

Nota van zienswijzen + Lijst van wijzigingen bestemmingsplan 'Alphenseweg ong. te Gilze'

November 2020

Inhoud

1. Gevolgde procedure
2. Samenvatting inhoud zienswijzen en reactie gemeente
3. Lijst van wijzigingen

1. Gevolgde procedure

Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Gilze en Rijen heeft op 23 juni 2020 besloten het ontwerpbestemmingsplan 'Alphenseweg ong' in Gilze, onder voorwaarde van de aankoop van een ruimte-voor-ruimte titel, vrij gegeven voor de terinzagelegging. De bewijslast omtrent de aankoop van de ruimte-voor-ruimte titel is overlegd en akkoord bevonden. De publicatie van het ontwerpbestemmingsplan heeft in het weekblad van 12 augustus 2020 gestaan. De publicatie in de Staatscourant heeft plaatsgevonden op 27 juli 2020. Tevens is de bekendmaking geplaatst op de website van de gemeente Gilze en Rijen. Het ontwerpbestemmingsplan 'Alphenseweg ong' in Gilze heeft van 28 juli 2020 tot en met 7 september 2020 voor eenieder ter inzage gelegen.

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn 2 zienswijzen ingediend. Beide ingediende zienswijzen zijn ontvankelijk. In hoofdstuk 2 zijn de ingediende zienswijzen samengevat en beantwoordt. Opgemerkt moet worden dat de zienswijzen identiek aan elkaar zijn. Om die reden is bij de beantwoording van de tweede zienswijzen verwezen naar de gemeentelijke reactie bij de eerste zienswijzen. De zienswijzen hebben geleid tot enkele aanpassingen aan het bestemmingsplan. Daarnaast kan een aanleiding voor een aanpassing van het bestemmingsplan zijn gewijzigde wet- en regelgeving, jurisprudentie of anderszins. De aanpassingen aan het bestemmingsplan staan in hoofdstuk 3.

2. Samenvatting inhoud zienswijzen en reactie gemeente

Hieronder volgt een samenvatting van de ingediende zienswijzen en de reactie van de gemeente op deze zienswijze. Per onderdeel van de zienswijzen volgt direct de gemeentelijke reactie en een conclusie of het betreffende onderdeel gegrond of ongegrond is. Indien het onderdeel gegrond is, is vervolgens aangegeven welke wijzigingen dit tot gevolg heeft in het ontwerpbestemmingsplan.

Reclamant 1: zienswijzen ontvangen op 29 augustus 2020

Onderdeel A:

Reclamant

Reclamant is van mening dat het voorliggende bestemmingsplan zijn woongenot aantast, onder meer op het gebied van uitzicht en privacy. Reclamant heeft momenteel vrij uitzicht over een onbebouwd, agrarisch perceel. Dit uitzicht verdwijnt, omdat het bestemmingsplan ter plaatse een woning toestaat. Na voltooiing van het plan ontstaat namelijk een grote bouwmassa. Het bouwvlak is 375 m² groot, waarbij ook nog eens 100 m² aan bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan. In het totaal kan dus 475 m² aan bebouwing worden gerealiseerd. Het beoogde plan tast het bestaande uitzicht dan ook in ernstige mate aan. Bovendien zorgt het plan ervoor dat er mensen aanwezig zijn rondom de woning en tuin van de reclamant. Dit zorgt voor een inbreuk op de bestaande situatie en een ernstige aantasting van zijn privacy. Het gebrek aan uitzicht en privacy resulteert in een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat. Reclamant vraagt dan ook om zowel privacy als uitzicht mee te nemen in de belangenafweging.

Reactie gemeente

Het beoogde bestemmingsplan voorziet in één ruimte-voor-ruimte kavel, waarbij niet is uitgesloten dat de woning zal leiden tot enige afname van uitzicht en privacy. Op basis van vaste jurisprudentie van de Afdeling (ECLI:NL:RVS:2018:783, ECLI:NL:RVS:2017:1159 en ECLI:NL:RVS:2011:BR5649) bestaat geen blijvend recht op uitzicht. Het neemt niet weg dat het belang dat reclamanten hebben bij het behoud van hun uitzicht moet worden betrokken in de belangenafweging (ECLI:NL:RVS:2017:2861, r.o. 3.3). Het leidt echter niet tot een onaanvaardbare woonsituatie. De volgende punten hebben daarbij een rol gespeeld:

- Het plan voorziet in een woningbehoefte, waarbij in de inrichtingsopzet voor het bouwperceel is gekozen voor veel ruimte voor groenvoorzieningen;
- Het uitzicht bij alle woningen in de omgeving wordt slechts aan één kant aangetast;
- Het uitzicht bij de woning aan de Alphenseweg 10 wordt slechts in zeer beperkte mate aangetast, nu de bewoner zelf een erfafscheiding van 2 meter hoog heeft opgericht. Vanuit de eerste bouwlaag heeft bewoner geen zicht op het plangebied. Uitsluitend op de tweede bouwlaag is er vanuit twee naast elkaar gelegen gevelopeningen zicht. Het uitzicht vanuit deze woning is dus relatief beperkt;
- Het leidt niet tot een onaanvaardbare woonsituatie. Volgens de structuurvisie voor het bouwen binnen een buurtschap geldt dat een zichtlijn naar het achtergelegen gebied behouden dient te blijven. Een zichtlijn wordt uitsluitend beleefd indien deze ruim genoeg is, anders 'ga je er al lopend of rijdend aan voorbij'. Dit houdt in dat bebouwing niet op een centrale positie op het bouwperceel kan worden gesitueerd, maar meer aan de randen er van;
- Het uitzicht vanuit de woning aan de Alphenseweg 12 wordt slechts in een zeer beperkte mate wordt aangetast. Deze woning is aan de noordzijde van het betreffende bouwperceel gesitueerd en ligt op ruime afstand van het plangebied. Daarbij geldt dat bewoners reeds groenvoorzieningen op de erfgrans hebben staan;
- Voor de woningen aan de Alphenseweg 27 en 27a geldt dat zij geen ruim uitzicht hebben. Achter deze woningen is reeds een agrarisch perceel met bijbehorende bouwwerken gelegen met daarachter een golfbaan.

Juist om onder andere reclamant tegemoet te komen, is er voor gekozen om een deel van het perceel te bestemmen als 'wonen' met de functieaanduiding 'tuin'. Het als 'tuin' bestemde deel mag enkel als

tuin worden gebruikt en maakt geen bebouwing mogelijk. Bovendien is in het beplantingsplan, welke juridisch-planologisch geborgd is in de planregels van het bestemmingsplan, bepaald dat een open zone behouden moet blijven om zichtlijnen naar het agrarisch landschap te behouden. Hier is dan ook in zeer beperkte mate beplanting toegestaan. Aan de resterende randen van het perceel is wel een landschappelijke inpassing beoogd. Hiervoor is bewust gekozen om de privacy van aanvrager en andere omliggende woningen te borgen. Om meer rechtszekerheid te bieden voor de reclamant met betrekking tot het behoud van doorzichten wijzigen we de planregels:

- Om de zichtlijnen eveneens te behouden is een planregel toegevoegd met betrekking tot vergunningsvrij bouwen. Hoewel planregel 4.2 onder D bepaalt dat geen bebouwing mogelijk is, sluit deze regeling geen vergunningsvrije bouwwerken uit. De regel is zodanig aangepast dat geen vergunningsvrije bebouwing kan worden opgericht. Om dit juridisch-planologisch te borgen is de volgende regeling opgenomen:
 - o "de aangewezen gronden met de functieaanduiding 'tuin' en 'landschapswaarden' dienen niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan".

Op deze manier kunnen de gronden niet worden aangemerkt als 'erf' als bedoeld in Bijlage II Bor (ECLI:NL:RVS:2018:571, r.o. 3.4.2).

- Gezien de voorgaande regeling is het eveneens niet toegestaan om terrein- of perceelafscheidings te realiseren. Aangezien het in beginsel voor eenieder wenselijk is om een afseiding te kunnen maken is een specifieke planregel opgenomen voor terrein- en perceelafscheidings:
 - o "Op de aangewezen gronden met de functieaanduiding 'tuin' en 'landschapswaarden' is het verboden om, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, terrein- of perceelafscheidings te realiseren, waarbij een maximale hoogte van 1 meter geldt, en waarbij tevens sprake moet zijn van een doorzichtige open raster constructie".
- Ten onrechte is geen bepaling opgenomen om hoog opgaande begroeiing (houtgewassen) bij de functieaanduiding 'tuin' en 'landschapswaarden' te voorkomen (15 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1586, r.o. 7.2). Derhalve is hiervoor een omgevingsvergunningstelsel opgenomen:
 - o "Ter plaatse van de aanduiding 'landschapswaarden' en 'tuin' is het verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de gronden te beplanten met een houtgewas dat hoger is dan 1 meter."
 - o "Een dergelijke omgevingsvergunning wordt alleen verleend indien door het beplanten van houtgewas dat hoger is dan 1 meter de waarden en/of functies die het plan beoogt te beschermen, niet blijvend onevenredig of niet onevenredig kunnen worden aangetast."
 - o Ingevolge artikel 4.1.1, onderdeel c van de planregels wordt onder deze waarden mede verstaan het behoud en/of herstel van de waardevolle zichtrelatie met het landschap.
- Ten onrechte is geen bepaling opgenomen in de bestemmingsomschrijving 'wonen' dat de gronden mede zijn bestemd voor de landschappelijke inpassing conform het landschappelijk inpassingsplan.

Het argument van reclamant dat ter plaatse 475 m² aan bebouwing kan worden gerealiseerd is bovendien onjuist. In de planregels is bepaald dat het hoofdgebouw incl. aan- en uitbouwen maximaal 750 m³ mag bedragen. Als het gehele bouwvlak bebouwd zou worden (375 m² x 3 meter, bouwhoogte, 1 bouwlaag) dan leidt dit al tot een woninginhoud van 1.125 m³. Het is dus niet mogelijk om het gehele bouwvlak te vullen met een hoofdgebouw. Zeker als er ook nog vrijstaande bijgebouwen, al dan niet gedeeltelijk, mogen worden opgericht in het bouwvlak

Gezien voorgaande reactie en de aanpassingen die worden gemaakt in de planregels zijn wij van mening dat voldoende rekening is gehouden met de belangen van de reclamant(en). Het woongenot

wordt niet in dusdanige mate aangetast dat gehandeld wordt in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

Onderdeel A van de zienswijzen achten we deels gegrond. De aanpassing in het bestemmingsplan voorziet in:

- Om vergunningsvrije bouwwerken op de bestemming wonen met de functieaanduiding 'tuin' en landschapswaarden' uit te sluiten zijn de volgende planregels opgenomen:
 - o "De aangewezen gronden met de functieaanduiding 'tuin' en 'landschapswaarden' dienen niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht), zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan".
 - o "Op de aangewezen gronden met de functieaanduiding 'tuin' en 'landschapswaarden' is het verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning terrein- of perceel afscheidingen te realiseren, waarbij een maximale hoogte van 1 meter geldt, en waarbij tevens sprake moet zijn van een doorzichtige open raster constructie".
- Het opnemen van een omgevingsvergunningsstelsel op hoog opgaande begroeiing te voorkomen;
 - o "Ter plaatse van de aanduiding 'landschapswaarden' en 'tuin' is het verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de gronden te beplanten met een houtgewas dat hoger is dan 1 meter".
 - o "Een dergelijke omgevingsvergunning wordt alleen verleend indien door het beplanten van houtgewas dat hoger is dan 1 meter de waarden en/of functies die het plan beoogt te beschermen, niet blijvend onevenredig of niet onevenredig kunnen worden aangetast".
 - o Ingevolge artikel 4.1.1, onderdeel c van de planregels wordt onder deze waarden mede verstaan het behoud en/of herstel van de waardevolle zichtrelatie met het landschap.
- Het opnemen van de bepaling dat de gronden met de bestemming 'wonen' mede bestemd zijn voor de landschappelijke inpassing, conform het landschappelijk inpassingsplan.

Onderdeel B:

Reclamant

Reclamant stelt dat het beoogde ontwikkeling in strijd is met de structuurvisie Stedelijk gebied Gilze en Rijen. De volgende drie punten liggen hiervoor ter grondslag:

1. In het bestemmingsplan wordt ten onrechte gesteld dat de woning wordt gerealiseerd binnen een 'lege ruimte' binnen een buurtschap in het gebied Gilze-Zuid. Het plangebied is namelijk niet gelegen in een buurtschap.
2. In de structuurvisie wordt gesteld dat de gemeente de karakteristiek van het landschap van Gilze-Zuid wil behouden. Daaruit volgen de beleidslijnen dat:
 - Woningbouw uitsluitend mogelijk zou zijn ter plaatse van twee grootschalige uitbreidingslocaties en dat geen locaties worden aangewezen voor kleinschalige ontwikkelingen;
 - Ter plaatse van de op de kaart van de structuurvisie opgenomen aanduiding 'behouden en versterken kleinschalig karakter van het landschap', gelet op de hier voorkomende landschapskwaliteiten, zeker geen woningbouw mogelijk is.

Het plangebied is niet gelegen ter plaatse van een uitbreidingslocatie. Het plangebied is wel gelegen ter plaatse van de aanduiding 'behouden en versterken kleinschalig karakter van het landschap'. Als gevolg hiervan staat de structuurvisie niet toe dat een woning wordt gerealiseerd aan de Alphenseweg ong.

3. In de structuurvisie is de beleidslijn 'inbreiden voor uitbreiden' opgenomen. Het bestemmingsplan voldoet niet aan deze beleidslijn, nu:
 - niet eerst is gezocht naar woningbouwlocaties binnen het stedelijk gebied;
 - het plangebied niet is gelegen in een buurtschap, waardoor sprake is van uitbreiding;
 - uitbreiding pas mogelijk is als de mogelijkheden tot inbreiding zijn onderzocht. Uit de toelichting blijkt niet dat dit onderzoek heeft plaatsgevonden.

Reactie gemeente

1. Uit de systematiek van de structuurvisie volgt op 2 manieren welke gronden behoren tot de ruimtelijke eenheid 'buurtschap':
 - Op p. 44 van de structuurvisie is een separaat kader 'Bouwstenen verdichting van de buurtschappen' opgenomen. Uit de tekst in dit kader volgt dat buurtschappen bestaan uit:
 - o een aaneengesloten groep gebouwen die georiënteerd zijn op de weg;
 - o open plekken tussen deze aaneengesloten groep gebouwen, welke open plekken doorzichten geven naar het achtergelegen landschap;
 - Op p. 43 van de structuurvisie is het kaartbeeld 'De kwaliteiten van Gilze-Zuid' opgenomen. Op deze kaart zijn de verschillende buurtschappen aangegeven die de gemeente onderscheid op basis van voornoemde definitie. Uit de legenda bij de kaart volgt niet dat uitsluitend de rood op de kaart gemarkeerde gronden behoren tot een buurtschap. Uit de legenda volgt juist dat de rood gemarkeerde gronden (aaneengesloten groep gebouwen) in samenhang met de direct omliggende gronden (open plekken) samen een 'buurtschap' vormen.

Het plangebied aan de Alphenseweg, ong. is gelegen binnen een aaneengesloten groep gebouwen die georiënteerd zijn op de weg. Het vormt binnen deze groep gebouwen een open plek. Uit het kaartbeeld 'De Kwaliteiten van Gilze-Zuid' volgt dat deze gehele groep aaneengesloten gebouwen en daarbinnen voorkomende open plekken wordt aangemerkt als 'buurtschap'.

Dat het plangebied eveneens is gelegen binnen de aanduiding 'behouden en versterken kleinschalig karakter van het landschap' maakt het voorgaande niet anders. Aan deze aanduiding is blijkens de tekstpassage op p. 42 van de structuurvisie namelijk uitsluitend de beleidsuitspraak gekoppeld dat de bomenrijen en andere landschapselementen er voor zorgen dat Gilze-Zuid een kleinschalig karakter heeft. Deze landschapselementen moeten behouden blijven en versterkt worden. Deze beleidslijn sluit niet uit dat hier tevens woningbouw plaatsvindt heeft.

2. Op p. 32 van de structuurvisie staat de volgende tekstpassage:

"Om te kunnen voorzien in de toekomstige woonbehoefte wijzen we twee uitbreidingslocaties voor woningbouw aan. Daarnaast zetten we in op kleinschalige, organische ontwikkelingen die aansluiten op de landschappelijke karakteristiek. Het is belangrijk om flexibel te kunnen zijn en in te kunnen spelen op nieuwe (markt)ontwikkelingen. Daarom wijzen we geen locaties aan voor de kleinschalige ontwikkelingen, maar wijzen we juist aan welke bestaande kwaliteiten we belangrijk vinden en willen behouden."

Op. 46 van de structuurvisie staat de volgende tekstpassage:

"Op de visiekaart Gilze zijn de grootschalige uitbreidingslocaties voor woningbouw met meer dan 30 woningen vastgelegd. De bouwstenen voor kleinschalige ontwikkelingen geven een handreiking voor de herontwikkeling van de erven, verdichting van de buurtschappen en het verdichten van de Oranjestraat."

Uit voorgaande tekstpassages volgt dat het beleid er op gericht is om grote woningbouwontwikkelingen (> 30 woningen) te concentreren op 2 locaties. Daarnaast kunnen kleinschalige ontwikkelingen plaatsvinden door herontwikkeling van erven, verdichting van

buurtschappen en verdichten van de Oranjestraat. Beide type woningbouwontwikkelingen zijn dus mogelijk; aan iedere ontwikkeling zijn separate locatie-eisen verbonden.

Zoals hierboven belicht, is aan de aanduiding 'behouden en versterken kleinschalig karakter van het landschap' uitsluitend de beleidsuitspraak gekoppeld dat bomenrijen en andere landschapselementen behouden blijven. Deze beleidslijn sluit niet uit dat ook woningbouw plaats heeft indien bestaande landschapselementen behouden blijven. Ter plaatse van de Alphenseweg, ong. blijven bestaande landschapselementen behouden.

3. De gemeente Gilze en Rijen past het principe 'inbreiden voor uitbreiden' op 2 wijzen toe:
 - Eerst zoeken naar locaties voor woningbouw binnen bestaand stedelijk gebied, voordat naar locaties buiten stedelijk gebied wordt gezocht;
 - Specifiek voor Gilze-Zuid: eerst zoeken naar mogelijkheden om buurtschappen en erven te verdichten, pas daarna zoeken naar nieuwe locaties.

De gemeente Gilze en Rijen benut op dit moment alle voorhanden zijnde inbreidingslocaties in het stedelijk gebied. Binnen het stedelijk gebied van Gilze is geen ruimte meer voor aanvullende woningbouw op inbreidingslocaties. Om die reden worden nu ook de 2 uitbreidingslocaties die in de structuurvisie zijn genoemd ingevuld met woningbouw (Laarspad en Wendel-Zuid). Gelet op de grootte van de woningbouwopgave wordt, nu de mogelijkheden in stedelijk gebied beperkt zijn, ook gekeken naar locaties buiten het stedelijke gebied.

Het plangebied is gelegen binnen een buurtschap. Het realiseren van woningbouw op een open plek binnen dit buurtschap draagt bij aan het inbreidingsprincipe van verdichting. Op p. 44 van de structuurvisie is gevisualiseerd hoe deze inbreiding plaats kan vinden. Uit de afbeeldingen blijkt dat binnen een buurtschap tussen een bestaande groep gebouwen open ruimtes kunnen voorkomen. Hier is woningbouw mogelijk, mits zichtlijnen behouden blijven. Het voorliggende bestemmingsplan geeft hier invulling aan. Nu met voorliggend plan geen sprake is van uitbreiding van een buurtschap, behoeft geen aanvullend onderzoek plaats te vinden naar inbreidingsmogelijkheden binnen buurtschappen in Gilze-Zuid.

Conclusie:

Dit onderdeel van de zienswijzen is ongegrond. Het bestemmingsplan is niet in strijd met de structuurvisie Stedelijk gebied Gilze en Rijen.

Onderdeel C:

Reclamant

Reclamant stelt tevens dat het beoogde bestemmingsplan in strijd is met het provinciaal beleid, zoals vervat in Verordening ruimte Noord-Brabant. De volgende vier punten liggen hier ter grondslag aan.

1. In de toelichting is gemotiveerd waarom hier sprake is van een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst. Met opvulling van dit perceel wordt het bebouwingscluster versterkt wat bijdraagt aan het ruimtelijk karakter van de omgeving. Uit de structuurvisie blijkt echter dat het perceel bedoeld is voor het behoud en versterken van het kleinschalig karakter van het landschap. Een onbebouwd (gras)perceel levert in dit kader juist kwaliteit op, terwijl bebouwing de kwaliteit aantast. Bovendien wil het enkele argument dat elders een veehouderij is beëindigd niet zeggen dat een ruimte-voor-ruimte kavel op deze locatie ruimtelijk aanvaardbaar is.
2. Volgens de toelichting is het ruimte-voor-ruimte kavel voorzien op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie, omdat de woning wordt gerealiseerd in een lege ruimte binnen het buurtschap. Dit standpunt is onjuist, omdat de kavel de aanduiding 'behouden en versterken kleinschalig karakter heeft en niet binnen het buurtschap 'Gilze-Zuid' valt. Er is hier sprake van uitbreiding.

3. Er is gesteld dat een landschappelijke inpassing verzekerd is, omdat een beplantingsplan is opgesteld. De waardevolle zichtrelatie blijft gehouden, omdat een open zone is gesitueerd. De open zone is echter niet gegarandeerd. Het is immers mogelijk om een hoge haag te realiseren, waardoor de zichtlijn met het landschap alsnog verdwijnt.
4. Ook is in de toelichting gesteld dat er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling. Toch maakt het bestemmingsplan een woning mogelijk die niet is aangewezen als behorend bij het buurtschap. Hierdoor zorgt de ontwikkeling ervoor dat de 'buurtschappen' vastgroeien aan elkaar, terwijl in de structuurvisie juist is aangegeven dat dit niet de bedoeling is.

Reactie gemeente

Allereerst merken wij op dat het vigerende beleid van de provincie inmiddels is vervat in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (geconsolideerde versie 01-03-2020). De voorwaarden die gelden voor een ruimte-voor-ruimte kavel zijn ten opzichte van de Verordening Noord-Brabant hetzelfde gebleven. De voorwaarden staan genoemd in artikel 3.80 van de Interim Omgevingsverordening, hierna lov-NB.

1. In tegenstelling tot hetgeen reclamant beweerdelijk veronderstelt, wordt in de lov N-B onder aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst niet verstaan de kwaliteit van de ontwikkeling van het ruimte-voor-ruimte kavel zelf, maar de winst die wordt behaald door de tegenprestatie voor het mogen realiseren van een ruimte-voor-ruimte kavel. In art. 3.80, lid 2 en lid 3 van de lov N-B is exact gedefinieerd wat moet worden verstaan onder aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst. De door reclamant genoemde argumenten raken niet aan deze definitie. Onderhavig plan voorziet in een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst als gevolg van de aankoop van een ruimte-voor-ruimte titel op grond van artikel 3.80, lid 3 lov N-B.
2. *Ten aanzien van dit onderdeel van de zienswijze moet worden beoordeeld of:*
 - *Er sprake is van een bebouwingsconcentratie en;*
 - *Is dit een planologisch aanvaardbare locatie binnen een bebouwingsconcentratie?*

Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling (ECLI:NL:RS:2018:117, r.o. 5.4) blijkt dat de nieuwe ruimte-voor-ruimte kavel moet liggen in een feitelijke aanwezige bebouwingsconcentratie. In de lov-NB is bepaald dat een bebouwingsconcentratie onder andere kan voorkomen als bebouwingscluster: De definitie luidt als volgt: 'een vlakvormige verzameling van bebouwing buiten bestaand stedelijk gebied'.

Aan weerszijde van de Alphenseweg, in de directe omgeving van het plangebied, staan binnen een straal van 100 meter diverse (burger)woningen. Gelet op de dichtheid, aard en compactheid van de reeds bestaande bebouwing en de ligging daarvan buiten het bestaand stedelijk gebied (Alphenseweg 8 – 10 – 12 – 12a – 25 – 27 -27a – en 29), merken wij dit gebied aan als een bebouwingscluster, zijnde een vlakvormige verzameling van gebouwen buiten bestaand stedelijk gebied. Daarmee is het een bebouwingsconcentratie als bedoeld in de lov-NB. Ter verduidelijking verwijzen we tevens naar de jurisprudentie van de Afdeling (ECLI:NL:RVS:2019:1977, r.o. 6.2).

Ten aanzien van de planologische aanvaardbaarheid merken wij op dat er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn. De beoogde ruimte-voor-ruimte kavel is passend binnen het gemeentelijk beleid en er geen belangen zijn met een dusdanig gewicht dat woningbouw hier niet mogelijk zou zijn. Gezien het voorgaande concluderen wij dat voldaan wordt aan de voorwaarden uit de lov-NB.

3. In artikel 4.5. 'voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing' is bepaald dat het beplantingsplan, welke is bijgevoegd als bijlage 2 van de regels, binnen 1 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan uitgevoerd moet worden en zowel kwalitatief als kwantitatief in stand moet worden gehouden. Door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting is geborgd dat uitvoering moet worden gegeven aan het beplantingsplan zoals opgenomen in bijlage 2. In het beplantingsplan is er expliciet voor gekozen om een open zone te houden om de waardevolle zichtlijnen naar het landschap te behouden. Inclusief de aanpassingen die zijn gemaakt in de regels (zie beantwoording onderdeel A – gemeentelijke reactie) is het juist niet toegestaan om hier een hoge haag te realiseren, omdat dit de landschappelijke waarde aantast. Om die reden is het standpunt van de reclamant derhalve ook niet te volgen.
4. In tegenstelling tot de Verordening ruimte Noord-Brabant is het begrip 'stedelijke ontwikkeling' in de lov N-B niet langer gedefinieerd. In de artikelsgewijze toelichting is hierover bij artikel 1.1. het volgende opgenomen: 'Alle begripsbepalingen zijn in hoofdstuk 1 opgenomen. Als een begrip niet is opgenomen, wordt aangesloten bij wat in het normale gebruik onder een begrip wordt verstaan of wordt aangesloten bij de begripsbepalingen die in het nationale omgevingsrecht zijn gedefinieerd. Het kan daarbij uiteraard alleen maar gaan om begripsbepalingen die door de nationale wetgever zijn vastgesteld.' In het nationale omgevingsrecht is het Besluit ruimtelijke ordening een definitie van 'stedelijke ontwikkeling' opgenomen. In de overzichtsuitspraak van de Raad van State van 28 juni 2017 volgt dat onder een stedelijke ontwikkeling, in het geval van woningbouw, dient te worden verstaan: een locatie met tenminste 11 woningen.

Uit een uitspraak van de Raad van State volgt dat voor de uitleg van wat onder een 'aanzet voor een stedelijke ontwikkeling' moet worden verstaan, aansluiting kan worden gezocht bij hetgeen hiermee volgens de toelichting op de lov N-B is bedoeld (17 juni 2020, ECLI:NL:RVS:2020:1400, r.o. 5.4). Uit de toelichting blijkt dat met name een bestemmingsplan dat voorziet in meerdere ruimte-voor-ruimte kavels niet mag leiden tot een aanzet voor een stedelijke ontwikkeling. Het gaat in dit geval echter om een bestemmingsplan dat de bouw van slechts één woning mogelijk maakt. Niet gebleken is dat met deze bouwmogelijkheid een aanzet wordt gegeven tot een nieuw ruimtebeslag dan wel uitbreiding of wijziging van bestaand ruimtebeslag ten behoeve van een woningbouwlocatie zoals bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening. Hierbij betrekken wij het feit dat het bouwperceel direct is gelegen aan een bestaande weg en dat er geen ruimte is voor de aanleg van een wegenstructuur of andere openbare voorzieningen waaraan meerdere kavels zouden kunnen worden geprojecteerd.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijzen is ongegrond. Het bestemmingsplan is niet in strijd met de regels uit de lov-NB.

Onderdeel D:

Reclamant

In de structuurvisie wordt Gilze-Zuid gezien als "een gebied met een kronkelige wegenstructuur, verspreid liggen groen en bebouwing langs weggetjes. Hier en daar zijn enkele woningen gelegen met agrarische percelen daartussen in." Reclamant stelt dat de grondslag ten aanzien van het plan leidt tot een ongewenste precedentwerking. Immers, de tussengelegen agrarische percelen vallen "binnen het buurtschap", waar woningen kunnen worden toegestaan. Dit zou betekenen dat op al deze tussengelegen agrarische percelen woningbouw mogelijk wordt gemaakt. Reclamant stelt dat dit wel degelijk een aanzet is tot een stedelijke ontwikkeling. Hetgeen kan gelet op het gemeentelijk- en provinciaal beleid, niet de bedoeling zijn.

Reactie gemeente

In beginsel leidt het mogelijk maken van één ruimte-voor-ruimte woning, zoals in onderhavig geval, niet tot precedentwerking. Er zal derhalve geen sprake zijn van een precedentwerking waarbij in het gehele gebied (Gilze-Zuid), op basis van dezelfde argumenten en vergelijkbare situaties, een toename van bebouwing moet worden toegestaan. Reeds zijn geen nieuwe verzoeken ingediend om woningbouw in dit gebied mogelijk te maken. Indien een dergelijk verzoek in de toekomst alsnog wordt ingediend, vind opnieuw een belangenafweging plaats waarbij wordt gekeken naar de locatie, omgeving, en vigerende wet- en regelgeving, die tezamen bepalen of een nieuwe woning op een andere locatie ruimtelijk aanvaardbaar wordt geacht.

Bovendien volgt uit een uitspraak van de Raad van State (22 juli 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2329, r.o. 6.3) dat, indien woningbouw plaatsvindt op verschillende locaties die op onderlinge afstand van elkaar zijn gelegen, (al zouden ze zijn begrepen in één plan), deze locaties samen niet als 'woningbouwlocatie' als bedoeld in artikel 1.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zijn aan te merken. Al zou de gemeente Gilze en Rijen overall woningbouw toestaan, wat zeker niet zonder meer het geval is, dan leidt dat, gelet op de onderlinge afstanden tussen de buurtschappen in Gilze-Zuid, nog steeds niet tot de conclusie dat hier een woningbouwlocatie als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening zou kunnen ontstaan.

Conclusie:

Dit onderdeel van de zienswijzen achten we ongegrond. Het heeft niet geleid tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

Onderdeel E:

Reclamant

Uit de toelichting blijkt dat de aanwezigheid van beschermde natuurwaarden, als beschermde diersoorten niet zijn te verwachten. Deze verwachting is echter niet gebaseerd op een gedegen onderzoek. Dit is opvallend, omdat de kadastrale percelen O 1383 en O 1384 sinds november 2014 worden gebruikt om bloemen en kruiden te zaaien voor het welzijn van vogels en insecten. Dit is tevens vastgelegd in een overeenkomst met het Groen Blauw Stimuleringskader. Het ingenomen standpunt in de toelichting kan geen stand houden zonder deskundig onderzoek.

Reactie gemeente

Bij de toelichting van het bestemmingsplan is geen quickscan flora- en fauna uitgevoerd. Deze quickscan is door de initiatiefnemer alsnog uitgevoerd. Uit dit onderzoek is gebleken dat er geen beschermde natuurwaarden of diersoorten ter plaatse zijn. Daarbij merken we tevens op dat reclamant eveneens niet heeft bewezen dat ter plaatse wel beschermde diersoorten of natuurwaarden aanwezig zijn.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijzen is deels gegrond. De onderzoeksresultaten zijn in paragraaf 4.3 (natuur) van de toelichting toegevoegd. Daarnaast is als bijlage bij de toelichting de quickscan flora en fauna bijgevoegd.

Onderdeel F:

Reclamant

Reclamant stelt dat de realisatie van de woning leidt tot waardevermindering van zijn eigen woning. Nu bij planschadeclaims een steeds groter deel voor eigen risico blijft, moet dit nadeel zo klein mogelijk blijven. Des te meer reden om te zoeken naar een andere locatie, waar geen planschade wordt verwacht.

Reactie gemeente

Ten eerste merken we op dat reclamant niet inzichtelijk heeft gemaakt of de woning daadwerkelijk minder waard wordt. Daarbij stellen we tevens dat indien er inderdaad sprake is van planschade hetgeen niet direct betekent dat voorliggend bestemmingsplan in strijd is met een goede ruimtelijke

ordering. Indien reclamant meent recht te hebben op planschade kan hij na het onherroepelijk worden van onderhavig bestemmingsplan, (conform afdeling 6.1 Wet ruimtelijke ordening) een verzoek tot planschade indienen.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijzen achten we ongegrond. Het heeft niet geleid tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

Onderdeel G:

Reclamant

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel aan te tonen dat het plan maatschappelijk draagvlak heeft. Daarvan is geen sprake, omdat reclamant en direct omwonenden het niet eens zijn met het plan. Het is voor hen onbegrijpelijk waarom het woon- en leefgenot moet wijken voor het financiële belang van de initiatiefnemer.

Reactie gemeente

Feit dat reclamant zich niet kan vinden in de voorgestelde planontwikkeling en er vanuit de buurt maatschappelijk draagvlak ontbreekt, betekent niet dat het plan maatschappelijk niet uitvoerbaar is. Op basis van vaste jurisprudentie (onder meer ECLI:NL:RVS:2015:1702, ECLI:NL:RVS:2018:3061 en ECLI:NL:RVS:2019:19) is op te maken dat, indien maatschappelijk draagvlak ontbreekt, het niet direct betekent dat het plan niet overeenstemt met een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie:

Dit onderdeel van de zienswijzen achten we ongegrond. Het heeft niet geleid tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

Onderdeel H:

Reclamant

Gezien het voorgaande vraagt reclamant het bestemmingsplan niet vast te stellen.

Reactie gemeente

Dit punt nemen we voor kennisgeving aan.

Conclusie

Dit onderdeel hebben we voor kennis aangenomen.

Eindconclusie zienswijzen 1

De ingediende wijze is deels gegrond. Op onderdelen (welke zijn benoemd in de staat van wijzigingen (hoofdstuk 3)) is weergegeven welke onderdelen in het bestemmingsplan zijn gewijzigd.

Reclamant 2: zienswijzen ontvangen op 2 september 2020

Deze zienswijze is inhoudelijk identiek aan de voorgaande zienswijzen. Voor de samenvatting, gemeentelijke beantwoording en conclusie verwijzen naar zienswijzen 1.

Lijst van wijzigingen

Regels

Aan artikel 4 zijn de volgende planregels toegevoegd:

Artikel 4.1.1 onder E, planregel toegevoegd

- "Mede bestemd voor de landschappelijke inpassing conform het landschappelijk inpassingsplan", zoals opgenomen in bijlage 2 van de regels".

Artikel 4.2 onder E, planregel toegevoegd

- "de aangewezen gronden met de functieaanduiding 'tuin' en 'landschapswaarden' dienen niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan".

Artikel 4.2 onder F, planregel toegevoegd

- "Op de aangewezen gronden met de functieaanduiding 'tuin' en 'landschapswaarden' is het verboden om, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, terrein- of perceelafscheidings te realiseren, waarbij een maximale hoogte van 1 meter geldt, en waarbij tevens sprake moet zijn van een doorzichtige open raster constructie".

4.4. onder B, planregel toegevoegd

- "Ter plaatse van de aanduiding 'landschapswaarden' en 'tuin' is het verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de gronden te beplanten met een houtgewas dat hoger is dan 1 meter".
- "Een dergelijke omgevingsvergunning wordt alleen verleend indien door het beplanten van houtgewas dat hoger is dan 1 meter de waarden en/of functies die het plan beoogt te beschermen, niet blijvend onevenredig of niet onevenredig kunnen worden aangetast".
- "Ingevolge artikel 4.1.1, onderdeel c van de planregels wordt onder deze waarden mede verstaan het behoud en/of herstel van de waardevolle zichtrelatie met het landschap".

Toelichting

- Artikel 3.2.2. Verordening ruimte Noord-Brabant is gewijzigd in Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (hierna lov-NB). In de paragraaf lov-NB zijn de volgende artikelen inclusief toetsing toegevoegd:
 - o Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2)
 - Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.6)
 - Toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7)
 - Meerwaardecreatie (artikel 3.8)
 - Kwaliteitsverbetering (artikel 3.9)
 - o Ruimte-voor-ruimte (artikel 3.80)
- Wijzigen afbeeldingen en tekstuele verwijzingen naar lov-NB in paragraaf 4.3.1 en 4.4.1.
- Paragraaf 4.3.2. (Wet natuurbescherming) is aangevuld met de conclusies en advies uit de quickscan. Daarnaast is een verwijzing gemaakt naar de quickscan, welke als bijlage is toegevoegd bij de toelichting van het bestemmingsplan.
- Paragraaf 5.3 is tekstueel aangevuld dat vergunningsvrije bouwwerken zijn uitgesloten door de planregel op te nemen dat de gronden niet mogen worden aangemerkt als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht.