

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Kleine Solberg, Beesel'

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kleine Solberg, Beesel' heeft gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024. Gedurende de periode van de terinzagelegging zijn er twee zienswijzen ontvangen, die zijn ingediend door Arvalis namens Holding Koen Bouten B.V. en Stichting Korenmolen De Grauwe Beer. In hoofdstuk 2 van deze nota zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een antwoord. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan. In hoofdstuk 4 is de conclusie opgenomen.

2. Zienswijzen en reactie

Zienswijze Arvalis namens Holding Koen Bouten B.V. (d.d. 23-01-2024)

Zienswijze	Beantwoording
<i>1. Spuitzones en beperkingen voor bedrijfsvoering</i> Reclamant constateert dat in het ontwerpbestemmingsplan geen rekening is gehouden met spuitzones. Volgens reclamant geldt dat er in beginsel een afstand van 50 meter moet worden aangehouden tussen een perceel waarop teelt van gewassen in de buitenlucht plaatsvindt en een gevoelige bestemming (zoals wonen). Reclamant is eigenaar van het perceel kadastraal bekend als gemeente Beesel, sectie N, nr. 318, waarop teelt van gewassen in de open lucht mag plaatsvinden. De kleinste afstand tussen het betreffende perceel en de enkelbestemming 'Woongebied' in het ontwerpbestemmingsplan bedraagt ca. 30 meter. Hierdoor wordt niet voldaan aan deze afstand van 50 meter. Reclamant verzoekt om het bestemmingsplan aan te passen zodat reclamant niet wordt beperkt in zijn bedrijfsvoering.	Het geldende en onherroepelijke bestemmingsplan 'Ouddorp 9, Beesel' op de gronden in eigendom van reclamant maakt de teelt van gewassen mogelijk in de buitenlucht. Hierdoor is het ook mogelijk om gewasbeschermingsmiddelen toe te passen. Het is gebruikelijk een richtafstand van 50 meter aan te houden tot een gevoelig object, zoals een woning. Indien een gevoelig object (zoals een woning) dichterbij wordt gerealiseerd dan deze 50 meter, heeft dit echter geen gevolgen voor de planologische status van het perceel dat gebruikt wordt voor het telen van gewassen. Daarmee blijft het mogelijk om gewasbeschermingsmiddelen toe te passen en wordt reclamant niet belemmerd in zijn mogelijkheden daartoe. Het onherroepelijke bestemmingsplan 'Ouddorp 9, Beesel' maakt naast vollegrondsteelt ook glastuinbouw mogelijk. Bij glastuinbouw geldt geen spuitzone, maar een richtafstand van 30 meter. Het ontwerpbestemmingsplan voldoet aan deze richtafstand. De geplande woningbouw legt daardoor geen beperkingen op aan de bedrijfsvoering van reclamant.
Consequenties voor het bestemmingsplan	
Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.	

Zienswijze Stichting Korenmolen De Grauwe Beer (d.d. 25-01-2024 en aangevuld d.d. 12-02-2024)

Zienswijze 1. Regeling molenbiotoop	Beantwoording
Reclamant constateert dat in het ontwerpbestemmingsplan een onjuiste regeling met betrekking tot de molenbiotoop van De Grauwe Beer is opgenomen. Reclamant pleit ervoor de regels te hanteren voor molenbiotopen zoals deze zijn opgesteld door de Vereniging De Hollandsche Molen.	De regeling met betrekking tot de molenbiotoop in het ontwerpbestemmingsplan (de zogeheten 1:30-regel) is niet onjuist. In sommige provincies zijn gemeenten zelfs verplicht om deze regeling te hanteren. In de actuele bestemmingsplannen binnen gemeente Beesel worden verschillende regelingen gehanteerd voor de molenbiotoop van De Grauwe Beer, namelijk voornoemde 1:30-regel en de regeling van de Vereniging De Hollandsche Molen. Met het oog op uniformiteit is ervoor gekozen om in alle bestemmingsplannen in gemeente Beesel de regeling van de Vereniging De Hollandsche Molen te hanteren. In het vast te stellen bestemmingsplan, meer specifiek in de regels van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop', wordt deze regeling dan ook opgenomen. Samengevat geldt de regeling van de Vereniging De Hollandsche Molen voor een gebied met een straal van 400 meter rond het middelpunt van de molen. Door middel van een rekenformule wordt de maximaal toelaatbare hoogte van een obstakel (bebouwing of hoog opgaand groen) binnen de molenbiotoop berekend. Deze regeling is nader beschreven in bijlage 3 bij de regels van het vast te stellen bestemmingsplan. De keuze om de regels van de Vereniging De Hollandsche Molen te hanteren, leidt tot een sterkere bescherming van de windvang voor de molen. In tegenstelling tot de 1:30-regel, zijn op basis van de Hollandsche Molen lagere maximum hoogtes toegestaan voor bebouwing en groen binnen de molenbiotoop. Hierdoor wordt de windvang voor de molen beter gewaarborgd. De constante binnen de rekenformule van de Hollandsche Molen is daarnaast zodanig gekozen dat de windvang optimaal wordt beschermd. Binnen de molenbiotoop is de constante 75 gehanteerd voor ruw terrein. Dit betreft een conservatieve inschatting, aangezien de werkelijke terreingesteldheid na planrealisatie ook gekwalificeerd kan worden als gesloten terrein (constante 50). Naarmate met een hogere constante wordt gerekend, zijn de toegestane hoogtes lager, en daarmee wordt de windvang beter beschermd.
Consequenties voor het bestemmingsplan Dit onderdeel van de zienswijze geeft aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Met het oog op uniformiteit worden de planregels met betrekking tot de molenbiotoop aangepast, zodat deze in overeenstemming zijn met de regels voor molenbiotopen van de Vereniging De Hollandsche Molen.	

Zienswijze <i>2. Aanduiding molenbiotoop op verbeelding</i>	Beantwoording
Volgens nameting door reclamant valt gehele plangebied van het ontwerpbestemmingsplan binnen de molenbiotoop van 500 meter van De Grauwe Beer. De gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop' is in het ontwerpbestemmingsplan onjuist ingetekend, deze omvat namelijk slechts het gebied tot ca. 470 meter afstand tot de molen. Reclamant verzoekt om deze aanduiding aan te passen.	Deze constatering is niet geheel juist. Conform de regels van de Vereniging De Hollandsche Molen, heeft de molenbiotoop een straal van 400 meter in plaats van 500 meter, gemeten vanuit het middelpunt van de molen. De molenbiotoop is in het ontwerpbestemmingsplan echter ingetekend vanuit het middelpunt van de oude locatie van de molen, die voorheen elders op het perceel was gesitueerd. De gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop' wordt daarom zodanig gecorrigeerd op de verbeelding van het vast te stellen bestemmingsplan, dat deze een straal van 400 meter vanaf de huidige locatie van de molen omvat.
Consequenties voor het bestemmingsplan	
Dit onderdeel van de zienswijze geeft aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan. De gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop' wordt aangepast op de planverbeelding, zodat deze een straal van 400 meter omvat vanuit het middelpunt van de huidige locatie van de molen. Dit is conform de regels voor molenbiotopen van de Vereniging De Hollandsche Molen.	

Zienswijze <i>3. Bouwhoogtes in relatie tot molenbiotoop</i>	Beantwoording
Reclamant heeft berekend dat, op basis van de rekenformule van de Vereniging De Hollandsche Molen voor de molenbiotoop en de aangegeven NAP-hoogtes in het plangebied, de maximum bouwhoogte in het plangebied ca. 7,70 meter vanaf het maaiveld mag zijn. In het ontwerpbestemmingsplan is een maximum goothoogte van 6,5 meter toegestaan, hetgeen zou betekenen dat er maximaal in 2 bouwlagen met een plat dak gebouwd mag worden.	Zoals aangegeven in onderdeel 1 en 2 van de beantwoording van deze zienswijze, omvat de molenbiotoop een straal van 400 meter rond de molen. Het plangebied ligt op geruime afstand tot de molen, de kleinste afstand tot de molen is namelijk 380 meter, waardoor het plangebied slechts zeer beperkt overlapt met de molenbiotoop. Slechts een gedeelte van één woningbouwkavel overlapt met de molenbiotoop. Deze kavel ligt op bijna 400 meter afstand van de molen. Binnen de bouwregels van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop', die op een deel van deze kavel van toepassing zijn, zijn voldoende mogelijkheden om een woning te realiseren die daaraan voldoet. Op basis van deze regels is een bouwhoogte toegestaan van ca. 7,58 meter. Daarnaast is deze kavel voldoende ruim om de woning zodanig te positioneren dat deze de molenbiotoop niet of slechts zeer beperkt raakt.
Consequenties voor het bestemmingsplan	
Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.	

Zienswijze 4. Opgaand groen in relatie tot molenbiotoop	Beantwoording
Reclamant geeft ten aanzien van de landschappelijke inpassing van het plangebied aan dat de aanplant van bomen die hoger groeien dan 7,70 meter in beginsel niet wenselijk is. Reclamant stelt voor om de landschappelijke inpassing aan te passen door laagblijvende soorten aan te planten. Tevens verzoekt reclamant om voorwaarden te stellen voor het beplanten van particuliere tuinen in het plangebied, bijvoorbeeld een verplichting om bomen terug te snoeien naar een hoogte van maximaal 7,70 meter.	Zoals aangegeven in onderdeel 1 en 2 van de beantwoording van deze zienswijze, omvat de molenbiotoop een straal van 400 meter rond de molen. Het plangebied ligt op geruime afstand tot de molen, de kleinste afstand tot de molen is namelijk 380 meter, waardoor het plangebied slechts zeer beperkt overlapt met de molenbiotoop. Vanwege de aanwezige landschapswaarden en beleidsmatige verplichting tot landschappelijke inpassing en aanvullende kwaliteitsbijdrage voor de woningbouw, is een kwalitatief voldoende en robuuste inpassing van het plangebied in zijn omgeving een vereiste. Daarbij moet gebruik gemaakt worden van inheemse soorten. In het landschappelijk inpassingsplan is gekozen voor relatief laagblijvende boomsoorten in het gehele plangebied, waaronder hoogstamfruit, dat deels binnen de molenbiotoop is geprojecteerd. De hoogstamfruitbomen hebben een eindhoogte van 5 tot 7 meter, hetgeen past binnen regels van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop'. Binnen de molenbiotoop is daarnaast een bomenrij geprojecteerd langs de westelijke grens van het plangebied. Deze bomen komen aan de rand van de molenbiotoop, op 380-400 meter afstand tot de molen. Voor deze bomenrij is eveneens gekozen voor relatief laagblijvende soorten, om de windvang zo min mogelijk te beperken. De meeste bomen zullen niet hoger worden dan is toegestaan op basis van de biotoopformule. Deze maakt (op basis van de maaiveldhoogtes ter plaatse) opgaand groen mogelijk met een maximum hoogte van ca. 7,98 tot 8,68 meter. Slechts twee van de geplande bomen kunnen op lange termijn uitgroeien tot een hogere eindhoogte. Hiermee heeft het landschappelijk inpassingsplan slechts een zeer gering effect op windvang. Tevens is in het deel van het plangebied dat niet overlapt met de molenbiotoop ook gekozen voor relatief laagblijvende boomsoorten en soorten met een slanke of open kruin, eveneens om de windvang zo min mogelijk te belemmeren. Bovendien ligt het plangebied ten oosten van de molen en is er op jaarbasis relatief weinig sprake van oostenwind, waarmee de periode dat het plan werkelijk een belemmering zou kunnen vormen voor de windvang van de molen relatief kort is. Tevens wordt de windvang aan deze zijde van de molen al sterk beperkt vanwege het bestaande opgaand groen en tuinbouwkassen, die dicht bij de molen zijn gelegen.

	Tot slot is de molen niet bedrijfsmatig in gebruik en is er geen molenaar van afhankelijk van de molen voor zijn broodwinning. De molen is in eigendom van gemeente Beesel. Er bestaan geen concrete voornemens om de molen bedrijfsmatig in gebruik te nemen in de toekomst. Gezien het bovenstaande weegt de verplichting om het plan kwalitatief landschappelijk in te passen zwaarder dan het volledig beperken van alle effecten op molenbiotoop. De zeer geringe effecten doordat twee bomen een hogere eindhoogte kunnen krijgen dan aanvaardbaar is binnen de biotoopformule, worden daarmee geaccepteerd. Hierbij is mede in aanmerking genomen dat in de gehele landschappelijke inpassing maximaal is ingezet op het voorkomen van effecten op de windvang. Wat betreft het groen in privétuinen overlapt de tuin van slechts één woningbouwkavel met de molenbiotoop. Hiervoor gelden de regels voor het aanplanten van opgaand groen conform de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop' in het vast te stellen bestemmingsplan.
Consequenties voor het bestemmingsplan	
Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.	

3. Ambtshalve wijzigingen

Het bestemmingsplan 'Kleine Solberg, Beesel' is ambtshalve op de volgende onderdelen gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Dit betreffen met name correcties en actualisaties ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

- Toelichting paragraaf 3.3: de geactualiseerde landschappelijke inpassing is verwerkt in deze paragraaf.
- Toelichting paragraaf 4.3.2: de motivering inzake artikel 2.4.2 omgevingsordening onder c. is als volgt aangepast: *“voorliggend plan is op regionaal niveau afgestemd en akkoord bevonden.”*
- Toelichting paragraaf 5.1.1: de conclusie is als volgt aangepast: *“Op grond van voorgaande m.e.r.-beoordeling heeft het college op 12 december 2023 besloten dat het opstellen van een milieueffectrapport niet noodzakelijk is voor de voorliggende ontwikkeling.”*
- Toelichting paragraaf 5.2.2: de geactualiseerde uitwerking hemelwatervoorziening is verwerkt in deze paragraaf.
- Toelichting paragraaf 5.4: het selectiebesluit archeologie is verwerkt in deze paragraaf.
- Toelichting paragraaf 5.7: de gewijzigde regeling met betrekking tot de molenbiotoop is toegelicht, het voorliggende plan is getoetst aan deze regeling, waarbij is gemotiveerd dat het plan inpasbaar is ten opzichte van de molenbiotoop.
- Bijlagen bij toelichting: de bijlagen Landschappelijke inpassing en Hemelwatervoorziening zijn vervangen voor de geactualiseerde versies. De bijlage Selectiebesluit archeologie is toegevoegd.
- Verbeelding: de ligging van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop' is aangepast: deze is ingetekend met een straal van 400 meter, gerekend vanuit het middelpunt van de molen (huidige locatie).
- Regels artikel 4.2.4: binnen de bouwregels voor bouwwerken geen gebouw zijnde is een sublid toegevoegd om voorzieningen t.b.v. het verkeer (bijv. lichtmasten) mogelijk te maken van voldoende hoogte. Tussen sublid 3 en 4 is een nieuw sublid toegevoegd: *“De bouwhoogte van voorzieningen voor verkeer mag maximaal 10 m zijn.”*

- Regels artikel 6.3.2 onder aanhef: de oppervlakte-ondergrens is gecorrigeerd naar 5.000 m².
- Regels artikel 10.4: de voorwaardelijke verplichting m.b.t. landschappelijke inpassing is als volgt aangepast:
 “Het gebruik zoals omschreven in artikel 3 en 4 is uitsluitend toegestaan indien de landschappelijke inpassing, zoals opgenomen in bijlage 2 bij deze regels, binnen twee jaar na de ingebruikname van *de eerste woning* is aangelegd, wordt beheerd en in stand wordt gehouden conform de voorschriften zoals opgenomen in bijlage 2 bij deze regels.”
- Regels artikel 11.1.2: de bouwregels binnen de gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone – molenbiotoop’ zijn als volgt aangepast:
 “11.1.2 Bouwregels
 Ter plaatse van de aanduiding ‘vrijwaringszone - molenbiotoop’ gelden de volgende regels:
 - a. binnen een straal van 100 m¹, gerekend vanaf het middelpunt van de molen, mag geen bebouwing worden opgericht, *hoger dan de hoogte van de belt van de molen, zijnde 3,20 m;*
 - b. binnen een straal van 100 tot 400 m¹, gerekend vanaf het middelpunt van de molen, mag geen bebouwing worden opgericht met een grotere hoogte *ten opzichte van het maaiveld van de molen NAP+20,75 m, dan de maximum hoogte conform de formule zoals opgenomen in bijlage 3 Molenbiotoop.*”
- Regels artikel 11.1.4 onder a: de regels voor het uitvoeren van een werk binnen de gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone – molenbiotoop’ zijn als volgt aangepast:
 “11.1.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
 - a. Verbod
 Het is verboden op of in de ter plaatse van de aanduiding ‘vrijwaringszone - molenbiotoop’ aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden uit te voeren:
 1. *binnen een straal van 100 m¹, gerekend vanaf het middelpunt van de molen, hoger dan de hoogte van de belt van de molen, zijnde 3,20 m;*
 2. *binnen een straal van 100 tot 400 m¹, gerekend vanaf het middelpunt van de molen, met een grotere hoogte ten opzichte van het maaiveld van de molen NAP+20,75 m, dan de maximum hoogte conform de formule zoals opgenomen in bijlage 3 Molenbiotoop.*”
- Bijlagen bij regels: de bijlage Landschappelijke inpassing is vervangen voor de geactualiseerde versie. De bijlage Molenbiotoop is toegevoegd.

4. Conclusie

De ingediende zienswijzen zijn op onderdelen (deels) gehonoreerd en leiden tot aanpassingen in het bestemmingsplan. Het overzicht van ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan is opgenomen in de voorgaande paragraaf 3.

Reuver, 3 juli 2024

Bijlagen

- Ingekomen zienswijze Arvalis namens Holding Koen Bouten B.V., d.d. 23 januari 2024.
- Ingekomen zienswijze Stichting Korenmolen De Grauwe Beer, d.d. 25 januari 2024 en aangevuld d.d. 12 februari 2024.