



Nota van inspraak voorontwerp bestemmingsplan 'Bisschop de Vetplein 9 te Gilze'

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

Nota van inspraak voorontwerp bestemmingsplan 'Bisschop de Vetplein 9 te Gilze'

Publicatie van het voorontwerp bestemmingsplan heeft gestaan in het Weekblad en de Staatscourant van 1 oktober 2018. Tevens is de bekendmaking geplaatst op de website www.gilzerijen.nl

Het plan heeft ter visie gelegen vanaf 2 oktober 2018 tot en met 12 november 2018. In totaal is een inspraakreactie ontvangen. Er zijn geen vooroverlegreacties ontvangen.

Kort en zakelijk samengevat houdt de inspraakreactie het volgende in:

INSPRAAKREACTIE	
1. Reclamant 1	1. Inspreker is bang voor een waardevermindering van de woning vanwege het verminderen van het woongenot, (nacht)rust en privacy. 2. Inspreker verwacht geluid, stank en fijnstof door auto's van de bezoekers aan de horeca. 3. Inspreker vreest dat in de toekomst de in- en uitrit naar de achtergelegen parkeerplaatsen via de weg aan de voorzijde van insprekers woning gaat lopen. Deze straat kan geen tweerichting verkeer aan. 4. In het akoestische rapport wordt uitgegaan van een maximaal toegestane snelheid van 30km/h. Inspreker geeft aan dat dit 50 km/h is, waardoor de uitgangspunten en conclusies van het onderzoek niet correct zijn. 5. In de berekening van de parkeercapaciteit is uitgegaan van verkeerde uitgangspunten. Het aantal behandelkamer op de verdieping is niet correct en de parkeerplaatsen aan de voorzijde zijn meegerekend terwijl die volgens inspreker komen te vervallen. 6. Uit het bestemmingsplan concludeert inspreker dat bevoorrading op eigenterrein moet plaatsvinden. Hierdoor rijden de wagens voor de woning van inspreker langs, wat overlast geeft. 7. Er wordt gesproken over een terras aan de voorzijde. Inspreker wil zeker weten dat een terras aan de achterzijde is uitgesloten. 8. Aan de achterzijde is nog een bijgebouw (garage) gelegen. Inspreker wil weten of het is uitgesloten dat hier ook horeca in kan plaatsvinden. 9. Zolang het Bisschop de Vetplein niet is heringericht wordt het terras op het bestaande plein geplaatst. Inspreker krijgt hiermee een terras voor de woonkamer en vindt dit onwenselijk. 10. Inspreker vraagt zich af of er voldoende draagvlak is voor de realisatie van een horeca gelegenheid op het Bisschop de Vetplein of dat de prioriteiten ergens anders moeten liggen. 11. Het huidige bestemmingsplan geeft volgens inspreker de mogelijkheid voor één horeca voorziening. Daarom vraagt deze zich af of een nieuwe horeca voorziening te rechtvaardigen is. 12. Bij de verkoop van het pand waren diverse partijen betrokken. Inspreker vraagt zich af wat hier de rol van de gemeente bij is geweest.

	13. Tot slot kent het gebouw een unieke historie. Inspreker vraagt zich af of de unieke kenmerken (plaquette en glas in lood ramen) blijven behouden.
Beantwoording	1. Na vaststelling van het bestemmingsplan staat het inspreker vrij om een planschadeverzoek in te dienen. Een onafhankelijk bureau beoordeeld deze aanvraag. Eventuele planschade wordt doorgelegd aan de initiatiefnemer. 2. In het bestemmingsplan wordt aandacht besteedt aan diverse milieuaspecten. Waaronder geluid en fijnstof. Uit deze onderzoeken blijkt geen overlast qua geluid, stank en fijnstof. In de huidige situatie zijn al veel soorten functies toegestaan in het pand. Met het nieuwe bestemmingsplan wordt uitsluitend horeca toegevoegd, de overige functies zijn nu al mogelijk. De verwachting is daarom dat eventuele overlast ten opzichte van de huidige situatie niet verergerd. Bij de gemeente is ook geen overlast bekend over de functies in de huidige situatie. 3. Het is bekend dat het Bisschop de Vetplein in de planning staat om heringericht te worden. Welke invulling uiteindelijk gaat worden gekozen is nog niet bekend. Dit staat echter los van de plannen uit voorliggend bestemmingsplan voor de locatie Bisschop de Vetplein 9. Bij de herinrichting van het plein wordt rekening gehouden met alle noodzakelijke eisen voor een goede inrichting. Of een weg de capaciteit aan kan die nodig is voor de functie aan deze weg is hier onderdeel van. 4. Het is correct dat het Bisschop de Vetplein, Raadhuisstraat en Nieuwstraat een maximum snelheid van 50 km/h kent. De overige wegen kennen een maximale toegestane snelheid van 30 km/h. De toelichting van het bestemmingsplan wordt hier op aangepast. Ook het in de bijlage bijgevoegde akoestisch onderzoek wordt hier op aangepast. 5. Voor de beoordeling van de parkeerbalans is gebruik gemaakt van de eisen uit de nota Parkeernormen Gilze en Rijen 2017. In de toelichting op het bestemmingsplan is per mogelijke invulling berekend wat de benodigde parkeerbalans is. Hiermee is de minimale en maximale noodzaak van parkeerplaatsen bekend. Als uitgangspunt is voor een maatschappelijke invulling op de verdieping uitgegaan van 2 behandelkamers. Dit wordt aangepast naar 3 behandelkamers, vergelijkbaar met de huidige situatie. 6. Bevoorrading vindt plaats op eigen terrein. Met de leveranciers zijn afspraken hierover gemaakt en qua inrichting is deze zodanig aangepast zodat leveranciers aan de zijde van het Bisschop de Vetplein 10 de goederen kunnen leveren. De rijrichting wordt hiermee ook beperkt tot deze zijde. Er is geen noodzaak om via de zijde van het Bisschop de Vetplein 8 te rijden. In het onderzoek naar de diverse milieuaspecten is dit onderwerp meegewogen in de uitgangspunten. 7. Een terras aan de achterzijde is niet uitgesloten. Voor de volledigheid is een akoestisch onderzoek gedaan waarmee is onderzocht wat de gevolgen zijn van een terras aan de achterzijde. Het terras wordt niet op het gehele achterperceel toegestaan. Alleen in de lijn direct achter het pand. Op de strook aan de zijde van

	Bisschop de Vetplein 8 is geen terras toegestaan. 8. In het bijgebouw is horeca niet toegestaan. Voor de volledigheid is het bestemmingsplan zo aangepast dat dit ook planologisch niet mogelijk is. 9. Het voorontwerpbestemmingsplan voorziet in een terras wat qua locatie past bij de wens van initiatiefnemer (direct voor het pand) en bij de huidige situatie (op het plein). In het ontwerp bestemmingsplan zijn wijzigingen doorgevoerd zodat een terras niet op het verhoogde deel van het Bisschop de Vetplein mogelijk is. Uitsluitende direct voor het pand. De openbare gronden zijn in eigendom van de gemeente. Hierdoor moet deze ten alle tijden toestemming geven voor het gebruik als terras. Uit een akoestisch rapport voor dit terras blijkt dat de maximale grenswaarde voor de woning aan het Bisschop de Vetplein 8 niet wordt overschreden. 10. Een bestemmingsplan regelt het planologisch juridisch kader waarbinnen bepaalde functies en bouwregels zijn toegestaan. Draagvlak is geen onderdeel van een bestemmingsplan. Echter heeft bij de beoordeling van het principeverzoek, voorafgaand aan de bestemmingsplan procedure, wel een afweging plaatsgevonden. Hierin is geoordeeld dat het horeca aanbod in de kern Gilze in vergelijking met andere Noord-Brabants kernen met een vergelijkbaar aantal inwoners laag is. Dit gegeven in combinatie met de beleidsdoelstellingen voor het Bisschop de Vetplein in de structuurvisie 'Stedelijk gebied Gilze en Rijen' zorgen ervoor dat de toevoeging van een horecabedrijf t/m categorie 2 als passend en wenselijk wordt beoordeeld. Door de toevoeging van een horecafunctie verbetert de (schakel)functie van het plein als een aantrekkelijke ontmoeting. 11. In het vigerende bestemmingsplan 'Centrumgebied Gilze' zijn binnen de bestemming 'Centrum - 2' horeca functies tot en met categorie 2 toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'horeca'. Daarnaast kent deze bestemming een zogenaamde wijzigingsbevoegdheid om de functie te wijzigen. Hierbij moet worden getoetst aan de maximaal toegelaten hoeveelheid functies binnen de bestemming 'Centrum - 2'. Echter wordt nu geen wijzigingsplan opgesteld, maar een nieuw bestemmingsplan. Hiermee wordt een nieuw juridisch planologisch kader vastgelegd. De maximaal toegelaten hoeveelheid functies wordt hiermee los gelaten. 12. De verkoop van het pand staat los van de huidige bestemmingsplanprocedure. De vraag is dan ook niet ruimtelijk relevant. 13. Het gebouw heeft geen status als Rijks- of gemeentelijk monument. Echter bezit het pand wel een kenmerkende uitstraling en dito geschiedenis. In dit bestemmingsplan is het niet mogelijk om regels op te nemen over het behoud van de plaquette en glas in lood ramen. Echter heeft de initiatiefnemer aangegeven de originele elementen die het pand zo bijzonder maken te behouden.
--	---

	De inspraakreactie geeft aanleiding tot een wijziging/aanvulling van het bestemmingsplan. Namelijk aanpassing vanwege de maximum snelheid op het Bisschop de Vetplein. Het uitsluiten van een terras in het bijgebouw (garage) aan de achterzijde. Aanpassen parkeerbalans met drie behandelkamers. Horeca niet toestaan in bijgebouwen. Achterzijde een terras toestaan onder voorwaarden.
Ambtelijke wijziging	1. Toelichting: hoofdstuk 3 onderdeel parkeren: hier wordt toegevoegd dat met de buurman aan het Bisschop de Vetplein 10 is overeengekomen dat de parkeervraag grotendeels wordt opgelost doormiddel van dubbelgebruik van de parkeerplaatsen aan de Pastorietuin. Indien deze afspraak op een later tijdstip komt te vervallen dient de eigenaar van het pand Bisschop de Vetplein 9 de parkeervraag op eigen terrein op te lossen. 2. Toelichting: hoofdstuk 3 onderdeel toekomstige situatie: aanpassen vanwege het verwijderen van het terras op het verhoogde deel van het plein. 3. Toelichting, paragraaf 5.5: toevoegen conclusies uit het onderzoek naar het terras. 4. Terras regel 3.1 onder a sub 2: verwijderen 'met een uiterste sluitingstijd van het terras van 23:00 uur'. Dit regelt alleen de begane grondlaag van gebouwen, dus niet de buiten ruimte zoals een terras. 5. Artikel 3.1 onder a: aanpassen op de begane grondlaag van hoofdgebouwen. 6. Artikel 3.1 onder b, onderdeel 2: vervangen door 'een woning ter plaatse van de aanduiding 'wonen''. 7. Artikel 3.1 onder b, onderdeel 3: vervangen door 'bij de woning behorende toegangen en bergingen'. 8. Artikel 3.1 toevoegen: uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'terras': een terras. De uiterste sluitingstijd van het terras is 23:00- uur. 9. Verbeelding: aanduiding 'bedrijfswoning' vervangen door de aanduiding 'wonen'. 10. Verbeelding: aanduiding 'terras' toevoegen op achter terrein waarbij afstand wordt gehouden tot Bisschop de Vetplein 8, vergelijkbaar als de afstand van het bouwvlak. 11. Verbeelding: plangrenzen en aanduiding 'terras' aanpassen zodat deze alleen recht voor het pand is gelegen en niet op het verhoogde deel van het plein.