

Nota van zienswijzen ontwerpwijzigingsplan Nieuwstraat 51A te 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 ontwerpwijzigingsplan Nieuwstraat 51A te Gilze is op 20 juni 2021 gepubliceerd in het gemeenteblad. Onderhavig beleidsvoornemen lag van 20 juni 2021 tot en met 30 augustus 2021 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 datum 17-08-2021

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 ontwerpwijzigingsplan Nieuwstraat 51A te Gilze.

In het kader van het bovengenoemde overleg is het concept van het ontwerpwijzigingsplan Nieuwstraat 51A te 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 heeft bij brief van 31-05-2021 schriftelijk laten weten dat het plan in overeenstemming is met de provinciale belangen.

Waterschap Brabantse Delta heeft op 03-06-2021 per mail een positief wateradvies afgegeven.

Brandweer Midden- en West-Brabant heeft op 27-05-2021 per mail aangegeven geen belemmeringen voor het aspect externe veiligheid te zien.

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 27-08-2021)			
<i>Zienswijze</i>		<i>Reactie</i>	<i>Conclusie</i>
1A	De reclamant vreest voor een aantasting van het woonklimaat in de woning die tegen het plangebied aanligt. Door het toevoegen van twee woningen zal de rustige woonsituatie worden aangetast en zal er sprake zijn van waardevermindering. De reclamant wil weten hoe de gemeente hiermee omgaat.	Wanneer onroerend goed als gevolg van een ruimtelijke procedure in waarde daalt dan is er sprake van planschade. In deze gevallen kan degene die schade lijdt in aanmerking komen voor een zogenaamde tegemoetkoming planschade, waarin (een deel) van de schade kan worden vergoed. In de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008' staat beschreven hoe dit kan worden aangevraagd en hoe de procedure werkt. Als de reclamant van mening is dat er als gevolg van het onderliggende wijzigingsplan sprake is van waardevermindering, dan kan er gebruik worden gemaakt van deze mogelijkheid.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.
1B	De reclamant merkt op dat de nieuwe woningen aangrenzend aan de bestaande woning aan de Nieuwstraat 51 komen. Hierdoor delen woningen straks een tussenmuur. De reclamant wil graag weten hoe er gecontroleerd zal worden of er voldoende geluidsisolatie wordt toegepast.	De wijzigingsplanprocedure is een puur planologische procedure, die gaat over <u>wat</u> er op die plek mag. <u>Hoe</u> de bestaande bebouwing wordt verbouwd naar woningen zal geregeld worden in de omgevingsvergunning. In het Bouwbesluit wordt geregeld welke eisen er worden gesteld aan het bouwen. Bij een herbestemming of functiewijziging geldt dat voldaan moet worden aan het "van rechtens verkregen niveau". Praktisch gezien houdt het rechtens verkregen niveau in dat de situatie na de verbouw niet slechter mag zijn dan voor de verbouwing. Uitsluitend bij nieuwbouw kunnen er door de gemeente eisen worden gesteld aan de geluidswering tussen ruimten.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

1C	De reclamant heeft opgemerkt dat in de bouwregels van het nieuwe plan, de bouwhoogte 4 meter wordt. Dit zou ertoe kunnen leiden dat er geen daglicht meer door de ramen van de omringende woningen kan komen. Dit is voor de reclamant niet acceptabel.	In het geldende bestemmingsplan is de toegestane bouwhoogte aan de voorkant van het perceel 11 meter, met een goothoogte van 7 meter. Voor het achterste 1/3 ^e van het perceel geldt een bouwhoogte van 4 meter. In het nieuwe wijzigingsplan wordt de bouwhoogte op het gehele perceel 4 meter. Dit betekent dat er wat betreft bouwhoogte sprake is van een verbetering van de situatie voor omwonenden. De toegestane bouwhoogte blijft gelijk of gaat omlaag. Het plan leidt niet voor een toename aan hinder voor omwonenden.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.
1D	De reclamant maakt op uit het plan dat er 2 tuinen komen bij de woningen. Hij vreest dat de rust hierdoor afneemt en dat de aangelegene woningen planschade oplopen.	Zoals beschreven bij punt 1A kunnen omwonenden, in het geval van waardedaling van onroerend goed, een tegemoetkoming planschade aanvragen.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.
1E	De reclamant merkt op dat de woning aan de Nieuwstraat 51 een groot aantal ramen aan de achterzijde heeft. Deze zullen straks recht uitkijken op de patio's van de 2 nieuwe woningen aan de Nieuwstraat 51A te Gilze. De reclamant wil graag weten hoe de gemeente hiermee omgaat.	Onder de huidige Wet ruimtelijke ordening wordt uitzicht op gronden van derden niet gezien als een ruimtelijk relevant aspect voor het vaststellen of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De gemeente kan én mag dit aspect daarom niet meenemen in haar afweging.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.
1F	De reclamant stelt vast dat de staat van het onderhoud aan het pand aan de Nieuwstraat 51A te Gilze al langere tijd niet goed is. Hierdoor maakt de reclamant zich zorgen over de uitvoering van de werkzaamheden en het toekomstige onderhoud.	Zoals bij punt 1E is besproken, kan de gemeente bij een ruimtelijke procedure alleen kijken naar ruimtelijke relevante aspecten. De staat van het bouwwerk wordt niet gezien als relevant aspect. Mochten er bij de realisatie en het onderhoud van het bouwwerk problemen zijn dan kan de reclamant deze melden bij de gemeente. Waar nodig zal de gemeente handhavend optreden.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

5. Lijst van (ambtshalve) wijzigingen

De volgende wijzigingen worden bij vaststelling doorgevoerd ten opzichte van het ontwerpwijzigingsplan:

- Naar aanleiding van overleg en zienswijzen:

Geen wijzigingen.

- Ambtshalve wijzigingen:

Geen wijzigingen.