

Nota van zienswijzen en lijst van wijzigingen bestemmingsplan Ruimte voor Ruimte Bolberg

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Gilze en Rijen gaf op 21 maart 2023 het ontwerp bestemmingsplan Ruimte voor Ruimte Bolberg in Gilze vrij voor de ter inzagelegging.

Het bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen vanaf 31 maart 2023 tot en met 11 mei 2023. Er zijn 10 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn ontvankelijk. De zienswijzen zijn per onderwerp samengevat. Daarna is de zienswijze per onderwerp voorzien van een reactie. Ten slotte is opgesomd tot welke aanpassingen van het bestemmingsplan alle zienswijzen hebben geleid.

Lijst van Zienswijzen

Nr.	Naam	Adres	Datum indienen
1.			10-05-2023
2.			10-05-2023
3.			10-05-2023
4.			10-05-2023
5.			10-05-2023
6.			08-05-2023
7.			08-05-2023
8.			02-05-2023
9.			09-05-2023
10.			24-04-2023

<p>Reclamant 1</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Reclamant is van mening dat de toegestane nokhoogte van de woningen van maximaal 10 meter niet passend is in het karakter van het landschap. Hij vraagt om een aanpassing waarbij de hoogte van de woningen maximaal die van een schuurwoning mag bedragen (8 meter). 2. Reclamant geeft aan dat de landschappelijke inpassing kleine zoogdieren, vleermuizen en vogels moet gaan aantrekken. Reclamant is echter van mening dat als gevolg van het te verwachten verkeer dat dit onlogisch en in de praktijk onmogelijk is. 3. Reclamant stelt dat in het plan onvoldoende rekening is gehouden met verkeer en veiligheid van de voetgangers. Naar mening van reclamant betekenen de nieuwe woningen een verdubbeling van de het autoverkeer en samen met vracht- en landbouwverkeer is daarmee sprake van een forse toename. 4. Reclamant maakt bezwaar tegen de ingang van het erf waaraan de woningen zijn gelegen, omdat naar zijn mening de ontsluiting via de Alphensebaan zou moeten zijn zoals nu ook het geval is.
<p>Onze reactie</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' is voor alle (bedrijfs-)woningen binnen het bouwvlak een maximale bouwhoogte van 10 meter toegestaan. Met de opgenomen bouwhoogte van 10 meter wordt daarom aansluiting gevonden met de geldende planologische regels in het buitengebied van Gilze. Voor de woningen op de erven heeft de gemeente een differentiatie opgenomen, want voor deze woningen geldt een maximale bouwhoogte van 8 m. Deze differentiatie draagt juist bij aan het realiseren van de gewenste kwaliteit in het gebied, waarbij de grootste volumes voorop het 'boerenerf' staan en de kleinere volumes verder achter op het 'boerenerf'. De bouwvolumes nemen ten opzichte van de huidige situatie af, omdat er slechts beperkt bebouwing mogelijk is. Voorheen was er een bouwhoogte van 11 m voor bedrijfsgebouwen toegestaan. Conclusie: geen aanpassingen. 2. In de ontwikkelingsrichting Bolberg is opgenomen dat houtwallen een ecologische betekenis hebben. Mogelijk vormen deze landschappelijke elementen een leefgebied en verbindingzone voor vlinders en andere insecten, reptielen en amfibieën, kleine zoogdieren, vleermuizen, vogels en (steen)uilen. De gewijzigde verkeerssituatie doet daar geen afbreuk aan, omdat de beëindiging van de veehouderijen juist leidt tot een afname van het landbouwverkeer en een toename van het normale verkeer. De intensiteiten op de wegen rondom de plangebieden zijn en blijven laag, zie ook de beantwoording onder 3. Het toevoegen van de landschappelijke inpassing en de lage intensiteiten van (zwaar) verkeer zorgen waarschijnlijk juist voor een gunstigere omstandigheid voor de genoemde diersoorten. Conclusie: geen aanpassingen. 3. In hoofdstuk 2 is er per ontwikkelingslocatie een berekening opgenomen van de verkeersgeneratie van de bestaande situatie en de nieuw situatie. De conclusie is voor iedere locatie gelijkaardig: de verkeersintensiteit neemt toe als gevolg van de realisatie van de nieuwe woningen. Echter betreft dit personenautoverkeer, terwijl er in de oude situatie sprake was van vooral landbouw/ zwaar verkeer. Dit heeft een positief effect op de verkeersveiligheid, omdat de het zware verkeer op de smalle wegen vaker voor verkeersonveilige situaties zorgt. Er is gekeken naar de capaciteit van de wegen rondom de plangebieden (Alphensebaan, Bolberg en Versterstraat). Deze wegen zijn allen zeer rustig van aard. Dit betekent dat er nog overcapaciteit is en dat de extra verkeersbewegingen als gevolg van de ontwikkeling opgevangen kunnen worden. De huidige intensiteiten liggen maximaal op 200

	<p>motorvoertuigen per etmaal (verkeersmodel BBMA peiljaar 2030). Deze zullen door de ontwikkelingen toenemen met ongeveer 82 motorvoertuigen per etmaal. Dit verkeer verdeelt zich over het wegennetwerk, richting de hoofdwegen. Maximaal neemt de intensiteit toe tot ongeveer 300 motorvoertuigen per etmaal. Dat staat gelijk aan een rustige erftoegangsweg. Een rijbaan van 3,15 meter is volgens de richtlijnen van het CROW geschikt om deze beperkte hoeveelheid verkeer op een veilige wijze te verwerken. Zeker, omdat het aantal grote (agrarische) voertuigen, met 30 voertuigen per etmaal sterk afneemt. Vooral deze afname is gunstig voor de verkeersveiligheid. Tenslotte blijft de intensiteit, in combinatie met de wegbreedte zodanig beperkt dat er geen kans ontstaat op bermschade (bij tegenliggers).</p> <p>Conclusie: de extra toelichting over de verkeersintensiteiten worden toegevoegd in de toelichting van het bestemmingsplan.</p>
	<p>4. Er is geen sprake van toevoeging van een nieuwe oprit. Het betreft een bestaande oprit ter ontsluiting van de stallen welke op de Bolberg georiënteerd zijn. Omdat er gebruik wordt gemaakt van een bestaande inrit is dit stedenbouwkundig en verkeerskundig aanvaardbaar.</p> <p>Conclusie: geen aanpassingen.</p>

Reclamant 2	<p>1. Reclamant wenst een aanpassing van de regel 7.5.2 zodanig dat deze schuur ook herbouwd mag worden. In het bestemmingsplan is nu opgenomen dat de zelfstandige zorgfunctie enkel binnen bestaande bebouwing kan worden toegestaan.</p>
	<p>2. Reclamant geeft aan als wens te hebben dat de verharding wordt gerealiseerd tot en met het einde van de insteekweg en niet tot en met het einde van de grondaankoop van de ontwikkelingsmaatschappij ruimte-voor-ruimte.</p>
	<p>3. Reclamant wenst het bouwvlak van het laatste kavel aan de rechterzijde meer naar het midden van het perceel te verschuiven zodat er voldoende ruimte ontstaat voor parkeren op eigen terrein.</p>
	<p>4. Reclamant is van mening dat de zorg die is ondergebracht in het bijgebouw bij de woning niet conform afspraak met initiatiefnemer is en wenst daarvoor een zelfstandig bouwvlak.</p>
Onze reactie	<p>1. Regel 7.5.2 is specifiek voor de locatie Versterstraat 26 toegevoegd, naar aanleiding van wens van de huidige bewoners van de Versterstraat 26. Hieraan ligt het volgende ten grondslag.</p> <p>De bewoners van de Versterstraat 26 hebben de specifieke wens hier een zorgfunctie te realiseren, maar dit plan is nog niet definitief. Het formaat van de schuur om de zorgfunctie in te beginnen wijkt in beginsel af van het beleid. Mocht initiatiefnemer de zorgfunctie willen realiseren, dat mag dat in de bestaande schuur, omdat de locatie en uitstaling van de bestaande schuur passend zijn binnen het boerenerfconcept. Nieuwbouw is uitgesloten, omdat er dan sprake is van afwijken van het beleid van de gemeente. Mocht initiatiefnemer afzien van de zorgfunctie, dat kan hij de sloop van de schuur inzetten voor de gemeentelijke sloopkwaliteitsregeling en valt men terug op het beleid voor bijgebouwen.</p> <p>Conclusie: geen aanpassingen.</p>
	<p>2. Ten eerste wordt aangemerkt dat de gemeente geen partij is in de uitvoeringsfase van de plannen, zoals het verharderen van de weg. Dit maakt onderdeel uit van de privaatrechtelijke afspraken tussen initiatiefnemer en de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte-voor-Ruimte.</p>

	<p>Wel kunnen we het volgende melden ten aanzien van de zienswijze van reclamant. Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte-voor-Ruimte heeft aangegeven in te kunnen stemmen met het doortrekken van de verharding tot het begin van de agrarische gronden. Hiermee kan aan de wensen van reclamant worden voldaan, maar dit wordt tussen genoemde partijen opgelost.</p> <p>Conclusie: geen aanpassingen.</p> <p>3. Conform de regels van het bestemmingsplan kan parkeren zowel binnen de bestemming 'Tuin' als binnen de bestemming 'Wonen' plaatsvinden. Parkeren kan daarmee volledig op eigen terrein worden opgelost, in dit kader is het niet noodzakelijk om het bouwvlak te schuiven. Echter zijn er stedenbouwkundig geen bezwaren om het bouwvlak te schuiven. Omdat het de wens is van reclamant om het betreffende bouwvlak tien meter naar achter te schuiven wordt hier medewerking aan verleend en wordt het bouwvlak verschoven.</p> <p>Conclusie: Bouwvlak ruimte-voor-ruimte kavel achter voormalige bedrijfswoning wordt 10 m naar achter geschoven.</p> <p>4. Het is planologisch gezien niet mogelijk om op het bijgebouw met zorgfunctie een zelfstandige bestemming met bouwvlak te leggen. Dit is in strijd met de provinciale regels (Interim omgevingsverordening), omdat het splitsen van een bouwvlak niet mogelijk is. Er is dan sprake van nieuwvestiging, dit is uitgesloten in het provinciale beleid.</p> <p>Daarnaast is het niet mogelijk vanwege een goede ruimtelijke ordening, omdat er met de nabijgelegen woningen niet aan bijbehorende richtafstanden (conform handreiking VNG bedrijven en milieuzonering) kan worden voldaan. Daarom is een zorgfunctie in het bijgebouw alleen mogelijk als ondergeschikte functie bij de woonfunctie.</p> <p>Omdat er ten tijde van de terinzagelegging het ontwerpbestemmingsplan nog geen concreet bedrijfsplan was, is er gekozen om een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid op te nemen. Zo kan in een later stadium nog worden afgewogen welke ruimtelijke impact de ontwikkeling heeft.</p> <p>Conclusie: geen aanpassingen.</p>
<p>Reclamant 3</p>	<p>1. Reclamant is het niet eens met het verder terugplaatsen van een van de bouwvlakken op de locatie Alphensebaan 54. Reclamant benoemd in de zienswijze diverse redenen waarom de huidige positie van het bouwvlak gewijzigd moet worden. Reclamant stelt voor om het betreffende bouwvlak gelijk aan de overige bouwvlakken te situeren.</p> <p>2. Op het perceel Alphensebaan 54 blijft een bestaande loods behouden, met de aanduiding (sba-bg1). Deze is binnen de bestemming 'wonen' gelegd. Reclamant geeft aan dat de oude functie van deze loods ten alle tijd behouden zou blijven. Daarom verzoekt reclamant om de bestemming 'agrarische akkerbouwloods' te behouden voor de loods.</p> <p>3. Reclamant is het niet eens met de strook waar de bestemming 'Tuin' op is gelegd. Reclamant geeft aan dat hiermee een doorkijk/openheid wordt weggenomen en vraagt om de bestemming te wijzigen naar 'Wonen'.</p> <p>4. Reclamant geeft aan dat nevenlocatie Alphensebaan 70b in het plan is betrokken bij de herontwikkeling van het perceel Alphensebaan 72-72. Dit is volgens reclamanten niet juist omdat het verschillende percelen met verschillende eigenaren zijn. Reclamant verzoekt om dit juist op te nemen.</p>

<p>Onze reactie</p>	<p>1. Er zijn twee redenen waarom het bouwvlak van een van de woningen op deze locatie verder terug is geplaatst:</p> <ul style="list-style-type: none"> • In december 2022 is er door de stedenbouwkundig adviseur een stedenbouwkundig advies uitgebracht over de voorgestelde verkavelingen. Over de locatie 1 en 1a (Alphensebaan 54) is toen het volgende advies gegeven: <i>“Rooilijn toe te voegen lintbebouwing (drie noordoostelijke woningen) staan nagenoeg in eenzelfde rooilijn en ten opzichte van de aangrenzende woningen te dicht bij de straat. Het toepassen van een meer verspringende rooilijn, afgestemd op de aangrenzende woningen, is een voorwaarde en is meer passend bij een bebouwingslint.”</i>; • De woning tegenover het betreffende bouwvlak, de Alphensebaan 55, ligt zeer dicht tegen de weg aan. De voorgevel ligt op slechts 6 m van het midden van de weg. Indien de woning aan de overzijde ook dicht bij weg wordt gepositioneerd komen deze twee woningen dicht bij elkaar te liggen. Dit is zowel vanuit ruimtelijke oogpunt als vanuit verkeersveiligheid niet wenselijk. <p>Op basis van het stedenbouwkundige advies én de ligging ten opzichte van de Alphensebaan 55 is er gekozen om het bouwvlak van de betreffende woning verder terug te leggen. De gemeente begrijpt echter ook de overwegingen van reclamant. Daarom wordt naar aanleiding van de zienswijze het bouwvlak 4m verder naar voren gelegd. Met deze aanpassing kan er nog aan de hierboven genoemde uitgangspunten worden voldaan, blijft de gewenste ruimtelijke kwaliteit in stand, maar kan ook gedeeltelijk tegemoet worden gekomen aan wensen van reclamant.</p> <p>Conclusie: Bouwvlak van de woning ten noorden van Alphensebaan wordt op de verbeelding 4 m naar de weg geschoven.</p>
	<p>2. Het is conform provinciaal (en gemeentelijk) beleid niet mogelijk om de woning en het bijgebouw een andere bestemming te geven Dit is in strijd met de provinciale regels (Interim omgevingsverordening), omdat het splitsen van een bouwvlak niet mogelijk is. Er is dan sprake van nieuwvestiging, dit is uitgesloten in het provinciale beleid. Daarom moet er gekozen worden tussen ‘Wonen’ als hoofdbestemming (en akkerbouw als ondergeschikte/hobbymatige functie) of ‘Agrarisch’ als hoofdfunctie waarbij de woning een bedrijfswoning blijft. Gezien de herontwikkeling van het perceel is het niet mogelijk om de bestemming ‘Agrarisch’ te behouden, dit is vanwege de richtafstanden tot omliggende woningen milieutechnisch niet mogelijk. Daarom is gekozen om het bijgebouw binnen de woonbestemming te leggen. Dit past ook in het gemeentelijke beleid, waarbij onder voorwaarden bijgebouwen tot 400 m2 toegestaan kunnen worden. Kleinschalige/hobbymatige agrarische activiteiten kunnen dan als ondergeschikte functie in het bijgebouw plaatsvinden.</p> <p>Conclusie: geen aanpassingen.</p>
	<p>3. De bestemming ‘Tuin’ is juist bedoeld om de openheid van het landschap meer te borgen. De bestemming ‘Tuin’ biedt minder bouw mogelijkheden dan de bestemming ‘Wonen’. Hierdoor kan de openheid van het landschap meer intact blijven, maar kunnen de gronden wel worden aangewend voor privégebruik. De gemeente kan het standpunt van reclamant dat er een doorkijk wordt weggenomen dan ook niet volgen.</p> <p>Conclusie: geen aanpassingen.</p>
	<p>4. Alle locaties van het bestemmingsplan Ruimte voor ruimte Bolberg zijn opgenomen in één bestemmingsplan. Dit betekent dat de locaties Alphensebaan 70b, 72 en 74 daarin zitten, maar ook Alphensebaan 54, Alphensebaan 67 en Versterstraat 26. Qua perceptie lijkt het wellicht dat Alphensebaan 70b betrokken is bij de ontwikkeling Alphensebaan 72-74, maar hier is geen sprake van. In de toelichting bij het bestemmingsplan is dit duidelijk omschreven.</p>

	Conclusie: geen aanpassingen.
Reclamant 4	<ol style="list-style-type: none"> 1. Reclamant geeft aan dat de ruimte-voor-ruimte kavel die tegenover de Alphensebaan 36 wordt gepositioneerd, op een bolle akker komt te liggen. Ter illustratie is een hoogtekaart bijgevoegd, waarop te zien is dat dit kavel hoger ligt dan de omgeving. Reclamant geeft aan dat het behouden van het reliëf in het landschap, zoals bolle weide- en akkercomplexen, juist een van de karakteristieken is die de gemeente wil behouden conform de structuurvisie van de gemeente Gilze en Rijen. Daarnaast geeft reclamant aan dat er momenteel op deze locatie een agrarische bestemming geldt, zonder bouwvlak, met de dubbelbestemming "Waarde-Landschap-4". Het realiseren van een woning op deze bestemmingen is strijdig met het aanwezige hoevenlandschap en de in de structuurvisie benoemde karakteristiek van open bolle akker. 2. Reclamant geeft aan dat door de landschappelijke inpassing van het ruimte-voor-ruimte kavel tegenover Alphensebaan 36, het uitzicht van de Alphensebaan 36 teniet wordt gedaan. Mede door de minimale hoogte van 3 m. 3. Reclamant vraagt zich af waarom de ruimte-voor-ruimte kavel tegenover Alphensebaan 36 zo groot moet zijn. Dit kavel is 47m breed en 2.300m² groot. Andere kavels zijn maximaal 30m breed. 4. Reclamant is van mening dat eerst gebouwd moet worden waar de bedrijven gesloopt worden (op de voormalige erven). Reclamant is van mening dat met het ruimte-voor-ruimte kavel tegenover Alphensebaan 36 tegemoet is gekomen aan de wensen van de grondeigenaar.
Onze reactie	<ol style="list-style-type: none"> 1. Het is de gemeente onbekend welke bron reclamant heeft gebruikt voor de hoogtekaart. De gemeente heeft het AHN geraadpleegd (Actueel Hoogtebestand Nederland). De kaarten die hierop zichtbaar zijn geven een ander optisch beeld dan de kaarten die reclamant heeft overlegd. Het AHN geeft aan dat het hoogste punt van de akker ca. 17.5m is. Het laagste punt, in de hoek, is ca. 17m. Het verschil is niet dermate groot en het verschil in hoogte is te verklaren in het kader van een goede afwatering van de agrarische gronden richting de omliggende sloten. <p>Het desbetreffende perceel vormt op zichzelf niet specifiek een bolle akker. Bolberg maakt deel uit van: "Het grote akkercomplex in het zuidelijke deel van de gemeente omvatte de gehuchten Kerkstraat, Nerhoven, Aalstraat, Weilenseind, Bolberg, Horst, Brakken, Biestraat, Verhoven, Driehoek en Den Aart". Bron is de toelichting van de Cultuurhistorische waardenkaart Gilze en Rijen (pagina 45), vastgesteld door de gemeenteraad in september 2022.</p> <p>De bodemkaarten tonen dit ook aan: Gilze is omringd door enkeerdgronden (= oude akkers) waarbij geen sprake is van grote verschillen in bodemhoogte binnen de enkeerdgronden (wel t.a.v. de afgegraven stukken uiteraard). Daarnaast is een bolle akker altijd specifiek herkenbaar op (historische) topografische kaarten doordat er steilranden worden aangegeven (taludstreepjes). In bijlage 1 is hier een voorbeeld van opgenomen. Ook is te zien dat dat er specifiek voor de betreffende locatie aan de Alphensebaan geen sprake is van een bolle akker.</p> <p>Gezien bovenstaande punten wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van aantasting van een bolle akker door de bouw van een woning.</p> <p>Conclusie: geen aanpassingen.</p>

	<p>2. Standpunt van reclamant is begrijpelijk en hoewel er geen recht op uitzicht bestaat is de gemeente van mening dat er door wat wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan een betere situatie ontstaat voor de bewoners van Alphensebaan 36. Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant wordt het perceel van vorm veranderd en wordt het perceel in noordelijke richting verschoven. Daarnaast is de landschappelijke inpassing aan de noordzijde van het perceel aangepast. Door deze aanpassingen ligt de landschappelijke inpassing niet meer recht voor de Alphensebaan 36 ligt en blijft er groter open landschap over t.o.v. de verkaveling uit het ontwerp bestemmingsplan. Zie ook beantwoording onder ad. 3.</p> <p>Conclusie: Aanpassing bouwvlak en landschappelijke inpassing woning tegenover Alphensebaan 36.</p>
	<p>3. Door de aanpassingen die aan het bestemmingsvlak zijn gedaan is de frontbreedte van het bestemmingsvlak verkleind van 37 m naar 31 m. De grootte van het bestemmingsvlak van deze grootte voor een woonbestemming in het buitengebied van Gilze niet vreemd. Bijvoorbeeld het naastgelegen bestemmingsvlak 'Wonen' is ca. 3300 m² groot en heeft een maat van 58 m aan de voorzijde. Er zijn vele van deze voorbeelden te vinden in de omgeving, daarom is een bestemmingsvlak met deze afmeting passend in het buitengebied van Gilze.</p> <p>Conclusie: Aanpassing bouwvlak woning tegenover Alphensebaan 36.</p>
	<p>4. Zie beantwoording reclamant 5 onder ad. 3</p>

Reclamant 5	<p>1. Zie reclamant 4 onder 1.</p>
	<p>2. Reclamant geeft aan dat er tussen Alphensebaan 50 en 54 een ruimte-voor-ruimte kavel is voorzien. Dit is een onbebouwde locatie. Reclamant geeft aan dat door het toevoegen van een woning de erven tegen elkaar aan groeien, terwijl juist in de structuurvisie is aangegeven dat het belangrijk is dat de erven ruimtelijk zelfstandig blijven liggen en niet aan elkaar vastgroeien.</p>
	<p>3. Reclamant geeft aan dat de ruimte-voor-ruimte kavels tegenover Alphensebaan 36 en tussen Alphensebaan 50 en 54 in strijd is met de structuurvisie omdat het niet voldoet aan de richtlijnen van bouwstenen herontwikkeling van erven. Beide locaties maken van oorsprong geen onderdeel uit van het erf en kan daarom volgens de richtlijnen uit de structuurvisie ook niet betrokken worden bij de herontwikkeling van het erf.</p>
	<p>4. Reclamant geeft aan dat de locatie Alphensebaan 70 b juist wel in aanmerking komt voor bebouwing. Deze locatie hoort bij het bedrijf van Alphensebaan 50-54, maar ligt op het erf van de locatie Alphensebaan 72-74. Conform de structuurvisie leent deze locatie zicht juist voor bebouwing.</p>
	<p>5. Reclamant is van mening dat door de landschappelijke inpassingen zichtlijnen teniet worden gedaan. Dit komt door de houtwallen van 5 m en beukenhagen aan de voorzijdes.</p>
	<p>6. Reclamant heeft vraagtekens bij ontwikkelingsrichting die in het bestemmingsplan is opgenomen. De ontwikkelingsrichting volgt uit provinciaal beleid (art 3.77). Reclamant is van mening dat als de ontwikkelingsrichting van het gebied door initiatiefnemer is opgesteld dat deze altijd passend is in het beleid. Omdat de ontwikkelingsrichting door initiatiefnemer is opgesteld is het geen goeduitgangspunt om aan te toetsen.</p>
Onze reactie	<p>1. Zie reclamant 4 onder 1.</p>

	<p>2. Als bijlage 2 is een uitsnede van ruimtelijkeplannen.nl van de locatie Alphensebaan 54 toegevoegd. In deze uitsnede is zowel het ontwerp bestemmingsplan Ruimte voor ruimte Bolberg te zien als het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied'. Op de uitsnede is aangegeven tot waar het vigerende bouwvlak van Alphensebaan 54 loopt. Het bouwvlak ligt aan de voorzijde van de Alphensebaan weliswaar iets verder terug (verder van de weg af), maar verder op het perceel ligt het bouwvlak zuidelijker dan het bouwvlak van de nieuwe woning. Een deel van dit bouwvlak is op dit moment niet bebouwd, waardoor het wellicht lijkt alsof de erven tegen elkaar aan groeien en de zichtlijnen worden weggenomen. Feitelijk nemen de bebouwingsmogelijkheden echter af, ontstaat aan de achterzijde meer openheid en wordt met de bestemming 'Tuin' naast Alphensebaan 50 de zichtlijn naar achteren zo veel mogelijk gewaarborgd. De stelling van reclamant dat de erven door de ontwikkeling aan elkaar groeien is dan ook onjuist.</p> <p>Conclusie: geen aanpassingen.</p>
	<p>3. Door reclamant wordt de strijdigheid met de structuurvisie Gilze en Rijen aangehaald. Voor een uitgebreide motivering wordt verwezen naar de ontwikkelingsrichting Bolberg, die is toegevoegd als bijlage 1 bij de toelichting. Hier worden de belangrijkste punten benoemd: Voor Gilze zuid is in de structuurvisie opgenomen dat er naast twee uitbreidingslocaties woningbouw wordt ingezet op <i>"kleinschalige, organische ontwikkelingen die aansluiten op de landschappelijke karakteristiek. Het is belangrijk om flexibel te kunnen zijn en in te kunnen spelen op nieuwe (markt)ontwikkelingen. Daarom wijzen we geen locaties aan voor de kleinschalige ontwikkelingen, maar wijzen we juist aan welke bestaande kwaliteiten we belangrijk vinden en willen behouden"</i>. In de structuurvisie worden diverse en uitgangspunten benoemd om de karakteristiek van het landschap te behouden (zie ontwikkelingsrichting of structuurvisie). Daarnaast is ook het volgende opgenomen in de structuurvisie: <i>"Eerst wordt gekeken naar de verdichtingsmogelijkheden van buurtschappen en/of herontwikkeling van bestaande erven. Pas daarna wordt gekeken naar nieuwe locatie"</i>. Conform de kaarten van de structuurvisie is de locatie Alphensebaan 54 niet gelegen in een buurtschap, maar is deze als erf aangeduid. Op pag. 45 van de structuurvisie worden bouwstenen voor de herontwikkeling van erven aangeduid. Uitgangspunt hierbij is dat de herontwikkeling is geïnspireerd op het boerenerf waarbij de woningen worden geordend rondom een verhard erf.</p> <p>Kijkend naar de herontwikkeling van de Alphensebaan 54 (en tegenover nr. 36) dan worden de uitgangspunten en bouwstenen van de structuurvisie niet volledig toegepast. Echter zijn er diverse argumenten waarom de gemeente heeft gekozen voor het toepassen van lintbebouwing voor de locatie Alphensebaan 54-56 (en 36):</p> <ul style="list-style-type: none"> • De ontwikkeling van de Alphensebaan 54 vindt plaats aan het lint, maar de ruimte die het inneemt aan de Alphensebaan is nauwelijks groter dan de het boerenerf voorheen, vooral als gekeken wordt naar het bouwvlak van het vigerende bestemmingsplan. In het bouwvlak zit namelijk nog uitbreidingsruimte aan de noord- en zuidkant. Met de ontwikkeling van de woningen wordt er aan de noordzijde ca. 13 m uitgebreid ten opzichte van het bestaande bouwvlak. Aan de zuidzijde wordt het bouwvlak juist 8m smaller en wordt er met de bestemming 'Tuin' enige openheid geborgd. • De locatie Alphensebaan 54-56 is de meest zuidelijk gelegen locatie van de vier. Op deze locatie is lintbebouwing voorstelbaar. De vier herontwikkelingslocaties zijn gelegen in Gilze-zuid. Gilze-zuid is een bebouwingsconcentratie die bestaat uit diverse kleine buurtschappen. Met name het noordelijke deel van de bebouwingsconcentratie bestaat uit clusters van bebouwing afwisselend met open groene gebieden. Door in het noorden vast te houden aan de ervenbenadering wordt deze structuur in stand gehouden. De Alphensebaan 54 is de meest zuidelijke locatie. Het zuidelijke deel van de Alphensebaan

	<p>kenmerkt zich meer door lintbebouwing waarna er in zuidelijke richting een einde komt aan de bebouwingsconcentratie. Daarom is juist voor deze locatie het toevoegen van lintbebouwing voorstelbaar in plaats van vast te houden aan de ervenbenadering. Door de lintbebouwing toe te voegen kan tot een afronding worden gekomen van het bestaande bebouwingscluster.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het open landschap aan de achterzijde van de Alphensebaan 54 wordt versterkt. Tussen de Klaverstraat en de Leemkuilen is er een open zone met een zichtlijn vanuit beide straten. Omdat de bebouwing aan het lint van de Alphensebaan wordt geconcentreerd, wordt deze open zone versterkt. De (inmiddels al gesloopte) bebouwing van het agrarische bedrijf verdwijnt. In de nieuwe situatie komen de bouwvlakken ca. 50 meter minder diep het landschap in. Hiermee wordt de borging van de openheid van het landschap verbeterd. • Op enkele plekken in de omgeving is er eerder gekozen voor het toevoegen van bebouwing in het lint, zoals Alphensebaan 34-36 en Alphenseweg ong. Zie ook de kaart met ruimtelijke ontwikkelingen die is opgenomen op pag. 16 van de ontwikkelingsrichting Bolberg. Deze ontwikkelingen liggen in de directe omgeving van de Alphensebaan 54-56 én de ontwikkeling tegenover Alphensebaan 36. Met deze ontwikkelingen is ook gemotiveerd dat het toevoegen van lintbebouwing wenselijk is én in de omgeving past. Met de voorgestelde ontwikkeling wordt aangesloten bij deze ontwikkelingen. • De bouwlocatie tegenover Alphensebaan 36 behoort momenteel niet tot een erf of tot een buurtschap. De locatie is agrarische grond aansluitend aan bebouwing. Ten zuiden en ten westen van deze gronden bevinden zich agrarische gronden die zorgen voor een open landschappelijke zone. De realisatie van de woning doet geen afbreuk aan deze open landschappelijke zone. Doorzichten blijven grotendeels behouden en zoals de Afdeling al eerder oordeelde (uitspraak 202102463) betekent verdichting niet dat er geen enkele beperking van het doorzicht is toegestaan. <p>Deze argumenten hebben ertoe geleid dat de lintbebouwing de voorkeur kreeg boven een ervenbenadering voor de locatie Alphensebaan 54-54 (en 36).</p> <p>Gezien deze motiveringen is er volgens de gemeente dan ook geen strijd met de structuurvisie. De structuurvisie geeft aan dat in eerste instantie buurtschappen en erven voor herontwikkeling of verdichting in aanmerking komen. Deze locatie is aangeduid als erf en komt daarom in aanmerking voor herontwikkeling. Dit betekent echter niet dat de locatie ook ontwikkeld moet worden als boerenerf volgens de bouwstenen. Voor deze specifieke locatie heeft de gemeente, op basis van voornoemde ruimtelijke en stedenbouwkundige argumenten, de afweging gemaakt dat een lintontwikkeling passender is. De lintontwikkeling is ook niet in strijd met de uitgangspunten voor de karakteristiek van het landschap. De locatie is al een agrarisch erf in een lint, waardoor de ruimtelijke structuur niet wordt aangetast en het reliëf in het landschap blijft behouden.</p> <p>Conclusie: geen aanpassingen.</p>
	<p>4. De locatie bij Alphensebaan 70b is nooit in beeld geweest als woningbouwlocatie, ondanks dat de huidige locatie bebouwd is en bij het agrarische bedrijf van Alphensebaan 54-56 hoort. Optisch gezien hoort de locatie bij de Alphensebaan 70, omdat de bebouwing van de Alphensebaan 70b achter de bebouwing van Alphensebaan 70 ligt. Op Alphensebaan 70 is een actief agrarisch loonbedrijf gevestigd. Het is niet wenselijk om een woning te realiseren achter een agrarisch loonbedrijf. Zowel vanuit ruimtelijk oogpunt als vanuit milieutechnisch oogpunt niet. Daarom is nooit overwogen om op deze locatie een woning te realiseren.</p>

	<p>Conclusie: geen aanpassingen.</p> <p>5. Het is onduidelijk welke zichtlijnen precies door reclamant worden bedoeld. Aangenomen wordt dat reclamant doelt op de landschappelijke inpassingen rondom de woningen op de Alphensebaan 54. Er wordt bij de landschappelijke inpassing gewerkt met behoud van bestaande elementen (voornamelijk bomen) en nieuwe elementen. De landschappelijke inpassing van de percelen is juist bedoeld om de landschappelijke structuren van het buitengebied, de oude landschapselementen de daar waar mogelijk de openheid van het landschap te versterken. De gemeente herkent zich dan ook niet in de visie van reclamant dat door de landschappelijke inpassing zichtlijnen worden tenietgedaan.</p> <p>Conclusie: geen aanpassingen.</p> <p>6. De ontwikkelingsrichting is in overleg met de gemeente opgesteld op basis van gemeentelijke beleidsdocumenten en feitelijke informatie. De ontwikkelingsrichting Bolberg zoals die is opgenomen in het bestemmingsplan is daarom te beschouwen als gemeentelijke ontwikkelingsrichting.</p> <p>Conclusie: geen aanpassingen.</p>
--	--

Reclamant 6	1. Zie reclamant 4 onder 1
	2. Zie reclamant 5 onder 2
	3. Zie reclamant 5 onder 3
	4. Zie reclamant 5 onder 4
	5. Zie reclamant 5 onder 5
	6. Zie reclamant 5 onder 6
Onze reactie	1. Zie reactie gemeente 4 onder 1
	2. Zie reactie gemeente 5 onder 2
	3. Zie reactie gemeente 5 onder 3
	4. Zie reactie gemeente 5 onder 4
	5. Zie reactie gemeente 5 onder 5
	6. Zie reactie gemeente 5 onder 6

Reclamant 7	1. Reclamant wenst een eigen oprit van 5 meter breed ter ontsluiting van de woning Alphensebaan 72a omdat dit in gesprekken met de ontwikkelaar besproken is.
	2. Reclamant verzoekt om de percelen recht te tekenen om toekomstige conflicten te voorkomen.
Onze reactie	1. Op 20 september 2022 heeft de rechtbank Zeeland-West-Brabant een uitspraak gedaan inzake de uitweg bij de Alphensebaan 72 en 72a en de achtergelegen agrarische grond. De uitrit moet conform deze uitspraak worden gerealiseerd. Hiervoor is ook ruimte gereserveerd in het bestemmingsplan, alleen is voor deze strook een foutieve bestemming opgenomen (agrarisch). In het vast te stellen bestemmingsplan wordt deze bestemming gewijzigd naar Verkeer. Conclusie: Wijzigen deel bestemming Agrarisch naar Verkeer bij Alphensebaan 72-74
	2. Het is niet duidelijk wat reclamant bedoeld. De wijze waarop de percelen nu ingetekend zijn is stedenbouwkundig aanvaardbaar. Conclusie: geen aanpassingen.

Reclamant 8	1. Reclamant wenst dat de woning ter plaatse van de Alphensebaan 74 terugkomt en dat deze ingepast kan worden in het plan.
Onze reactie	<p>1. Ter plaatse van het agrarische bouwvlak is in het vigerende bestemmingsplan slechts één bedrijfswoning toegestaan; dit betreft de woning Alphensebaan 72. De wens van reclamant is bekend bij de gemeente. In het archief van de gemeente Gilze en Rijen zijn geen vergunningen aanwezig welke erop wijzen dat de woning Alphensebaan 74 een formele status heeft als bedrijfswoning. Wij hebben reclamant hier al meermaals op gewezen. Wanneer reclamant ervan overtuigt is dat er sprake is van een legale woning, dan moet reclamant zelf met een bewijslast (in de vorm van een ooit verleende vergunning) te komen. Na meermaals vragen heeft de gemeente tot op heden niets ontvangen. Daarmee vallen we terug op de kaders van het bestemmingsplan. In zowel het bestemmingsplan Buitengebied 2010 als het oude bestemmingsplan Buitengebied 1998 is de woning op de Alphensebaan 74 niet opgenomen. Hiermee is er volgens de gemeente geen sprake is van een legaal aanwezige (bedrijfs)woning. Daarom is het niet mogelijk deze woning mee te nemen in de planvorming.</p> <p>Ten overvloede wijzen we erop dat dat reclamant ook op het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2010 een zienswijze heeft ingediend. Destijds heeft reclamant <u>geen</u> gronden heeft aangehaald met betrekking tot de woning Alphensebaan 74 of een extra bedrijfswoning op het agrarische bouwvlak.</p> <p>Conclusie: geen aanpassingen.</p>

Reclamant 9	1. Zie reclamant 4 onder 1
	2. Zie reclamant 5 onder 2
	3. Zie reclamant 5 onder 3
	4. Zie reclamant 5 onder 4
	5. Zie reclamant 5 onder 5
	6. Zie reclamant 5 onder 6
Onze reactie	1. Zie reactie gemeente 4 onder 1
	2. Zie reactie gemeente 5 onder 2
	3. Zie reactie gemeente 5 onder 3
	4. Zie reactie gemeente 5 onder 4
	5. Zie reactie gemeente 5 onder 5
	6. Zie reactie gemeente 5 onder 6

Reclamant 10	1. Reclamanten wensen een verplaatsing van de achterste woning (zuidzijde) op de Versterstraat 26 naar de overzijde, vanwege wens tot meer uitzicht.
	2. Reclamanten vragen zich af wie er zorg gaat dragen voor het strookje weiland gelegen tussen de nieuwe woningen en de Bolberg 13 en 15. Reclamanten geven aan dat het een solitair weiland wordt wat straks niet meer toegankelijk is omdat het geheel omsloten is door gronden van derden.

Onze reactie	<p>1. De verkavelingen en de opzet van de stedenbouwkundige invulling is in overleg met ontwikkelingsmaatschappij Ruimte-voor-ruimte en initiatiefnemers gegaan. Na overleg en na het toepassen van de eisen van alle partijen is gekozen voor de verkaveling uit het ontwerp bestemmingsplan. Met de huidige locatie van de woning wordt de bebouwing zoveel mogelijk geclusterd richting de Bolberg/Versterstraat en is er aan de 'overzijde' een open zone die aansluit bij de achterliggende open zone. Indien de woning aan de 'overzijde' wordt gepositioneerd dan wordt de open zone aan de noordwestzijde minder versterkt dan in de huidige verkaveling, evenals dat bij positionering van de woning aan de overzijde de bebouwing minder wordt geclusterd. Daarom is er gekozen voor deze verkaveling en blijft de argumentatie om voor deze verkaveling te kiezen in stand. Hierdoor kan er niet aan de wensen van reclamant worden voldaan.</p> <p>Conclusie: geen aanpassingen.</p>
	<p>2. Het weiland wordt privé-eigendom van een van de nieuwe woningen in de ervenconstructie Versterstraat 26. De eigenaren krijgen hierdoor de kans om op dit stukje een paard te weiden of andere hobbymatige agrarische activiteiten uit te oefenen. Het stukje weiland is overigens toegankelijk aan de westzijde van de landschappelijke inpassing, via de agrarische gronden. Deze toegang is smal, maar voldoende breed om het perceel te betreden.</p> <p>Conclusie: geen aanpassingen.</p>

Lijst van wijzigingen

De volgende wijzigingen worden bij vaststelling doorgevoerd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan n.a.v. de zienswijzen:

Verbeelding

1. Locatie Versterstraat 26: Bouwvlak ruimte-voor-ruimte kavel achter voormalige bedrijfswoning Versterstraat 26 is 10 m naar achter verschoven;
2. Locatie Alphensebaan 52-54: Bouwvlak ruimte-voor-ruimte kavel ten noorden van de voormalige bedrijfswoning Alphensebaan 52 is 4m naar de weg geschoven;
3. Locatie Alphensebaan 52-54: Bouwvlak woning tegen Alphensebaan 36 is van vorm veranderd en verkleind;
4. Locatie Alphensebaan 72-74: Bestemmingswijziging van een deel van bestemming 'Agrarisch' naar 'Verkeer' ten behoeve van een toegangsweg.

Regels

1. Bijlage 1: Wijziging landschappelijke inpassing Alphensebaan 52-54 n.a.v. aanpassing zienswijzen
2. Bijlage 4: Wijziging landschappelijke inpassing Versterstraat 26 n.a.v. aanpassing zienswijzen

Toelichting

1. Aanvulling paragraaf verkeer n.a.v. reclamant 1 onder 3. Tekstuele wijzigingen van de verkeerssituatie op P18, P23, P28, P32.
2. P16 en 17 toelichting: Wijziging toekomstige situatie Alphensebaan 52-54 n.a.v. aanpassing zienswijzen.
3. P30 en 31 toelichting: Wijziging toekomstige situatie Versterstraat 26 n.a.v. aanpassing zienswijzen.

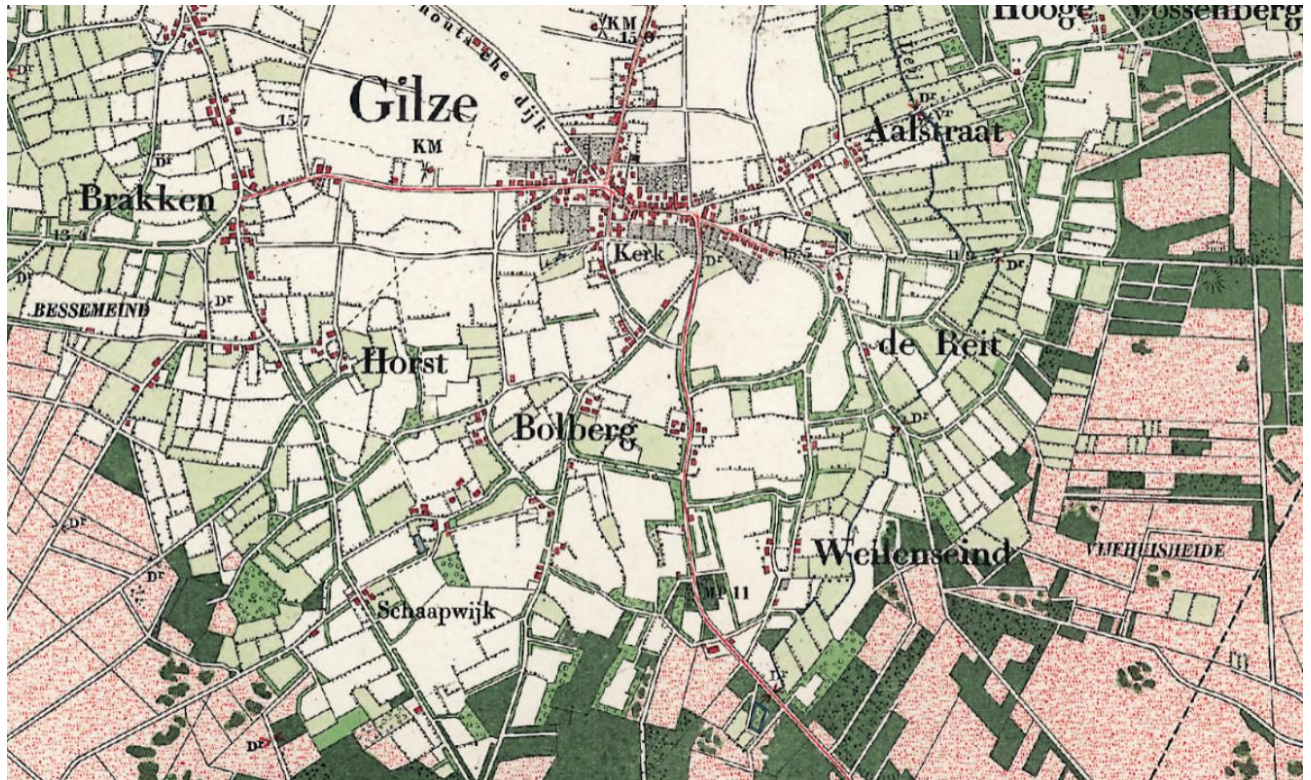
Lijst van ambtshalve wijzigingen

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

Toelichting

1. Tekstuele toevoeging op P71 en P72 over aanvullend onderzoek: vleermuizen, huismus, kerkuil
2. Tekstuele toevoeging P99 bij 7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid onder Ontwerp.
3. Toevoeging bijlage 16 Aanvullend onderzoek vleermuizen, huismus en kerkuil

Bijlage 1: Uitsnede topografische kaart:



Bijlage 2: Uitsnede ruimtelijke plannen Alphensebaan 54.

