

**Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen ontwerpbestemmingsplan en
ontwerpbeeldkwaliteitsplan De Nieuwe Erven, Molenschot**

Inhoud

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

1. Leeswijzer

In de hierna volgende hoofdstukken worden de door reclamanten en overlegpartners gegeven zienswijzen behandeld. Hoofdstuk 2 zet de gevolgde procedure uiteen. In hoofdstuk 3 is de geanonimiseerde lijst van reclamanten opgenomen. In dit hoofdstuk wordt tevens gezien of de ingediende reacties aan alle formele eisen voldoen en dus ontvankelijk zijn. Vervolgens zijn in hoofdstuk 4 de reacties kort samengevat en wordt inhoudelijk op de reacties ingegaan. Tot slot is aangegeven op welke punten het plan aangepast zal worden.

2. Gevolgde procedure

De bekendmaking van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan De Nieuwe Erven, Molenschot is op 18 december 2023 gepubliceerd in het gemeenteblad. Onderhavig beleidsvoornemen lag van 19 december 2023 tot en met 29 januari 2024 ter inzage. Tijdens deze termijn kon iedereen zowel schriftelijk als mondeling een zienswijze indienen.

Gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan De Nieuwe Erven, Molenschot heeft ook het ontwerpbeeldkwaliteitsplan De Nieuwe Erven, Molenschot en het voorgenomen verzoek herbegrenzing "stedelijk gebied" Interim Omgevingsverordening ter inzage gelegen. Beiden zijn gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan gepubliceerd.

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 20 januari 2024;
2. Reclamant 1, ingekomen op 23 januari 2024;
3. Reclamant 1, ingekomen op 29 januari 2024 (pro forma) en aangevuld op 15 februari 2024 en op 21 februari 2024.

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

Ontvankelijkheid

De zienswijzen van reclamanten 1 en 2 zijn binnen de gestelde termijn van 6 weken ingediend. Hiermee zijn deze zienswijzen ontvankelijk. De zienswijze van reclamant 3 is op 29 januari 2024, binnen de gestelde termijn van 6 weken, pro forma ingediend. Voor het aanvullen van de zienswijze is vervolgens een

termijn tot en met 15 februari 2024 geboden. Op 15 februari 2024 is tijdig de aanvulling op de pro forma zienswijze ontvangen. Op 21 februari 2024 is nog een tweede aanvulling ontvangen. Deze tweede aanvulling is buiten de gestelde termijn ontvangen en daarmee niet ontvankelijk.

4. Samenvatting zienswijzen en de reactie van de gemeente

4.1 Overleg

In het kader van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan De Nieuwe Erven, Molenschot in een kennisgeving toegezonden aan:

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

Van deze instanties is door Waterschap Brabantse Delta een reactie gegeven op het ontwerpbestemmingsplan.

4.2 Zienswijzen

Hieronder volgt een samenvatting van de ontvangen zienswijzen, de reactie van de gemeente hierop en de conclusie of de reactie leidt tot aanpassing van het plan:

Reclamant 1 (ontvangen op 20 januari 2024)			
Zienswijze		Reactie	Conclusie
1A	In de plannen wordt een schuttinghoogte van 1,80 meter aangegeven. Reclamant krijgt naast zijn perceel een parkeerplaats. Omdat lange mensen over een schutting van 1,80 meter heen kunnen kijken, is het verzoek van reclamant om dit aan te passen naar 2 meter zodat de privacy gewaarborgd blijft.	De door reclamant aangegeven hoogte van 1,80 meter is terug te vinden in het ontwerpbeeldkwaliteitsplan. Daarin is aangegeven dat (onder meer) erfafscheidingen een maximale hoogte krijgen van 1,80 meter. Het ontwerpbestemmingsplan De Nieuwe Erven staat echter erfafscheidingen toe tot een hoogte van 2 meter. Bij een verschil tussen beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan is het bestemmingsplan doorslaggevend: een beeldkwaliteitsplan kan de in het bestemmingsplan opgenomen mogelijkheden niet beperken. In het beeldkwaliteitsplan wordt de opgenomen hoogte voor erfafscheidingen in overeenstemming gebracht met het bestemmingsplan. Er geldt dan zowel in het bestemmingsplan als in het beeldkwaliteitsplan een maximale hoogte van 2 meter voor erfafscheidingen.	In het beeldkwaliteitsplan wordt de hoogte van erfafscheidingen aangepast naar 2 meter.
1B	Er komt een woning direct tegen het perceel van reclamant. De nieuwe bewoners van die woning kunnen tot in de woning van reclamant kijken.	Een gevolg van de ontwikkeling van het plan De Nieuwe Erven is dat de directe omgeving van het perceel van reclamant gaat veranderen. Waar nu sprake is van onbebouwde agrarische grond, zal dit wijzigen naar bebouwing in de vorm van woningbouw.	Deze reactie leidt niet tot aanpassingen.

	Dit kan voorkomen worden door geen ramen in de achtergevel van de nieuwe woning te plaatsen of op zijn minst mat glas toe te passen.	Direct naast het perceel van reclamant is een parkeervoorziening voorzien en vervolgens een woning met achtertuin. Deze kavel staat haaks op het perceel van reclamant: de achterste perceelsgrens van deze beoogde woning grenst aan de zijdelingse perceelsgrens van het perceel van reclamant. Hierdoor valt niet uit te sluiten dat er sprake zal van een verlies van privacy in de vorm van bijvoorbeeld inkijk. Dat is inherent aan de keuze om op deze locatie woningbouw te willen toestaan. Het bouwvlak van de beoogde woningen ligt op 9,5 meter afstand van de zijdelingse perceelsgrens van het perceel van reclamant. Dit betekent dat de hoofdmassa van deze woning dus minimaal op deze afstand van het perceel van appellant komt te staan. Dit is in een bebouwde omgeving een alleszins normale en gebruikelijke afstand. Het uitvoeren van de achtergevel van deze nieuwe woning(en) zonder ramen of met matglas is niet gewenst.	
1C	Om bouwoverlast te voorkomen wordt verzocht te beginnen met een erfafscheiding tussen het perceel van reclamant en de nieuw te bouwen woning.	Strikt genomen is dit geen aspect wat in een bestemmingsplan geregeld kan worden. Op het moment dat sprake is van start van bouwactiviteiten zal de ontwikkelende partij zorgdragen voor een (al dan niet tijdelijke) erfafscheiding om op die wijze de overlast te beperken.	Deze reactie leidt niet tot aanpassingen.
Reclamant 2 (ontvangen op 23 januari 2024)			
2A	In het bestemmingsplan is in de oostelijke groenzone een speelvoorziening gesitueerd.	Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant is de beoogde inrichting aangepast. De speelvoorziening is verplaatst naar een andere locatie en	De planregels en verbeelding worden

	Reclamant verwacht hier overlast van te krijgen en verwacht dat dit ten koste gaat van privacy en woongenot. Gevraagd wordt de speelvoorziening te schrappen en omdat er al speelvoorzieningen in de omgeving zijn. Gebruik dit budget dan om de speelvoorziening in de Stappenakker te verbeteren. Mocht dit niet mogelijk zijn, dan wordt gevraagd de speelvoorziening verder naar het zuiden te verschuiven (naast de beoogde parkeerplaatsen).	daardoor op grotere afstand gelegen van het perceel van reclamant. Op onderstaande afbeelding is dit weergegeven. Binnen de planregels van het bestemmingsplan is het binnen de bestemmingen Groen en Verkeer – Verblijfsgebied mogelijk speeltoestellen te plaatsen. Dat kan dus overal binnen deze bestemmingen. Omdat het gewenst is de locatie van de speelvoorziening(en) binnen het plan specifiek aan te duiden, worden de planregels aangepast zodat een speelvoorziening niet overal binnen de bestemmingen Groen en Verkeer – Verblijfsgebied mogelijk is.	aangepast om de locatie van de speelvoorziening specifiek aan te duiden. In de toelichting wordt een gewijzigde planopzet opgenomen.
2B	Het oostelijke plandeel is in strijd met de structuurvisie van de gemeente. Daarin staat dat voorkomen moet worden dat Molenschot door het verdichten van lintbebouwing vastgroeit aan de recreatie- en campinggebieden rondom het dorp. De structuurvisie staat wel verdichting toe van de linten, maar niet op de wijze waarop dat nu gedaan wordt aangezien de begrenzing van het ontwerpbestemmingsplan conflicteert met de begrenzing van de structuurvisie.	In de gemeentelijke structuurvisie is inderdaad aangegeven dat voorkomen moet worden dat Molenschot vastgroeit aan de recreatie- en campinggebieden in de omgeving. De gebieden rondom Molenschot moeten landschappelijk en/of natuurlijk blijven. Daarnaast is het uitgangspunt dat directe zichtlijnen naar het buitengebied behouden blijven. De ontwikkeling van de Nieuwe Erven is niet in strijd met voorgaande uitgangspunten. Met de opzet van het plan is rekening gehouden met doorzichten naar het buitengebied. Daarnaast betekent de ontwikkeling van het oostelijk plandeel niet dat Molenschot hierdoor vastgroeit aan de recreatie- en campinggebieden rondom het dorp. Er is feitelijk alleen sprake van het opvullen van de open plek tussen Blokske I en de woningen aan de Wethouder Boemaarsstraat. Er blijft ook nog steeds sprake van een ruime afstand tussen de recreatie- en campinggebieden.	Deze reactie leidt niet tot aanpassingen.

2C	Tussen het Blokske en de Sint Annastraat is een langzaamverkeersverbinding voorzien. In het beeldkwaliteitsplan voor het Blokske is beschreven wat onder een “erf” verstaan wordt: een straat of plein(tje) waarbij de nadruk zeer sterk ligt op de verblijfsfunctie: wonen, spelen, wandelen. Doorgaand verkeer is op een erf niet mogelijk. De langzaamverkeersverbinding zorgt voor meer doorgaande verkeersbewegingen waardoor dit ten koste gaat van het erf. Dit leidt tot onveilige situaties en gaat ten koste van de privacy en het woongenot. Gevraagd wordt de functie van erf te respecteren en het fietspad niet aan te sluiten op het Blokske of zodanig in te richten dat het alleen voor voetgangers te gebruiken is.	De oostzijde van het voorgenomen plan wordt landschappelijk ingepast om te zorgen voor een goede overgang tussen het nieuwe woongebied en het buitengebied. Om te zorgen dat het niet alleen een landschappelijke inpassing betreft voor dit plan en de ontwikkeling in die zin alleen op zichzelf staat, is de landschappelijke inpassing breder dan alleen deze planontwikkeling en wordt verbinding gemaakt tussen de Sint Annastraat en het Blokske. Hiermee is sprake van een landschappelijk inpassing die meerwaarde heeft voor niet alleen het plan De Nieuwe Erven, maar ook voor de gehele omgeving. Daarbij is het van wezenlijk belang dat deze landschappelijke inpassing ook toegankelijk is en daarmee beleefd kan worden en zorgt voor verbinding. Het wordt dan mogelijk om vanuit de Veenstraat of het Blokske via de landschappelijke inpassing naar de Sint Annastraat te wandelen of te fietsen richting bijvoorbeeld het sportpark. Voorgaande kan inderdaad betekenen dat er als gevolg van (doorgaand) fietsverkeer meer verkeersbewegingen in het Blokske plaats vinden. Het zal ons inziens echter niet gaan om dusdanig grote aantallen dat hiermee het woon- en leefgenot onevenredig aangetast wordt. Daarnaast wordt opgemerkt dat een beeldkwaliteitsplan zich richt op de uitstraling of sfeer die (in dit geval) de woningen met bijbehorende openbare ruimte moeten krijgen door randvoorwaarden op te nemen over bijvoorbeeld materiaalgebruik en type beplanting. In het geval van het Blokske is in het beeldkwaliteitsplan aangegeven dat het plan bestaat uit twee erven, op basis waarvan de bijbehorende beeldkwaliteitseisen gesteld worden. Een beeldkwaliteitsplan regelt echter niet hoe een weg	Deze reactie leidt niet tot aanpassingen.

		gebruikt mag worden in de zin van bijvoorbeeld verkeersmaatregelen. Daar kunnen dus niet de rechten aan ontleend worden zoals reclamant dat doet.	
2D	De verkeersproblematiek in de Veenstraat wordt groter. Er komen meer aansluitingen op de Veenstraat, dit komt de verkeersveiligheid niet ten goede. Er wordt hard gereden en automobilisten zien de Veenstraat als een voorrangsweg en geven dus geen voorrang. Dit zou een mooie kans zijn om de Veenstraat aan te pakken. De oude bomen langs de Veenstraat zijn niet allemaal even gezond en op een informatiebijeenkomst is verteld dat op termijn alle bomen zullen verdwijnen en er alleen levensverlengende maatregelen toegepast zullen worden. Als de Veenstraat wordt aangepakt hoeft er geen fiets-wandelpad aan de oostzijde van het nieuwe plan aangelegd te worden.	In het ontwerpbestemmingsplan De Nieuwe Erven is in de toelichting van het bestemmingsplan in combinatie met bijlage 1 bij de toelichting ingegaan op de verkeersgeneratie en verkeersafwikkeling als gevolg van dit plan. Conclusie is dat de verkeersgeneratie als gevolg van het bestemmingsplan De Nieuwe Erven past binnen de bandbreedte die voor de Veenstraat geldt. Ook voor wat betreft fietsverkeer op de Veenstraat past dit binnen de gehanteerde bandbreedtes. Er zijn daarbij geen verkeerskundige aanpassingen noodzakelijk aan de Veenstraat. De verkeersintensiteiten zijn ook niet dusdanig dat de verkeersveiligheid in het geding komt. De bomen langs de Veenstraat behoren op basis van het bomenbeleidsplan van de gemeente Gilze en Rijen tot de categorie 1^{ste} grootte. Dus ook als de levensduur voorbij is, komt er een zelfde categorie boom voor terug die op lange termijn dezelfde ruimte moet krijgen. Het is dus niet zo dat er op langere termijn meer ruimte ontstaat in het profiel van de Veenstraat.	Deze reactie leidt niet tot aanpassingen.
Reclamant 3 (ontvangen op 29 januari 2024, aangevuld op 15 februari 2024 en 21 februari 2024)			
3A	In Molenschot is behoefte aan verjonging en het levend houden van het dorp door de vestiging van voldoende gezinnen en jonge starters die graag in het dorp willen wonen.	In de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat er in Molenschot sprake is van een relatief hoog aandeel samenwonende ouderen in vergelijking met andere kernen. De intentie is jongere	Deze reactie leidt niet tot aanpassingen.

Door gebrek aan betaalbare woningen vestigen zij zich ergens anders. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangegeven dat er met dit plan tegemoet wordt gekomen aan voldoende betaalbare woningen. Dat blijkt echter niet zo te zijn: van de 79 nieuwbouwwoningen worden vermoedelijk slechts 17 echt betaalbare rijwoningen voor starters of jonge gezinnen gebouwd. Voor het overige omvat de ontwikkeling voornamelijk ruime woningen, waaronder twee-onder-één-kapwoningen. De 24 zorgappartementen omvat ook gewoon een groot zorgcomplex met dure appartementen. Uit geen enkele concrete gegevens blijkt dat hier, buiten de 17 kleinere rijwoningen, ergens nog betaalbare woningen en huurwoningen gebouwd worden. In tegenstelling tot wat in de toelichting gesuggereerd wordt betreft het een uitbreiding met voornamelijk dure woningen, terwijl dit niet is wat Molenschot nodig heeft. Er ontbreken ook de gegevens om te kunnen controleren of er naar vraag gebouwd wordt.	huishoudens aan te trekken en de al in Molenschot wonende te behouden en diversiteit aan de woningvoorraad toe te voegen. Vooropgesteld geldt dat de specifieke woningbouwcategorieën alleen vastgelegd kunnen worden in het bestemmingsplan in combinatie met een doelgroepenverordening. Gemeente Gilze en Rijen beschikt niet over een dergelijk verordening. Binnen het totale plan zijn verschillende woningbouwcategorieën opgenomen. Naast het specifiek aanduiden van de beoogde rijwoningen in het bestemmingsplan heeft de gemeente contractuele afspraken gemaakt met de ontwikkelaar van het plan over de beoogde woningtypes. In tegenstelling tot wat reclamant stelt gaat bij appartementencomplex niet uitsluitend om maximaal 24 dure appartementen. Vastgelegd is dat minimaal een derde (8 dus) van de appartementen sowieso in het goedkope segment gerealiseerd gaan worden (huur, dan wel koop) en dat minimaal de helft van de appartementen als huurwoning beschikbaar dient te blijven. Bovendien gaat het bij alle appartementen om zorggeschikte appartementen (alle ruimten binnen het complex zijn MIVA-toegankelijk) die toegankelijk zijn voor senioren die behoefte hebben aan lichte zorg tot meer intensieve zorg. Aanvullend worden er in plandeel oost nog 35 grondgebonden woningen mogelijk gemaakt. Van deze 35 woningen worden 15 woningen aangeboden als betaalbare koopwoning. Samengevat betekent dit voor plandeel oost geldt dat er minstens 23 woningen in de betaalbare	
--	--	--

		categorie gerealiseerd worden. De nieuwe woningen in plandeel west vallen allen in de categorie vanaf €500.000,00. Samengevat zijn wij van mening dat sprake is van een gevarieerd woningbouwprogramma. Er is aanbod opgenomen voor zowel senioren, starters en jonge huishoudens en bovendien in verschillende prijsklassen. Dit betekent dat starters aan bod kunnen komen, maar er bijvoorbeeld ook ruimte is voor doorstromers. Jonge gezinnen die binnen Molenschot een stap willen maken, komen zo ook aan bod. Samen met het woningaanbod dat zich op senioren richt, draagt dit ook bij aan de doorstroming binnen Molenschot.	
3B	Aangegeven wordt dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met het ontwerpbeeldkwaliteitsplan. Zo wordt in het beeldkwaliteitsplan het volgende aangegeven: - De bebouwing van het westelijke plandeel (gelegen achter de woning van reclamant) bestaat overwegend uit 1 bouwlaag met kap en incidenteel uit 1,5 bouwlaag met kap; - In het oostelijke plandeel varieert de bouwhoogte van 1-2 lagen met kap met accenten op de hoeken. Uitzondering hierop vormt het appartementengebouw met 3 lagen;	Allereerst geldt dat reclamant de verhouding tussen het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan niet juist weergeeft. Het is juist het bestemmingsplan dat het ruimtelijk kader biedt (bijvoorbeeld bouwhoogtes), het beeldkwaliteitsplan bepaald vervolgens binnen die kaders de esthetische eisen en vormt onderdeel van het welstandsbeleid. Een beeldkwaliteitsplan kan in die zin dus niet strenger zijn dan het ruimtelijk kader dat geboden wordt. Daarnaast wordt in de zienswijze opgemerkt dat de bebouwing van het westelijk plandeel achter de woning van reclamant gelegen is. Dat is onjuist, de bebouwing van het oostelijk plandeel is namelijk gelegen achter de woning van reclamant. De door reclamant genoemde bouwhoogtes (overwegend 1 laag met kap, met incidenteel een accent van 1,5 laag met kap) is dan ook een opmerking die in het beeldkwaliteitsplan genoemd wordt voor het westelijk plandeel. Voor het oostelijk plandeel, gelegen direct achter de woning van reclamant,	De maximale goothoogte voor alle woningen in het westelijke plandeel, met uitzondering van bouwvlak bij de bestaande woning Veenstraat 59, wordt op de verbeelding aangepast.

- Op bladzijde 18 van het beeldkwaliteitsplan zijn heel duidelijke voorbeelden gegeven van de uitwerking van de bouwplannen voor het westelijk deel: 1 bouwlaag met kap. - Op bladzijde 20 staan voorbeelden voor de oostelijke uitwerking: bijvoorbeeld 1 bouwlaag met zadeldak of 2 bouwlagen met lage kap. - Ook voor het appartementencomplex wordt op bladzijde 22 een uitwerking gegeven waarin hoofdzakelijk wordt voorzien in 3 hoge/volle bouwlagen, al is de 3e bouwlaag in de vorm van een dak uitgevoerd. Het ontwerpbestemmingsplan sluit qua bouwvolumes niet aan op dit beeldkwaliteitsplan: er worden hoofdzakelijk veel te ruime bouwnormen gegeven dan in het Beeldkwaliteitsplan is voorzien. Alleen het nieuwe appartementencomplex in de 3 bouwlagen wordt op de verbeelding in overeenstemming met het beeldkwaliteitsplan uitgevoerd met een bouwnorm van goothoogte 7 en nokhoogte 11 meter.	wordt in het beeldkwaliteitsplan gesteld dat de bouwhoogte varieert van 1-2 lagen met kap met accenten op de hoeken. Evenwel heeft reclamant terecht geconstateerd dat het ontwerpbestemmingsplan en ontwerp beeldkwaliteitsplan op een aantal onderdelen niet overeen stemmen. In plandeel west komt de opgenomen maximale goothoogte van 6 meter niet overeen met de beeldkwaliteitseisen en sfeerbeelden die voor dit plandeel zijn geformuleerd in het beeldkwaliteitsplan. Een maximale goothoogte van 4,5 meter komt beter overeen met het gewenste beeld. Voor het oostelijk plandeel is het niet gewenst de opgenomen maatvoeringen aan te passen. Direct achter het perceel van reclamant zijn conform het beeldkwaliteitsplan woningen voorzien bestaande uit 1,5 tot 2 lagen met kap. Een maximale goothoogte van 6 meter is daarbij passend om dat doel te bereiken. Voor de andere grondgebonden woningen in dit plandeel geldt dat op grond van het beeldkwaliteitsplan het beoogd is dat binnen de bouwblokken variatie in bebouwing, bijvoorbeeld in goothoogtes, mogelijk moet blijven. Ook daar past een maximale goothoogte van 6 meter bij. Daarnaast is de opmerking van reclamant dat er richting het buitengebied juist lager wordt gebouwd in deze context niet juist. Het bouwplan Blokske I (bestemmingsplan Veenstraat) ligt niet aangesloten op het bestaande dorp en kent aan de randen ook bouwhoogtes tot 11 meter, die grotendeels ook benut worden in de praktijk.	
---	---	--

	Alle andere nieuwbouwbestemmingen op de verbeelding/plankaart hebben veel te ruime bouw mogelijkheden gekregen, met een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 11 meter. Dit is in strijd met de bepalingen van het beeldkwaliteitsplan. Met die bepalingen is juist ook beoogd het plan aan te laten sluiten op de bestaande bebouwing van het dorp. De bouwnormen in het bestemmingsplan dienen aangepast te worden. Ook geldt in de ruimtelijke ontwikkeling en planologie het adagium dat in het buitengebied in aansluiting op de bestaande bouw, niet ineens veel hoger gebouwd gaat worden, eerder juist lager, uitlopend naar het buitengebied.		
3C	Voor zover verderop aan de Wethouder Boemaarsstraat een groene buffer is voorzien in het nieuwe plan, wordt verzocht hierbij ook aan de achterzijde van de rest van de bestaande woningen aan de Wethouder Boemaarsstraat, dus ook ter hoogte van de woning van reclamant, eveneens een groene buffer aan te brengen. Dit is slechts een kleine tegemoetkoming op het gegeven dat	De groene buffer die het plan heeft aan de oostzijde van het oostelijk plangebied dient als landschappelijke buffer tussen de nieuw te realiseren woningen en het open buitengebied. Daarnaast dient deze groene buffer als verbinding tussen de Sint Annastraat en het Blokske. Een groene buffer aanbrengen zoals reclamant dat wenst zal niet de landschappelijke waarde hebben zoals de buffer aan de oostzijde dat heeft. Dat kan alleen als deze een substantieel profiel heeft, maar dan	Deze reactie leidt niet tot aanpassingen.

	deze woningen nu aansluitend op het buitengebied liggen en met deze voorgenomen plannen ineens worden ingebouwd. Met alle ernstig nadelige gevolgen van dien: de woonbeleving en woonsituering zal sterk nadelig worden gewijzigd.	blijft gelden dat er geen sprake is van een verbinding zoals dat aan de oostzijde van het plan wel het geval is. Daarnaast is het juist een logische stedenbouwkundige invulling om tegen de achterkanten van de Wethouder Boemaarsstraat ook weer achterkanten te plaatsen. Dat wordt vervolgens ritmisch doorgevoerd in het plan voor De Nieuwe Erven.	
3D	Reclamant geeft aan dat de inhoudelijke reactie op de plannen die gegeven is tijdens de omgevingsdialoog niet terug te lezen is in het verslag. Evenmin komt in het verslag voldoende duidelijk uitgeschreven naar voren dat er <i>levensloopbestendige woningen zullen worden gebouwd</i> aan de achterzijde van het perceel van reclamant. Het verslag is ook niet akkoord bevonden door reclamant. Dit is in strijd met het beleid voor de omgevingsdialoog.	De zienswijze van reclamant 3 is op 29 januari 2024, binnen de gestelde termijn van 6 weken, pro forma ingediend. Voor het aanvullen van de zienswijze is vervolgens een termijn tot en met 15 februari 2024 geboden. Op 15 februari 2024 is tijdig de aanvulling op de pro forma zienswijze ontvangen met daarin de gronden 3A t/m 3C zoals weergegeven in deze nota. Deze reactie ten aanzien van het verslag van de omgevingsdialoog is pas op 21 februari 2024 via een tweede aanvulling ingediend. Deze tweede aanvulling is buiten de eerder genoemde gestelde termijn ontvangen. Dit onderdeel van de zienswijze is daarmee niet ontvankelijk. Overigens is het verslag (inclusief de reactie) door de initiatiefnemer alsnog aangeboden aan reclamant.	Deze reactie leidt niet tot aanpassingen.
Waterschap Brabantse Delta (ontvangen op 22 december 2023)			
4A	Het door het waterschap gegeven advies op het conceptbestemmingsplan is maar ten dele verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Hoewel het waterschap er vertrouwen in heeft dat de benodigde wateropgave in het plangebied gerealiseerd kan worden, zijn er nog diverse	Om meer inzicht te krijgen in de haalbaarheid van de benodigde waterbergingsmaatregelen in het plangebied is nader onderzoek uitgevoerd. Hierbij is geput uit een aantal informatiebronnen. Allereerst is gekeken naar de situatie in het Blokske. Deze uitbreiding, waar in 2013 een bestemmingsplan voor is vastgesteld, is net als dit plan gelegen op dezelfde type percelen (grasland/agrarisch). Daar is sprake	Aan de regels van het bestemmingsplan wordt een voorwaardelijke verplichting toegevoegd.

	parameters welke nader onderzoek behoeven dan wel dienen te worden uitgewerkt. Zonder volledig te zijn: enkele aandachtspunten daarbij zijn onder meer een nadere onderbouwing van de GHG, en een uitwerking van een rioleringsplan waaruit blijkt dat de deelgebieden kunnen afstromen naar de beoogde bergingsgebieden.	van wadi's in combinatie met een infiltratieriool. De ervaring is dat er nooit water in de wadi blijft staan. Bij de aanleg van Blokske is uitgegaan van een Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) van 7,1 meter +NAP. Afgezet tegen de aangelegde straten op ten minste 8,5 meter +NAP betekent dit een GHG van 1,4 meter onder het maaiveld. Aangezien het naastgelegen perceel van De Nieuwe Erven hetzelfde peil heeft, is de aanname in de waterparagraaf uiterst voorzichtig met een GHG van 0,7 meter onder maaiveld, ofwel 7,8 meter +NAP. Daarnaast is in oktober 2021 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ten bate van deze ontwikkeling. Op dat moment waren de waterstanden als volgt: - Plandeel oost: 2,5 - 2,8 meter onder maaiveld (uit de peilbuizen in de wijdere omgeving blijkt een gemiddelde grondwaterstand 2,8 - 3,0 meter onder maaiveld); - Plandeel west: 2,5 - 2,8 meter onder maaiveld (uit de peilbuizen in de wijdere omgeving blijkt een gemiddelde grondwaterstand 2,9 - 3,0 meter onder maaiveld). In april 2024 is zijn opnieuw boringen gedaan. Uit deze boringen, die volgden op een zeer natte periode met hoge grondwaterstanden, blijkt het volgende: - Plandeel oost: 0,8 – 1,0 meter onder maaiveld; - Plandeel west: 0,9 – 1,2 meter onder maaiveld. Op basis van voorgaande gegevens kan geoordeeld worden dat de aanname in het ontwerpbestemmingsplan om uit te gaan van een GHG van 0,7 meter onder maaiveld een zeer veilig uitgangspunt is. De	
--	---	--	--

		werkelijk zal GHG zal lager liggen. Hiermee is de potentiële waterberging in het plan voldoende aannemelijk gemaakt en is aangetoond dat de haalbaarheid van het plan niet in het geding komt. In de regels van het bestemmingsplan wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarmee de benodigde waterberging, overeenkomstig de normen van gemeente Gilze en Rijen en Waterschap Brabantse Delta, in het bestemmingsplan geborgd wordt. Hiermee wordt tegemoetgekomen aan de wens van het waterschap om de waterberging (en daarmee het opstellen van een waterhuishoudkundig plan om dat te onderbouwen) te borgen.	
--	--	--	--

5. Lijst van (ambtshalve) wijzigingen bestemmingsplan

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

Toelichting:

- Speelvoorziening
 - Wijziging 1: overal in de toelichting waar het stedenbouwkundig plan wordt getoond wordt een actuele versie opgenomen met daarin de nieuwe locatie van de speelvoorziening, overeenkomstig de in onderstaand kaartbeeld getoonde verplaatsing:



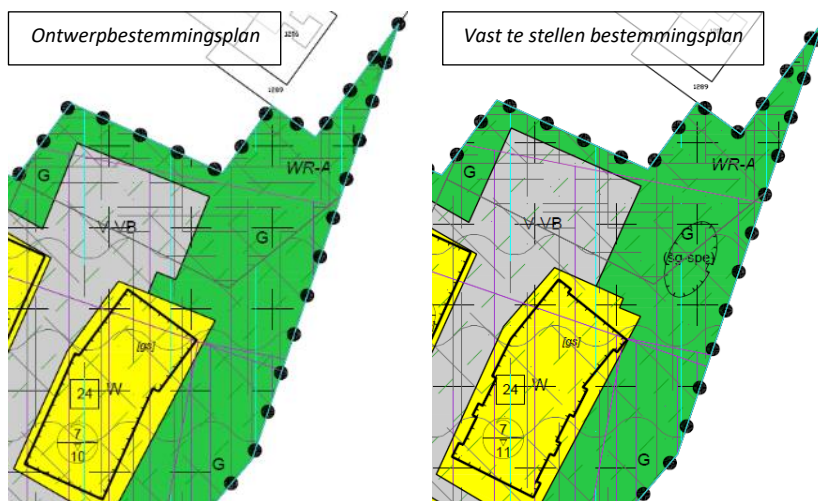
Figuur 1 - aangepast stedenbouwkundig plan als gevolg van verplaatsen speelvoorziening in oostelijk plandeel

- Actualiseren tabel overige planlocaties
 - Wijziging 2: in tabel 3 in paragraaf 3.1.3 van de toelichting wordt de volgende aanpassingen gedaan:

- Naam “Schoolstraat 27-35” wordt aangepast naar “Schoolstraat tussen 29 en 35”;
- Planlocatie “Schoolstraat 45” wordt geschrapt;
- Planlocatie Stappenakker 10 betreft 2 patiowoningen i.p.v. 1 vrijstaande woning;
- Planlocatie 6 wordt geschrapt (dit betreft de huidige ontwikkeling).

Verbeelding:

- Speelvoorziening
 - Wijziging 1: op de verbeelding van het bestemmingsplan wordt de locatie van de meest noordoostelijke speeltuin in het oostelijke plandeel specifiek aangeduid binnen de bestemming Groen door middel van het opnemen van een aanduiding “specifieke vorm van groen - speelvoorziening”. Hierdoor worden ook de begrenzingen van de bestemmingen “Groen” en Verkeer-Verblijfsgebied” aangepast.



Figuur 2 – op te nemen aanduiding “specifieke vorm van groen – speelvoorziening” en aanpassing “Groen” en “Verkeer-Verblijfsgebied”

- Waterhuishouding
 - o Wijziging 2: in het westelijk plangebied wordt binnen de bestemming Natuur de aanduiding “specifieke vorm van natuur – waterhuishoudkundige voorzieningen” opgenomen.



Figuur 3 - op te nemen aanduiding "specifieke vorm van natuur - waterhuishoudkundige voorzieningen" ter plaatse van de bestemming "Natuur"

- Aanpassing bouwhoogtes
 - o Wijziging 3: in het westelijke plandeel wordt de maximale goothoogte voor alle woningen gewijzigd van 6 naar 4,5 meter, met uitzondering van het bouwvlak ter plaatse van het bestaande pand Veenstraat 59, Molenschot.
- Aanduiden rijwoningen
 - o Wijziging 4: daar waar in het oostelijk plandeel rijwoningen voorzien zijn wordt de aanduiding “aaneengesloten” opgenomen.

- Vorm bouwvlakken plandeel oost
 - o Wijziging 5: de vorm van de bouwvlakken (inclusief de begrenzing van de bestemming “Wonen”) voor rijwoningen en gestapelde woningen wordt aangepast op basis van het laatste ontwerp (zie ter verduidelijking de rode pijlen voor de betreffende bouwvlakken/bestemmingen).



Figuur 4 - voorgestelde aanpassingen bouwvlakken en bestemmingsgrenzen

Regels:

- Speelvoorziening
 - o Wijziging 1: in artikel 3.1 onder a wordt de volgende zinsnede geschrapt “eventueel met recreatief medegebruik zoals speelplaats of speelveld”;
 - o Wijziging 2: in artikel 3.1 wordt lid “i” toegevoegd die luidt als volgt: *ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van groen - speelvoorziening” tevens een speelplaats of speelveld.*
- Waterhuishouding
 - o Wijziging 3: aan artikel 4.1 van de regels wordt lid “e” toegevoegd dat als volgt komt te luiden: *ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van natuur – waterhuishoudkundige voorzieningen” tevens waterbergende voorzieningen.*
- Aanduiden rijwoningen
 - o Wijziging 4: artikel 6.2.2 onder e wordt als volgt vervangen: *ter plaatse van de aanduiding “aaneengesloten” mogen uitsluitend aaneengebouwde woningen worden gebouwd.*
- Minimale breedte woningen
 - o Wijziging 5: de maatvoering in artikel 6.2.2 onder f, ten eerste wordt 5 meter i.p.v. 6 meter;
 - o Wijziging 6: de maatvoering in artikel 6.2.2 onder f, ten tweede wordt 6 meter i.p.v. 7 meter;
 - o Wijziging 7: de minimale maatvoering in artikel 6.2.2 onder f, ten derde wordt 4,5 meter i.p.v. 5,4 meter.
- Minimale afstand tot zijdelingse perceelsgrens
 - o Wijziging 8: artikel 6.2.2 onder g ten derde wordt geschrapt.
- Aanpassing dakhelling
 - o Wijziging 9: artikel 6.2.1 onder g wordt als volgt vervangen: *in afwijking van het bepaalde onder f is ter plaatse van de aanduiding ‘gestapeld’ een maximale dakhelling van 85° toegestaan, te combineren met een plat dak waarvoor de maximale bouwhoogte van toepassing is.*
 - o Wijziging 10: in artikel 6.2.1 wordt lid “h” toegevoegd dat als volgt komt te luiden: *in afwijking van het bepaalde onder f is een maximale dakhelling van 85° toegestaan indien een goothoogte lager dan 6 meter wordt toegepast. De maximale bouwhoogte blijft van toepassing.*

- Doorbreken goothoogte appartementencomplex
 - o Wijziging 11: in artikel 6.2.2 wordt lid “h” toegevoegd dat als volgt komt te luiden: *in afwijking van het bepaalde onder c is ter plaatse van de aanduiding ‘gestapeld’ het doorbreken van de goothoogte voor dakopbouwen en stedenbouwkundige accenten tot maximum van 11 meter toegestaan, indien dit overeenstemt met de bepalingen genoemd in paragraaf 3.3 van het beeldkwaliteitsplan De Nieuwe Erven en een positief advies van de Commissie ruimtelijke kwaliteit is ontvangen.*
- Afwijking goothoogte
 - o Wijziging 12: aan artikel 6.5 onder a wordt lid 6 toegevoegd: *het bepaalde in artikel 6.2.2 onder c voor het toestaan van een afwijkende goothoogte tot een maximum van 6 meter, mits dit stedenbouwkundig verantwoord is.*
- Borging waterberging
 - o Wijziging 13: artikel 6.6.4 wordt toegevoegd en komt als volgt te luiden:
Het (doen/laten) gebruik(en) van de gronden met de bestemming 'Wonen' is uitsluitend toegestaan indien een waterhuishoudkundige voorziening met voldoende bergingscapaciteit, binnen 2 maanden na het oprichten van het bouwwerk en/of aanleggen van de verharding, is gerealiseerd en kwalitatief en kwantitatief in stand wordt gehouden.

De benodigde bergingscapaciteit wordt als volgt berekend: benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x 0,06.

Aan artikel 1 (begrippen) wordt het begrip “waterberging” toegevoegd dat als volgt komt te luiden:

Voorziening voor het tijdelijk vasthouden van regenwater dat afstroomt vanaf de oppervlakte van een bouwwerk en bestrating.

6. Lijst van (ambtshalve) wijzigingen beeldkwaliteitsplan

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

Pagina 8: in de derde alinea wordt de hieronder in rood weergegeven tekst ingevoegd in de bestaande tekst:

*De noordzijde kent een overwegend orthogonale structuur die is gebaseerd op de oriëntatie van de bestaande agrarische bebouwing. Hiervan blijven de woning met aanpalende stal behouden. Deze worden beide voor bewoning geschikt gemaakt. **De stal is in de loop der jaren uitgebreid welke geen onderdeel uitmaakt van het karakteristieke volume. In de verkaveling is ervan uitgegaan dat (een deel van) deze uitbreiding wordt verwijderd.** De zuidzijde kent een wat lossere plaatsing van de bouwvolumes, passend bij het thema van ‘Wonen in de Boomgaard’ en in overeenstemming met de meanderende rooilijn van de agrarische bebouwing langs de Veenstraat. De nieuwe woningen ontleen hun look & feel aan die van een eenvoudige boerenschuur, met een staafvormig volume van 1 bouwlaag met een enigszins rijzige kap.*

Aanpassen hoogte erfafscheidingen (niet zijnde hagen) van 1,8 meter naar 2,0 meter, op pagina 14 en 15.

Pagina 21: in de onderstaande tekst wordt de rood weergegeven tekst ingevoegd:

Het oostelijk deelgebied wordt een eigentijdse vertaling van een tuindorp. Daarenboven ontleent de bebouwing haar look & feel aan elementen van de voor Molenschot karakteristieke langgevelboerderij. Een eigentijdse, **niet historiserende vertaling** van deze elementen en de expressie van de mansardekap geeft aan deze buurt zijn identiteit. Bijvoorbeeld door te spelen met nok- en goothoogten of het gebruik van asymmetrische kappen, waardoor er een landschap van ‘dansende daken’ ontstaat. Voor het algehele beeld is kleinschaligheid het motief en eenheid in verscheidenheid het devies. Dit krijgt mede gestalte in de programmering met in aard en omvang verschillende woningtypen. Het doel is een dorps en per woningtype een afwisselend straatbeeld te creëren.

Pagina 21: de voorwaarde “woningen kennen een ‘losse’ plaatsing aan de straat” wordt geschrapt.

Pagina 23: de voorwaarde “goothoogte 6-7 meter, incidenteel 9 meter toegestaan” wordt als volgt vervangen: “goothoogte 6-7 meter, doorbrekingen (bijvoorbeeld voor dakopbouwen of stedenbouwkundige accenten) tot maximaal 11 meter toegestaan”.