

Nota van zienswijzen bestemmingsplan “Herontwikkeling Aardstraat 2 en 2a te Molenschot”

Inhoud

1. Leeswijzer
2. Gevolgde procedure
3. reclamant
4. Samenvatting inhoud zienswijzen en reactie van de gemeente
- 3.1 Provincie
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. Ruimtelijke ontwikkeling Gevolgde procedure

De intensieve veehouderij aan de Aardstraat 2 en 2a heeft gebruikt gemaakt van de saneringsregeling veehouderij. Op betreffende locatie zijn de varkensstallen gesaneerd en gaat de initiatiefnemer een agrarisch technisch hulp bedrijf exploiteren. Hiervoor is een bestemmingsplan noodzakelijk.

Het college van Burgemeester en Wethouders heeft op 26 juli 2022 besloten om het ontwerp bestemmingsplan Aardstraat 2 en 2a te Molenschot vrij te geven voor de terinzagelegging. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de wijziging van de bestemming 'Agrarisch' met aanduiding 'intensieve veehouderij' naar de bestemming 'Bedrijf' (agrarisch technisch hulpbedrijf). De bekendmaking van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan Aardstraat 2 en 2a te Molenschot is op 3 augustus 2022 gepubliceerd in het gemeenteblad. Onderhavig beleidsvoornemen lag van 4 augustus 2022 tot en met 14 september 2022 ter inzage. Tijdens deze termijn kon iedereen zowel schriftelijk als mondeling een zienswijze indienen. Er is 1 zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan ingediend.

3. Reclamant

Van het recht om zienswijzen in te dienen is gebruik gemaakt door de volgende reclamant:

1. Provincie Noord-Brabant: ontvangen op 1 september 2022

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de gestelde termijn van 6 weken ingediend. Hiermee is de zienswijze ontvankelijk. De zienswijze is daarom meegenomen in de beantwoording.

4. Samenvatting zienswijzen en de reactie van de gemeente

4.1 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 1 september 2022)			
<i>Zienswijze</i>		<i>Reactie</i>	<i>Conclusie</i>
1A	Op pagina 12 van de toelichting is uitgelegd dat in verband met de gemeentelijke sloopbonus regeling van de te slopen overtollige bebouwing 120 m ² van de te slopen m ² 's bijgebouwen mag blijven staan. Er is ca 240m of 250m ² aan bijgebouwen gesloopt (buiten de verplichting op grond van de Srv-regeling), zodat ca. 120m ² bijgebouwen mag blijven staan. Deze bebouwing wordt gebruikt voor een parkeergarage. Dit is royaal en de interpretatie van deze sloopbonusregling is onbegrijpelijk, want in feite komt er dus meer m ² 's bijgebouwen terug dan dat er stonden (320m ² in plaats van 250m ²) de toepassing van de regeling is in strijd met principes van zorgvuldig ruimtegebruik (paragraaf 3.1.2. e.v. IOV)	De gemeente Gilze en Rijen staat standaard 200 m ² toe bij het wijzigen van een agrarische bestemming naar een bedrijfs- of woonbestemming. Daarnaast heeft de gemeenteraad een sloopkwaliteitsregeling vastgesteld, waarbij de oppervlakte bijgebouwen bij de (bedrijfs)woning mag worden uitgebreid naar maximaal 400 m ² indien er ook gesloopt wordt. Na opnieuw nauwkeurig inmeten blijkt er 352m ² aan overtollige bebouwing op de planlocatie aanwezig te zijn die wordt gesloopt. Er zitten verder geen meters in de sloopbank van Gilze en Rijen dus de initiatienemer brengt het bijgebouw terug van 320 m ² naar 276 m ² . De initiatiefnemer wil graag 276 m ² behouden van de in totaal 352 m ² aan overtollige bebouwing die nog aanwezig zijn. Dit is dus 76 m ² méér dan de basis van 200m ² . Hiervoor brengt hij de 352 m ² aan overtollige bebouwing (152m ² * ratofactor 2) in uit zijn eigen sloopmeters.	Deze reactie leidt tot een aanpassing van de toelichting: -In de inleiding bij 1.1 zijn de oppervlakten verduidelijkt -In paragraaf 2.5 op pagina 8 worden de m ² nader toegelicht. -- figuur 6 op pagina 11 is aangepast met de werkelijke m ² per gebouw -in paragraaf 3.1 is de tekst aangepast naar de werkelijke situatie en uitleg van de sloopkwaliteitsregeling. -Op pagina 14 is figuur 8 het overzicht oppervlakte overtollige bebouwing buiten SRV om aangepast naar de werkelijke oppervlakte.

		In dit geval wordt er na het opnieuw opmeten van de te slopen overtollige bebouwing ca. 352m² gesloopt die niet meedoen met de Srv regeling. Er zitten helaas geen m² in de sloopbank van de gemeente Gilze en Rijen. Hierdoor kan de initiatiefnemer geen extra m² kopen. Het maximaal aantal toegestane m² aan bijgebouwen dient te worden teruggebracht naar maximaal 276 m². Om de bijgebouwen te compacten en middels efficiënt ruimtegebruik te kunnen realiseren is er bij de bedrijfswoning 1 bijgebouw voorzien van 276m². Dit bijgebouw voorziet onder andere in de voorzieningen die benodigd zijn om energieneutraal te acteren voor zowel privé als bedrijfsmatig gebruik. Daarnaast wordt het bijgebouw gebruikt als garage, een bijkeuken en opslag van privé.	-op pagina 25 is garage veranderd in bijgebouw -op pagina 44 zijn de oppervlakten aangepast naar 267m² en 1441m² Regels: - In artikel 4.2 lid d, wordt de maximale oppervlakte aan bijgebouwen veranderd van 320 m² naar 276m².
1B	De 191m² welke in gebruik is voor een tijdelijke mantelzorgbehoefte is buiten de berekening van zorgvuldig ruimtegebruik gelaten. In de toelichting is aangegeven dat na beëindiging van deze mantelzorgbehoefte deze bebouwing bij de bedrijfsbebouwing van de nieuwe functie wordt getrokken. De provincie dringt erop aan om dit expliciet in het bestemmingsplan te regelen en te borgen, zodat dit handhaafbaar is en het ontstaan van een (af te splitsen) 2^e (bedrijfs)woning wordt voorkomen, zoals noodzakelijk op grond van artikel 3.68 lid 1 sub b. e.v. IOV. Dit is bovendien van belang	De 191 m² betreft nadrukkelijk een bestaand bedrijfsgebouw, welke momenteel tijdelijk in gebruik is om te voorzien in een mantelzorgbehoefte. Na beëindiging van de mantelzorgbehoefte wordt deze wederom in gebruik genomen als bedrijfsgebouw. Aan de regels wordt toegevoegd dat er maximaal 1 bedrijfswoning is toegestaan. Tevens wordt in de bestemmingsomschrijving 'Bedrijf' het volgende toegevoegd aan artikel 4.1 bestemmingsomschrijving lid b bedrijfswoningen, <i>met diens verstande dat het aantal niet meer dan 1 mag bedragen</i>. Artikel 11 wordt onder vernummering uit de regels gehaald.	Deze reactie leidt tot een aanpassing van de Toelichting: -In paragraaf 2.6 wordt toegelicht dat het bedrijfsgebouw tijdelijk voorziet in een mantelzorgbehoefte -op pagina 44 zijn de oppervlakten aangepast naar 267m² voor het bijgebouw en 1441m² voor de bedrijfsbebouwing.

	omdat er tevens een separate afwijkingsregeling voor een mantelzorgwoning in artikel 11.1 is opgenomen.		In de bijlagen is bijlage VIII toegevoegd (zienswijzennota) Regels -aan artikel 4.1 bestemmingsomschrijving lid b bedrijfswoningen wordt het volgende toegevoegd: <i>met diens verstande dat het aantal niet meer dan 1 mag bedragen.</i> -Artikel 11 wordt onder vernummering uit de regels gehaald.
1C	In de afwijkingsregeling art 4.3.1, waarbij de herbouw van een woning buiten de bestaande fundamenteën is geregeld ontbreekt de voorwaarde van sloop van de bestaande woning. Nu dit niet is geborgd is er strijd met artikel 3.69 sub a IOV.	Aan artikel 4.3.1 wordt een lid f. toegevoegd. f. Er dient sprake te zijn van (zekerheidsstelling omtrent de) sloop van de bestaande woning.	Deze reactie leidt tot een aanpassing van de regels: - in artikel 4.3.1 f. Er dient sprake te zijn van (zekerheidsstelling omtrent de) sloop van de bestaande woning.
1D	Op grond van regionale kwaliteitsverbetering van het landschap kan voor onderhavig plan volstaan worden met een landschappelijke inpassing (cat 2. van de regionale afspraken) De provincie constateert dat de landschappelijke inpassing summier is. De provincie dringt er op aan vanuit de kwaliteiten van het landschap de openheid	Ongeacht de categorie gaat het om een goede landschappelijke inpassing. Er wordt een substantiële kwaliteitsverbetering van het landschap bereikt door de sloop van de varkenstallen (ruim 4000 m2) en door een aanzienlijke verkleining van het bouwvlak. Het landschappelijk inpassingsplan oogt in eerste instantie summier, maar Het belangrijkste kenmerk van het landschap waarin de locatie is gelegen, is de openheid hiervan. De wegen met (eenzijdige) laanbeplanting en de aanpalende (groene) erven	Deze reactie leidt tot een aanpassing van een bijlage bij de regels (landschappelijke inpassingsplan) zie tevens de bijlage bij deze Nota van zienswijzen.

	van het gebied verder te accentueren. Bijvoorbeeld door middel van het toevoegen van landschapsbomen in de lange haag aan de westzijde van het plangebied.	slingeren zich als groene linten door de uitgestrekte weilanden en akkers. De openheid van het landschap wordt met deze ontwikkeling versterkt door de sloop van de varkenstallen (ruim 4000 m²) en door een aanzienlijke verkleining van het bouwvlak. Bovendien wordt het erf verkleind doordat bebouwing en verharding worden omgezet naar grasland (agrarische cultuurgrond), hetgeen de openheid van het landschap terplekke bevordert. De huidige bebouwing is op dit moment aan drie zijden omzoomd door groen. Aan de noordzijde door een bomenrij, aan de oostzijde door gemeentelijke laanbomen langs de weg en aan de zuidzijde deels door een bossingel. De omzoming aan zuidkant wordt over de volledige lengte afgemaakt door de aanplant van een kleine boomgaard. Hiermee wordt de groenbeleving vanaf de weg en de directe omgeving versterkt. De achterzijde van het erf kan alleen beleefd worden vanaf de Tiendweg (in de gemeente Breda). Door de enorme afstand is de nieuwe schuur niet beeldbepalend binnen het geheel en is het aanplanten van een landschapsboom aan de achterzijde afdoende om het zicht te filteren. (Het toevoegen van meer landschapsbomen aan de westzijde is in verband met schaduwwerking en vochtonttrekking door de bomen aan de achterliggende cultuurgrond ook niet wenselijk.) De klimop tegen het hekwerk wordt vervangen door een knip- en scheerheg: 1m breed (met onderhoudstrook), liefst met meerdere struiksoorten in het kader van de biodiversiteit. Een hek begroeid met klimop heeft geen landschappelijke waarde.	
--	---	---	--

5. Lijst van (ambtshalve) wijzigingen

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

- Naar aanleiding van overleg en zienswijzen:

Toelichting:

Wijziging 1: In de inleiding op pagina 1 is bij paragraaf 1.1 het volgende toegevoegd met betrekking tot de mantelzorgwoning:

En de bedrijfsbebouwing welke tijdelijk voorziet in een mantelzorgbehoefte te behouden'

Wijziging 2: In de inleiding op pagina 1 is bij paragraaf 1.1 het volgende aangepast met betrekking tot het aantal m² aan overtollige bebouwing buiten de Srv-regeling om:

Deze loods heeft in de beoogde situatie een oppervlakte van circa 1.250 m² en het bijgebouw achter de woning een oppervlakte van ca. 320 m². Het tuinhuis (72 m²), de schuur achter de woning (63 m²) en de opslagloods achter de zeugenstal (90 m²), de opslagloods ten zuidwesten (24 m²) met een totale oppervlakte van 249 m² zullen worden gesaneerd. De te behouden mantelzorgwoning heeft een oppervlakte van 191 m². Is gewijzigd in *Deze loods heeft in de beoogde situatie een oppervlakte van circa 1.250 m² en het bijgebouw achter de woning een oppervlakte van ca. 276 m². De bebouwing welke buiten de Srv-regeling wordt gesloopt heeft een totale oppervlakte van 352 m². De te behouden bedrijfsbebouwing welke momenteel tijdelijk in gebruik is om te voorzien in een mantelzorgbehoefte heeft een oppervlakte van 191 m². Na beëindiging van de mantelzorgbehoefte wordt deze wederom in gebruik genomen als bedrijfsgebouw.*

Wijziging 2: In paragraaf 2.5 op pagina 8 worden de m² nader toegelicht:

als garage/privé opslag behorend bij de bedrijfswoning (320 m²). Naar *Dit bijgebouw voorziet onder andere in de voorzieningen die benodigd zijn om energieneutraal te acteren voor zowel privé als bedrijfsmatig gebruik. Daarnaast wordt het bijgebouw gebruikt als garage, een bijkeuken en opslag van privé. (276 m²).*

Wijziging 3: Op pagina 10 in paragraaf 2.6 is de volgende tekst toegevoegd: *welke tijdelijk voorziet in een mantelzorgbehoefte,*

Wijziging 4: Op pagina 11 is Figuur 6 aangepast met de werkelijke m² per gebouw

Wijziging 5: Op pagina 13 is in paragraaf 3.1 is de tekst aangepast naar de werkelijke situatie en uitleg van de sloopkwaliteitsregeling:

Bij de woning wordt een bijgebouw met een oppervlakte van 276 m² gerealiseerd. Dit voor het binnen stallen van auto's, het realiseren van voorzieningen om zelf in de energie- en waterbehoefte te kunnen voorzien en om de bestaande nutsvoorzieningen te kunnen behouden. De gemeente Gilze en Rijen staat standaard 200 m² toe bij het wijzigen van een agrarische bestemming naar een bedrijfs- of woonbestemming. Om de oppervlakte boven de rechtstreeks toegestane 200 m² te kunnen realiseren worden de te slopen gebouwen, welke niet in aanmerking komen voor de Srv-regeling ingezet in het kader van de gemeentelijke Sloopkwaliteitsregeling. In totaal wordt er buiten de Srv-regeling om 352 m² aan overtollige bebouwing gesloopt (zie onderstaande figuur 8). Dit is 152 m² boven de toegestane 200 m². Bij de toepassing van de ratofactor 1:2 conform de Sloopkwaliteitsregeling bedraagt het totaal aantal m² aan bijgebouwen $(152 : 2) + 200 = 276 \text{ m}^2$.

Wijziging 6: Op pagina 14 is Figuur 8 'overzicht oppervlakte overtollige bebouwing buiten SRV om' aangepast naar de werkelijke m² van de gebouwen.

Wijziging 7: Op pagina 25 is het woord garage veranderd in *bijgebouw*

Wijziging 8: Op pagina 38 in paragraaf 5.3.1 is het volgende toegevoegd: *voor zowel de aanleg- als gebruiksfase.*

Wijziging 9: Op pagina 44 is in paragraaf 6.3.2 het oppervlakte bijgebouw aangepast van 320m² naar 267m².

Wijziging 10: Op pagina 46 is in paragraaf 6.3.4 Aardstraat 2 Molenschot aangepast naar 'Herontwikkeling Aardstraat 2 – 2a Molenschot'.

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

Regels:

Wijziging 1: aan artikel 4.1 bestemmingsomschrijving lid b bedrijfswoningen wordt het volgende toegevoegd: *met diens verstande dat het aantal niet meer dan 1 mag bedragen*

Wijziging 2: Aan artikel 4.3.1 wordt een lid f. toegevoegd. f. Er dient sprake te zijn van (zekerheidsstelling omtrent de) sloop van de bestaande woning.

Wijziging 3: In artikel 4.2 lid d, wordt de maximale oppervlakte aan bijgebouwen veranderd van 320 m² naar 276m².

Wijziging 4: Artikel 11 wordt onder vernummering uit de regels gehaald.

Wijziging 5: Het landschappelijke inpassingsplan is aangepast in de bijlagen van de regels.

Bijlagen:

Bijlage 1: Landschappelijke inpassing