

Nota van zienswijzen

Ontwerp bestemmingsplan “Ruimte voor Ruimte Broeksestraat 80 te Babyloniënbroek”

Vanaf 24 september 2020 heeft het ontwerpbestemmingsplan “Ruimte voor Ruimte Broeksestraat 80 te Babyloniënbroek” voor 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode kon iedereen bij de gemeenteraad zijn/haar zienswijze geven op het ontwerpbestemmingsplan. In deze nota staan de ontvangen zienswijzen, de gemeentelijke reactie daarop en de wijzigingen in het bestemmingsplan.

Waar gaat het bestemmingsplan over?

Het betreft de herontwikkeling van het voormalig agrarisch bedrijf aan de Broeksestraat 80 te Babyloniënbroek. Het initiatief betreft de realisatie van twee boerenerven waaraan elk twee woningen worden gesitueerd. In totaal komen er vier woningen op vier aparte kavels. Eén van de kavels wordt ingevuld door de voormalige bedrijfswoning. De drie overige kavels waarop de woningen gerealiseerd kunnen worden zijn zogenoemde ruimte-voor-ruimte kavels.

Het bestemmingsplan is voorbereid op grond van 1.3.1. Besluit ruimtelijke ordening. De procedure is bekendgemaakt op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

Wie heeft er een zienswijze gestuurd?

In de periode van terinzagelegging zijn er twee zienswijzen ontvangen:

1. Provincie Noord-Brabant
2. Eigenaren bedrijf Broeksestraat 82 te Babyloniënbroek

Hoe ziet de inhoud van deze nota er uit?

Hoofdstuk 1: Samenvatting van de zienswijzen met gemeentelijke beantwoording.

Hoofdstuk 2: Wijzigingen die doorgevoerd worden.

1. Beantwoording zienswijzen

1. Zienswijze: Provincie Noord Brabant	
Ontvangstdatum: 2 november 2020	
Inhoud zienswijze	Beantwoording gemeente
De zienswijze betreft de ruimtelijke kwaliteit van het plan. <i>Landschappelijke inpassing</i> In het kader van de eerder uitgebrachte vooroverlegreactie (C2239004/4481026) is erop gewezen dat voor de wijziging van de agrarische bedrijfsbestemming in een reguliere woonbestemming kwaliteitsverbetering van het landschap noodzakelijk is. Dit volgt uit artikel 3.9 IOV. Op grond van de regionale afspraken 'Kwaliteitsverbetering van het landschap' voor West Brabant gaat het om een categorie 2 ontwikkeling waarvoor een goede landschappelijke inpassing is vereist. Daarnaast bepaalt artikel 3.80 lid 1 sub c van de IOV dat óók voor de ruimte-voor-ruimte woningen een goede landschappelijke inpassing dient te worden verzekerd. In de bijlage bij de bestemmingsplanregels is het landschapsinpassingsplan toegevoegd. In de eerste plaats merken wij op, dat de voorgestelde landschappelijke inpassing voor zowel de reguliere woning als de ruimte-voor-ruimte woningen te beperkt is. In de tweede plaats constateren wij, dat met de bestemming 'groen' niet aangesloten wordt bij de begroeiing die thans al aanwezig is uitgaande van de luchtfoto, omdat deze een beperktere begrenzing heeft. Dit betekent dat zelfs het bestaande groen in planologisch opzicht onvoldoende is beschermd. Tot slot merken wij op dat de bestemming 'groen' niet overeenstemt met de voorgestelde landschappelijke inpassing in de bijlage. Wij dringen erop aan het landschapsinpassingsplan te herzien, aan te vullen en te versterken.	Over de landschappelijke inpassing heeft ook overleg plaatsgevonden met de provincie. <i>Landschappelijke inpassing</i> De inpassing is gebaseerd op het polderlandschap in de omgeving.. Er is sprake van een bestaande situatie waarbij een agrarische bedrijfslocatie volledig, behoudens de bedrijfswoning, wordt gesaneerd. In plaats daarvan wordt de bestaande bedrijfswoning een burgerwoning en worden 3 nieuwe ruimte-voor-ruimte kavels gerealiseerd en ingepast, waarvoor titels zijn aangekocht. Al met al per definitie een kwaliteitsverbetering, maar uiteraard moet de nieuwe situatie ook voorzien worden van een goede stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing. Bij deze in een notendop de uitgangspunten, mede op basis van de meegekregen PVE vanuit project (o.a. sanering agrarische locatie, behoud bestaande woning, realisatie 3 nieuwe woningen, compact bouwen/zorgvuldig ruimtegebruik binnen bebouwingsconcentratie): - Versterken contrast open polderlandschap met weilanden/ akkers/watergangen vs. opgaande linten/ dijken geaccentueerd met laan/ singelbeplanting, bebouwingsserven en bijbehorende erfbeplanting; - Terugbrengen historische situatie van ontsluiting van het "boerenerf" via de "smallen dijk" ten zuiden van het plangebied; - Bestaande kwalitatieve landschapselementen, daar waar mogelijk, behouden en versterken; - Rekening houdend met zowel directe omgeving van het plangebied, als plangebied zelf. De inpassing- en beplantingsplannen komen niet geheel overeen. Dit klopt en zit voornamelijk in de uitbreiding van de woonbestemmingen van de woningen. De woonbestemmingen dienen op basis van het principebesluit minimaal 1000 m2 bedragen. Hierdoor zijn de kavels vergroot in oostelijke richting ten opzichte van het inpassingsplan (welke bij het principeverzoek is opgenomen

Overige opmerkingen.

Het voorontwerpbestemmingsplan ging uit van het concept van een boerenerf. Dit volgt ook uit het landschapinpassingsplan. Ook in dat opzicht komt het landschapinpassingsplan niet overeen met de weergave op de Verbeelding bij onderhavig ontwerp-bestemmingsplan, omdat dit concept op de Verbeelding is verlaten. Wij verzoeken u beide onderdelen van het plan in overeenstemming met elkaar te brengen.

Ruimte voor Ruimte

Tenslotte en ten overvloede wijzen wij erop dat aan alle voorwaarden uit artikel 3.80 IOV, inzake Ruimte-voor-Ruimte dient te worden voldaan vóór de vaststelling van het bestemmingsplan.

en in eerste aanleg leidend is geweest). Dit heeft geleid dat de bestaande inpassing (lees de 3-zijden aanwezige houtsingel) aldaar deels komt te vervallen en opgeschoven (dus nieuw wordt aangepland) wordt naar het oosten, wel met de gedachte om de opzet van de bestaande inpassing te behouden. Zo ook blijkt uit het beplantingsplan (welke juridisch wordt geborgd) en de verbeelding. Het behouden van bestaande inpassing is niet verplicht.

Dat de bestemming 'Groen' smaller lijkt dan op de luchtfoto betekent niet dat de groenbestemming te klein is ingetekend. De luchtfoto is natuurlijk vertekend daar hier de brede kruin van de bomen zichtbaar is. Op grondniveau is de beoogde groenbestemming opgenomen zoals ook in het beplantingsplan is vastgelegd voor de beplanting van de houtsingel. Deze houtsingel zorgt ook voor een duidelijke scheiding van de twee boerenerven.

Het opnemen van een aparte bestemming is eveneens niet noodzakelijk voor een goede borging van de het beplantingsplan. Dit kan ook met enkel een verwijzing en/of aanduiding.



Het erfgedachte is nooit verlaten. Wel zit er natuurlijk een verschil in de opzet van het erf en de 'platte' juridische vertaling op de verbeelding en regels. Hierop zijn twee bouwvlakken tegen elkaar gelegd om de afstand zo klein mogelijk te maken.

	Wel moet er vanuit het principebesluit minimaal 5 m van de zijdelingse perceelsgrens aangehouden worden en dienen alle bijgebouwen binnen het bouwvlak worden opgericht. In zoverre is er dus niet bewust voor gekozen om het los te laten. De huidige tweedeling van het plangebied met in principe twee losse erven (aan de noordzijde van de U-vormige houtsingel het “woonerf” met de te behouden woning en bijbehorende tuin, aan de zuidzijde van de U-vormige houtsingel het “bedrijfserf” met de te saneren bedrijfsbebouwing), blijft behouden. Aan de noordzijde wordt het bestaande woonerf uitgebreid met een extra ruimte-voor-ruimtewoning, die als een gezamenlijk erf functioneren met één ontsluiting vanaf de Broeksestraat. Ter inpassing van het erf en ter versterking van het contrast tussen het open polderlandschap en de meer gesloten bebouwingsconcentratie worden een aantal bomen a-select op de perceelsgrens gesitueerd zodat het zicht op de bebouwingsconcentratie wordt verzacht met erfbeplanting zonder dat het zicht vanuit de woningen op de open polder verloren gaat. Op het erf ten zuiden van de U-vormige houtsingel wordt alle overvloedige bedrijfsbebouwing gesaneerd. Hiervoor komen 2 ruimte-voor-ruimtewoningen in de plaats met een gezamenlijk erf die ontsloten wordt via één ontsluitingsweg/uitrit welke gesitueerd is aan de voormalige “smallen dijk”. Een deel van de U-vormige houtsingel wordt gerevitaliseerd en verplaatst naar het oosten om voor de erven een passende omvang te creëren. Het huidige gedeelte van het erf ten zuiden van deze “smallen dijk” wordt teruggegeven aan de open polder, waardoor de afschermende houtsingel aan deze zijde geen functie meer heeft voor de inpassing van de bedrijfslocatie en dus kan komen te vervallen. In plaats daarvan wordt meer openheid in de polder gecreëerd, waardoor de houtsingel ook kan wijken. Ter aanvulling zal een transparante bomenrij op de zuidelijke grens van de “smallen dijk” als extra versterking qua landschapselement kunnen zijn, waardoor ook de nieuwe dijk wordt geaccentueerd met een bomenrij. Hierdoor wordt ook het contrast aan deze zijde iets versterkt zonder dat dit ten koste gaat van het zicht vanuit de woningen op het open polderlandschap.
--	---

	In de bouwregels zal worden geborgd dat het gebouwd moet worden overeenkomstig het 'boerenerf-concept' zoals opgenomen in de bijlage. Wel is de inpassing geborgd o.b.v. artikel 13.1. <i>Ruimte voor Ruimte</i> Aanvrager beschikt over een certificaat voor 3 bouwtitels van de ruimte voor Ruimte beheer bv. De zienswijze is binnen de termijn ingekomen en ontvankelijk. Tevens is de zienswijze gegrond.
--	--

2. Zienswijze: eigenaren agrarisch bedrijf Broeksestraat 82	
Ontvangstdatum:	2 november 2020
Inhoud reactie	Beantwoording gemeente
De indiener geeft aan dat hij vreest dat de nieuwe bewoners last kunnen hebben van overlast door werkzaamheden van het agrarisch bedrijf en vreest belemmerd te worden bij de uitoefening van het agrarisch bedrijf. Verder heeft indiener zonnepanelen op een stal liggen waardoor voor de bewoners lichthinder kan ontstaan In het ontwerp bestemmingsplan is naar mening van indiener onvoldoende rekening gehouden met zijn bedrijf Indiener wil op geen enkele wijze belemmerd worden in de bedrijfsvoering.	<i>Belang veehouderij.</i> Op basis van het geuronderzoek behorende bij het bestemmingsplan blijkt dat de veehouderij aan de Broeksestraat 82 zowel beschikt over dieren met geuremissies als dieren waarvoor vaste afstanden gelden. Voor de ontwikkeling van de woningen aan de Broeksestraat 80 zijn geurberekeningen uitgevoerd. Uit deze berekeningen kan geconcludeerd worden dat de gewenste woningen niet in de geurcontouren van het omliggende agrarische bedrijven zijn gelegen. Daarbij zijn de geuremissies vanuit de veehouderij aan de Broeksestraat 82 zeer laag, zeker in vergelijking met de meest maatgevende veehouderij. Daar belasting van de meest maatgevende veehouderij al ruimschoots voldoet aan de gestelde norm is er voor mogelijke uitbreiding van de veehouderij Broeksestraat 82 voldoende ruimte. Ook aan de vaste afstanden, die worden voorzien in de Wgv dan wel Activiteitenbesluit, worden voldaan. De vergunde rechten van het bedrijf aan de Broeksestraat 82 worden gerespecteerd en er vindt geen inbreuk op de mogelijkheden voor uitbreiding plaats. Volgens de Wet geurhinder en veehouderij wijzigt deze afstand niet indien het aantal runderen binnen de inrichting toe of af neemt. Het bedrijf van reclamant wordt dan ook niet in belemmerd in haar ontwikkeling .

Ingevolge de VNG brochure Bedrijven en Milieuzonering valt een veehouderij onder categorie 3.2 en is de grootste richtafstand voor een dergelijk bedrijf 100 meter voor het aspect geur. De dichtstbijzijnde woning in het plangebied is Broeksestraat 80 en deze ligt op ruim 340 meter. Dit is inzichtelijk gemaakt in onderstaande afbeelding, waarbij de contouren op de rand van het bouwvlak zijn geprojecteerd:



De beoogde ontwikkelingen aan de Broeksestraat 80 leiden niet tot een grotere belemmering van de gronden van reclamant. De meest nabij gelegen woning ten opzichte van deze gronden is de reeds bestaande woning aan de Broeksestraat 80. De beoogde ruimte-voor-ruimte komen op grotere afstand te liggen. Voor zover reclamant wenst dat er geen tegenwerking van de beoogde bewoners komt op toekomstige plannen geldt dat toekomstige bewoners op de hoogte zijn van de agrarische activiteiten in de omgeving en zich bewust zijn van het feit dat hieruit mogelijk (beperkte) hinder kan voorkomen. Wanneer reclamant concrete plannen heeft voor ontwikkelingen voor zijn bedrijf zal op dat moment beoordeeld worden welke gevolgen dit heeft voor de beoogde woningen en het bedrijf van reclamant

Zonnepanelen op dak

Het is een goede ontwikkeling dat er op de stallen van het bedrijf aan de Broeksestraat 82 zonnepanelen zijn gesitueerd. Het plaatsen van zonnepanelen op daken heeft de voorkeur van de gemeente. De ruimte voor ruimte woningen worden nog landschappelijk ingepast. Hierdoor is het zicht op de stallen met zonnepanelen beperkt. De afstand van nieuwe woningen tot aan gebouw met zonnepanelen is ruim 340 meter waardoor

eventuele overlast van reflectie minimaal zal zijn.



De zienswijze is binnen de termijn ingekomen en ontvankelijk. De zienswijze is echter ongegrond.

2. Aanpassingen ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan is door de zienswijzen op onderdelen gewijzigd. Het bestemmingsplan wordt dan ook gewijzigd vastgesteld. Hieronder vindt u een overzicht van de wijzigingen.

Wijzigingen:

1.	provincie	Het landschappelijk inpassingsplan is aangepast Borging in artikel 13.1
2.	provincie	In de bouwregels zal worden geborgd dat het gebouwd moet worden overeenkomstig het 'boerenerf-concept' zoals opgenomen in de bijlage.

Bijlage: aangepast landschappelijk inpassingsplan mei 2021.