

Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Nieuwstraat 20, 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 inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan “Nieuwstraat 20, Gilze” is op 15 december 2023 gepubliceerd in het gemeenteblad. Het bestemmingsplan lag van 15 december 2023 tot en met 25 januari 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, ingekomen op 22 januari 2024
2. Reclamant 2, ingekomen op 25 januari 2024
3. Reclamant 3, ingekomen op 18 januari 2024
4. Reclamant 4, ingekomen op 23 januari 2024
5. Reclamant 5, ingekomen op 18 januari 2024

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

Ontvankelijkheid

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

4.1 Overleg

Resultaten overleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening ontwerpbestemmingsplan Nieuwstraat 20, Gilze.

In het kader van het bovengenoemde overleg is het concept van het ontwerpbestemmingsplan “Nieuwstraat 20, Gilze” toegezonden aan:

1. Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving Provincie Noord-Brabant
2. Waterschap Brabantse Delta
3. Midden- en West-Brabant – Brandweer

Provincie Noord-Brabant, Waterschap Brabantse Delta en Brandweer Midden- en West-Brabant hebben geen zienswijze ingediend.

4.2 Zienswijzen

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:

Reclamant 1 (ontvangen op 22 januari 2024)		
<i>Zienswijze</i>	<i>Reactie</i>	<i>Conclusie</i>
1A Reclamant is van mening dat het enige uitzicht op groen in het versteende centrumplan vanaf hun balkon verdwijnt. Twaalf bomen worden gekapt, terwijl deze volgens reclamant hard nodig zijn voor de zuivere lucht, biodiversiteit, opgave overtoellig water en zorg voor koelte, etc. Als dit plan gerealiseerd wordt, verdwijnen weer vele vierkante meters bomen, struiken, dieren en planten, die vervangen worden door steen en beton. Reclamant vindt dit zorgelijk.	Er is een Bomen Effect Analyse uitgevoerd, deze maakt onderdeel uit van de toelichting van het bestemmingsplan. Een aantal bomen zijn door de ontwikkeling van het Centrumplan Gilze aangetast, waardoor deze alsnog verwijderd moeten worden. Daarnaast geldt voor een gedeelte van de bomen geen kap vergunning plicht, deze mogen daarom sowieso al gekapt worden. Er worden in het plangebied nieuwe bomen terug geplant en bomen verplaatst. De gemeente concludeert dat er voldoende rekening wordt gehouden met de groenvoorziening en de bomen ten aanzien van de bestemmingsplanprocedure. Meer kan de gemeente niet van initiatiefnemer eisen. Overigens kan de gemeente het uitzicht van reclamant op het nu nog groene perceel niet waarborgen. De gemeente kan verstening van het nu nog groene perceel niet tegengaan volgens het huidige bestemmingsplan 'Centrumgebied Gilze'. Het vigerende bestemmingsplan staat ter plaatse parkeervoorzieningen en erfafscheidingen toe. Hierdoor kan het groene perceel niet gewaarborgd worden. In het nieuwe bestemmingsplan komt weliswaar meer bebouwing terug, maar het landschap inpassingsplan is middels een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan gewaarborgd. Dit betekent dat het groen uit het landschapsplan aangelegd én in stand gehouden moet worden. Dit is een verbetering ten opzichte van de planologische mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan op deze locatie.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reclamant 2 (ontvangen op 25 januari 2024)			
2A	Reclamant is van mening dat het laatste beetje groen/buitenleven verdwijnt in het centrumplan van het dorp. Dit is niet gewenst.	De gemeente neemt dit ter kennisgeving aan. Voor een verdere inhoudelijke reactie verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze 1A.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
Reclamant 3 (ontvangen op 18 januari 2024)			
3A	Voor een inhoudelijke samenvatting verwijzen wij naar de samenvatting van zienswijze 1A.	Voor een inhoudelijke reactie verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze 1A.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
3B	Reclamant geeft aan een woning te hebben gekocht in het centrum met in het achterhoofd een groen uitzicht te hebben op de zogenaamde 'Groene Long' van Gilze. Dit zou gaan om een toenmalig plan om het Bisschop de Vetplein, het Mollebos, de tuinen van De Heemkundekring en de oude notariswoning aan te laten sluiten op het nieuwe Parkdeel Gilze. Hierdoor zou een 'Groene Long' ontstaan in een woon-winkelgebied. Door dit plan verdwijnt hier een deel van.	De gemeente neemt dit ter kennisgeving aan. Van de 'Groene Long' was bij de initiële planvorming van het Centrumplan Gilze sprake, dit is echter nooit verder uitgewerkt. Voortschrijdend inzicht heeft ertoe geleid dat de gemeente in het stedenbouwkundig plan voor het Centrumplan Gilze dit niet verder heeft opgenomen in de uitwerking.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
Reclamant 4 (ontvangen op 23 januari 2024)			
4A	Reclamant heeft bezwaar tegen de bouw van het drietal woningen in het plangebied. Reclamant is van mening dat met de aanwezige bebouwing, de grote parkeerplaats ten oosten van de supermarkt, het geplaveide plein aan de westkant en de doorgang tussen Kroonhof en Carrehof met parkeerplaatsen in het nieuwe centrumplan al een grote verstening heeft	De gemeente kan verstening van het nu nog groene perceel niet tegengaan volgens het huidige bestemmingsplan 'Centrumgebied Gilze'. Het vigerende bestemmingsplan staat ter plaatse parkeervoorzieningen en erfafscheidingen toe. Hierdoor kan het groene perceel niet gewaarborgd worden. In het nieuwe bestemmingsplan komt weliswaar meer bebouwing terug, maar het landschap inpassingsplan is middels een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan gewaarborgd. Dit betekent dat het groen uit het landschapsplan aangelegd én in stand gehouden moet worden. Dit is een verbetering ten opzichte van de	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	plaatsgevonden. Dit moet niet versterkt worden volgens reclamant.	planologische mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan op deze locatie.	
4B	De tuin van Nieuwstraat 20 is het enige grote groene gedeelte dat zichtbaar is. Hoewel het plan beoogt een landschappelijk beeld te geven door het handhaven van wat bomen, is te verwachten dat na de bouw vele bomen alsnog gekapt gaan worden op initiatief van de nieuwe bewoners ten behoeve van bijvoorbeeld lichting van aan de voorgevel. De huidige aanwezige bomen en de begroeiing vormen nu in feite een groene wand die de eenzijdigheid van de stenen straatwand doorbreekt. Reclamant vindt de groene uitstraling noodzakelijk en wilt deze situatie dan ook zo behouden.	De gemeente concludeert dat er voldoende rekening wordt gehouden met groen ten aanzien van de bestemmingsplanprocedure. Er is voor de bestemmingsplanprocedure een Bomen Effect Analyse uitgevoerd, deze is in een later stadium nog aangevuld met een vervolgonderzoek voor sommige bomen. Uit dit onderzoek komt naar voren dat een groot gedeelte van de bomen nauwelijks levensvatbaar zijn. Een groot gedeelte van de bomen hebben dan ook geen herplantplicht, waardoor de gemeente niet het volledig aantal terug te planten bomen kan eisen. De gemeente concludeert dat er voldoende bomen terug geplant worden ten aanzien van de uitkomst van de Bomen Effect Analyse. Er is dus in het nieuwe plan voldoende rekening gehouden met de groenstructuur.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
4C	Reclamant is van mening dat de uitgevoerde omgevingsdialoog niet actueel en representatief is. Dit omdat in de omgevingsdialoog het recent gerealiseerde centrumplan niet is meegenomen bij het informeren van de plannen.	De gemeente heeft geconcludeerd dat de omgevingsdialoog zorgvuldig en conform het beleid is uitgevoerd. Een omwonende heeft altijd de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen om alsnog of opnieuw gehoord te worden, daar heeft reclamant gebruik van gemaakt.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
4D	Reclamant is van mening dat bij de stedenbouwkundige inpassing geen rekening is gehouden met het naastgelegen appartementengebouw. Reclamant geeft aan dat er een grotere afstand noodzakelijk is tussen de nieuwbouw van de woningen en het appartementengebouw. Tevens zijn	De gemeente neemt dit ter kennisgeving aan. Een aantal bomen dienen alsnog weggehaald te worden in het plangebied. Hierdoor zijn er aanpassingen gedaan aan het gehele bouwplan. Hierdoor is de gemeente tegemoet gekomen aan de wensen van de reclamant, omdat er door deze aanpassingen een grotere afstand ontstaat tussen het appartementencomplex en de te realiseren woningen. Daarnaast komen er geen raamopeningen in de zijgevel aan de westkant ter plaatse van het reeds aanwezige appartementencomplex. De te	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	raamopeningen in de westelijke zijgevel ter plaatse van de bovenverdiepingen niet gewenst.	realiseren woningen komen met de voorgevel achter de bestaande raampartijen van het appartementencomplex, hierdoor zal er dus ook geen belemmering zijn ten aanzien van lichtinval en privacy.	
Reclamant 5 (ontvangen op 18 januari 2024)			
5A	Voor een inhoudelijke samenvatting verwijzen wij naar de samenvatting van zienswijze 1A.	Voor een inhoudelijke reactie verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze 1A.	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:

Toelichting:

- Wijziging 1: Tussen het ontwerp en de vaststelling van het bestemmingsplan diende het onderdeel ecologie nog verder afgerond te worden. Hiervoor zijn aanpassingen gedaan ten aanzien van de opmerkingen van de deskundige. In het vast te stellen bestemmingsplan is een volledige QuickScan Flora en Fauna opgenomen met een volledige conclusie.
- Wijziging 2: Naar aanleiding van een aanvullende Bomen Effect Analyse is geconstateerd dat wortels van meerdere bomen dusdanig zijn aangetast dat deze bomen alsnog verwijderd dienen te worden. Deze aanvullingen zijn opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.
- Wijziging 3: De landschappelijke inpassing, welke gekoppeld is aan de toelichting en regels, is definitief gemaakt aan de hand van een aantal aanpassingen. Een aantal bomen kwamen negatief uit de Bomen Effect Analyse waardoor deze alsnog verwijderd dienen te worden. Hierdoor is de parkeerbox meer naar het oosten opgeschoven waardoor de beoogde woningen ook een stuk zijn opgeschoven naar het oosten. Hierdoor ontstaat er aan de westzijde meer lucht tussen de bebouwing. Er zijn ook meer bomen ingetekend achter de parkeerbox ter compensatie van de te kappen bomen.

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

- Ambtshalve wijzigingen:

Verbeelding:

- Wijziging 1: Defensie heeft de gemeente erop gewezen dat de aanduiding 'Gebiedsaanduiding - overige zone - ihcs - 1' niet opgenomen is op de verbeelding. Dit betreft een aanduiding met betrekking tot een beperking van de bouwhoogte in verband met het vliegveld Gilze en Rijen. De aanduiding is alsnog toegevoegd.
- Wijziging 2: De parkeerkoffer is meer naar het oosten opgeschoven naar aanleiding van een aanpassing in de landschappelijke inpassing, dit is op de verbeelding ook aangepast.

Regels:

- Wijziging 1: Defensie heeft de gemeente erop gewezen dat de aanduiding 'Gebiedsaanduiding - overige zone - ihcs - 1' niet opgenomen is in de regels. Dit betreft een aanduiding met betrekking tot een beperking van de bouwhoogte in verband met het vliegveld Gilze en Rijen. De aanduiding is alsnog toegevoegd.
- Wijziging 2 (bijlage 3, regels): De landschappelijke inpassing, welke gekoppeld is als bijlage aan de toelichting en regels, is definitief gemaakt aan de hand van een aantal aanpassingen. Een aantal bomen kwamen negatief uit de Bomen Effect Analyse waardoor deze alsnog verwijderd dienen te worden. Hierdoor is de parkeerkoffer meer naar het oosten opgeschoven waardoor de beoogde woningen ook een stuk zijn opgeschoven naar het oosten. Hierdoor ontstaat er aan de westzijde meer lucht tussen de bebouwing. Er zijn ook meer bomen ingetekend achter de parkeerkoffer ter compensatie van de te kappen bomen.