

Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Oranjestraat 113, 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 Oranjestraat 113, Gilze is op 30 januari 2023 gepubliceerd in het gemeenteblad. Onderhavig beleidsvoornemen lag van 31 januari 2023 tot en met 13 maart 2023 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 februari 2023
2. Reclamant 2, ingekomen op 1 maart 2023
3. Reclamant 3, ingekomen op 13 maart 2023

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

Ontvankelijkheid

Alle zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn van 6 weken ingediend. Hiermee zijn alle zienswijzen ontvankelijk. Alle zienswijzen zijn 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 Oranjestraat 113, Gilze.

In het kader van het bovengenoemde overleg is het concept van het ontwerpbestemmingsplan Oranjestraat 113, Gilze toegezonden aan:

1. Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving Provincie Noord-Brabant
2. Waterschap Brabantse Delta

Provincie Noord-Brabant heeft bij brief van 13 februari 2023 schriftelijk laten weten dat het plan nog niet in overeenstemming is met de provinciale belangen.

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 19 februari 2023)			
<i>Zienswijze</i>		<i>Reactie</i>	<i>Conclusie</i>
1A	Recht tegenover de woning van reclamant worden twee nieuwe woningen voorzien. Hierdoor wordt het zicht belemmerd.	Met de voorgenomen plannen zal het uitzicht van reclamant inderdaad wijzigen. Waar in de praktijk sprake is van relatief onbebouwd terrein bestaat de planvorming uit twee twee-onder-één-kap woningen. De twee-onder-één-kap woningen passen vanuit stedenbouwkundig opzicht in het bestaande ritme van woningen langs de Oranjestraat. Het uitzicht dat genoemd wordt door reclamant moet wel genuanceerd worden. Het uitzicht bestaat uit het terrein rondom het voormalige tankstation waar voorheen een loods gesitueerd was en op dit moment garageboxen zijn gesitueerd. Daarnaast is het op grond van het huidige bestemmingsplan mogelijk om binnen de huidige bestemming van het tankstation bijvoorbeeld schuttingen te plaatsen, waardoor in dat opzicht ook al geen sprake zou zijn van vrij uitzicht.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
1B	De toegangsweg voor het plan en de 7 rijwoningen die gerealiseerd worden langs deze weg zijn in strijd met de lintbebouwing waar sprake van is langs de Oranjestraat. Als voorbeeld geeft reclamant aan dat bij de bouw van hun eigen woning (14 jaar geleden) de lintbebouwing in stand gehouden moest worden. Het is onduidelijk waarom dat nu	Op 21 december 2015 is de “Structuurvisie Stedelijk Gebied” (hierna: de structuurvisie) door de gemeenteraad van Gilze en Rijen vastgesteld. In deze structuurvisie is het gebied aan de zuidwestzijde van Gilze aangewezen als uitbreidingslocatie woningbouw. Dit betreffen locaties met meer dan 30 woningen. De planlocatie voor het bestemmingsplan Oranjestraat 113, Gilze valt binnen deze aanduiding. Het gedeelte direct langs de Oranjestraat (de nu bestaande percelen met bebouwing) valt binnen het huidige stedelijke gebied.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	anders zou zijn.	Grote verschil met de situatie waar reclamant aan refereert is dat destijds de huidige structuurvisie nog niet van kracht was. De locatie "Gilze Zuidwest" was toen nog niet aangewezen als voornamen uitbreidingslocatie voor woningbouw. Daarnaast is het plangebied van het bestemmingsplan Oranjestraat 113, Gilze voor het grootste gedeelte gelegen binnen het stedelijk gebied zoals aangeduid in de Interim omgevingsverordening van provincie Noord-Brabant, terwijl het bij de locatie van reclamant een locatie buiten het bestaand stedelijk gebied betrof.	
1C	De nieuwe ontsluitingsweg brengt ca. 863 extra verkeersbewegingen per etmaal met zich mee.	In het ontwerpbestemmingsplan is de beoogde verkeerssituatie onderzocht (zie paragraaf 3.2 van de toelichting en bijlage 2). Hieruit blijkt dat deze toename aan verkeersbewegingen geen knelpunten op de Oranjestraat veroorzaakt en nog steeds sprake is van een goede verkeersafwikkeling. Het bestemmingsplan is hiermee niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
1D	Voordat de bouw voor dit plan begint moet de ontwikkelaar een nieuwe bouwweg aanleggen (en later definitieve ontsluitingsweg). Reclamant gaat er van uit dat de huidige bouwweg die er ligt conform de afspraken verwijderd is zodra de initiatiefnemer van het plan Oranjestraat 113 de bouwweg voor dat plan heeft aangelegd.	Het aanleggen van een bouwweg wordt niet door een bestemmingsplan geregeld en heeft in dat opzicht dus geen relatie met dit bestemmingsplan. Voor de goede orde wordt opgemerkt dat tussen de initiatiefnemer en de gemeente afspraken zijn gemaakt over het verwijderen van de huidige bouwweg door het plangebied. Deze bouwweg wordt verwijderd zodra gestart wordt met de bouwwerkzaamheden voor dit bestemmingsplan en de nieuwe bouwweg voor het plan Oranjestraat 113 aangelegd is.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1E	Reclamant vraagt zich af of er een planschaderisicoanalyse is opgesteld.	Door de initiatiefnemer is een risicoanalyse opgesteld. Op basis van deze risicoanalyse wordt rekening gehouden met het risico op planschade. Tussen gemeente en initiatiefnemer zijn afspraken gemaakt over de vergoeding van de planschadeclaims. De Wet ruimtelijke ordening voorziet ook in een afzonderlijke procedure voor het indienen van een verzoek om tegemoetkoming in schade.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
1F	Het huidige riool geeft nu al problemen, terwijl de geplande woningen in het plan Oranjestraat 113 daar ook op aangesloten worden.	In paragraaf 5.2 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is ingegaan op de waterhuishouding in en rondom het plan. Hierin is beschreven welke maatregelen genomen om de waterhuishouding in het plan zelf te regelen. Aangetoond is dat er in het plan voldoende ruimte aanwezig is om waterbergende maatregelen te treffen als gevolg van de toegenomen verharding die dit plan met zich meebrengt. Specifiek ten aanzien van de opmerking van reclamant over riolering kan gesteld worden dat tussen initiatiefnemer en de gemeente afspraken gemaakt zijn over de wijze waarop vuilwater geloosd kan worden. Dit zal gedaan worden door dit aan te koppelen op het rioolgemaal/pompput in de Meierstraat. Eventuele aanpassingen die hiervoor nodig zijn komen voor rekening van de initiatiefnemer.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
1G	Afgevraagd wordt hoe de aansluiting van het plan op de bestaande weg (Oranjestraat) vorm gegeven wordt?	Een bestemmingsplan regelt alleen de bestemming van bijvoorbeeld een weg. De inrichting van een weg wordt niet door een bestemmingsplan geregeld. De wijze waarop het plan Oranjestraat 113 aansluit op de Oranjestraat wordt nog nader uitgewerkt. De directe omgeving zal geïnformeerd worden over de wijze waarop deze aansluiting vorm gegeven wordt.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
Reclamant 2 (ontvangen op 1 maart 2023)			

2A	Reclamant geeft aan met de initiatiefnemer van het plan afspraken te hebben gemaakt over het verwerven van een strook grond. Hierdoor ontstaat er op het perceel van reclamant meer ruimte om de bestaande en nu te smalle inrit breder te maken. Als gevolg hiervan wordt verzocht de plangrens van het bestemmingsplan gewijzigd te worden.	Het is niet nodig om de plangrens van het bestemmingsplan hierop aan te passen. Het veranderen van de eigendomsverhoudingen staat namelijk los van het bestemmingsplan. Bovendien is reclamant er mee geholpen dat ook de strook grond die verworven wordt gewijzigd wordt naar een woonbestemming. Zou dit niet gedaan worden dan zou de bedrijfsbestemming van het tankstation (waar de te verwerven strook grond nu deel van uit maakt) voor dit gedeelte namelijk in stand blijven.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2B	Daarnaast is met de initiatiefnemer van het plan afgesproken dat het bouwvlak van de te realiseren woningen direct naast de woning van reclamant aangepast wordt en parallel loopt aan de nieuw te bepalen kadastrale grens. Verzocht wordt ook deze aanpassing mee te nemen.	Het is de gemeente bekend dat er tussen reclamant en initiatiefnemer afspraken zijn gemaakt. Het aanpassen van het bouwvlak stuit niet op ruimtelijke bezwaren.	Het bouwvlak direct naast de woning van reclamant wordt aangepast.
2C	Tot slot heeft reclamant met de initiatiefnemer afgesproken dat de zone voor bijgebouwen voor de nieuwe woningen pas begint 3,5 meter uit de voorgevel van de nieuwe woningen. Dit in verband met de aanwezigheid van een raam in de woning van reclamant. Verzocht wordt ook deze aanpassing mee te nemen.	Het is de gemeente bekend dat er tussen reclamant en initiatiefnemer afspraken zijn gemaakt. Door het opnemen van een bestemming "Tuin" kan voorkomen worden dat bijgebouwen worden opgericht op dit gedeelte van het perceel. Er zijn geen ruimtelijke bezwaren tegen de aanpassing van dit plan.	Er wordt een bestemming "Tuin" toegevoegd op de verbeelding en in de regels.
Reclamant 3 (ontvangen op 13 februari 2023)			
3A	Reclamant wijst op het uitgevoerde verkeersonderzoek bij het bestemmingsplan.	Vooropgesteld geldt dat dit bestemmingsplan alleen gaat over het plangebied Oranjestraat 113 en er vanuit verkeerskundig oogpunt	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het

In dat verkeersonderzoek is niet alleen gekeken naar het plan Oranjestraat 113, maar ook naar de andere plannen die voorzien zijn in Gilze Zuidwest. In dat verkeersonderzoek wordt verwezen naar een eerder onderzoek waarbij is onderzocht of de verkeersgeneratie van plangebied RvR Laarspad via de bestaande Versterstraat en Meierstraat kan worden afgewikkeld. Er wordt gesteld/geconcludeerd “toen was het goed dan is het voor “Plandeel Versterstraat” ook goed. De genoemde conclusie kan niet overeenind blijven stelt reclamant, want sindsdien zijn er twee parkeerplaatsen aangewezen voor uitsluitend het opladen van elektrische auto's. Twee reguliere parkeervakken zijn hiermee komen te vervallen. Er zal daardoor vaker op het trottoir, tegen over de parkeervakken, kort bij de Oranjestraat geparkeerd gaan worden, waardoor: - De wegversmalling in de Meijerstraat langer wordt; - er minder opstelruimte is voor verkeer wat de Meierstraat uitkomt en de Oranjestraat wilt oprijden; - het verkeer wat vanuit de Oranjestraat de Meierstraat inrijdt	onderbouwd dient te worden dat voor dit plan de verkeersgeneratie verwerkt kan worden via de omliggende wegen. In het uitgevoerde verkeersonderzoek is aangetoond dat het verkeer van het plan Oranjestraat 113 samen met de verkeersgeneratie van het plan Laarspad zonder problemen afgewikkeld kan worden via de Oranjestraat. Omdat het gehele gebied aan de zuidkant/zuidwestkant van Gilze in de structuurvisie van de gemeente is aangewezen als potentiële woningbouwlocatie en er voor de overige gebieden binnen die potentiële woningbouwlocatie al sprake is van planvorming, is voor wat betreft het verkeersonderzoek breder gekeken dan alleen het plan Oranjestraat 113. Vooral ook omdat een gedeelte van dit nog in te vullen plangebied ook via het plan Oranjestraat 113 ontsloten zal worden op de Oranjestraat. Uit dit onderzoek blijkt dat dit geen problemen oplevert. Zodra het bestemmingsplan Oranjestraat 113 onherroepelijk is, wordt de aansluiting op de Meierstraat omgezet naar een langzaamverkeersontsluiting. Dit is overeenkomstig de wijze waarop dit ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan Laarspad ook al is overwogen. Zodra de nog in te vullen gebieden ook concreet worden en daar planologische procedures voor gevoerd dienen te worden, wordt voor die gebieden afzonderlijk beoordeeld en onderbouwd dat er sprake is van een goede verkeersafwikkeling.	bestemmingsplan.
--	---	-------------------------

	“blijft steken” op de kruising omdat er verkeer thv de lange wegversmalling richting de Oranjestraat gereden komt. Ter illustratie heeft reclamant twee foto's bijgevoegd. De situatie wordt in de Meierstraat dus gevaarlijker. De stelling om het plandeel Versterstraat te ontsluiten via Versterstraat/ Meierstraat vraagt nog nadere aandacht.		
3B	Tevens maakt reclamant zich zorgen over/zien een gevaarlijke situatie door het bouwverkeer - in de bouwfase van Plandeel Versterstraat, aan- en afvoeroute van bouwmaterialen, personeel, enz. door de Versterstraat/Meierstraat. Deze zorg heeft de gemeente voor het plandeel Ruimte voor Ruimte ook gehad en is er daarvoor een alternatief geregeld. Verzocht wordt dat ook voor het plandeel Versterstraat te doen.	Zodra sprake is van een concreet plan voor dit plandeel en ook sprake is van een planologische procedure om deze plannen mogelijk maken zal beoordeeld worden op welke wijze het bouwverkeer geregeld wordt.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
3C	Op het moment dat het plandeel Versterstraat gebouwd gaat worden voorziet reclamant de volgende problemen: - de breedte van de smalle Meierstraat, daar is al eerder door een vrachtwagen een zijkant van een	Zoals onder 3A aangegeven is nu nog geen sprake van besluitvorming over deze plandelen. De door reclamant aangedragen punten zullen zeker mee afgewogen worden bij de planvorming voor de overige gebieden aan de zuidkant van Gilze.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	auto flink beschadigd geweest, dader onbekend. - de (basisschool-)kinderen! Kunnen zij nog veilig naar school/naar huis wandelen/fietsen? Kinderen maken ivm veiligheid, ipv de route Oranjestraat/Kerkstraat, veelvuldig gebruik van de verkeersluwere route via de Meierstraat/Laarspad naar school.		
Provincie Noord-Brabant (ontvangen op 13 februari 2023)			
4A	De groene zone aan de zuidrand van het plangebied grenst aan een nieuw woongebied en kan dus niet gezien worden als een overgang naar het buitengebied. Deze zone aan de zuidzijde van het plangebied kan daarom niet meegenomen worden in de berekening voor kwaliteitsverbetering landschap. De investering van het bedrag voor dit deel moet daarom ergens anders in geïnvesteerd worden, om te voldoen aan de 1% investeringsnorm in kwaliteitsverbetering van het landschap.	Deze reactie wordt overgenomen door in de toelichting van het bestemmingsplan de berekening voor kwaliteitsverbetering landschap aan te passen. De oorspronkelijke investering voor het zuidelijke deel komt nu ten goede aan burgerinitiatief Wouwervallei.	Paragraaf 4.2 van de toelichting wordt aangevuld.
4B	In de berekening kwaliteitsverbetering is geen rekening gehouden met beheer voor 6 jaar.	De berekening wordt op dit onderdeel aangepast.	Paragraaf 4.2 van de toelichting wordt aangevuld.

4C	De berekende investering gaat deels naar het burgerinitiatief Wouwervallei. In de toelichting van het bestemmingsplan moet een duidelijkere toelichting gegeven worden over dit burgerinitiatief. Daarnaast moet opgenomen worden wanneer de uitvoering van dit project gedaan wordt en een borging dat de investering hiervoor wordt ingezet.	In de toelichting van het bestemmingsplan wordt een toelichting opgenomen over het burgerinitiatief Wouwervallei. De Wouwervallei betreft een burgerinitiatief dat zich richt op het in ere herstellen van de oude beek tussen Breda en Gilze in combinatie met het versterken van natuurwaarden en het vergroten van waterberging. Voor het initiatief is op 24 juni 2020 is een intentieovereenkomst getekend. Natuur en Landschapsvereniging Gilze en Rijen (NLGR), Burgerinitiatief Wouwervallei en Stichting Brabants Landschap zijn samen de trekkers van het project. De andere partners zijn gemeenten Gilze en Rijen en Breda en waterschap Brabantse Delta. Met een natuurlijke inrichting van de Wouwervallei willen partijen de leefomgeving van verschillende dieren en planten verbeteren. Ook aanpassing aan het veranderende klimaat is een belangrijk onderdeel: als in de Wouwervallei het water langer wordt vastgehouden, is er minder wateroverlast in Bavel en in Breda. De Gilzewouwerbeek mondt namelijk via de Molenleij en de singels uiteindelijk uit in de Mark. Ook kan dan water worden vastgehouden in de Wouwervallei om droge periodes te overbruggen in de omliggende gebieden. Door de ontwikkeling van natuur wordt het gebied ook aantrekkelijker om te recreëren. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt daarnaast inzicht gegeven in de uitvoering van het project. Daarnaast wordt aangegeven dat tussen gemeente en initiatiefnemer afspraken zijn gemaakt over de wijze waarop de gelden beschikbaar worden gesteld door initiatiefnemer.	Paragraaf 4.2 van de toelichting wordt aangevuld.
----	---	---	--

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 paragraaf 5.8 van de toelichting worden de resultaten van de laatste AERIUS-berekening toegevoegd. De leidt niet een andere conclusie t.a.v. dit aspect. Het rapport “Stikstofberekening Oranjestraat 113, Gilze” d.d. 28-04-2023 vervangt als bijlage 9 bij de toelichting het rapport “Stikstofberekening Oranjestraat 113, Gilze” d.d. 14-02-2022.
- Wijziging 2: in paragraaf 4.2 van de toelichting wordt als gevolg van de zienswijze van de provincie Noord-Brabant de motivatie ten aanzien van artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening aangepast.

Verbeelding:

- Wijziging 1: op de verbeelding van het bestemmingsplan wordt direct naast het adres Oranjestraat 119 de volgende wijzigingen doorgevoerd:
 - o Het bouwvlak direct ten oosten gelegen van het perceel Oranjestraat 119 wordt van vorm veranderd;
 - o Op de verbeelding wordt direct naast het perceel Oranjestraat 119 een bestemming Tuin opgenomen zodat het plaatsen van bijgebouwen daar niet mogelijk is;Een en ander zoals weergegeven op de kaartbeelden in bijlage 1 van deze Nota.
- Wijziging 2: op de gehele verbeelding wordt aan de zijkanten van percelen een aanduiding “bg” opgenomen zodat buiten het bouwvlak aan- en uitbouwen en bijgebouwen gerealiseerd kunnen worden.

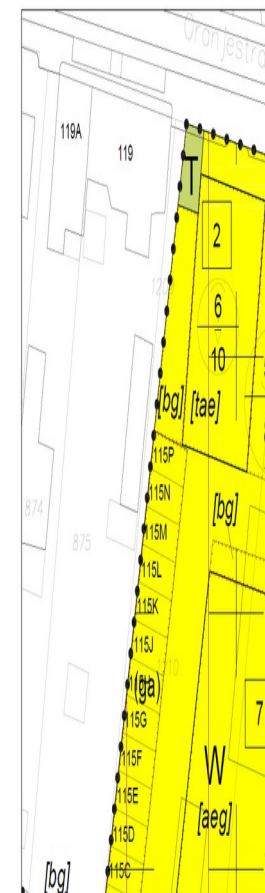
Regels:

- Wijziging 1: aan de regels wordt de bestemming Tuin toegevoegd als artikel 4 zoals weergegeven in bijlage 2 van deze nota. De navolgende artikelen worden doorgenummerd.

Wijziging 2: in de artikelen 5.2.1 onder a, c en d wordt verduidelijkt dat deze regels gelden voor het “hoofdgebouw”. **Bijlage 1 - wijzigingen verbeelding direct naast Oranjestraat 119**



Verbeelding
ontwerpbestemmingsplan
Oranjestraat 113, Gilze



Verbeelding vast te stellen
bestemmingsplan
Oranjestraat 113, Gilze

Bijlage 2 – Toe te voegen regels bestemming Tuin

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuin, niet zijnde erf; met de daarbij behorende:
- b. paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitsluitend in de vorm van erf- en terreinafscheidingen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Er mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde gebouwd worden.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel mag niet meer bedragen dan 1 meter;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen op overige plaatsen mag niet meer bedragen dan 2 meter.