

Nota van inspraak en vooroverleg concept ontwerpbestemmingsplan Rielsebaan 48 en 52 te Gilze

Inhoud

1. Leeswijzer
2. Gevolgde procedure
3. Lijst wettelijke vooroverlegpartners
4. Samenvatting inhoud inspraakreacties reactie van de gemeente

1. Leeswijzer

In de hierna volgende hoofdstukken worden de door wettelijke vooroverlegpartners gegeven reacties behandeld. Hoofdstuk 2 zet de gevolgde procedure uiteen. In hoofdstuk 3 is de lijst van wettelijke vooroverlegpartners opgenomen. Vervolgens zijn in hoofdstuk 4 de reacties kort samengevat en wordt inhoudelijk op de reacties ingegaan.

2. Gevolgde procedure

Conform de beleidsnota 'omgevingsdialoog bij ruimtelijke plannen' is voor dit plan een omgevingsdialoog gevoerd. Een verslag hiervan is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

Het bestemmingsplan is toegezonden aan de vooroverlegpartners.

3. Lijst overlegpartners

In totaal zijn 3 vooroverlegpartners benaderd. Overlegpartners:

- Provincie Noord-Brabant
- Waterschap Brabantse Delta
- Brandweer Midden en West-Brabant

4. Samenvatting inspraak- en vooroverlegreacties en de reactie van de gemeente

4.1 Vooroverleg

Resultaten vooroverleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening concept ontwerpbestemmingsplan Rielsebaan 48 en 52 te Gilze.

Hieronder volgt een samenvatting van de ontvangen vooroverlegreacties van de vooroverlegpartners, de reactie van de gemeente hierop en wordt geconcludeerd of de reactie leidt tot aanpassing van het plan:

1 Provincie Noord-Brabant (ontvangen 8-02-2023)			
Zienswijze		Reactie	Conclusie
1A	Het omzetten van bedrijfswoningen is passend binnen ons beleid indien sprake is van voormalige bedrijfswoningen. Nu ter plaatse een bedrijf blijft bestaan is daarvan geen sprake. Het lijkt ons logischer dat in deze situatie één woning wordt afgesplitst en wordt voorzien van een woonbestemming. De andere woning kan de functie van bedrijfswoning behouden zolang het akkerbouwbedrijf nog wordt uitgevoerd. Omschakeling kan dan plaatsvinden zodra het akkerbouwbedrijf is beëindigd. Zolang het akkerbouwbedrijf nog wordt uitgevoerd ligt handhaving van de agrarische bestemming (waarbij de veehouderij wordt uitgesloten) voor de hand.	De rundveehouderij aan de Rielsebaan 48 in Gilze wordt opgegeven en van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt ongeveer 1.100 m2 gesloopt. Daarnaast verdwijnt er ca. 4.070 m2 in voorzieningen (silo's en verhardingen) De planologische situatie die de gemeente Gilze en Rijen mogelijk wil maken is er een waarbij de agrarische bestemming wordt verwijderd en waarbij de voormalige bedrijfswoningen herbestemd worden tot burgerwoningen, waarbij, conform de interim omgevingsverordening, de overtollige bebouwing wordt gesloopt. Bij een woonbestemming zijn aan-huis-gebonden bedrijven aan huis voorstelbaar, altijd passend in een woonomgeving. Bij Rielsebaan 52 wordt daarom een Bed and breakfast in een voormalig bedrijfsgebouw planologisch mogelijk gemaakt. Daarnaast wenst initiatiefnemer op de Rielsebaan nog kleinschalige akkerbouwactiviteiten uit voeren. Hiervoor wordt een deel van het voormalige bedrijfsgebouw akkerbouw gebruikt. We zien de activiteiten als ondergeschikt aan het wonen. De activiteiten zijn op ons verzoek nauw omschreven, zie bijlage bedrijfsplan Rielsebaan 48. Uit de omschrijving maken we op dat deze	Deze reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

		akkerbouw kleinschalig en zeer beperkt is. Er kan geen volledig inkomen uit de activiteiten worden gehaald. Daarnaast is initiatiefnemer op een bepaalde leeftijd gekomen waardoor de activiteiten in de komende jaren afgebouwd zullen worden. Aanvullend aan de woonbestemming wordt op het adres Rielsebaan 48 deze omschreven bedrijfsvoering toegevoegd als mogelijke activiteit. Daarnaast wordt ook geborgd deze activiteit tot aan huis gebonden bedrijf beperkt blijft, dus beperkt in omvang, passend in een woonomgeving, waarbij het bedrijf een maximale milieucategorie 2 betreft, en uitgevoerd enkel en alleen door de bewoner van de woning op Rielsebaan 48. De verbeelding wordt zodanig aangepast dat hieruit blijkt dat deze activiteit beperkt is tot die locatie en dat is uitgesloten dat het woon en leefklimaat op Rielsebaan 52 wordt aangetast. Hierop is toezicht mogelijk.	
1B	Verder valt op dat er een zeer forse maat aan bijgebouwen wordt toegestaan. Wij gaan ervanuit dat overtollige bebouwing wordt gesloopt en verzoeken u deze maatvoering nogmaals kritisch te bezien.	Zoals aangegeven wordt er veel bebouwing gesloopt. Hiermee wordt voldaan aan de eis dat overtollige bebouwing wordt gesloopt. Conform de gemeentelijke sloopkwaliteitsregeling worden de sloopmeters ingezet om een groter oppervlak en bijgebouwen toe te staan. Standaard is 200 m2, vermeerderd met de helft van de gesloopte vierkante meters aan bedrijfsbebouwing. Op ons verzoek heeft initiatiefnemer onderbouwd hoe de oppervlakte van het bijgebouw op Rielsebaan 48 benodigd is voor berging ten behoeve van het wonen en gebruik als kleinschalige, beperkte, aan—huis-verbonden bedrijfsactiviteiten. Op basis hiervan is de oppervlakte van dit bijgebouw te verantwoorden. Door het beëindigen van de bedrijfsactiviteiten, het slopen van de gebouwen en voorzieningen en het toepassen van de landschappelijke inpassing bereiken we hiermee een forse kwaliteitsverbetering van het landschap.	Deze reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1c	De landschappelijke inpassing die wordt voorgesteld bestaat voornamelijk uit een aantal bestaande hagen die geïntegreerd en geborgd worden. Daar kunnen we mee instemmen. Tussen nummer 48 en 52 is een veldje met fruitbomen voorzien. Het lijkt erop dat dit meer het karakter heeft van een tuinrichting en minder van een landschappelijke inpassing die bijdraagt aan de omgeving. In dit geval liggen deze hoogstamfruitbomen aan de weg en zijn ze ook zichtbaar in de omgeving. Aangezien er ook nog andere landschappelijke elementen worden toegevoegd kunnen we in dit geval instemmen met deze inrichting.	Nvt	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2 Waterschap Brabantse Delta (ontvangen op 25-01-2023)			
<i>Zienswijze</i>		<i>Reactie</i>	<i>Conclusie</i>
2A	Aangezien de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen in het bestemmingsplan geven wij een positief wateradvies.	Nvt	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2B	Wij verzoeken u in de waterparagraaf aandacht te schenken aan het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben	Dit nemen we op in de toelichting, met de aanvulling dat het bestemmingsplan ziet op bestemmingswijziging van bestaande gebouwen.	Deze reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.		
2C	Aangezien de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen in het bestemmingsplan geven wij een positief wateradvies.	Nvt	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
3 Brandweer Midden- en West Brabant (ontvangen op 13 april 2023)			
	<i>Zienswijze</i>	<i>Reactie</i>	<i>Conclusie</i>
3A	Voor het “voorontwerp bestemmingsplan Rielsebaan 48-52 in Gilze” kan voor het aspect externe veiligheid gebruik worden gemaakt van het standaardadvies. Binnen een afstand van 200 meter zijn twee brandkranen aanwezig.	Nvt	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.