

Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Raadhuisstraat 4 en 6 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 Raadhuisstraat 4 en 6 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, GV00013810 ingekomen op 29 januari 2024
2. Reclamant 2, GV00013879 ingekomen op 2 februari 2024 en GV00013898 aangetekend op 5 februari 2024
3. Reclamant 3, GV00013887 ingekomen op 1 februari 2024

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

Ontvankelijkheid

De zienswijzentermijn liep van 22 december 2023 tot en met 1 februari 2024. De zienswijze van Reclamant 2 is weliswaar op 2 en 5 februari 2024 ontvangen, maar uit de poststempel van GV00013879 blijkt, dat deze zienswijze op 31 januari 2023 ter post is bezorgd en binnen een week na de zienswijzeperiode is ontvangen, waarmee wordt voldaan aan artikel 6:9 lid 2 Awb.

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

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:

<i>Zienswijze</i>		<i>Reactie</i>	<i>Conclusie</i>
Reclamant 1 (ontvangen op 29 januari 2024)			
1A	Omwillen van de privacy willen we dat zeker is dat de slaapkamer op de tweede verdieping aan de noordzijde gesitueerd wordt. Dit moet uit plattegronden in het bestemmingsplan blijken.	De indeling van de woningen wordt niet bepaald in een bestemmingsplan en in beperkte mate in een omgevingsvergunning.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
1B	We willen dat in het schetsontwerp de Franse balkons aan de achterzijde worden vervangen door ramen.	Ontwerpdetails maken geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan. De omgevingsvergunning zal getoetst worden aan de welstandsnota.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
1C	We willen dat in het bestemmingsplan leilinden via een situatietekening worden geborgd conform afspraak.	Dit betreft een ontwikkeling in een bebouwde omgeving nabij het centrum van Gilze. Een erfinrichtingsplan is bij een bestemmingsplan binnen stedelijk gebied geen onderdeel van de ruimtelijke procedure.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
1D	We willen zeker weten dat poort en inrit goed te bereiken zijn. We willen dat de poort en de curve gemaatvoerd op de situatietekening staat.	De parkeervakken voldoen aan onze Nota Parkeernormen (en daarmee de algemene normen van de CROW): 2,5x5,0m. De parkeerweg is iets smaller dan hetgeen vermeld in de Nota Parkeernormen: circa 5,85m ipv 6,00m. Maar voldoet wel aan de norm uit de NEN2443 voor niet-openbare parkeerterreinen (tabel 4B). Een parkeerweg van 5,66m is dan voldoende.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1E	We willen vertrouwen hebben in een alzijdig samenhangend ontwerp van het woongebouw. Achterzijde is modern. We willen weten wie de architect is, wat de signatuur van het bureau is en weten welke andere projecten dit bureau heeft gerealiseerd.	De gronden zijn voor wat betreft het beoordelen op redelijke eisen van welstand gesitueerd binnen de gebiedscategorie 'Kleinschalige dorpslinten' (artikel 5.2.8 in de Welstandnota Gilze en Rijen). Pas bij de omgevingsvergunning is toetsing aan welstand aan de orde.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
Reclamant 2 (ontvangen op 1 februari 2024)			
2A	De toegang tot het parkeerterrein is ontoereikend voor 9 extra auto's per dag.	De ontsluiting via het pad tussen Raadhuisstraat 2 en Aalstraat 60 is, op het smalste deel ongeveer 4,40-4,50 meter breed. Iets breder dan vermeld in de toelichting. Deze breedte voldoet ruim aan de CROW-richtlijnen voor een eenrichtingsstraat, met een enkele fietser in de tegenrichting (3,85m). Maar ook aan de CROW-richtlijn voor een eenrichtingsstraat met relatief veel fietsers in de tegenrichting (4,40m). Dit is voldoende, omdat er een zeer beperkte hoeveelheid autoverkeer van deze ontsluiting gebruik maakt. Daardoor is de kans dat autoverkeer elkaar tegenkomt klein. Daarnaast rijdt het verkeer	De toelichting zal worden aangepast met de bij de reactie opgenomen tekst.

		stapvoets, terwijl de richtlijnen uitgaan van een snelheid van 30 km/uur. Tenslotte heeft autoverkeer zicht op elkaar bij het in- of uitrijden, waardoor zij op elkaar kunnen wachten. In het geval er een auto en fiets tegelijk gebruik maakt van het pad, is er voldoende ruimte om elkaar veilig te passeren. Het ontsluitingspad wordt overigens al beperkt gebruikt, voor de ontsluiting van drie andere percelen. Er zijn ons geen meldingen bekend dat dit tot verkeersonveiligheid leidt	
2B	De in de Toelichting van het bestemmingsplan beschreven toename van de verkeersdrukte is een onderschatting van de verkeersdrukte in de praktijk. De huidige situatie is al onveilig. Reclamant vraagt om risico-mitigerende maatregelen bij de ontsluiting van het parkeerterrein.	De in de toelichting vermelde toename van verkeer is correct. De appartementen zullen, volgens de CROW-kengetallen 25-30 voertuigbewegingen per etmaal opleveren. Daartegenover staat dat de huidige bestemming, en daarbij behorende verkeersbewegingen vervallen. Dit zijn circa 15 verkeersbewegingen per etmaal. De toename is daarmee 10-15 verkeersbewegingen per etmaal. Beperkt extra verkeer op het ontsluitende pad is verkeersveilig haalbaar. Zie punt 2A. Aanvullende maatregelen zijn niet noodzakelijk. De aansluiting op de Raadhuistraat/Heuvel is voldoende veilig bij normaal gebruik. Zoals bij elke uitweg dient uitrijdend verkeer op te letten op overige verkeer. Dit overig verkeer is voldoende zichtbaar bij voorzichtig uitrijden.	De toelichting zal worden aangepast met de bij de reactie opgenomen tekst.
2C	Reclamant stelt een herinrichting van het openbaar terrein in de vorm van een gescheiden fiets-voetgangers-strook voor ter plaatse van de Heuvelstraat.	Zie punt 2A. Het gebruik van het ontsluitende pad door langzaam verkeer en een enkele personenauto is op een veilige manier mogelijk.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2D	De reclamant verzoekt de parkeernorm ter plaatse te heroverwegen.	De parkeernormen zijn vastgelegd in de “Nota Parkeernormen Gilze en Rijen 2017” en gelden voor alle ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente Gilze en Rijen.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
Reclamant 3 (ontvangen op 2 en 5 februari 2024)			

3A	De zelfstandige appartementen op de bovenste twee bouwlagen kijken uit op tuin en aangrenzende overkapping van de reclamanten en tasten hiermee de privacy van reclamanten aan.	In dit stedelijk gebied kan een woonsituatie vrij van enige inkijk niet worden gegarandeerd.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.																								
3B	Door hoogte en diepte van de bebouwing vindt een sterke afname van zon- en daglichttoetreding plaats	Waar het gaat om de toegestane bouwmassa is de nieuwe situatie wat betreft bezonning niet ongunstiger <table><tr><td></td><td><i>Huidige bestemmingsplan</i></td><td><i>Nieuw bestemmingsplan/bouwplan</i></td></tr><tr><td><i>Goothoogte</i></td><td>4,5</td><td>4,25</td></tr><tr><td><i>Bouwhoogte</i></td><td>9</td><td>9,5</td></tr><tr><td><i>Dakhelling</i></td><td>Max. 60°</td><td><i>Franse kap: 1^e laagste deel kap70°, 2^e hoogste deel kap 40°</i></td></tr><tr><td><i>Diepte bouwvlak</i></td><td>13 m</td><td>11,5</td></tr><tr><td><i>Breedte bouwvlak</i></td><td>16,5 m</td><td>14 m</td></tr><tr><td><i>Oppervlakte bebouwing op perceel</i></td><td>ca. 300 m2 (60% van bouwperceel)</td><td>150 m2 hoofdgebouw + ca. 50 m2 bergingen/bijgebouw</td></tr><tr><td><i>Aantal woningen</i></td><td>2</td><td>5</td></tr></table>		<i>Huidige bestemmingsplan</i>	<i>Nieuw bestemmingsplan/bouwplan</i>	<i>Goothoogte</i>	4,5	4,25	<i>Bouwhoogte</i>	9	9,5	<i>Dakhelling</i>	Max. 60°	<i>Franse kap: 1^e laagste deel kap70°, 2^e hoogste deel kap 40°</i>	<i>Diepte bouwvlak</i>	13 m	11,5	<i>Breedte bouwvlak</i>	16,5 m	14 m	<i>Oppervlakte bebouwing op perceel</i>	ca. 300 m2 (60% van bouwperceel)	150 m2 hoofdgebouw + ca. 50 m2 bergingen/bijgebouw	<i>Aantal woningen</i>	2	5	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	<i>Huidige bestemmingsplan</i>	<i>Nieuw bestemmingsplan/bouwplan</i>																									
<i>Goothoogte</i>	4,5	4,25																									
<i>Bouwhoogte</i>	9	9,5																									
<i>Dakhelling</i>	Max. 60°	<i>Franse kap: 1^e laagste deel kap70°, 2^e hoogste deel kap 40°</i>																									
<i>Diepte bouwvlak</i>	13 m	11,5																									
<i>Breedte bouwvlak</i>	16,5 m	14 m																									
<i>Oppervlakte bebouwing op perceel</i>	ca. 300 m2 (60% van bouwperceel)	150 m2 hoofdgebouw + ca. 50 m2 bergingen/bijgebouw																									
<i>Aantal woningen</i>	2	5																									
3C	Er vindt toename plaats van het bestemmingsverkeer over het doodlopend pad	Er zal inderdaad een beperkte hoeveelheid extra verkeer op het ontsluitende pad rijden. Dit is verkeersveilig haalbaar. Zie punt 2A.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.																								
3D	Er is geen aanleiding voor de beoogde bestemmingswijziging	Op pagina en 13 14 van de toelichting wordt uiteengezet waarom medewerking aan dit plan gewenst is.	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:
De ontsluiting via het pad tussen Raadhuisstraat 2 en Aalstraat 60 is, op het smalste deel ongeveer 4,40-4,50 meter breed. Deze breedte voldoet ruim aan de CROW-richtlijnen voor een eenrichtingsstraat, met een enkele fietser in de tegenrichting (3,85m). Maar ook aan de CROW-richtlijn voor een eenrichtingsstraat met relatief veel fietsers in de tegenrichting (4,40m). Dit is voldoende, omdat er een zeer beperkte hoeveelheid autoverkeer van deze ontsluiting gebruik maakt. Daardoor is de kans dat autoverkeer elkaar tegenkomt klein. Daarnaast rijdt het verkeer stapvoets, terwijl de richtlijnen uitgaan van een snelheid van 30 km/uur. Tenslotte heeft autoverkeer zicht op elkaar bij het in- of uitrijden, waardoor zij op elkaar kunnen wachten. In het geval er een auto en fiets tegelijk gebruik maakt van het pad, is er voldoende ruimte om elkaar veilig te passeren.
- Wijziging 2:
De appartementen zullen, volgens de CROW-kengetallen 25-30 voertuigbewegingen per etmaal opleveren. Daartegenover staat dat de huidige bestemming, en daarbij behorende verkeersbewegingen vervallen. Dit zijn circa 15 verkeersbewegingen per etmaal. De toename is daarmee 10-15 verkeersbewegingen per etmaal. Beperkt extra verkeer op het ontsluitende pad is verkeersveilig haalbaar. Zie punt 2A. Aanvullende maatregelen zijn niet noodzakelijk. De aansluiting op de Raadhuisstraat/Heuvel is voldoende veilig bij normaal gebruik. Zoals bij elke uitweg dient uitrijdend verkeer op te letten op overige verkeer. Dit overig verkeer is voldoende zichtbaar bij voorzichtig uitrijden.

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

- Ambtshalve wijzigingen:

Bijlage Toelichting:

- De quickscan Ecologie is aangevuld en vervangt de bijlage quickscan ecologie die bij de bijlagen van het ontwerp-bestemmingsplan gevoegd was.
- De stikstofberekening is vernieuwd en vervangt de bijlage Berekening stikstofdepositie die bij de bijlagen van het ontwerp-bestemmingsplan gevoegd was.