



Zienswijzenrapportage bestemmingsplan en exploitatieplan 'OBS De Wildschut'

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

Zienswijzenrapportage van zienswijzen ontwerp bestemmingsplan en ontwerp exploitatieplan 'OBS De Wildschut'

Publicatie van het ontwerp bestemmingsplan en ontwerp exploitatieplan heeft gestaan in het Weekblad van 15 juli 2016 en de Staatscourant van 15 juli 2016. Tevens is de bekendmaking geplaatst op de website www.gilzerijen.nl. Het plan heeft ter visie gelegen vanaf 18 juli 2016 tot en met 28 augustus 2016. In totaal zijn er vijf zienswijzen ontvangen op het bestemmingsplan. Vier zienswijzen zijn tijdig ontvangen en daarmee ontvankelijk. Één zienswijze, van de heer Vermeer, is buiten de daarvoor gestelde termijn ontvangen en daarmee niet ontvankelijk.

In totaal is er één zienswijze ontvangen op het ontwerp exploitatieplan. Deze zienswijze is tijdig ontvangen en daarmee ontvankelijk.

Kort en zakelijk samengevat houden de zienswijzen het volgende in:

Zienswijzen	
1. Reclamant 1 Ontvangen: 30 augustus 2016, verzonden 28 augustus 2016	1. Reclamant geeft aan in 2015 samen met twee ambtenaren een rondwandeling te hebben gemaakt waarbij een toelichting is gegeven over de toekomstige bebouwing. Hierbij heeft reclamant aangegeven dat het waarborgen van de privacy in het plan van groot belang is. Reclamant stelt dat de ambtenaren hebben aangegeven hier rekening mee te houden en woningbouw wordt uitgevoerd die gelijk is aan de aangrenzende patio-woningen (Cijnshof). Deze zijn 1,5 laag met een kap.
Reactie	1. Het is correct dat samen met reclamant een rondwandeling heeft plaatsgevonden. Echter is tijdens deze wandeling niet gesproken over de te hanteren woningtypen. Op het moment van de rondwandeling was nog geen duidelijkheid over de woningtypen. Wel is met reclamant besproken dat bij uitvoering van het plan rekening wordt gehouden met de privacy van reclamant. 2. De zienswijze geeft geen aanleiding tot een wijziging of aanvulling van het plan.
2. Den Boer Juridisch Advies, namens Arcoma Vastgoed BV Ontvangen: 29 augustus 2016	1. Arcoma Vastgoed BV heeft bezwaren tegen de beoogde ontwikkeling, omdat deze de in procedure zijnde bouwplannen op een deel van de gronden in het plangebied doorkruist. Het opstellen van een bestemmingsplan is prematuur gezien het stadium waar de bouwplannen van Arcoma Vastgoed BV zich bevinden. Reclamant is daarom van oordeel dat eerst de discussie omtrent de bouwplannen juridisch moeten worden beslecht alvorens over te gaan tot het in procedure brengen van een bestemmingsplan. Reclamant stelt dat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in grote mate afhankelijk is van de uitkomst van de discussie rondom zijn bouwplannen. 2. Reclamant is van mening dat de gemeenteraad bij vaststelling van het thans vigerende bestemmingsplan duidelijk heeft overwogen dat het voorstel van reclamant voor de bouw van 12 woningen in de voorgenomen ontwikkeling past en daarmee het bestemmingsplan gewijzigd is

	vastgesteld. De opmerking dat de ontbrekende aanduiding 'wonen' op de verbeelding op een vergissing berust is voor reclamant onbegrijpelijk. 3. Reclamant stelt dat afspraken zoals vastgelegd in een concept koopovereenkomst niet door het college worden nagekomen. Hierdoor bevinden partijen zich in een patstelling wat betreft de onderhandelingen over de grond en voelt reclamant zich hierdoor genoodzaakt de hem ter beschikbaar staande juridische paden te bewandelen. Reclamant geeft in overweging het bestemmingsplan pas vast te stellen nadat duidelijk is wat de status is van het vigerende bestemmingsplan is of totdat de gemeente de eigendom van het perceel heeft verworven. 4. Inhoudelijk geeft reclamant aan dat ten aanzien van de bodemkwaliteit blijkt dat de bovengrond licht is verontreinigd en het freatisch grondwater licht is verontreinigd. Het is onduidelijk wat de bodemkwaliteit is van het perceel in eigendom van reclamant, nu daar geen onderzoek naar is gedaan. Zo kan zonder onderzoek niet een dubbelbestemming archeologische waarden worden toegekend, zeker nu blijkt dat voor waterberging ondergronds kratten moeten worden aangebracht. 5. In de toelichting is aangegeven dat voor een deel van de locatie de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van het wegverkeerslawaai wordt overschreden. Hiervoor wordt een besluit hogere waarden vastgesteld. Reclamant geeft aan dat de precieze positionering van de woningen nog niet bekend is, waarmee geen duidelijkheid is of een goed woon-en leefklimaat gewaarborgd is. 6. Voor de school wordt niets genoemd over vaststelling van een hogere waarde. Gezien de overschrijding van de maximale ontheffingswaarde is de bestemming 'Maatschappelijk' ten behoeve van een school in strijd met een goede ruimtelijke ordening. 7. Reclamant kan zich niet vinden in de classificering van het plangebied als 'gemengd gebied' in het kader van bedrijven en inrichtingen. Als de locatie wordt geclassificeerd als 'rustige woonwijk' komt de school te dicht op bestaande woningen te staan. Daarnaast is het geluid van spelende kinderen niet meegenomen in het plan. 8. Omdat een concreet bouwplan voor de school ontbreekt, kan niet beoordeeld worden of de gronden waarop de bestemming 'Maatschappelijk' is geprojecteerd in voldoende mate op eigen terrein kan worden geparkeerd en hoe deze parkeerplaatsen op de openbare weg worden ontsloten.
Reactie	1. Het is correct dat Arcoma Vastgoed BV twee aanvragen om een omgevingsvergunning heeft ingediend. Deze plannen zijn inmiddels getoetst en geweigerd. Voor de inhoudelijke afwegingen die ten grondslag hebben gelegen aan de besluitvorming op de ingediende aanvragen omgevingsvergunning wordt verwezen naar de weigeringen. Dit zijn aparte procedures en beantwoording hiervan wordt niet in dit bestemmingsplan meegenomen. De zienswijze heeft geen inhoudelijke argumenten.

	2. Het plangebied van het bestemmingsplan OBS De Wildschut is gelegen in het vigerende bestemmingsplan 'Woongebied Gilze', zoals door de gemeenteraad vastgesteld op 24 september 2012. De raad heeft besloten om ten aanzien van de gronden van reclamant de bestemming "Bedrijf" zoals die in het ontwerpbestemmingsplan was opgenomen, te wijzigen naar de bestemming "Gemengd". In de zienswijzenrapportage (bijlage 8 van het vigerende bestemmingsplan) is deze wijziging toegelicht. De planregels bepalen, zoals ook in de zienswijzenrapportage wordt opgemerkt, dat op gronden met de bestemming 'Gemengd', nieuwvestiging van wonen aan vrijstelling is gebonden. Daaruit blijkt dat nieuwe woningen niet rechtstreeks zijn toegestaan, wanneer de aanduiding 'wonen' op de verbeelding ontbreekt. De reactie heeft op dit onderdeel geen inhoudelijke onderwerpen en daarmee geen gevolgen voor het voorliggende bestemmingsplan. 3. Met reclamant zijn al geruime tijd onderhandelingen over de aankoop van het perceel. Het is correct dat hier tot op heden geen akkoord over is bereikt. Omdat onderhandelingen niet tot een akkoord hebben geleid is er geen koopovereenkomst met reclamant gesloten, waarmee beide partijen niet aan afspraken zijn gebonden. Zolang er geen overeenstemming is bereikt staat het college vrij om de verwerving van de gronden via een andere weg, zoals onteigening, tot stand te laten komen. De reactie heeft op dit onderdeel geen inhoudelijke onderwerpen en daarmee geen gevolgen voor het voorliggende bestemmingsplan. 4. Het is correct dat voor het perceel in eigendom van reclamant geen bodemonderzoek is uitgevoerd. Reden hiervoor is dat door reclamant geen toestemming is gegeven voor toegang tot het perceel. Voorafgaand aan bouwen, gebruiken of laten gebruiken conform het nieuwe bestemmingsplan dient een bodemonderzoek te worden uitgevoerd waaruit blijkt dat de bodem geschikt is voor de functie. Door in de regels een voorwaardelijke verplichting op te nemen (artikel 3.2.4) is dit gewaarborgd. Voor archeologie geldt ook dat onderzoek hiernaar pas kan worden uitgevoerd als de grond kan worden betreden. Hiervoor is daarom een dubbelbestemming opgenomen, direct voortvloeiend uit het vigerende bestemmingsplan 'Woongebied Gilze'. 5. Het is correct dat de positionering van de maximaal 15 grondgebonden woningen nog niet bekend is. In het akoestisch onderzoek is daarom uitgegaan van een worst case scenario. Dit betekent dat voor de woningen is uitgegaan van een positionering die op basis van de regels het dichtstbij een van de wegen is gelegen. 6. Het is correct dat een school een geluidsgevoelig object is. Het maatschappelijke blok waarbinnen het bestemmingsplan de nieuwbouw van de school wordt mogelijk gemaakt is in het akoestisch onderzoek ook beschouwd. Uit het contouren onderzoek wordt geconcludeerd dat op een groot
--	--

	deel van de locatie van het maatschappelijke blok de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden en op een heel klein deel ook de maximale ontheffingswaarde. Voor het maatschappelijk blok dient dan ook een hogere waarde te worden aangevraagd, voor zover de onderwijsfuncties zijn gelegen aan de zijde van beide wegen. In het besluit Hogere Waarde Wegverkeerslawaaï is het maatschappelijke blok, samen met de woningen, meegenomen. 7. De definitie van ‘gemengd gebied’ is in de VNG publicatie als volgt: ‘Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen.’ De locatie van het bestemmingsplan past bij de beschrijving van een gemengd gebied. Hierdoor wordt de categorie met één verlaagd. Een basisschool heeft SBI-2008 code 852, 8531 met bijbehorende categorie 2. Deze classificatie is onder andere gebaseerd op het geluid van spelende kinderen. De richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied bij categorie 2 is 10 meter. Bij de nieuwe woningen in het zuidelijke deel van het plangebied moet voldaan worden aan de vereiste richtafstanden tot de omliggende bedrijven en functies. De nieuwe woningen dienen op minimaal 10 meter vanaf de basisschool gerealiseerd te worden. De omliggende bedrijven worden niet in hun mogelijkheden beperkt en er is sprake van een goed woon-en leefklimaat. 8. Het is correct dat een concreet bouwplan ontbreekt. Het bestemmingsplan schept uitsluitend de randvoorwaarden waarbinnen een concreet plan kan worden opgesteld. Ook parkeren is hier een onderdeel van. Daarom is in de regels van het bestemmingsplan vastgelegd dat bij het oprichten van gebouwen of het veranderen in gebruik de inrichting van elk perceel zodanig dient te zijn dat voldoende ruimte aanwezig is om zowel het parkeren als het eventueel laden en lossen op eigen terrein te kunnen afwikkelen. Op eigen terrein dient voorzien te zijn in voldoende parkeeraccommodatie conform de parkeerrichtlijnen opgenomen als Bijlage 3 bij de regels. 9. De zienswijze geeft geen aanleiding tot een wijziging en/of aanvulling van het plan.
3. Reclamant 2	1. Reclamant heeft de zienswijze op 30 augustus 2016 verzonden, waarna deze op 1 september is ontvangen. De termijn waarbinnen zienswijzen konden worden ingediend liep van 18 juli tot en met 28 augustus 2016. De ontvangen zienswijze wordt daarom niet ontvankelijk verklaard en niet inhoudelijk behandeld.
Ontvangen: 1 september 2016	
Reactie	1. De zienswijze is niet ontvankelijk en wordt niet inhoudelijk behandeld.

4. Reclamant 3 Ontvangen: 21 augustus 2016	1. De woningen aan het Cijnshof 1 tot en met 13 sluiten met de achterzijde van het perceel direct aan op de huidige speelplaats van de basisschool. De privacy is in de huidige situatie gewaarborgd door een gaashekwerk en het afsluiten van het speelterrein na lesuren. Van overlast is dan ook geen sprake. Reclamanten maken zich zorgen over het openbare karakter van de nieuwe speelplaats. Ze verzoeken daarom om een gedegen afscheiding tussen de speelplaats en de woonpercelen. Daarnaast wil men dat het speelterrein na zonsondergang kan worden afgesloten, om overlast door hangjongeren te voorkomen.
Reactie	1. Vanwege de vormgeving van de nieuwe school wordt logischerwijs ook het speelterrein anders vormgegeven. Hierbij wordt rekening gehouden met de privacy van alle woningen rondom het speelterrein. Op 21 september 2016 heeft een bijeenkomst met de werkgroep (inclusief enkele van de reclamanten) plaats gevonden over de beeldkwaliteit van het plan. Privacy is hierin een bespreekpunt. Voor de inrichting van het openbaar gebied wordt nog een werkgroep gevormd (inclusief enkele omwonenden), ook de inrichting van het speelterrein is hier een onderdeel in. In hoeverre het speelterrein een openbaar karakter krijgt zal in deze werkgroep worden besproken. Tijdens het overleg van 21 september 2016 is de verkennende indeling van het terrein (uitgewerkt door de architect) getoond en daarop zijn ter plaats van de woningen aan het Cijnshof parkeerplaatsen bedacht. Dit is door de aanwezige bewoners positief ontvangen. Ook is in dit overleg aangegeven dat de omwonenden betrokken worden bij het ontwerpen van het schoolspeelterrein. 2. De zienswijze geeft geen aanleiding tot een wijziging/aanvulling van het plan.
5. Brandweer Midden- en West-Brabant Ontvangen: 22 juli 2016	1. De brandweer geeft in haar zienswijze aan dat het bestemmingsplan voldoet aan het standaardadvies van de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant.
Reactie	1. De zienswijze geeft geen aanleiding tot een wijziging/aanvulling van het plan.
6. Den Boer Juridisch Advies, namens Arcoma Vastgoed BV Ontvangen: 29 augustus 2016	1. Den Boer Juridisch Advies heeft namens Arcoma Vastgoed BV een zienswijze ingediend op het exploitatieplan. Reclamant merkt op dat het perceel tegen een te lage waarde in het exploitatieplan is ingebracht. 2. De kosten van de juridische procedures (inclusief onteigening) zijn naar oordeel van reclamant te laag in geschat zodat het exploitatieplan onjuist is en een veel groter tekort kent dan in het ontwerp

	exploitatieplan is opgenomen.
Reactie	1. De inbrengwaarde van de eigendommen in het exploitatieplangebied zijn door een onafhankelijk en deskundig taxateur geraamd en in het Deskundigenadvies inbrengwaarden opgenomen. Dit taxatierapport inbrengwaarden ligt ten grondslag aan de raming voor de inbrengwaarden, zoals opgenomen in het ontwerp exploitatieplan OBS De Wildschut. De gemeente Gilze en Rijen heeft de deskundigen verzocht een taxatie te maken van de inbrengwaarde van de gronden ten behoeve van een exploitatieopzet als bedoeld in artikel 6.13 van de Wet ruimtelijke ordening. De taxateur heeft, volgens deze wet, de inbrengwaarde gebaseerd op de verkeerswaarde van de grond. Hierbij zijn artikel 40b tot en met 40f van de Ontheeningswet van toepassing verklaard. Bij percelen die onteigend zijn, waarvoor een ontheeningsbesluit is genomen of die op ontheeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de Ontheeningswet. De peildatum van de taxatie is de datum die relevant is voor de feitelijke toestand en het tijdstip voor de getaxeerde waarde. De peildatum van het taxatierapport is mei 2016. Het taxatierapport inbrengwaarden zal, als onderdeel van het vast te stellen exploitatieplan OBS De Wildschut, worden bijgevoegd. 2. Op pagina 10 van het ontwerp exploitatieplan OBS de Wildschut is het navolgende opgenomen: <i>“De gemeente beoogt deze gronden (red. gronden in eigendom van derden) vóór vaststelling van het Exploitatieplan minnelijk te verwerven of het kostenverhaal anderszins te verzekeren, teneinde de realisatie van het Bestemmings- en Exploitatieplan te kunnen garanderen. In het geval geen minnelijke overeenstemming kan worden bereikt met de eigenaren van de betrokken gronden in het Exploitatiegebied, zal de gemeente, indien noodzakelijk, overgaan tot het gebruik van het instrument onteigening. Mocht een eigenaar daarbij een succesvol beroep op zelfrealisatie doen, waardoor onteigening van het betreffende particuliere eigendom niet aan de orde is, dan moeten de eisen en regels, zoals opgenomen in dit Exploitatieplan, eveneens in acht worden genomen. Hiermee blijft het gewenste kwaliteitsniveau van het Bestemmingsplan gewaarborgd.”</i> Derhalve is het ontwerp exploitatieplan, en de taxatie inbrengwaarden dat ten grondslag ligt aan het ontwerp exploitatieplan OBS De Wildschut, niet gebaseerd op de inzet door de gemeente van het instrument onteigening. Om deze reden is, bij de raming van de kosten voor de juridische procedures, welke op basis van de ontwerp regeling plankosten exploitatieplan is geraamd, geen rekening gehouden met een juridische procedure voor onteigening. De ontwerp regeling plankosten exploitatieplan is een in de jurisprudentie aangaande exploitatieplannen geaccepteerde zorgvuldige en redelijke methode van ramen voor kosten van onder andere de benodigde planologische / juridische procedures. 3. De zienswijze geeft geen aanleiding tot een wijziging en/of aanvulling van het exploitatieplan.

Ambtelijke wijziging bestemmingsplan	1. Vanuit de ambtelijke organisatie zijn geen wijzigingen op het ontwerp bestemmingsplan.
Ambtelijke wijzigingen exploitatieplan	1. Een recente uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State (ABRS 20 juli 2016, zaaknummer 201503530/1/R2) geeft aanleiding voor een inhoudelijke en tekstuele aanpassing van het taxatierapport inbrengwaarde. De definitieve, gewijzigde, versie van het taxatierapport inbrengwaarde zal worden verwerkt in het vast te stellen exploitatieplan.