

RAADSVOORSTEL

Commissie Ruimte: 30 januari 2024
Raadsvergadering: 19 februari 2024 Agendapunt: 9.
Cluster: Ruimtelijke Ordening Portefeuillehouder : Wethouder Machielsen
Afdeling: Ruimtelijke ontwikkeling
Zaaknummer: 1047388 Programma:

Vaststellen bestemmingsplan 'Pastorietuin/Bisschop de Vetplein 10, Gilze'

1. Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan 'Pastorietuin/Bisschop de Vetplein 10, Gilze' (IDN NL.IMRO.0784.BPPastorietuin-VG01) ongewijzigd vast te stellen;
2. Te besluiten dat geen exploitatieplan nodig is.

2. Eerdere besluitvorming

19 december 2017 (Corsa BW17.01131): Het college heeft besloten in principe medewerking te verlenen aan vier patiowoningen op deze locatie.

29 augustus 2023 (Onegov 1038833): Besluitvorming college over ontwerpbestemmingsplan. Naar aanleiding van dit collegebesluit heeft u een raadsinformatiebrief ontvangen: RIB 23-057

3. Samenvatting

Voor de locatie Pastorietuin/Bisschop de Vetplein 10 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 vier patiowoningen en het bestemmen van de drie al aanwezige woningen (twee appartementen en de voormalig bedrijfswoning) als 'Wonen'. Het ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ontvangen. De gemeenteraad stelt het plan ongewijzigd vast.

Voorstel

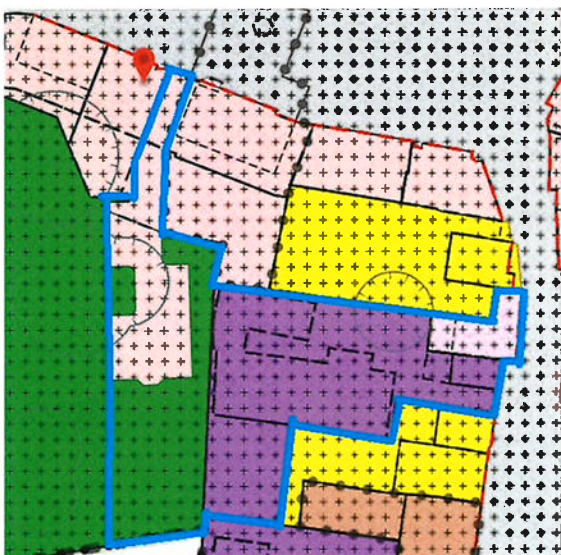
4. Inleiding

Het plangebied is gelegen aan de Bisschop de Vetplein 10 en de achtergelegen pastorietuin, in de bebouwde kom in het historisch centrumgebied van Gilze. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Gilze en Rijen, sectie L, perceelnummer 863, 2469 en 2722 (gedeeltelijk) en heeft een oppervlakte van circa 2.960 m².

In de huidige situatie bevindt zich in het plangebied bedrijfsbebouwing waarin een carrosseriebouwbedrijf gevestigd was, Kerkstraat 105a. Het pand Kerkstraat 105 is de voormalige bedrijfswoning van het bedrijf. In het aangrenzende pand Kerkstraat 107/107a zijn in 2017 twee appartementen gerealiseerd in een voormalig kantoorpand. Het westelijke deel van het plangebied is deels ingericht als parkeerterrein met 19 plekken, hiervan maken een horecagelegenheid en assurantiekantoor gebruik.



Figuur 1. Luchtfoto met huisnummers



Figuur 2. Huidige bestemmingen (plangebied blauw omlijnd).

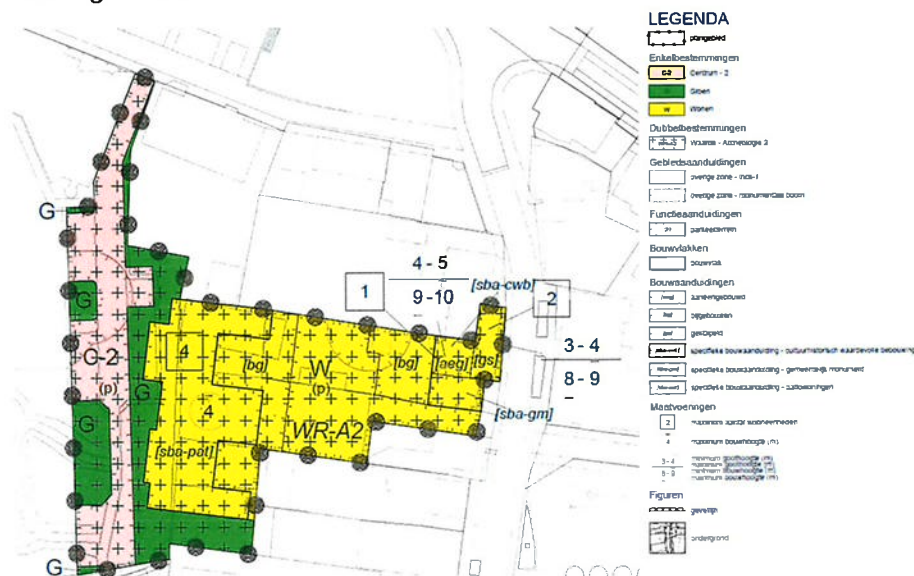


Figuur 3. Huidige situatie en plangebied.

Het planvoornemen betreft de realisatie van vier patiowoningen en het bestemmen van de drie al aanwezige woningen (twee appartementen en de voormalig bedrijfswoning) als 'Wonen'. Na planrealisatie bedraagt het totaal aantal wooneenheden binnen het plangebied zeven. De bestaande bedrijfsbebouwing (ca. 630m²) wordt hiervoor gesloopt. De patiowoningen bestaan uit één bouwlaag met een plat dak en hebben een maximale bouwhoogte van 4 meter. De vier patiowoningen hebben gezamenlijk een oppervlakte van ca. 560 m². De ontsluiting en het parkeren

vindt plaats aan de oostzijde van het plangebied. Via de bestaande inrit tussen Kerkstraat 103 en 105/107 worden de nieuwe woningen ontsloten.

Tussen de nieuwe patiowoningen en de bestaande woningen aan de Kerkstraat komt een parkeergelegenheid op eigen terrein met 15 parkeerplaatsen. Hier parkeren zowel de nieuwe bewoners als de bestaande bewoners van de woningen Kerkstraat 105, 107 en 107A. Op deze wijze wordt geen inbreuk gemaakt op de ruimtelijke kwaliteit van de Pastorietuin. De huidige 19 parkeerplaatsen in de Pastorietuin worden anders ingedeeld, zodat de nieuwe patiowoningen georiënteerd kunnen worden op het groen in de Pastorietuin. Aan deze zijde beschikken de patiowoningen over een kleine tuin, die door middel van een haag van de verharding wordt gescheiden.



Figuur 4. Beoogde planologische situatie



Figuur 5. Ontwerp nieuwe situatie Bisschop de Vetplein 10 / Kerkstraat 105A

5. Argumenten

1.1 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. Vooralsnog 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. In de woningbouwprognose 2021 – 2025 van de gemeente Gilze en Rijen is de bouw van 4 woningen op het perceel van Kerkstraat 105/Bisschop de Vetplein 10 specifiek opgenomen. De 4 woningen zoals opgenomen in onderhavig bestemmingsplan maken concreet onderdeel uit van de inhaalslag om te voorzien in de uitgestelde woningbehoefte. Gezien de grote woningbehoefte in de regio, en het feit dat dit planvoornemen concreet deel uitmaakt van de woningbouwprognose, komt de uitvoerbaarheid van het plan niet in het geding en vormt de kwantitatieve regionale woningbehoefte geen belemmering.

1.3 Voor de te kappen bomen is een compensatieplan opgesteld

Ten behoeve van de ontwikkeling worden bomen gekapt. 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.

1.4 Bij de gevoerde omgevingsdialoog en het wettelijke vooroverleg zijn geen bezwaren tegen het ontwerpbestemmingsplan naar voren gebracht

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

Daarnaast is in het kader van het wettelijk vooroverleg (artikel 3.1.1. Bro) het voorontwerp bestemmingsplan aangeboden aan de overlegpartners. Er zijn geen verdere opmerkingen op het bestemmingsplan gemaakt.

1.5 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.

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 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

In deze fase is duurzaamheid en inclusie nog geen onderwerp.

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.ruimtelijkeplanne.nl geplaatst.

12. Vervolg

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):

0. Bestemmingsplan Pastorietuin/ Bisschop de Vetplein 10, Gilze
1. Toelichting bestemmingsplan Pastorietuin Bisschop de Vetplein 10 Gilze
2. Regels bestemmingsplan Pastorietuin Bisschop de Vetplein 10 Gilze
3. Verbeelding bestemmingsplan Pastorietuin Bisschop de Vetplein 10 Gilze
4. Bijlage regels bestemmingsplan Pastorietuin Bisschop de Vetplein 10 Gilze
5. Bijlage toelichting bestemmingsplan Pastorietuin Bisschop de Vetplein 10 Gilze

Agendapunt 9.

Vergadering
d.d. 19 februari 2024

DE RAAD VAN DE GEMEENTE GILZE EN RIJEN;

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

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

besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Pastorietuin/Bisschop de Vetplein 10, Gilze' (IDN NL.IMRO.0784.BPPastorietuin-VG01) ongewijzigd vast te stellen;
2. Te besluiten dat geen exploitatieplan nodig is.

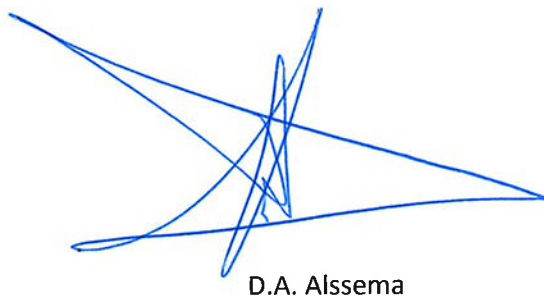
Aldus vastgesteld in de openbare
vergadering van 19 februari 2024

DE RAAD VOORNOEMD,
de griffier,



S. van Dijk

de voorzitter,



D.A. Alssema