wordt, om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

### Voorstel

#### 4. Inleiding

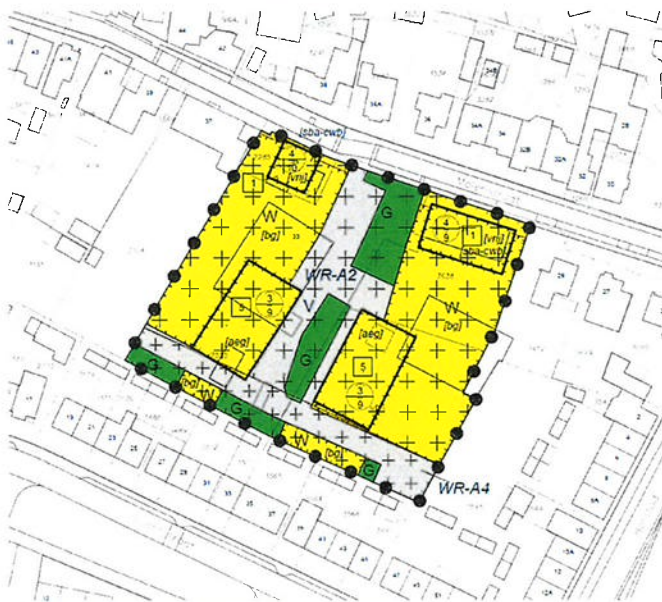
Het plangebied is gelegen achter Molenstraat 31-35, in de bebouwde kom van Gilze. Op deze locatie bevinden zich twee cultuurhistorisch waardevolle panden, een voormalige hoeve op nummer 33/35 en een langgevelboerderij op nummer 31. Aan de achterzijde van deze panden staan nog twee grote bijbehorende schuren. De grootste schuur, gelegen achter het woonhuis nummer 35, heeft momenteel de bestemming Agrarisch.

Het planvoornemen betreft de herontwikkeling van de achtererven van de hoeve en de langgevelboerderij waarbij de twee bestaande schuren plaats maken voor een nieuw woonerf met

twee nieuwe schuurvolumes, geschikt voor in totaal 10 grondgebonden woningen. Het bestaande agrarische karakter, de cultuurhistorische woningen met twee grote schuurvolumes daarachter, blijft in de toekomstige situatie behouden. De inbreidingslocatie leent zich vanwege de omvang en ligging nabij het centrum uitstekend voor een woningbouwontwikkeling. De woningen worden levensloopbestendig gerealiseerd. Dit is vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Om de herontwikkeling mogelijk te maken, is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Met dit bestemmingsplan wordt de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.



Figuur 1. Stedenbouwkundig plan.



Figuur 2. Beoogde planologische situatie.

## 5. Argumenten

### 5.1 Het bestemmingsplan voldoet aan ruimtelijk en milieutechnisch beleid

De ontwikkeling is getoetst aan provinciaal en gemeentelijk beleid en milieu wet- en regelgeving. Daarnaast zijn in de toelichting van het bestemmingsplan alle relevante milieuhygiënische en planologische aspecten beschreven en getoetst. Hieruit is niet gebleken dat deze aspecten een belemmering vormen voor de bestemmingswijziging.

### *1.2 Het plan draagt bij aan de invulling van de woningbehoefte binnen de gemeente*

Het is van belang de woningproductie te versnellen en te vergroten om aan de vraag vanuit de markt te kunnen voldoen. De 10 woningen zoals opgenomen in onderhavig bestemmingsplan maken concreet onderdeel uit van de inhaalslag om te voorzien in de woningbehoefte. Er is een grote woningbehoefte in de regio. Dit planvoornemen maakt concreet deel uit van de woningbouwprognose.

### *1.3 Het plan heeft meerwaarde op sociaal-maatschappelijk gebied*

Door de vergrijzing is er nu en in de toekomst een grote vraag naar levensloopbestendige seniorenwoningen. De situering van de woningen gezamenlijk op een erf geeft een meerwaarde op sociaal maatschappelijk gebied. Doordat de bewoners naar elkaar omzien, wordt er minder beroep gedaan op (mantel-)zorg en wordt vereenzaming tegen gegaan. Daarnaast kan het plan de doorstroming op de woningmarkt bevorderen.

### *1.4 Voor de te kappen bomen is een compensatieplan opgesteld*

Ten behoeve van de ontwikkeling worden bomen gekapt. In het voortraject is met initiatiefnemer onderzocht hoe zoveel mogelijk bomen behouden kunnen blijven. Conform het gemeentelijk beleid dient te worden aangetoond waar en hoe compensatie voor deze bomen wordt gerealiseerd. Hiervoor is een compensatieplan opgesteld door de initiatiefnemer dat door de vakspecialisten akkoord is bevonden.

### *1.5 Bij de gevoerde omgevingsdialoog zijn geen bezwaren tegen het plan naar voren gebracht*

Initiatiefnemer heeft ten aanzien van het bestemmingsplan een omgevingsdialoog gevoerd. Hier zijn geen bezwaren uit naar voren gekomen. Ook zijn ge

### *1.6 Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend*

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen op het plan ingediend.

### *1.6 De brandweer heeft een inhoudelijke overlegreactie ingediend die aanleiding geeft voor planaanpassing*

In het kader van het wettelijk vooroverleg (artikel 3.1.1. Bro) is het bestemmingsplan aangeboden aan de overlegpartners. De brandweer heeft daarbij aangegeven dat de draaicirkel in het plan te klein was. Naar aanleiding van deze reactie is de verkeersbestemming aangepast. Hieronder is de aanpassing te zien, links staat de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan en rechts die van het vast te stellen bestemmingsplan. De aanpassing is rood omcirkeld.



*Figuur 3. Verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan (links) en vast te stellen bestemmingsplan (rechts).*

### **2.1 Het kostenverhaal is anderszins verzekerd.**

Met de initiatiefnemer is een anterieure grondexploitatieovereenkomst afgesloten. Dit is een privaatrechtelijke overeenkomst, waarin de exploitant zich verplicht tot het betalen van een bijdrage in de kosten die door de gemeente gemaakt moeten worden om de grondexploitatie mogelijk te maken. Een ander onderdeel van de overeenkomst is planschade, deze wordt in het geval van een planschade doorgelegd aan de exploitant. Het kostenverhaal is hiermee formeel verzekerd.

## **6. Risico's en kanttekeningen**

### **1.1 Er kan nog beroep tegen het bestemmingsplan worden ingediend**

Als de gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt, wordt dit besluit gepubliceerd. Belanghebbenden kunnen dan gedurende zes weken beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Als geen beroep wordt ingediend, is het bestemmingsplan na afloop van de termijn onherroepelijk en treedt het direct in werking. Als er beroep wordt ingediend, gecombineerd met een voorlopige voorziening, treedt het plan pas in werking als de Raad van State daarop heeft beslist en wordt het bestemmingsplan pas onherroepelijk na behandeling van de zaak. Omdat er zijn geen zienswijzen zijn ingediend achten wij de kans minimaal dat er beroep wordt ingediend.

## **7. Alternatieven**

Een alternatief is om het bestemmingsplan niet of (on)gewijzigd vast te stellen. Op het moment dat u besluit het bestemmingsplan niet vast te stellen, dan vindt de beoogde ontwikkeling niet plaats. Uw raad dient dit echter wel ruimtelijk te motiveren. U kunt daarnaast bijvoorbeeld nadere eisen stellen of extra regels opnemen. Wij zien echter geen redenen om dit te doen.

## **8. Lasten, baten en dekking**

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst aangegaan. Dit is een privaatrechtelijke overeenkomst, waarin de exploitant zich verplicht tot het betalen van een bijdrage in de kosten die door de gemeente gemaakt moeten worden om de grondexploitatie mogelijk te maken. In de overeenkomst zijn afspraken opgenomen over de ontwikkeling. Onderdeel van de overeenkomst is planschade, die hiermee is doorgelegd aan de exploitant. Het kostenverhaal is hiermee formeel verzekerd.

## **9. Duurzaamheid en inclusie**

Met dit plan worden levensloopbestendige woningen gerealiseerd die in een hof op elkaar gericht zijn. Dit draagt bij aan een duurzaam opgebouwde woningbouwvoorraad waarbij sociale cohesie wordt gestimuleerd.

## **10. Relatie tot ABG-Organisatie**

Niet van toepassing.

## **11. Communicatie en vorm van participatie**

Het vastgestelde bestemmingsplan zal op de gebruikelijke wijze worden gepubliceerd in het Gemeenteblad en in het digitale weekblad. De stukken worden op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) geplaatst.

## **12. Vervolg**

Omdat het plan gewijzigd wordt vastgesteld, wordt het allereerst aan de provincie Noord-Brabant aangeboden.

Nadat het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan is gepubliceerd, kunnen belanghebbenden gedurende zes weken beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Als geen beroep wordt ingediend, is het bestemmingsplan na afloop van de termijn onherroepelijk en treedt het direct in werking. Als er wel beroep wordt ingediend, gecombineerd met een voorlopige voorziening, treedt het plan pas in werking als de raad van State daarop heeft beslist en wordt het bestemmingsplan pas onherroepelijk na behandeling van de zaak. Kort na vaststelling zal het bestemmingsplan worden gepubliceerd.

**BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN GILZE EN RIJEN**

P.A.M. (Monique) van Bavel  
Secretaris

D.A. (Derk) Alssema  
burgemeester

*Bijlage(n):*

1. Nota van beantwoording vooroverleg 'Molenstraat 31-35, Gilze'
2. Toelichting bestemmingsplan 'Molenstraat 31-35, Gilze'
3. Regels bestemmingsplan 'Molenstraat 31-35, Gilze'
4. Verbeelding bestemmingsplan 'Molenstraat 31-35, Gilze'
5. Bijlagen bij toelichting bestemmingsplan 'Molenstraat 31-35, Gilze'

Agendapunt 20.

Vergadering  
d.d. 13 mei 2024

**DE RAAD VAN DE GEMEENTE GILZE EN RIJEN;**

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders nr. 1063378 ;

gelet op het bepaalde in artikel 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;

**besluit:**

1. Het bestemmingsplan 'Molenstraat 31-35, Gilze' (IDN NL.IMRO.0784.BPMolenstraat3133-VG01) gewijzigd vast te stellen;
2. dat geen exploitatieplan nodig is.

Aldus vastgesteld in de openbare  
vergadering van 13 mei 2024

DE RAAD VOORNOEMD,  
De Plv. griffier,

S. Jennissen

de voorzitter,

D.A. Alssema

Zaaknummer: