

Nota van zienswijzen en lijst van ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Schoolstraat 49-51'

Inhoud

1. Leeswijzer
2. Gevolgde procedure
3. Lijst van reclamanten
4. Samenvatting inhoud zienswijzen, reactie van de gemeente en (ambtshalve) wijzigingen

1. Leeswijzer

In de hiernavolgende 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 wordt in dat hoofdstuk aangegeven op welke punten het plan aangepast zal worden en worden de ambtshalve wijzigingen weergegeven.

2. Gevolgde procedure

De bekendmaking van de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Schoolstraat 49-51 te Molenschot' is op 27 december 2023 gepubliceerd in het gemeenteblad. Onderhavig beleidsvoornemen lag van 27 december 2023 tot en met 6 februari 2024 ter inzage. Tijdens deze termijn kon iedereen zowel schriftelijk als mondeling een zienswijze indienen.

Vergeleken met andere bestemmingsplannen, was de termijn vanaf de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en de besluitvorming tot vaststelling van het bestemmingsplan zeer lang. Dit heeft verschillende redenen. De zienswijzen van reclamanten zagen op een verscheidenheid aan onderwerpen, waardoor wij ook de adviezen nodig hadden van meerdere specialisten. Omdat begin tot medio 2024 een zeer grote hoeveelheid aan bestemmingsplannen die voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage gelegd moesten worden voor vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden zouden worden, duurde de beoordeling van de zienswijzen langer dan gebruikelijk. Hoewel de meeste onderdelen van de zienswijzen geen reden gaven voor aanpassing van het bestemmingsplan, waren er wel een aantal reacties die leidden tot nieuwe inzichten. Ambtelijk was de conclusie dat extra onderzoek noodzakelijk was, waarbij de opstelling van dit onderzoek en beoordeling ook enige tijd in beslag nam. Dit geldt ook voor het aanpassen van het landschappelijk inpassingsplan en de bijbehorende berekening nadat initiatiefnemer de keuze had gemaakt om zijn landschappelijke inpassing in zijn geheel op eigen terrein en nog aan te kopen gronden te projecteren en het consistent maken van het bestemmingsplan met het paraplubestemmingsplan nadat het door de gemeenteraad in september 2024 was vastgesteld.

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 30 januari 2024
2. Reclamant 2, ingekomen op 31 januari 2024
3. Reclamant 3, ingekomen op 6 februari 2024
4. Reclamant 4, ingekomen op 30 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. Echter, de zienswijze van reclamant 4 is enkel elektronisch ingediend. Het elektronisch indienen van zienswijzen voor dit ontwerpbestemmingsplan was, gelet op artikel 3:15 jo. artikel 2.15 Awb in samenhang gelezen met de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan 'Schoolstraat 49-51 te Molenschot' in het Gemeenteblad (d.d. 27 december 2023), niet mogelijk. Ondanks het verzoek aan reclamant om de zienswijze mondeling dan wel schriftelijk in te dienen, hebben wij geen schriftelijke of mondelinge zienswijze ontvangen. Omdat de zienswijze van reclamant 4 elektronisch is ingediend en deze weg niet openstond, is de zienswijze van reclamant 4 niet-ontvankelijk. De zienswijzen van reclamant 1, 2 en 3 zijn wel ontvankelijk. Zienswijzen 1, 2 en 3 zijn daarom meegenomen in de beantwoording.

4. Samenvatting zienswijzen inclusief de reactie van de gemeente en (ambtshalve) wijzigingen

4.1 Zienswijzen

4.1.1 Samenvatting zienswijzen en reactie gemeente

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 (Reclamant 1, ontvangen op 30 januari 2024)		
<i>Zienswijze</i>	<i>Reactie</i>	<i>Conclusie</i>
1A Reclamant stelt dat in het landschappelijk inpassingsplan een knip- en scheerheg en een aan te planten houtsingel (1) mee worden genomen als landschappelijke inpassing. Deze liggen in het bestaand stedelijk gebied en ze liggen tussen de nieuwe en bestaande woning en nieuwe woning en de bedrijfswoning in. Reclamant stelt daarom dat deze elementen niet kunnen worden meegeteld in de kwaliteitsverbetering voor het landschap, omdat dit erfafscheidingen zijn en daarom geen elementen zijn die bijdragen aan de kwaliteit van het landschap.	Wij zijn het met reclamant eens dat de door reclamant genoemde elementen niet kunnen worden meegerekend als elementen die bijdragen aan de kwaliteit van het landschap omdat zij zowel in stedelijk gebied liggen als dat zij niet bijdragen aan de overgang tussen het achterliggende landschap. Het landschappelijk inpassingsplan zal derhalve worden aangepast zodat deze elementen niet meer worden meegenomen in de kwaliteitsverbetering.	Deze reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.
1B Reclamant stelt dat de aanleg van een wadi als retentievoorziening niet kan worden meegeteld voor de kwaliteitsverbetering van het landschap, aangezien dit een maatregel is die	Wij zijn van mening dat de wadi als retentievoorziening niet kan worden meegenomen in de landschappelijke inpassing, omdat het geen opgaand groen betreft en daardoor niet bijdraagt aan het landschapsbeeld. Hoewel onze redenering anders is, zijn wij het met	Deze reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	initiatiefnemer in verband met de ontwikkeling al moet doen.	reclamant eens dat de wadi niet in de kwaliteitsverbetering kan worden meegenomen. Het landschappelijk inpassingsplan zal op dit punt worden aangepast.	
1C	Reclamant stelt dat in de herijkte regionale afspraken is afgesproken dat plankosten niet meer mogen worden meegenomen met de berekening van de kwaliteitsverbetering van het landschap. Dat gebeurt hier wel, terwijl dit niet mogelijk is.	Wij merken op dat in de herijkte regionale afspraken inderdaad is afgesproken dat plankosten niet meer mogen worden meegenomen met de berekening van de kwaliteitsverbetering van het landschap. De berekening wordt derhalve aangepast zodat de plankosten hier niet langer in worden meegenomen.	Deze reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.
Reclamant 2 (ontvangen op 31 januari 2024)			
2A	Reclamant stelt dat in paragraaf 2.1 van het ontwerpbestemmingsplan de bestaande situatie aan de Schoolstraat 51 is beschreven, maar deze niet meer actueel is, omdat onderdelen uit het plan reeds al zijn gerealiseerd.	Wij constateren dat de beschrijving van de bestaande situatie aan de Schoolstraat 51 niet meer actueel was op het moment dat het bestemmingsplan als ontwerp ter inzage werd gelegd. Het bestemmingsplan zal op dit punt dus worden aangepast zodat de omschrijving van de bestaande situatie aan de Schoolstraat 51 in Molenschot aansluit bij de daadwerkelijke feitelijke situatie.	Deze reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2B	Reclamant geeft aan het niet eens te zijn met de theoretische benadering van (de afname van) geluidshinder op basis van de verlaging van de milieucategorie van categorie 3.2 (voor de melkveehouderij) naar 3.1 (voor het hoveniersbedrijf). Daarnaast wordt volgens reclamant in het ontwerpbestemmingsplan niet ingegaan op de te verwachten geluidsbelasting van o.a. de grindverpakkingslijn.	Reclamant 2 heeft per schrijven van 13 mei 2024 aan de gemeenteraad van Gilze en Rijen medegedeeld dat hij zijn zienswijze op dit punt intrekt. Derhalve zullen wij niet ingaan op deze reactie. Echter, wel hebben wij ambtshalve besloten om alsnog een akoestisch onderzoek uit te voeren ten aanzien van de geluidsbelasting van het hoveniersbedrijf op de woning van reclamant. Hiervoor verwijzen wij naar de ambtshalve wijzigingen opgenomen in deze Nota van zienswijzen en lijst van ambtshalve wijzigingen.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2C	Reclamant stelt ten aanzien van het akoestisch onderzoek en de verslaglegging daarvan in par. 4.11 dat: a. Bij de berekening van de gevelbelasting deze enkel is uitgevoerd op de nieuwe burgerwoning en de nieuwe bedrijfswoning. Deze berekening is niet uitgevoerd op al bestaande woningen, terwijl de geluidsbelasting volgens reclamant met 32 voertuigbewegingen per dag waarvan 16 met 'zwaar materieel' niet te verwaarlozen valt. b. Reclamant stelt dat de werktijden van het hoveniersbedrijf volgens de reacties op de omgevingsdialoog tussen 8.00 en 18.00 uur ligt. Het hoveniersbedrijf is door het gehele land actief bij zowel bedrijven als particulieren. Op basis van ervaring en gezien de te verwachten aanrijtijden is het volgens reclamant aanneemelijk dat de verhouding in de periodeverdeling van de vervoersbewegingen van het hoveniersbedrijf afwijkt van de verhouding in de gehanteerde verkeersgegevens. c. Reclamant stelt dat in de berekening van de extra vervoersbewegingen (par.	A. Wegverkeerslawaaï wordt enkel ter plaatse van nieuwe geluidsgevoelige functies beoordeeld en getoetst. Daarom is dit aspect enkel berekend voor de nieuwe woning en de nieuwe bedrijfswoning, en niet ter plaatse van de al reeds bestaande woningen. Wel betreft de afweging van toenemende gevelbelasting als gevolg van de verkeerstoename een onderdeel van de afweging behorende bij de bedrijfs- en milieuzonering (paragraaf 4.8). Wij zullen dit aspect in die paragraaf en de bijbehorende bijlage daarom beter duiden. B. Hoewel het niet mogelijk is om in te beoordelen of de door initiatiefnemer aangegeven tijden daadwerkelijk zullen overeenkomen met werktijden die het hoveniersbedrijf in de toekomst hanteert, lijken ons deze werktijden voor een hoveniersbedrijf niet onaanneemelijk. Het feit dat reclamant op basis van eigen ervaringen en gelet op de verwachte aanrijtijden meent dat de verhouding in de periodeverdeling van de vervoersbewegingen van het hoveniersbedrijf afwijkt van de verhouding in de gehanteerde verkeersgegevens, welke verder ook niet door reclamant met objectieve gegevens verder is onderbouwd, maakt dit niet anders. C. De 50% zwaar materieel gaat over de verkeersbewegingen van en naar de inrichting en ziet niet op de Schoolstraat zelf. Dit is verdisconteerd in het BBMA.	Deze reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, zie ook de ambtshalve wijziging Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan
----	--	---	--

4.10) wordt uitgegaan van 50% 'zwaar materieel'. Volgens reclamant is het onduidelijk in hoeverre het effect hiervan is meegenomen in de berekening en of de gehanteerde verkeersgegevens representatief zijn voor de lokale situatie. d. Volgens reclamant wordt in de berekening, die naar beneden afgerond precies uitkomt op de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maximaal gebruik gemaakt van de wettelijke mogelijkheid om aftrek van (5 dB) geluidsproductie toe te passen. Deze mogelijkheid is gebaseerd op de in de toekomst te verwachten vermindering van geluidsproductie als gevolg van verdere ontwikkelingen in de techniek en het treffen van geluidsreducerende maatregelen. De hoogte van de aftrek is afhankelijk van de representatieve snelheid voor lichte motorvoertuigen. Aangezien er juist sprake is van een verwachte toename van zwaar materieel is het volgens reclamant de vraag of de aftrek juist is toegepast. e. In de berekening uit bijlage 2 van bijlage 8 Akoestisch onderzoeksrapport	D. De wettelijke aftrek van 5 dB(A) is generiek gehanteerd en wordt overal hetzelfde toegepast. Deze aftrek is derhalve ook juist toegepast. E. De optrektoeslag is niet van toepassing ter plaatse van de nieuwe woning en de nieuwe bedrijfswoning. F. Deze situatie is reeds al aanwezig en wordt derhalve ook niet veroorzaakt door de ontwikkeling. Daarom hoeven deze aspecten geen onderdeel uit te maken van het akoestisch onderzoek.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
--	---	--

	wordt geen optrektoeslag toegepast. Reclamant vraag zich af of dit terecht is, aangezien de gemiddelde snelheid, indien hierbij wordt uitgegaan van de maximale snelheid, ten minste wordt gehalveerd. f. Reclamant stelt dat de combinatie van de overgang van asfalt naar klinkers, de overgang van 60 naar 30 km/uur, de drempel voor de bebouwde kom en de verslechterde staat van het wegdek de geluidshinder versterken.		
2D	Reclamant stelt dat in paragraaf 4.12 wordt gesteld dat ‘voornamelijk persoonsvervoermiddelen (al dan niet met aanhanger) van en naar de inrichting bewegen. Zwaar verkeer zal aanwezig blijven, maar deze zullen vele malen lager liggen dan het geval is bij een agrarisch bedrijf omdat niet dagelijks vrachtverkeer noodzakelijk is voor bijvoorbeeld de afvoer van mest.’ Reclamant stelt dat deze passage strijdig is met hetgeen in paragraaf 4.10 is opgenomen met betrekking tot de verwachte toename in verkeersbewegingen van 32 per dag waarvan 16 zwaar materieel. Daarnaast stelt reclamant dat het aantal vervoersbewegingen van het agrarisch	Wij merken op dat vanuit algemene kengetallen voor verkeersgeneratie geen concrete uitspraken gedaan kunnen worden over het aantal verkeersbewegingen van een agrarisch- of hoveniersbedrijf. Hooguit wordt aangevoerd dat beide bedrijven onder dezelfde verkeerskundige categorie vallen, te weten arbeids- en bezoekersextensieve bedrijven. Daaruit redenerend moet worden gesteld dat het aantal verkeersbewegingen grofweg gelijk zal blijven (3,9 tot 5,7 verkeersbewegingen/weekdag). Kijkt men specifiek naar deze bedrijven, dan is het in het algemeen moeilijk een voorspelling te doen op het gebied van verkeersgeneratie en het aandeel zwaar verkeer daarin. Dit is zeer bedrijfsspecifiek, maar wel kan het nooit veel van elkaar verschillen. Hooguit een tiental. Verkeerskundig hebben dergelijke verschillen geen of nihil invloed op de doorstroming op of de verkeersveiligheid van de aansluitende wegen. Daarnaast is het ook niet correct om de exacte bedrijven met elkaar te vergelijken. Niet elk agrarisch bedrijf en niet elk hoveniersbedrijf hebben een vast aantal te voorspellen	Deze reactie leidt gedeeltelijk tot aanpassing van het bestemmingsplan.

bedrijf beperkt waren en voornamelijk op eigen terrein plaatsvonden. Het aantal vervoersbewegingen van de voormalige melkveehouder was volgens reclamant beduidend lager dan het verwachte aantal dagelijkse vervoersbewegingen van het hoveniersbedrijf.

verkeersbewegingen. Het is derhalve in zijn algemeenheid, vanuit de algemene verkeerskundige kengetallen, niet aannemelijk dat vanuit het hoveniersbedrijf beduidend minder verkeer/zwaar verkeer is te verwachten dan vanuit een melkveehouder.

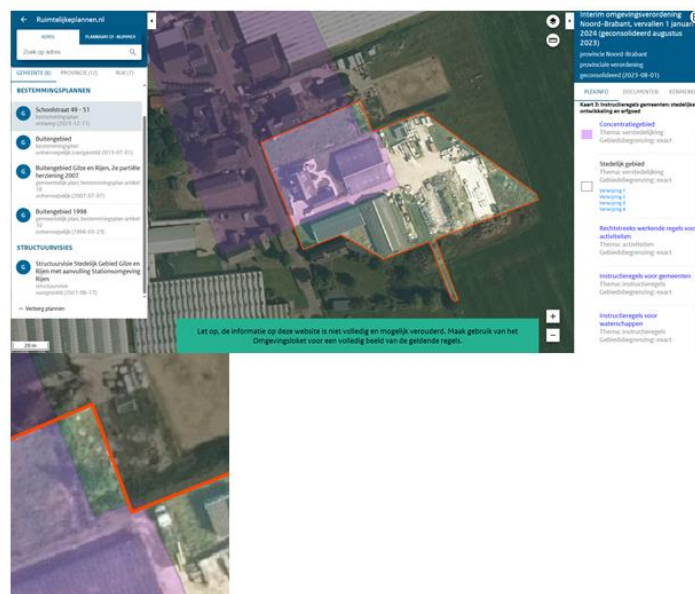
Wel constateren wij net als reclamant dat de paragrafen 4.10 en 4.12 incongruent aan elkaar zijn. De paragrafen zullen worden aangepast zodat uit wordt gegaan van een vergelijkbaar aantal verkeersbewegingen. Overigens merken wij hierbij op dat een aanpassing van deze aantallen wat betreft het aspect 'luchtkwaliteit' niet zal leiden tot een andere conclusie. Zelfs indien het aantal gegenereerde motorvoertuigen naar de inrichting verviervoudigd, dan draagt de ontwikkeling nog steeds niet in betekende mate bij aan de luchtkwaliteit. Zie ook onderstaande tabel:

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2021
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	160
Aandeel vrachtverkeer	50,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	1,01
PM ₁₀ in µg/m ³	0,08
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig	

2E	Reclamant stelt dat in tegenstelling tot hetgeen wat vermeld staat in par. 6.2. en specifiek 6.2.2. er geen terugkoppeling heeft plaatsgevonden op eerder gestelde vragen en de reactie van reclamant uit de omgevingsdialoog.	Wij betreuren dat reclamant, in tegenstelling tot hetgeen in het verslag van de omgevingsdialoog is vermeld, stelt dat hij geen terugkoppeling heeft gehad op de eerder gestelde vragen en de reacties van reclamant op de omgevingsdialoog. Na afloop van de terinzagelegging heeft daarom nog een gesprek plaatsgevonden tussen initiatiefnemer en de eigenaren van het perceel Schoolstraat 47 en Schoolstraat 43. Een verslag van dit gesprek is toegevoegd aan de omgevingsdialoog (bijlage 6 van de toelichting van het bestemmingsplan 'Schoolstraat 49-51').	Deze reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.
Reclamant 3 (ontvangen op 6 februari 2024)			
3A	Reclamant stelt dat de initiatiefnemer voor de ontwikkeling aan het perceel aan de Schoolstraat 49 een andere initiatiefnemer is dan de initiatiefnemer voor de ontwikkeling aan de Schoolstraat 51 maar dit wordt in de toelichting van het bestemmingsplan niet duidelijk aangegeven.	In paragraaf 1. Inleiding van de toelichting van het bestemmingsplan wordt vermeld dat het bestemmingsplan Schoolstraat 49-51 een gezamenlijk initiatief betreft van twee initiatiefnemers met ieder een eigen ontwikkeling. Enerzijds wordt er een woning aan de Schoolstraat 49 gerealiseerd en anderzijds wordt er aan de Schoolstraat 51 een bedrijfsbestemming gerealiseerd ten behoeve van een hoveniersbedrijf. Wij zijn, gelet op deze passage, van mening dat uit de toelichting wel duidelijk blijkt dat het om twee verschillende initiatiefnemers gaat.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
3B	Reclamant stelt dat in de toelichting behorende bij het bestemmingsplan op bladzijde 6 wordt aangegeven dat het in het kader van de huidige situatie aan de Schoolstraat 49 gaat om een stuk cultuurgrond gelegen tussen de Schoolstraat 47 en de Schoolstraat 51. Volgens reclamant is deze stelling niet juist, omdat dit weliswaar het feitelijke gebruik is maar niet de bestemming.	Op pagina 6 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt inderdaad vermeld dat in de huidige situatie het perceel aan de Schoolstraat 49 cultuurgrond betreft. Maar op pagina 6 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt ook vermeld dat het perceel tussen nummer 47 en 51 (Schoolstraat 49) al reeds een woonbestemming heeft. De stelling in de toelichting op het bestemmingsplan dat het perceel momenteel cultuurgrond is moet in die context worden geïnterpreteerd als zijnde het feitelijk gebruik en niet de daadwerkelijke bestemming zijnde de woonbestemming.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3C	Volgens reclamant is het toevoegen van een extra woning op de locatie Schoolstraat 49 in strijd met het provinciaal beleid omdat in tegenstelling tot wat in de toelichting is opgenomen geen kwaliteitsverbetering plaatsvindt.	In de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant is in artikel 3.9 lid 1 bepaald dat een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Het begrip 'ruimtelijke ontwikkeling' is in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant in artikel 1.1 gedefinieerd als: 'bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten waarvoor een wijziging van het planologisch regime noodzakelijk is'. Op basis van de kaarten, behorend bij de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant, valt het perceel aan de Schoolstraat 49 grotendeels in het 'Stedelijk gebied'. Echter, wij hebben geconstateerd dat een deel aan de achterzijde van het perceel van de Schoolstraat 49 gelegen is in Landelijk gebied. Zie onderstaande afbeeldingen:	Deze reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.
----	--	--	--

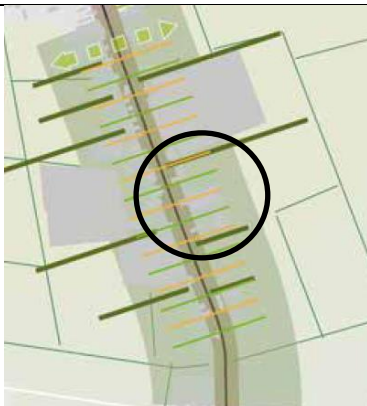


Paars: gronden in Stedelijk gebied IOV (geldend juridisch kader voor dit ontwerpbestemmingsplan)
Met rood omlijnd: plangrens Schoolstraat 49-51 zoals blijkt uit het ontwerpbestemmingsplan

Met het bestemmingsplan 'Schoolstraat 49-51' wordt een bestaande woonbestemming met bouwvlak gesplitst in twee woonbestemmingen met elk een eigen bouwvlak. Derhalve is hier sprake van het toekennen van planologische gebruiksactiviteiten waarvoor een wijziging van het planologisch regime noodzakelijk is en dient deze ontwikkeling te worden gekwalificeerd als een ruimtelijke ontwikkeling, welke ook gepaard dient te gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Derhalve klopt de zienswijze van reclamant 3 op dit punt en zal voor deze ontwikkeling kwaliteitsverbetering noodzakelijk zijn.

		Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is daarom gekozen het deel van de bestemming 'Wonen' dat op grond van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant' is gelegen in 'Landelijk gebied' te schrappen uit het plangebied. Het blijkt ons tevens dat voormelde gronden én een kleine strook daaraan grenzende gronden niet behoren tot Schoolstraat 49, maar tot Schoolstraat 47. Het is in het kader van 'een goede ruimtelijke ordening' niet gewenst het planologisch regiem voor de gronden aan de Schoolstraat 47 te wijzigen. We passen het bestemmingsplan zodanig aan dat de gronden kadastraal bekend als gemeente Gilze en Rijen, sectie P, perceelnummer 946 (Schoolstraat 47) geen deel meer uitmaken van het plangebied.	
3D	Reclamant stelt dat het toevoegen van een extra woning aan de Schoolstraat 49 in strijd is met de Structuurvisie Gilze en Rijen omdat daarin is aangegeven dat terughoudend moet worden omgegaan met nieuwe burgerwoningen op die locatie en ook de open doorzichten in stand moeten worden gelaten.	In de Structuurvisie Stedelijk Gebied Gilze en Rijen met aanvulling Stationsomgeving Rijen is bepaald dat de gemeente voor Molenschot de ligging in het landelijke gebied wil bewaken waarbij de gemeente wil voorkomen dat Molenschot vastgroeit aan recreatie- en campinggebieden rondom het dorp. De gemeente wil een duidelijke grens tussen het dorp en het buitengebied behouden en daarbij ook het landschappelijke karakter van de linten buiten het dorp. Het perceel van de Schoolstraat 49 ligt weliswaar aan de rand van het dorp, maar de directe omgeving rondom deze locatie wordt gekenmerkt door relatief veel burgerwoningen met hier en daar nog vormen van bedrijvigheid, in het bijzonder de kassencomplexen. De directe omgeving rondom de Schoolstraat 49, lopend tot en met de burgerwoning aan de Schoolstraat 53, heeft derhalve een meer dorps karakter dan een landschappelijk karakter. Het uitgangspunt is zoals gesteld inderdaad dat de gemeente terughoudend is met het toestaan van nieuwe bebouwing, maar dit uitgangspunt moet worden geplaatst in de context dat dit vooral ziet op de delen van de linten die buiten het dorp liggen. Voor de Schoolstraat	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

		geldt dit in het bijzonder voor het gebied dat ten zuiden ligt van het kassencomplex aan de Schoolstraat 62, dat nog enigszins een bufferzone vormt waardoor de kern Molenschot niet aan wordt gesloten op het recreatiepark Brabantse Weelde. De terughoudende houding ten aanzien van het toevoegen van bebouwing voorkomt juist op dat soort locaties het landschappelijk karakter van het dorp wordt aangepast en de kern Molenschot tegen de naastgelegen recreatieparken aangegroeid. Het toevoegen van slechts één burgerwoning, liggend op een perceel dat al omringd wordt door burgerwoningen en andere bedrijvigheid, doet aan dit streven geen afbreuk. In de structuurvisie is ook aangegeven dat het de wens is om de doorzichten vanuit de weg naar het landschap te behouden. Deze doorzichten zijn in de structuurvisie ook weergegeven in de visiekaart en legenda van Molenschot (paragraaf 3.4.2.). Voor de Schoolstraat zijn deze doorzichten gelegen aan het noorden van deze straat. Het perceel aan de Schoolstraat 49 is niet een locatie waar een zichtlijn aanwezig is die wij wensen te beschermen. Zie ook onderstaande uitsneden uit de structuurvisie (locatie Schoolstraat 49 met zwart omlijnd): 	
--	--	--	--

			
3E	Reclamant stelt dat het toevoegen van een nieuwe woning aan de Schoolstraat 49 in strijd is met de bouwvoorschriften opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied' omdat voor zowel op de locatie Schoolstraat 47 als op de locatie Schoolstraat 49 de afstand van 5 meter tot de erfgrans niet wordt behaald.	Wij begrijpen deze zienswijze van reclamant in de zin dat reclamant meent dat de zijdelingse afstanden tot de perceelsgrenzen en het bestemmingsplan 'Buitengebied' onder art. 2.5.2 onder e, niet wordt gehaald. Wat betreft de afstanden tot de perceelsgrens voor de woning aan de Schoolstraat 49 overwegen wij dat het bestemmingsplan 'Schoolstraat 49-51' een nieuw planologisch regime mogelijk maakt. De afstandsregels uit het bestemmingsplan 'Buitengebied' zijn derhalve niet van toepassing. In het bestemmingsplan 'Schoolstraat 49-51' is ook als norm opgenomen dat de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens vijf meter dient te bedragen (zoals opgenomen in de bouwregels van het bestemmingsplan 'Schoolstraat 49-51' onder art. 5.2.1 sub b onder 5 en art. 5.2.2. sub a onder 5). Binnen het bouwvlak is voldoende ruimte om de nieuwe woning, met inachtneming van de vijf meter afstand tussen de zijdelingse perceelsgrenzen, te bouwen. Wat betreft de afstand tussen de woning aan de Schoolstraat 47 en de zijdelingse perceelsgrens overwegen wij dat de bestaande afstand tussen de zijdelingse perceelsgrenzen, ondanks dat deze dus kleiner vijf meter,	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

		zal blijven toegestaan middels artikel 40.1 onder b van de planregels van het bestemmingsplan 'Buitengebied'.	
3F	Reclamant stelt dat de richtafstanden in het kader van de VNG brochure Bedrijven en milieuzonering tussen de planologisch toe te staan bedrijfsactiviteiten aan de Schoolstraat 51 voor wat betreft de grindhandel en de buitenopslag bij de realisatie van een extra woning aan de Schoolstraat 49 niet worden gehaald en er ook geen deugdelijke motivatie wordt gegeven voor het afwijken van deze richtlijnen.	Het gebied waar de planlocatie in ligt kan volgens de VNG brochure Bedrijven en milieuzonering beschouwd worden als 'gemengd gebied'. De bedrijfsactiviteiten die plaatsvinden op het hoveniersbedrijf vallen ingevolge de VNG brochure onder de categorie plantsoendiensten en hoveniersbedrijven b.o. > 500m ² en valt onder milieucategorie 3.1. Hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter tot burgerwoningen waarbij gemeten dient te worden vanaf het bouwvlak van de Schoolstraat 51 tot aan het bouwvlak van de Schoolstraat 49. Deze afstand bedraagt ongeveer 4 meter, waardoor aan de richtafstanden niet zou worden voldaan. Echter, het noordelijke deel van het perceel aan de Schoolstraat 51 wordt niet en mag ook niet worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten maar voor de bedrijfswoning van Schoolstraat 51. Dit is in de regels ook specifiek geborgd in artikel 3.4 onder h van het bestemmingsplan 'Schoolstraat 49-51' waarin is opgenomen dat ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijfswoning' geen bedrijfsmatige activiteiten zijn toegestaan. De afstand tussen het deel van het bouwvlak van de Schoolstraat 51 waar wel bedrijfsmatige activiteiten mogen plaatsvinden en het bouwvlak van de toekomstige woning aan de Schoolstraat 49 bedraagt 30 meter, wat in overeenstemming is met de richtafstanden uit de VNG Brochure Bedrijven en milieuzonering en naar onze mening in deze situatie voldoende is.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
3G	Reclamant stelt dat hij als eigenaar en bewoner van (<i>adres weggelaten in verband met anonimiseren</i>) in zowel zijn woongenot, wegens aantasting van	Wij zijn van mening dat het toevoegen van een nieuwe woning niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woongenot van reclamant. Hierbij overwegen wij allereerst dat de privacy van reclamant niet in onevenredige mate zal worden aangetast door de ontwikkeling. De	Deze reactie leidt gedeeltelijk tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	uitzicht, privacy en bezonning, als de waarde van zijn woning wordt geschaad als er een extra woning wordt toegestaan in de vorm van de Schoolstraat 49.	hoogte van de woning is beperkt (de goot- en nokhoogte mogen maximaal respectievelijk 5 en 10 meter bedragen) en de ontwikkeling is slechts het toevoegen van één burgerwoning voor bewoning door één huishouden. De burgerwoning aan de Schoolstraat 49 moet ook een minimale afstand tot de perceelsgrens behouden van vijf meter. Daarnaast is middels de planregels ook mogelijk om erfafscheidingen tussen beide percelen te bouwen, welke de privacy van zowel reclamant als de toekomstige bewoners bevordert. De privacy van reclamant zal om bovenstaande redenen door deze ontwikkeling dan ook niet onevenredig worden aangetast en het belang van het toevoegen van een burgerwoning achten wij in dit geval zwaarder wegen. Hoewel de reactie van reclamant dit niet specifiek aanduidt, constateren wij dat de hoogte van erfafscheidingen buiten het bouwvlak van de woning maximaal 1 meter mag bedragen. Op grond van het regime van het voorgaande bestemmingsplan 'Buitengebied' was dit geen probleem, omdat de grenzen van het bouwvlak gelijkliepen met de grenzen van de woonbestemming. Nu dat deze grenzen in het ontwerpbestemmingsplan niet meer gelijklopen, zou dit tot gevolg hebben dat op een groot gedeelte van het perceel aan de Schoolstraat 49 volgens de planregels de erfafscheidingen niet hoger mogen zijn dan 1 meter. Dit is gelet op het woongenot en voornamelijk ook de privacy van de naburige percelen niet wenselijk. Derhalve zal het plan worden aangepast zodat de maximale bouwhoogte van afscheidingen op het gehele perceel aan de Schoolstraat 49 te Molenschot maximaal 2 meter mag bedragen zodat hogere erfafscheidingen mogelijk worden gemaakt. Wat betreft de opmerking van reclamant over aantasting van zijn uitzicht overwegen wij dat het uitzicht van reclamant slechts aan één zijde wordt	
--	---	---	--

		aangetast (zijnde de zijde waar de woning aan de Schoolstraat 49 wordt gebouwd) en dat aan deze zijde reeds al een muur is gebouwd, waardoor er vanuit de tuin al geen sprake meer is van een vrij uitzicht. Daarbij overwegen wij ook dat het vrije uitzicht aan de zuidzijde van de woning reeds al wordt beperkt door de bebouwing aan de Schoolstraat 51. Reclamant zal nog steeds een vrij uitzicht hebben achter zijn woning en juist deze zijde heeft het vrije uitzicht op het achterliggende landschap. Het uitzicht dat reclamant vanuit zijn woning heeft zal door de ontwikkeling aan de Schoolstraat 49 niet onevenredig worden aangetast en dit belang weegt naar onze mening niet zwaarder dan het belang van het toevoegen van een nieuwe burgerwoning aan de Schoolstraat 49. Wat betreft de reactie dat de ontwikkeling aan de Schoolstraat 49 invloed heeft op de bezonning van het perceel van reclamant, overwegen wij dat het aspect 'bezonning' nog niet voldoende onderbouwd is in het ontwerpbestemmingsplan. Daarom is voor de ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt aan de Schoolstraat 49 een schaduwstudie uitgevoerd, welke aan het bestemmingsplan 'Schoolstraat 49-51' wordt toegevoegd als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan (bijlage 12). Om de effecten van het toevoegen van een woning aan de Schoolstraat 49 op de bezonning van het naastgelegen perceel aan de Schoolstraat 47 te onderzoeken, is een schaduwstudie uitgevoerd. Voor de schaduwstudie worden er standaard 4 dagen (op de 21^e) per jaar gekozen (22 december, 21 maart (zomertijd), 21 juni (zomertijd) en 23 september) met daarbij vier tijdstippen per dag (te weten: 09:00 uur, 12:00 uur, 15:00 uur en 18:00 uur), waardoor een totaalbeeld ontstaat. De afbeeldingen in de schaduwstudie zijn naar het noorden gericht. Voor	
--	--	--	--

		de schaduwstudie is uitgegaan van de maximale toegestane hoogte die het bestemmingsplan 'Schoolstraat 49-51' voor de woning aan de Schoolstraat 49 mogelijk zal maken. Op grond van de schaduwstudie (bijlage 12 van de toelichting) blijkt dat op de volgende dagen en tijdstippen er sprake is van schaduw op het perceel van de Schoolstraat 47 door de toe te voegen woning aan de Schoolstraat 49: • Op 22 december om 12:00 uur en 15:00 uur is er matige schaduw op een gedeelte van de tuin en de woning op het perceel veroorzaakt door de woning aan de Schoolstraat 49. • Op 21 maart om 9:00 uur en 12:00 uur is er minimale tot matige schaduw op een deel van de voorzijde van het perceel (9:00 uur) en een deel van de tuin (12:00 uur) van de naastgelegen woning veroorzaakt door de woning aan de Schoolstraat 49. • Op 23 september om 9:00 uur 12:00 uur is er minimale tot matige schaduw op een deel van de voorzijde van het perceel (9:00 uur) en een deel van de tuin (12:00 uur) van de naastgelegen woning veroorzaakt door de woning aan de Schoolstraat 49. Op 21 juni heeft de woning aan de Schoolstraat 49 geen schadueffect op het naastgelegen perceel aan de Schoolstraat 47, terwijl juist gedurende deze tijd van het jaar de tuin doorgaans het meest als ontspannend/recreatief doeleind dient. Dit doeleinde wordt niet verstoord door de toe te voegen woning aan de Schoolstraat 49. Uit de schaduwstudie blijkt dat het meeste schadueffect plaatsvindt op 22 december en voornamelijk in de tuin van de naastgelegen woning aan de Schoolstraat 47. Echter, gedurende deze tijd van het jaar wordt een tuin	
--	--	---	--

		doorgaans niet gebruikt ter ontspanning. Wel vindt er enig schaduweffect plaats op een gedeelte van de zuidzijde van de woning aan de Schoolstraat 47, maar enkel in het begin van de middag (12:00 uur). Op 21 maart en 23 september is er rond 9:00 uur en 12:00 uur sprake van een minimaal tot matig schaduweffect op een klein gedeelte van het perceel van de Schoolstraat 47. Uit de schaduwstudie blijkt dat op deze dagen gedurende de middag de door de woning aan de Schoolstraat 49 veroorzaakte schaduw op het perceel van de Schoolstraat 47 zal afnemen en rond 15:00 uur niet meer aanwezig zal zijn. Concluderend blijkt uit de schaduwstudie dat met de toe te voegen woning aan de Schoolstraat 49 in Molenschot er op het naastgelegen perceel aan de Schoolstraat 47 op de vier gebruikte dagen slechts op enkele tijdstippen sprake zal zijn van enig schaduweffect op een gedeelte van het perceel, waarbij op 21 juni er in zijn geheel geen sprake zal zijn van een schaduweffect. Gelet op het voorgaande is het schaduweffect op het perceel aan de Schoolstraat 47 niet zodanig dat het zich verzet tegen het toevoegen van een nieuwe burgerwoning aan de Schoolstraat 49. Het belang van het toevoegen van een nieuwe burgerwoning aan de Schoolstraat weegt derhalve zwaarder dan het beperkte schaduweffect op het perceel aan de Schoolstraat 47. Als laatste stelt reclamant dat hij in de waarde van zijn woning geschaad wordt door middel van de toevoeging van een nieuwe burgerwoning aan de Schoolstraat 49 in Molenschot. Reclamant heeft deze stelling verder niet onderbouwd. Wij merken ten overvloede op dat, mocht reclamant na vaststelling van het bestemmingsplan menen dat hij financiële schade	
--	--	---	--

		door de planontwikkeling heeft ondervonden, hij hiertoe een verzoek tot tegemoetkoming van planschade kan indienen.	
--	--	---	--

4.1.2. Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen

- 1). Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant 1 is het landschappelijk inpassingsplan gewijzigd. Het betreft zowel de kostenberekening (opgenomen als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan) als het landschappelijk inpassingsplan zelf (opgenomen als zowel een bijlage bij de toelichting als bijlage bij de planregels). Voor de toelichting op deze wijzigingen verwijzen wij naar onze reactie op zienswijze 1A tot en met 1C. De investering in landschappelijke inpassing die gedaan moet worden zal, in tegenstelling tot het ontwerpbestemmingsplan, volledig plaatsvinden op de gronden van Schoolstraat 51. Een bijdrage in het fonds voor landschapskwaliteitsfonds zal daarom ook niet meer worden verlangd. De verbeelding van het bestemmingsplan 'Schoolstraat 49-51' is ook aangepast zodat de gronden waarop de landschappelijke inpassing volgens het landschappelijk inpassingsplan gerealiseerd dient te worden, ook de bestemming 'Groen – landschappelijke inpassing' krijgen. Gronden waarop de landschappelijke inpassing niet geprojecteerd is krijgen, afhankelijk van het perceel, de bestemming 'Bedrijf' of de bestemming 'Wonen'.
- 2). Naar aanleiding van zienswijze 2A wordt ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'Schoolstraat 49-51' in de toelichting van het bestemmingsplan de bestaande situatie ter plaatse van de Schoolstraat 51 geüpdatet in de zin dat in paragraaf 2.2.2. wordt vermeld dat de woning ter plaatse van de Schoolstraat 51 inmiddels al is herbouwd.
- 3). Naar aanleiding van zienswijze 2D wordt de onderbouwing de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan 'Schoolstraat 49-51' consistent gemaakt ten aanzien van het aantal verkeersbewegingen die genoemd worden in paragraaf 4.10 en 4.12.
- 4). Naar aanleiding van zienswijze 2E is, zoals in onze reactie is vermeld, aan de verslaglegging van de omgevingsdialoog in bijlage 6 van de toelichting van het bestemmingsplan 'Schoolstraat 49-51' een nieuwe verslaglegging toegevoegd vanwege de gesprekken die met de burens hebben plaatsgevonden ná terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Onder dit gesprek wordt in de toelichting van het vastgestelde bestemmingsplan ook een vermelding gedaan in paragraaf 6.2.2.
- 5). Naar aanleiding van zienswijze 3C worden de gronden kadastraal bekend als gemeente Gilze en Rijen, sectie P, perceelnummer 946 (Schoolstraat 47), geschrapt uit het plangebied.
- 6). Naar aanleiding van zienswijze 3G wordt artikel 5.2.4. uit het ontwerpbestemmingsplan 'Schoolstraat 49-51' aangepast zodat buiten het bouwvlak erfafscheidingen maximaal 2 meter mogen bedragen in plaats van 1 meter.

7). Voorts is naar aanleiding van zienswijze 3G een schaduwstudie uitgevoerd. De resultaten van deze schaduwstudie en onze afweging zijn al verwoord in de reactie op deze zienswijze. In de toelichting van het bestemmingsplan 'Schoolstraat 49-51' is een aparte paragraaf opgenomen (te weten: 4.6. Bezonnig) waarin de resultaten en de afweging, zoals verwoord in onze reactie op zienswijze 3G, besproken worden. De schaduwstudie is tevens opgenomen als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan 'Schoolstraat 49-51'. Door de toevoeging van deze nieuwe paragraaf zijn de paragrafen in hoofdstuk 4 van het vastgestelde plan in de toelichting indien nodig vernummerd.

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

4.2 Ambtshalve wijzigingen

De volgende ambtshalve wijzigingen worden bij de vaststelling van het bestemmingsplan doorgevoerd ten opzichte van het bestemmingsplan:

- 1). De AERIUS-berekening uit het ontwerpbestemmingsplan 'Schoolstraat 49-51' is geactualiseerd omdat na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan nieuwere versies van de AERIUS-calculator beschikbaar zijn gesteld. Voor de vaststelling van het bestemmingsplan zal daarom gebruik worden gemaakt van de meest recente versie van de AERIUS-calculator. Dit betekent dat bijlage 3 (Invoergegevens AERIUS-berekening), bijlage 4 (AERIUS-berekening aanlegfase) en bijlage 5 (AERIUS-berekening gebruiksfase), allen bijlage bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan, geactualiseerd zijn ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Inhoudelijk leiden de resultaten van de nieuwe berekeningen niet tot een andere conclusie dan de resultaten van deze berekeningen met die van het ontwerpbestemmingsplan.
- 2). In het ontwerpbestemmingsplan 'Schoolstraat 49-51' was in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen dat het hoveniersbedrijf ten opzichte van andere woonbestemmingen geen onevenredige geluidshinder veroorzaakt enkel omdat de milieucategorie van het bedrijf verlaagd zou worden van milieucategorie 3.2 (van de voormalige rundveehouderij) naar milieucategorie 3.1, een bedrijf in de plantsoendiensten en hoveniersbedrijven met een oppervlakte groter dan 500m². Dit zou leiden tot een verbetering van het woon- en leefklimaat ter plaatse. Wij merken op dat deze stelling die in het ontwerpbestemmingsplan was opgenomen, niet volledig is. Het toevoegen van een hoveniersbedrijf hoeft niet zonder meer te betekenen dat er ter plaatse van de omliggende woonbestemming door middel van deze toevoeging sprake zou zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat enkel omdat er sprake is van een theoretische verbetering in het kader van een lagere milieucategorie. Ambtshalve hebben wij daarom alsnog een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage bij de toelichting van het vastgestelde bestemmingsplan. Hierbij moeten wij wel constateren dat abusievelijk door

het onderzoeksbureau het rapport is geschreven op grond van de wet- en regelgeving zoals deze luidt na inwerkingtreding van de Omgevingswet, terwijl dit bestemmingsplan op grond van de Invoeringswet Omgevingswet nog wordt vastgesteld met gebruikmaking van de wetgeving zoals deze gold voorafgaand aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Echter, voor de conclusie, zoals ook verwoord in de toelichting van het bestemmingsplan, maakt dit geen verschil. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de norm voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau niet wordt overschreden. Wel blijkt dat de norm voor het piekniveau wél wordt overschreden met maximaal 2 dB in de dagperiode. Hoewel op deze procedure niet van toepassing, geldt dat in het Besluit kwaliteit leefomgeving de piekniveaus voor transportbewegingen uitgesloten worden. In zowel de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' als de VNG-publicatie 'Activiteiten en Milieuzonering' is hier ook een afwijkingsmogelijkheid voor. Omdat er ook in de huidige situatie al sprake was van aan- en afrijdend zwaar verkeer (de bron waardoor de overschrijding komt), de overschrijding enkel in de dagperiode plaatsvindt, ter plaatse van de woning aan de Schoolstraat 53 dit niet leidt tot een te hoog binnenniveau én de wetgeving deze pieken buiten beschouwing laat, achten wij het toevoegen van een hoveniersbedrijf op dit perceel gelet hierop aanvaardbaar en is er na het toevoegen van het hoveniersbedrijf nog steeds sprake van een goed woon- en leefklimaat. Bovenstaande is ook verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 4.9).

3). Tussen het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Schoolstraat 49-51' en het moment van vaststelling van dit bestemmingsplan is het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Gilze en Rijen 2023' vastgesteld. Dit paraplubestemmingsplan voorziet in een nieuwe regeling die, voor zover voor het plangebied van het bestemmingsplan 'Schoolstraat 49-51' relevant, voorziet in een geactualiseerd regime ten aanzien van archeologische bestemmingen en een nieuwe regeling ten aanzien van parkeren en laden en lossen. Dit paraplubestemmingsplan is inmiddels in zijn geheel en onherroepelijk in werking getreden. Voor het ontwerpbestemmingsplan 'Schoolstraat 49-51' is archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek kwam naar voren dat, hoewel een deel van het plangebied dusdanig verstoord was dat er geen archeologische resten meer worden verwacht, dat voor het deel waar deze verstoring niet plaats heeft gevonden aanvullend bodemonderzoek werd geadviseerd. Omdat momenteel nog geen gegevens beschikbaar zijn van de precieze dieptes van de graafwerkzaamheden die voor de nieuwbouw worden verricht, is besloten om geen archeologisch vervolgonderzoek te verrichten en de archeologische dubbelbestemmingen die op het perceel van toepassing zijn niet vrij te geven. Echter, in het ontwerpbestemmingsplan werd nog uitgegaan van het archeologisch regime voorafgaand aan het paraplubestemmingsplan. Voor de locaties waarop de archeologische dubbelbestemming lag en de inhoud van de planregels van deze dubbelbestemming werd daarom uitgegaan van het, inmiddels op deze onderdelen verouderde, bestemmingsplan 'Buitengebied' uit 2013 alsmede een verouderde archeologische beleidskaart. Omdat het paraplubestemmingsplan gebaseerd is op het meest actuele archeologische beleid van de gemeente en de gronden, zoals gesteld, niet vrijgegeven worden van de archeologische dubbelbestemming, wordt voor zowel de regels als de verbeelding van het bestemmingsplan 'Schoolstraat 49-51' een-op-een

aangesloten bij het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Gilze en Rijen 2023'. De toelichting van het bestemmingsplan 'Schoolstraat 49-51' is hierop ook aangepast. Voor de toelichting op het archeologische beleid, verwijzen wij dan ook naar de toelichting van het paraplubestemmingsplan.

4). Ambtshalve zijn er een aantal omissies gesignaleerd in de planregels en de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan 'Schoolstraat 49-51' die, tussen het moment van terinzagelegging van het ontwerp en vaststelling van het bestemmingsplan, aangepast zijn. Omwille van de overzichtelijkheid worden deze wijzigingen hieronder puntsgewijs behandeld:

- Allereerst kwam de naamgeving van een aantal aanduidingen niet overeen met de naamgeving die aan deze aanduidingen werd gegeven in de planregels. Dit waren de aanduidingen met betrekking tot de luchtvaartverkeerzone, de aanduiding 'overige zone – ihcs -1' en de 'vrijwaringszone – ils – 5'. In de planregels van het ontwerpbestemmingsplan werd aan deze aanduiden abusievelijk niet dezelfde naamgeving gegeven, waardoor zij ook juridisch geen gelding zouden hebben. De planregels zijn daarom aangepast zodat de naamgeving van de aanduidingen tussen verbeelding en planregels consistent is.
- In artikellid 3.5.2. van het ontwerpbestemmingsplan 'Schoolstraat 49-51' was een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om middels omgevingsvergunning een andere bedrijfsvorm dan een hoveniersbedrijf planologisch toe te staan. Bij nader inzien waren in de beoordelingsregels voor het verlenen van deze omgevingsvergunningen normen opgenomen die te open geclausuleerd waren. Zo was bijvoorbeeld opgenomen dat uit een inrichtingsplan diende te blijken dat het hergebruik van de bedrijfsruimte in combinatie met de erfinrichting leidde tot een verbetering, zonder dat uit de regels bleek wat precies onder een 'verbetering' diende te worden verstaan. Omwille van de rechtszekerheid is daarom besloten om dit artikellid in zijn geheel te schrappen.
- In artikellid 3.6 van het ontwerpbestemmingsplan 'Schoolstraat 49-51' was een verwijzing opgenomen naar het landschappelijk inpassingsplan in het kader van de oppervlakte van bedrijfsbebouwing. Echter, het landschappelijk inpassingsplan is niet opgesteld in het kader van dit artikellid waardoor het onduidelijk is wat precies de relatie is tussen dit artikellid en het landschappelijk inpassingsplan. Volstaan wordt met de sluitende norm in deze voorwaardelijke verplichting dat maximaal 1 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan niet meer dan 1.700m² aan bedrijfsgebouwen op het perceel aanwezig mag zijn. De verwijzing naar het landschappelijk inpassingsplan is derhalve verwijderd.
- In artikellid 3.7 van het ontwerpbestemmingsplan 'Schoolstraat 49-51' was opgenomen dat maximaal 1 jaar na het onherroepelijk worden de omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder e Wabo diende te worden ingetrokken of conform afdeling 1.2 van het Activiteitenbesluit milieubeheer een melding diende te worden gedaan dat het agrarisch bedrijf is gestopt. Inmiddels is de Omgevingswet in werking getreden, waardoor een aantal van deze opties juridisch niet langer mogelijk is. Daarnaast is op dit perceel van de Schoolstraat 51 gedurende langere tijd al geen sprake meer van een agrarisch bedrijf en heeft initiatiefnemer op dit perceel ook niet een dergelijk bedrijf geëxploiteerd. Daarom wordt artikellid 3.7, onder b, uit het ontwerpbestemmingsplan geschrapt. Volstaan wordt met het bepaalde in dit artikellid onder a.

- In artikellid 3.7 van het ontwerpbestemmingsplan 'Schoolstraat 49-51' was voorts het begrip 'agrarisch bedrijf' opgenomen, zonder dat hier een definitiebepaling voor was opgenomen in artikel 1 van de planregels. Deze planregel vanzelfsprekend heeft een relatie met het bestemmingsplan 'Buitengebied', welke op deze locatie een agrarisch bedrijf toestaat. In het bestemmingsplan 'Buitengebied' is het begrip 'agrarisch bedrijf' wel gedefinieerd. Om te voorkomen dat in het bestemmingsplan 'Schoolstraat 49-51' een andere definitie van het begrip 'agrarisch bedrijf' zou worden gehanteerd (het is immers vaste jurisprudentie dat, als geen definitiebepaling is opgenomen in de planregels en de plantoelichting dan wel plansystematiek verder geen duidelijkheid bieden, het normaal spraakgebruik leidend is), is besloten om de definitie van het begrip 'agrarisch bedrijf' uit het moederplan 'Buitengebied' een-op-een over te nemen in artikel 1 van de planregels.
- In artikellid 4.4.3 van het ontwerpbestemmingsplan 'Schoolstraat 49-51' was opgenomen dat een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikellid 4.4.1, alleen kon worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke waarden en de landschapselementen. Echter, dit is niet consistent met artikel 4.1 van de planregels. Het behoud, herstel en de ontwikkeling van landschappelijke waarden en landschapselementen is niet het doeleind van deze bestemming, maar juist het aanleggen en in stand houden van de landschappelijke inpassing. Landschappelijke inpassing is niet hetzelfde als landschappelijke waarden en landschapselementen. Derhalve is deze planregel aangepast, zodat hier in plaats van het behoud, ontwikkelen en herstel van landschapswaarden en landschapselementen wordt gesproken van het behoud en instandhouding van de landschappelijke inpassing zoals opgenomen in het landschappelijk inpassingsplan.
- Artikellid 5.1, sub a, van het ontwerpbestemmingsplan 'Schoolstraat 49-51' was in het ontwerpbestemmingsplan omslachtig geformuleerd en is qua redactie aangepast. Voorts was ook in dit artikellid niet aangegeven dat de voorzieningen die bij de woning horen, zoals tuinen en uitritten, ten dienste dienen staan van het wonen. Daarnaast was ook, in tegenstelling tot het bestemmingsplan 'Buitengebied', niet opgenomen dat deze gronden ook gebruikt mogen worden voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde en dat aan huis gebonden beroepen niet rechtstreeks zijn toegestaan. Deze twee omissies zijn in de planregels gesteld.
- Ten aanzien van artikellid 5.6 van het ontwerpbestemmingsplan 'Schoolstraat 49-51' was opgenomen dat de gronden van de bestemming 'Wonen' niet gebruikt mochten worden indien niet na twee jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan de landschappelijke inpassing niet gerealiseerd is en kwalitatief en kwantitatief in stand wordt gehouden. Hoewel in het ontwerpbestemmingsplan een deel van de gronden op Schoolstraat 49 gebruikt werden voor landschappelijke inpassing, is dit in het vastgestelde plan niet meer het geval. Het in stand laten van deze regeling zou als consequentie hebben dat als Schoolstraat 51 de landschappelijke inpassing op zijn eigen perceel niet tijdig realiseert of in stand houdt, ook het gebruik van de Schoolstraat 49 gestaakt zou moeten worden. Deze constructie is ongewenst en ruimtelijk, zoals eerder in deze Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen is aangegeven, ook niet noodzakelijk. Daarom is deze bepaling geschrapt.
- In artikellid 5.7 uit het ontwerpbestemmingsplan 'Schoolstraat 49-51' kwam ten onrechte tweemaal een voorwaardelijke verplichting voor ten aanzien van de realisatie van de waterberging. De eerste voorwaardelijke verplichting ('Het (doen)/laten) gebruik(en)...in stand wordt gehouden')

betrof een conceptformulering die abusievelijk niet was verwijderd uit het ontwerpbestemmingsplan. In het vastgestelde plan is deze wel verwijderd.

- In artikellid 10.4 was ten onrechte geen uitzondering op dit artikellid opgenomen voor de woonbestemming aan de Schoolstraat 49, terwijl uit de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 4.12.1) wel is gebleken dat dit verbod uit het bestemmingsplan 'Buitengebied' niet voor deze locatie zou moeten gelden. Dit wordt in het vastgestelde bestemmingsplan gecorrigeerd.
- In artikellid 10.5.2. van het ontwerpbestemmingsplan 'Schoolstraat 49-51' was een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het bedrijf aan de Schoolstraat 51, indien er sprake is van een algehele beëindiging van het bedrijf, een nieuwe vervolgfunctie te geven. Deze bepaling is gebaseerd op de mogelijkheden die het bestemmingsplan 'Buitengebied' bood voor vervolgfuncties voor stoppende agrarische bedrijven. Echter, het bedrijf aan de Schoolstraat 51 is na deze planwijziging geen agrarisch bedrijf meer maar een niet-agrarisch bedrijf. De mogelijkheden die in het bestemmingsplan 'Buitengebied' geboden waren, die een uitwerking zijn van de beleidsmatige wens uit de Structuurvisie voor het buitengebied om stoppende agrariërs te faciliteren, zouden door deze planregel uit hun beleidsmatige context worden gehaald. Daarom is deze bepaling ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan geschrapt.

5). In verband met de toevoeging van een tweetal nieuwe archeologische dubbelbestemmingen (in het kader van het aansluiten bij het 'Paraplubestemmingsplan Gilze en Rijen 2023', zie deze paragraaf onder 3) en het toevoegen van de bestemming 'agrarisch' inclusief bijbehorende regels, zijn de artikelen uit het ontwerpbestemmingsplan indien nodig vernummerd.

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