



Nota van inspraak voorontwerp bestemmingsplan 'Van Oldenbarneveldtlaan 10 Rijen'

Gemeente Gilze en Rijen
Postbus 73
5120 AB Rijen
T 14 0161
I www.gilzerijen.nl

Nota van inspraak voorontwerp bestemmingsplan 'Van Oldenbarneveldtlaan 10 te Rijen'

Publicatie van het voorontwerp bestemmingsplan heeft gestaan in het Weekblad van 25 november 2016 en de Staatscourant van 25 november 2016.

Tevens is de bekendmaking geplaatst op de website www.gilzerijen.nl

Het plan heeft ter visie gelegen vanaf 29 november 2016 tot en met 10 januari 2017. In totaal zijn twee vooroverlegreacties en zestien inspraakreacties ontvangen. De reacties zijn allen ontvankelijk.

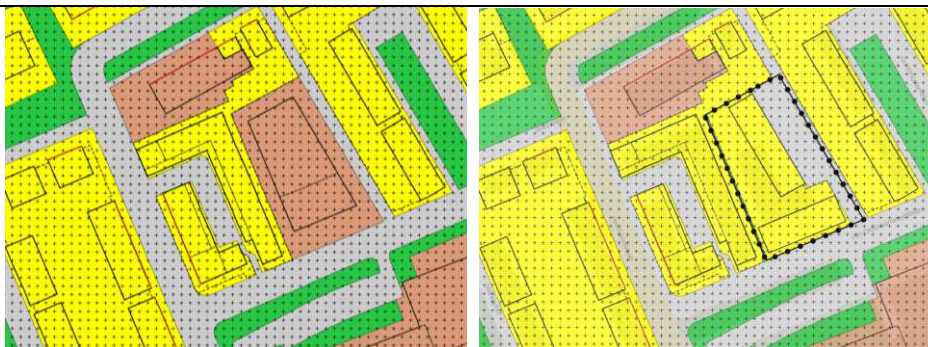
Kort en zakelijk samengevat houden de inspraakreacties en de vooroverlegreactie het volgende in:

INSPRAAK- EN VOOROVERLEGREACTIES	
1. Reclamant 1, 2, 4, 6 t/m 10 en 12 t/m 16	Vanuit omwonenden is een standaard inspraakreactie opgesteld. Enkele bewoners hebben zelf nog één of meerdere punten aan deze standaard reactie toegevoegd. Hieronder zijn alle diverse punten samengevat. 1. Reclamant wil weten hoe de verkoop van de gronden door het Rijk aan de gemeente Gilze en Rijen heeft plaatsgevonden. Wanneer dit is gedaan en tegen welke prijs. Reclamant vermoedt dat dit niet volgens de juiste procedure is verlopen. 2. Reclamant vermoedt dat ook de verkoop van de gronden van de gemeente Gilze en Rijen aan woningbouwstichting Leystromen niet volgens de juiste procedure is verlopen. Reclamant wil weten hoe deze verkoop tot stand is gekomen en onder welke voorwaarden. Daarnaast stelt reclamant dat de waarde van € 550.000,- niet conform de marktwaarde van 2008 is. 3. De originele plannen van Leystromen waren om in de bestaande bebouwing wooneenheden te creëren. Reclamant wil weten waarom deze plannen zijn gewijzigd, omdat deze van mening is dat dit onderdeel is van het ondernemersrisico gezien de economische situatie ten tijde van de koop in 2008. 4. Reclamant vraagt zich af waarom niet voor een andere locatie wordt gekozen. Wat zijn de bezwaren van een andere locatie of zijn deze bezwaren terecht. 5. Reclamant stelt dat de bouwplannen niet aansluiten op de bestaande bebouwing, vooral niet bij de bestaande bebouwing aan het Wethouder Noijhof. Ook kennen de huidige hofjes een groene strook. 6. De locatie wordt door reclamant gezien als een te krappe ruimte voor 13 woningen. Het gehele Wethouder Noijhof kent circa 25 bewoners, waarbij het nieuwe plan volgens reclamanten circa 50 bewoners gaat krijgen. 7. De bouw van 13 woningen geeft volgens reclamant een onredelijke inbreuk op privacy, vanwege de geringe ruimte tussen de achtergevels van de bestaande en nieuwe woningen. Hierdoor ontstaat inkijk in de woningen aan het Wethouder Noijhof. Daarnaast geeft de nieuwe weg veel geluidsoverlast en milieuverontreiniging. 8. In het flora- en fauna onderzoek is beschreven dat geen eekhoorns in het plangebied zijn. Reclamant geeft

	aan dat aangetoond kan worden dat wel degelijk eekhoorns in het plangebied zitten. Vanwege deze aanwezigheid van eekhoorns is de bouw ongewenst. 9. Omdat eekhoorns aantoonbaar aanwezig zijn worden de resultaten van het uitgevoerde vleermuizenonderzoek en andere beschermde dier- en plantensoorten in twijfel getrokken. Reclamant stelt dat na de winterslaap een nieuw onderzoek moet worden gedaan door een onafhankelijke organisatie. 10. In de toelichting is geschreven dat de herontwikkeling van het plangebied past binnen het groenstructuurplan. Deze bewering en onderbouwing bevat verschillende onwaarheden volgens reclamant. 11. Reclamant geeft aan dat uit onderzoek van Leystromen blijkt dat de behoefte aan seniorenwoningen groot is. Omdat Rijen geen groot dorp is, waarbij alles relatief goed en snel bereikbaar kan op deze locatie beter tot bouw van seniorenwoningen worden overgegaan. De bouw van sociale huurwoningen is niet logisch. 12. De huidige bebouwing is grotendeels maximaal 3 meter hoog. Dit is in het nieuwe plan opgetrokken naar 10,5 meter hoogte. Hierdoor is een inbreuk op de privacy groot, vanwege een inkijk vanuit de nieuwe woningen. 13. Reclamant vraagt zich af of het wettelijk is toegestaan bebouwing zo dicht op elkaar te bouwen. 14. In de huidige situatie kijkt een deel van de bewoners tegen een blinde muur van de kazerne aan. Reclamant verwacht veel inkijk vanwege ramen in de zijmuur of een dakkapel aan de achterzijde. 15. De nieuwe woningen kennen geen goede toegang tot de achterzijde zonder vele overlast voor de omgeving. 16. Reclamant stelt dat er voor omwonenden geen mogelijkheid is geweest tot het maken van bezwaar tegen de aankoop van het perceel door Leystromen. 17. Reclamant stelt voor om het zwembad te verplaatsen naar een andere locatie en op de huidige plek van het zwembad de 13 woningen mogelijk te maken. Reclamant heeft Gemeentebelang dit voorstel gedaan. 18. De 13 woningen worden op een klein perceel gesitueerd, waardoor bewoners volgens reclamant zullen uitkijken op de vieze achterzijde van het andere hof. Hierdoor wordt het ontstaan van een achterstandswijk in de hand gewerkt. 19. Reclamant stelt dat Leystromen enkel vanuit haar eigen financiële belang werkt en niet vanuit het woongenot van nieuwe en bestaande bewoners. 20. Reclamant stelt dat Leystromen een monopolie positie heeft binnen de gemeente, waardoor onderlinge afspraken kunnen worden gemaakt. 21. Reclamant kan zich niet vinden in de stelling dat er in de wijk meer groen komt, door de voor- en achtertuinen. Het is namelijk niet vooraf in te schatten wat de nieuwe bewoners met de tuin gaan doen. Deze kunnen ook worden bestraat. 22. Reclamant stelt dat bewoners van het Wethouder Noijhof nooit de optie is gegeven om ook een bod te doen op het perceel.
--	---

	23. Volgens reclamant is geen rekening gehouden met het feit dat de woningen aan het Wethouder Noijhof geen tuin hebben en dus direct grenzen aan het toekomstige achterpad, tuinen en schuurtjes. Dit is niet wenselijk voor de bewoners van het Wethouder Noijhof. 24. Reclamant verwacht dat de huidige woningen in waarden zullen dalen. 25. Tot slot is reclamant van mening dat Rijen steeds meer op een kleine stad gaat lijken met beton en amper groen. Als de bomen op het huidige perceel worden gekapt blijft weinig over van het landelijke karakter in de buurt. Reclamant stelt dan ook voor om de woningen in een nieuwbouwwijk te bouwen.
Beantwoording	1. Op 16 juli 2008 is het perceel door de Staat der Nederlanden verkocht aan Woonstichting Leyakkers (inmiddels Leystromen). Woonstichting Leyakkers heeft het perceel gekocht voor een bedrag van € 550.000,-, verminderd met de kosten van de asbestinventarisatie. De verkoop is een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de Staat der Nederlanden en Woonstichting Leyakkers, die bij een notaris is overeengekomen. Dit is een gebruikelijke procedure, zoals bij elke grondoverdracht wordt doorlopen. Aanvullend op de beantwoording is dit punt planologisch-juridisch relevant voor het bestemmingsplan Van Oldenbarneveldtlaan 10 in Rijen. 2. Het perceel Van Oldenbarneveldtlaan 10 in Rijen is niet in eigendom van de gemeente Gilze en Rijen geweest. De gemeente heeft dus ook geen eisen gesteld bij de verkoop. Dit is een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de Staat der Nederlanden en Woonstichting Leyakkers, hier is de gemeente geen partij in. De waarde van de grond is een afspraak tussen koper en verkoper van de grond. Gezien de bestemming die de grond had bij overdracht, namelijk 'Openbare en bijzondere gebouwen I' is de grond conform de destijds gebruikelijke marktwaarde aangekocht. Aanvullend op de beantwoording is dit punt planologisch-juridisch relevant voor het bestemmingsplan Van Oldenbarneveldtlaan 10 in Rijen. 3. Het is correct dat de originele plannen van Leystromen waren om in de bestaande bebouwing wooneenheden te realiseren. Vanwege verschillende redenen is uiteindelijk van dit plan afgestapt. Het realiseren van wooneenheden vergt een forse investering in de bestaande bebouwing omdat de bebouwing is verouderd en bijbehorende problematiek kent. Het is economisch onverantwoord om de bestaande bebouwing te behouden en op te knappen. Daarnaast is het in de huidige bebouwing mogelijk om slecht een kleine hoeveelheid wooneenheden te realiseren. 4. De locatie aan de Van Oldenbarneveldtlaan is door Leystromen beoordeeld als een geschikte locatie voor toekomstige plannen. De locatie is gelegen op een prima plek binnen de kern Rijen, direct naast andere woningen uit de woningvoorraad van Leystromen. Daarnaast geeft de vorm van het perceel ook diverse mogelijkheden voor toekomstige uitbreidingen. De locatie kent geen milieu technische belemmeringen. Tot slot is het beleid in Gilze en Rijen om inbreiding vóór uitbreiding te laten plaatsvinden. 5. De voorgestelde nieuwbouw is afwijkend ten opzichte van de patio's aan het Wethouder Noijhof. Het sluit

	juist wel aan bij de stedenbouwkundige opzet en bebouwing aan het Van Slingelandthof en de huidige panden direct aan de Van Oldenbarneveldtlaan. Vanwege de uiteenlopende architectonische stijlen aan weerszijde is het onmogelijk om een middenweg hier in te vinden. Ook het feit dat Leystromen een zeer specifieke woningtypologie voor ogen heeft beperkt dit in de keuze voor woningtypen. De toekomstige woningen wordt echter getekend en gebouwd onder regie van het bureau Bedaux de Brouwer Architecten. De woningen krijgen daarmee een passende uitstraling. 6. Het Wethouder Noijhof heeft nagenoeg dezelfde oppervlakte als het plangebied van het bestemmingsplan en kent totaal 15 woningen. Uitgaande van hetzelfde aantal personen per woning als door reclamant wordt gehanteerd voor het nieuwe plan zou het aantal bewoners aan het Wethouder Noijhof op 57 uitkomen. De stelling dat er teveel personen op een te kleine oppervlakte komen te wonen is niet correct, dit is vergelijkbaar met het Wethouder Noijhof. 7. Reclamant verwacht in de toekomst inbreuk op de privacy, geluidsoverlast en milieuverontreiniging. In de huidige situatie zijn maatschappelijke voorzieningen toegestaan op het gehele perceel van de voormalige marechaussee kazerne. Onder maatschappelijke voorzieningen worden verstaan: educatieve, (para)medische, sociale, levensbeschouwelijke, religieuze, onderwijsvoorzieningen, sport, verzorgingstehuis, verzorgd wonen (waaronder aanleunwoningen en begeleid wonen) en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, begraafplaats, alsmede ondergeschikte detailhandel en horeca (categorie 1 en 2) in combinatie met en ten dienste van deze voorzieningen. In de toekomstige situatie worden uitsluitend woningen met een tuin toegestaan. Qua gebruik zal dit een positieve invloed hebben op de mogelijke geluidsbelasting. Ook qua milieuverontreiniging heeft de verandering een positieve invloed. Het panden waar de marechaussee verbleef heeft in de huidige situatie al de mogelijkheid om tot 10 meter bouwhoogte en 7 meter goothoogte te bouwen. In de nieuwe situatie worden woningen met een maximale bouwhoogte van 10,5 en goothoogte van 6 meter toegestaan. Dit is een gering verschil. Voor de bebouwing aan de noordelijke helft wordt de bouwmogelijkheid verhoogd. Namelijk van een maximale goot- en bouwhoogte van 3 meter naar een maximale bouwhoogte van 10,5 meter en goothoogte van 6 meter. De bebouwing komt echter wel verder van het Wethouder Noijhof te liggen. Parallel aan het achterpad is een strook met de bestemming 'Groen' gelegen. Binnen deze strook wordt beplanting op een stam aangelegd, zodat inkijk vanuit de nieuwe woningen op het Wethouder Noijhof niet meer mogelijk is. Aantasting van privacy zal hierdoor tot een minimum worden beperkt.
--	--



Figuur 1: links de huidige planologische situatie, rechts nieuwe planologische situatie.

Tot slot wordt verwacht dat de nieuwe weg geluidsoverlast met zich meebrengt. De nieuwe weg is uitsluitend voor bestemmingsverkeer van de nieuwe woningen en de bestaande garageboxen. Hier worden 7 nieuwe woningen gerealiseerd. Het aantal extra voertuigbewegingen is minimaal. Hierdoor is zeker geen sprake van geluidsoverlast. In de huidige situatie rijden reeds auto's van en naar de garageboxen. Hier is geen overlast van bekend.

8. Door de Antea Group is in maart 2016 een onafhankelijk Flora- en fauna onderzoek uitgevoerd. Hierin is de eekhoorn één van de dieren waar aandacht aan is besteedt. Uit de bureaustudie blijkt dat de eekhoorn in de omgeving van het plangebied voorkomt. Echter zijn tijdens het terreinbezoek geen eekhoorns aangetroffen. De eekhoorn komt voor in loofbos, naaldbos of gemengd bos maar ook in tuinen, parken en houtwallen in de buurt van bos. Binnen het plangebied zijn enkele dennen aanwezig. Deze groep bomen vormt echter geen geschikt leefgebied vanwege de geïsoleerde ligging van de bomengroep binnen een woonwijk. De bomen zijn geïnspecteerd op de aanwezigheid van eekhoornnesten. Deze zijn niet aangetroffen. Vanwege deze punten kan het voorkomen van de eekhoorn worden uitgesloten. Uiteraard kunnen eekhoorns incidenteel zich in en rond het plangebied bevinden, echter nestelen deze zich hier niet.
9. Door de Antea Group is ook een onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van vleermuizen. Hiervoor is het plangebied tussen mei en september 2016 diverse keren bezocht. Op basis van het uitgevoerde vleermuisonderzoek kan in alle redelijkheid worden gesteld dat de voorgenomen plannen weinig of geen invloed zullen hebben op de vleermuisactiviteiten die zijn vastgesteld binnen het plangebied. Voor wat betreft vleermuizen zijn er dus geen belemmeringen ten aanzien van de Flora- en faunawet. Extra onderzoek naar vleermuizen is al gedaan en derhalve niet meer noodzakelijk.
10. In de toelichting is nader ingegaan op de aanwijzing van het plangebied als zijnde 'bossfeer in wijk' in het groenstructuurplan. Het groenstructuurplan is een visie en kent geen juridische status. Daarom is dit als

	uitgangspunt gebruikt en kent deze geen harde eisen. In de huidige situatie is het mogelijk om van het bouwvlak maximaal 80% te bebouwen. In het nieuwe plan is de maximale oppervlakte bebouwing lager. Het is voorstelbaar dat de beleving van het plan echter anders is. Het huidige terrein kent veel uit de kluiten gewassen struiken. Deze verdwijnen met het nieuwe plan. De dennenbomen in het noorden van het plangebied blijven zoveel mogelijk behouden. Het plangebied is bezocht met een groen medewerker van de gemeente. Deze heeft de aanwezige bomen beoordeeld en vastgesteld dat een groot deel van de bomen in een relatief slechte conditie verkeert. De gezonde bomen zullen zoveel mogelijk worden behouden. 11. Het eigendom van het plangebied ligt bij woningbouwstichting Leystromen. Vanuit de Woningwet heeft een woningbouwstichting (zoals Leystromen) de verplicht tot het bouwen van sociale huurwoningen. Seniorenwoningen in de vorm van een patiowoning, waar reclamant naar verwijst, passen niet binnen de wettelijke taken die een woningbouwstichting heeft. Het is daarmee niet de taak van Leystromen om deze te bouwen. Binnen de gemeente is geen extra vraag naar seniorenwoningen, dit in tegenstelling tot goedkope sociale huurwoningen. De vraag naar goedkope sociale huurwoningen is zeer groot. Tot slot is het plangebied aan de rand van het dorp gelegen. Seniorenwoningen dienen dichtbij de voorzieningen in het centrum te liggen. Het ligt niet voor de hand om op deze locatie seniorenwoningen te realiseren. 12. Voor de beantwoording wordt u verwezen naar de reactie onder punt 1.7. 13. De minimale (beuk)breedte van een woningen is wettelijk nergens vastgelegd. In gemeentelijk en regionaal woonbeleid worden richtlijnen gegeven voor de minimale (beuk)breedte van 5,4 meter. Echter in het bestemmingsplan worden de minimale (beuk)breedte van de woning planologisch-juridisch vastgelegd. 14. Voor de beantwoording wordt u verwezen naar de reactie onder punt 1.7. 15. De toekomstige woningen krijgen een achterom via een pad parallel aan de erfafscheiding van de woningen aan het Wethouder Noijhof. Dit pad wordt uitsluitend toegankelijk voor de bewoners van de nieuwe woningen. Deze wijze van ontsluiten wordt overal in de gemeente Gilze en Rijen toegepast. De verwachting is dan ook dat hier geen overlast van zal ontstaan. 16. Bij de aan- en verkoop van gronden is sprake van een privaatrechtelijke overeenkomst tussen twee partijen. Er bestaat geen mogelijkheid om bezwaar te maken bij privaatrechtelijke overeenkomsten. Aanvullend op de beantwoording is dit punt planologisch-juridisch relevant voor het bestemmingsplan Van Oldenbarneveldtlaan 10 in Rijen. 17. Het verplaatsen van het zwembad is momenteel niet aan de orde. Eventuele herbestemming van het zwembad is in een verkenningsfase en zal nog geruime tijd op zich nemen. Gezien de actuele vraag naar sociale huurwoningen biedt de Van Oldenbarneveldtlaan 10 op een korte termijn een uitkomst, maar ook een investering in de wijk voor de lange termijn. Aanvullend op de beantwoording is dit punt planologisch-juridisch relevant voor het bestemmingsplan Van Oldenbarneveldtlaan 10 in Rijen.
--	--

	18. Voor de beantwoording wordt u verwezen naar de reactie onder punt 1.7. Aanvullend is en blijft de grond in eigendom van Leystromen. Waardoor deze ook toezicht heeft op de bewoners van de woningen. Indien zich problemen dreigen voor te doen zal Leystromen tijdig ingrijpen. Van een achterstandswijk is dan ook totaal geen sprake. 19. Leystromen heeft belang bij dat zowel het plangebied als de omgeving hiervan een positieve woonbeleving heeft. De woningen worden niet vanuit een financieel eigen belang gerealiseerd, maar vanuit een taak die de Woningwet voorschrijft. Namelijk het bouwen van sociale huurwoningen. 20. Leystromen heeft geen monopolie positie binnen de gemeente. De woningbouwstichting wordt zoals elke willekeurige ontwikkelaar behandeld. Aanvullend op de beantwoording is dit punt planologisch-juridisch relevant voor het bestemmingsplan Van Oldenbarneveldtlaan 10 in Rijen. 21. Voor de beantwoording wordt u verwezen naar de reactie onder punt 1.10. In de huidige situatie is al een groot deel van het plangebied bestraat. Dit is de ruimte voor voortuigen van de kazerne. 22. Het staat eenieder vrij een stuk grond aan te kopen. Indien er interesse is voor een perceel dient deze zich te melden bij de eigenaar van het betreffende perceel. Bewoners van het Wethouder Noijhof kunnen zich bij interesse melden bij Leystromen, als eigenaar van de grond. Dit is een privaatrechtelijke overeenkomst tussen koper en verkoper, de gemeente is hier geen partij in. Aanvullend op de beantwoording is dit punt planologisch-juridisch relevant voor het bestemmingsplan Van Oldenbarneveldtlaan 10 in Rijen. 23. Het is correct dat de woningen aan het Wethouder Noijhof met één muur van de woning aan het achterpad grenzen. Deze muur functioneert als erfafscheiding. Tussen het achterpad en erfafscheiding van het Wethouder Noijhof komt beplanting op stam. Dit is een extra buffer tussen het achterpad en de erfafscheiding. De verwachting is dan ook hier geen overlast zal ontstaan. De woningen aan het Wethouder Noijhof hebben meerdere muren die op de erfgrens zijn gebouwd, zoals langs de Heemskerkstraat en Van Oldenbarneveldtlaan. Hier zijn geen klachten van bekend. Het is zeker niet ongebruikelijk om de buitenmuur van een woning op een perceelsgrens te bouwen. 24. Indien reclamant van mening is dat de bestaande woning minder waard is geworden vanwege de komst van de nieuwe woningen kan deze na vaststelling van het bestemmingsplan een aanvraag doen om in aanmerking te komen voor planschade. 25. Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom van Rijen, waar in de huidige situatie al een ruime hoeveelheid verharding aanwezig is. Een veranderende leefomgeving hoort bij het wonen binnen de bebouwde kom. Er is dan ook geen sprake van een landelijk karakter ter plaatse van het plangebied. De aanwezige bomen blijven zo veel mogelijk behouden. 26. De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot een wijziging/aanvulling van het plan.
--	---

2. Reclamant 3 Ontvangen: 9 januari 2016	1. De locatie wordt door reclamant gezien als een te krappe ruimte voor 13 woningen. Een groenstrook van 1 meter breed is te mager om te spreken van rekening houden met de huidige bewoners. 2. De stedenbouwkundige opzet komt reclamant vreemd over. Deze is van mening dat initiatiefnemer het plan vanuit financieel economisch oogpunt bekijkt. 3. Reclamant geeft aan dat het plan in strijd is met de structuurvisie stedelijk gebied Gilze en Rijen. Deze visie stelt dat de bossfeer in de wijk moet worden versterkt. Reclamant vindt dat de sfeer in de wijk te stedelijk wordt. De onderbouwing hiervan is volgens reclamant niet in de toelichting opgenomen. 4. Al met al stelt reclamant voor om minder woningen in het plangebied mogelijk te maken en dat bestaande groenstructuren worden opgenomen. 5. Tot slot heeft reclamant zijn twijfels of sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
Beantwoording	1. Voor de beantwoording wordt u verwezen naar de reactie onder punt 1.5. 2. De woningen worden niet vanuit een financieel eigen belang gerealiseerd, maar vanuit een taak die de Woningwet voorschrijft. Namelijk het bouwen van sociale huurwoningen. Vanuit deze taak is de stedenbouwkundige opzet van het plangebied een logisch gevolg. Woningen in een sociale huur hebben een bepaald formaat om te voorkomen dat de huurprijs te hoog wordt. Daarnaast is het plangebied stedenbouwkundig vergelijkbaar van opzet als de woningbouw ten oosten van het plangebied. 3. Voor de beantwoording wordt u verwezen naar de reactie onder punt 1.10. 4. Voor de beantwoording wordt u verwezen naar de reactie onder punt 2.2. Gezien de taak die de woningstichting heeft om sociale huurwoningen te bouwen zorg voor een ruimere opzet van het plan voor een hogere huurprijs. Hierdoor zouden de woningen niet meer binnen de sociale huur vallen. De bestaande groenstructuur, zoals aanwezig in het noorden van het plangebied blijft zoveel mogelijk behouden. 5. De definitie van een goede ruimtelijke ordening is <i>'het leiding geven bij de ruimtelijke ontwikkeling van een gebied teneinde het ontstaan van een voor de gemeenschap zo gunstig mogelijk geheel te bevorderen.'</i> Een goede ruimtelijke ontwikkeling verlangt dat de overheid telkens alle in het geding zijnde belangen met een ruimtelijke dimensie afweegt en de besluitvorming over het ruimtegebruik zo inricht dat dit leidt tot een goede ruimtelijke en maatschappelijke ordening. Voor het bestemmingsplan Van Oldenbarneveldtlaan 10 is een belangenafweging gemaakt tussen de aanwezige bewoners rondom het plangebied, het huidige gebruik de enorme vraag naar goedkope huurwoningen en de taakstelling die Leystromen heeft voor het realiseren van sociale huurwoningen. Alle belangen bij elkaar geeft de voorgenomen invulling van het plangebied. Daarnaast zijn alle bijkomende belangen, zoals water, luchtkwaliteit, geluid, ecologie, externe veiligheid, etc. afgewogen. Hieruit blijkt dat het voorgenomen plan geen belangen schaadt. Hierdoor is sprake van een goede ruimtelijke ordening. 6. De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot een wijziging/aanvulling van het plan.

3. Reclamant 5 Ontvangen: 4 januari 2017	1. De locatie wordt door reclamant gezien als een te krappe ruimte voor 13 woningen inclusief ontsluitingsweg en parkeerplaatsen. Financieel-economische redenen hebben de doorslag gegeven voor gemaakte keuzes. 2. De bewoners van het Wethouder Noijhof worden bovenmatig benadeeld doordat de afstand tussen de huidige en nieuwe woningen in het meest ongunstige geval 10 meter bedraagt. 3. De woningen van het Wethouder Noijhof beschikken over een typische patio en hebben geen achtertuin. De geplande woningen komen hierdoor dichtbij de bestaande woningen, waardoor weinig privacy overblijft. Reclamant vraagt zich af of de initiatiefnemer niet meer rekening moet houden met de bestaande bewoners. 4. Reclamant is van mening dat Leystromen ook de toekomstige bewoners weinig plezier doet met de woningen en stelt vraagtekens bij de sociale veiligheid. 5. De woningen aan het Wethouder Noijhof verschillen met de voorgestelde nieuwe woningen. Hierdoor wordt de stedenbouwkundige opzet verstoord. 6. Het is voor reclamant niet duidelijk wat de noodzaak is om het terrein van de voormalige marechaussee kazerne te bebouwen. Er zijn ook alternatieve locaties. Hierbij zijn er ook geen gevolgen voor de eekhoorns in het plangebied.
Beantwoording	1. Voor de beantwoording wordt u verwezen naar de reactie onder punt 1.6 en 2.2. 2. Voor de beantwoording wordt u verwezen naar de reactie onder punt 1.13 en 1.18. 3. Voor de beantwoording wordt u verwezen naar de reactie onder punt 1.7. 4. Voor de beantwoording wordt u verwezen naar de reactie onder punt 1.18. In de huidige situatie staat in het plangebied de voormalige kazerne, die deels is gebruikt voor anti-kraak. Sociale controle is hierdoor minimaal. In de toekomstige situatie worden woningen gerealiseerd. Dit brengt meer inwoners met zich mee, waardoor ook de sociale controle en sociale veiligheid groter wordt dan in de huidige situatie. De panden blijven eigendom van de woningstichting waardoor de sociale veiligheid ook een verantwoordelijkheid van Leystromen is. Deze zal hier op toezien. 5. Voor de beantwoording wordt u verwezen naar de reactie onder punt 1.5. 6. Het eigendom van het plangebied ligt bij woningbouwstichting Leystromen. Vanuit de Woningwet heeft een woningbouwstichting (zoals Leystromen) de verplichting tot het bouwen van sociale huurwoningen. Binnen de gemeente is veel vraag naar goedkope sociale huurwoningen. De voormalige kazerne is aan het vervallen waardoor de locatie onder handen dient te worden genomen. De realisatie van nieuwbouw waarmee de verouderde bebouwing komt te vervallen is een win-win situatie. 7. De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot een wijziging/aanvulling van het plan.

4. Natuur- en Landschapsvereniging Gilze en Rijen Ontvangen: 27 december 2016	1. De Natuur- en Landschapsvereniging Gilze en Rijen geeft aan dat veel bestaande groene structuren zullen verdwijnen, terwijl die bij de aanleg van het Wethouder Noijhof reeds zijn aangetast. In de structuurvisie wordt gesteld om deze bossfeer juist te versterken. De vereniging is daarom van mening dat de bestaande groene structuur aan de noordzijde dient te worden behouden. Meer groen aan de westzijde van het terrein en het aantal woningen te verlagen. 2. Daarnaast vraagt de vereniging zich af of sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
Beantwoording	1. Voor de beantwoording wordt u verwezen naar de reactie onder punt 1.10. De groene structuur aan de noordzijde blijft zoveel als mogelijk behouden. De overige groene elementen in het plangebied betreffen uit de kluiten gewassen struiken en kennen derhalve ook geen beschermingsregime. 2. Voor de beantwoording wordt u verwezen naar de reactie onder punt 2.5. 3. De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot een wijziging/aanvulling van het plan.

5. Brandweer Midden- en West-Brabant Ontvangen: 7 december 2016	1. Het plangebied is gelegen binnen het effectgebied van het zwembad, de Margriethal. Voor externe veiligheid kan worden afgedaan met het standaardadvies.
Beantwoording	1. De vooroverlegreactie van de Brandweer Midden- en West-Brabant wordt ter kennis aangenomen. 2. De vooroverlegreactie geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

6. Waterschap Brabantse Delta Ontvangen: 12 december 2016	1. In de alinea's die het wettelijke kader en waterbeheer omschrijven wordt verwezen naar verouderd beleid. Zo zijn onder meer de hydraulische randvoorwaarden (2009) komen te vervallen en zijn de aangehaalde voorbeelden waarvoor vergunningsplicht geldt niet meer onverkort van toepassing. Het waterschap verzoekt daarom om in de waterparagraaf te verwijzen naar het vigerende beleid en stellen een tekst voor om in de waterparagraaf op te nemen; 2. Het waterschap juicht het voornemen om het hemelwater van bebouwing en terreinverhardingen te laten infiltreren in de bodem toe. Dit is geheel volgens de voorkeursvolgorde van het waterschap. Het advies is om deze voorwaarde te verankeren in een privaatrechtelijke overeenkomst met de eigenaren van de woningen; 3. Het waterschap geeft een positief wateradvies. Er wordt wel op gewezen dat voor het uitvoeren van werkzaamheden in of rondom oppervlaktewaterlichamen of waterkeringen en voor het onttrekken/infiltreren van grondwater, gebods- of verbodsbepalingen kunnen gelden op basis van de Keur.
Beantwoording	1. De waterparagraaf wordt aangepast conform de opmerkingen van het Waterschap Brabantse Delta. 2. Voor het bouw- en woonrijp maken geldt een standaard programma van eisen binnen de gemeente Gilze en

	Rijen. Vanuit dit programma van eisen wordt verplicht dat hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem. Initiatiefnemer dient zich te conformeren aan dit programma van eisen, waardoor de infiltratie van hemelwater is gewaarborgd. Een privaatrechtelijke overeenkomst is niet noodzakelijk. 3. De vooroverlegreactie van het Waterschap Brabantse Delta wordt ter kennis aangenomen. 4. De vooroverlegreactie geeft aanleiding tot een aanvulling van de toelichting van het bestemmingsplan.
Ambtelijke wijziging	1. In het voorontwerp is per abuis de voorwaardelijke verplichting niet opgenomen. Met deze regel wordt voorzien dat alvorens nieuwe woningen in gebruik worden genomen de groenvoorziening is aangelegd, zodat inkijk richting het Wethouder Noijhof wordt voorkomen. 5.2.3 voorwaardelijke verplichting Het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van wonen is uitsluitend toegestaan indien voldaan wordt aan de volgende voorwaardelijke verplichting: a: de groenvoorziening ter plaatse van de bestemming 'Groen' is aangelegd. 2. In paragraaf wordt een kleine wijziging van de conclusie over het groenstructuurplan voorgesteld. Hier wordt opgenomen dat de bossfeer op de plan van de woningen niet te handhaven is.