

Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan “Schaapsdijk ong.” te Gilze

Ontvankelijkheid van zienswijzen

De publicatie van het ontwerpbestemmingsplan heeft o.a. in het Weekblad Gilze en Rijen van 22 juni 2011 gestaan. Het plan heeft ter visie gelegen vanaf 23 juni 2011 tot en met woensdag 03 augustus 2011. Zienswijzen dienen binnen deze termijn te zijn ontvangen, te zijn ondertekend en voldoende te zijn beargumenteerd. In totaal zijn er binnen de termijn drie zienswijzen ontvangen. Kort en zakelijk samengevat houden de zienswijzen het volgende in:

Waterschap Brabantse Delta Postbus 5520 4801 DZ Breda Ontvangen: 19 juli 2011	In de toelichting van het bestemmingsplan staat op pagina 29 onder het kopje "oppervlaktewater" dat er geen oppervlaktewater aanwezig is. Dit is niet juist. In de brief van 30 september 2010 heeft het waterschap reeds aangegeven dat zij dit graag aangepast zien. Langs de Schaapsdijk ligt een categorie B waterloop die zorgt voor de afwatering van de weg en de woning met huisnummer 2. De afwatering dient gegarandeerd te blijven. In de nieuwe ontwikkeling dient hier rekening mee te worden gehouden.
Reactie:	De toelichting van het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze reactie op deze punten gewijzigd. De zienswijze geeft aanleiding tot een wijziging/aanvulling van het plan.
Natuur- en Landschapsvereniging Gilze en Rijen Langereit 10 5126 NG Gilze Ontvangen: 12 juli 2011	1. De inspreker vindt dat een quickscan flora & fauna voor het plangebied, dat onderdeel uitmaakt van een groter verspreidingsgebied van de steenuil en de kerkuil, ontoereikend is om een goed beeld te geven van de aanwezige flora & fauna in het gebied; 2. De inspreker constateert dat het ontwerpbestemmingsplan tegenstrijdig is voor wat betreft het handhaven van bestaand groen op de locatie; 3. De inspreker constateert dat naar de aanwezigheid van waargenomen rode lijstsoort (kneu) geen aanvullend onderzoek is gedaan.
Reactie:	1. Op basis van het uitgevoerde veldbezoek en de bureaustudie is op geen enkele wijze aanleiding geweest om te vermoeden dat het plangebied behoort tot het leefgebied van een kerk- of steenuil. Dit geldt te meer omdat de geplande woningen worden voorzien op de plek van bestaande glasopstanden. Bovendien zijn in het plangebied geen verblijfplaatsen en/of sporen aangetroffen die duiden op de aanwezigheid van een kerk- of steenuil. De zienswijze geeft geen aanleiding tot een wijziging/aanvulling van het plan. 2. Het ontwerpbestemmingsplan is niet strijdig over het handhaven van het bestaand groen. De zin op pagina 33 Toelichting “Bovendien zal bestaand groen gehandhaafd blijven in de beoogde situatie” moet niet worden geïnterpreteerd als alle bestaand groen maar als deel van het bestaand groen. Met het te handhaven groen wordt de groenzone ten zuiden van de huidige/gewezene glasopstanden bedoeld. Deze groene zone blijft behouden. Het te verwijderen groen betreft de 'verkoopbare' beplanting. Voor het wegnemen van deze gekweekte beplanting gelden geen

	<p>beperkingen. Dit wordt overigens op pagina 35 aangevuld en verduidelijkt met de zinnen “Ten behoeve van de ontwikkeling zullen glasopstanden en de bestaande beplanting worden verwijderd. Aangezien de bestaande beplanting geen hoge natuurwaarde vertegenwoordigen stuit het verwijderen van de beplanting niet op bezwaren”.</p> <p>De zienswijze geeft geen aanleiding tot een wijziging/aanvulling van het plan.</p> <p>3. In de plantoelichting staat dat het onduidelijk is of de kneu daadwerkelijk in het plangebied nestelt. Deze onduidelijkheid veroorzaakt echter geen twijfel aan de haalbaarheid van het initiatief. De kneu is namelijk geen soort met een jaarrond beschermde nestplaats. Ongeacht of deze vogel wel of niet nestelt binnen de plangrenzen, haar aanwezigheid vormt geen belemmering voor de planontwikkelingen.</p> <p>De zienswijze geeft geen aanleiding tot een wijziging/aanvulling van het plan.</p>
<p>Tuincentrum Lanslots Chr. Lanslots P. Beenhakkers Schaapsdijk 2 5126 PK Gilze</p> <p>Ontvangen: 2 augustus 2011</p>	<p>1. De inspreker is van mening dat altijd is gesproken over verplaatsing van het tuincentrum. Hij stelt zich op het standpunt dat de gemeente niet kan bepalen wanneer hij stopt met het bedrijf.</p> <p>2. In de nabijheid van het plangebied ligt een bedrijf dat overlast veroorzaakt en een belemmering vormt voor de ontwikkeling van het gebied. Het gaat om Lanslots auto- en landbouwtechniek + hondenfokkerij (Hengelstraat 52).</p> <p>3. De inspreker vraagt zich af waarom in het Akoestisch onderzoek industrielawaai de uitslagen van Hengelstraat 52 niet worden genoemd, terwijl ze wel zijn opgenomen in het plan van onderzoek.</p>
<p>Reactie:</p>	<p>1. De visie van de inspreker op de gang van zaken en eventuele gedane toezeggingen wordt voor kennisgeving aangenomen. Voor het bestemmingsplan is het geen ruimtelijk relevant argument.</p> <p>De zienswijze geeft geen aanleiding tot een wijziging/aanvulling van het plan.</p> <p>2. Er is bij de planontwikkeling rekening gehouden met hindercirkels/milieuzonering als gevolg van de milieucomponenten geur, geluid, stof en gevaar van omliggende bedrijven. De hindercirkels/milieuzonering van omliggende bedrijven vormen geen belemmering voor het initiatief. Het bedrijf Lanslots auto- en landbouwtechniek (Hengelstraat 52) is echter niet specifiek genoemd in de plantoelichting. Het bedrijf wordt in paragraaf 4.6 van het definitieve bestemmingsplan voor de volledigheid alsnog opgenomen. De hondenfokkerij is niet dusdanig van omvang dat deze bedrijfsmatig te noemen is. Deze heeft dan ook geen hindercirkel.</p> <p>De zienswijze geeft aanleiding tot een aanvulling van het plan.</p> <p>3. In het akoestisch onderzoek is specifiek de geluidsuitstraling bepaald van Tuincentrum Lanslots. Het onderzoek gaat dus niet in op de geluidsuitstraling van andere bedrijven.</p> <p>De zienswijze geeft geen aanleiding tot een wijziging/aanvulling van het plan.</p>

Ambtshalve wijzingen:

Naast de wijziging naar aanleiding van de zienswijze van het waterschap, stellen wij ambtshalve nog enkele wijzigingen voor die wat onduidelijkheden in het plan wegnemen. De wijzigingen zijn:

- In de toelichting staat op pagina 9: "De bijgebouwen en overkappingen liggen minimaal 5 meter achter de voorgevel" terwijl dit volgens de plankaart 6 meter is. De toelichting dient op dit punt te worden gewijzigd naar 6 meter.
- In de toelichting staat op pagina 9: "Het hoofdgebouw (inclusief de bijgebouwen) heeft een inhoud van minimaal 650 m³", maar dit staat niet in de regels. Deze zin moet uit de toelichting verwijderd worden.

- In de toelichting staat op pagina 10: "Het plangebied is aangewezen als bijzonder welstandsgebied". Deze zin moet verwijderd worden. Graag toevoegen:

"In de gemeente Gilze en Rijen zijn er drie niveaus van welstandtoezicht, namelijk:

- niveau groen, zonder voorafgaand toezicht en alleen achteraf toezicht bij excessen;
- niveau geel, alleen licht voorafgaand toezicht;
- niveau rood, volledig voorafgaand toezicht op het huidige niveau van de Welstandsnota, inclusief een inspanningsverplichting voor locaties die verbetering verdienen.

Voor de te ontwikkelen locatie geldt welstandsniveau geel. Voor de gele gebieden gelden de volgende algemene voorschriften en uitgangspunten:

1. Het uiterlijk van het gebouw of bouwwerk is een begrijpelijke en logische keuze vanuit het gebruik of de bestemming;
2. Het gebouw of bouwwerk is een begrijpelijke en logische keuze t.o.v. zijn omgeving;
3. De gekozen stijlform is begrijpelijk en logisch;
4. De samenhang tussen maatverhoudingen in ruimtes, volumes en vlakverdelingen is logisch en begrijpelijk;
5. Materiaalgebruik, kleur en textuur is logisch en begrijpelijk.

Uitgangspunt bij de beoordeling is, dat

- niet gestreefd wordt naar een '8' maar naar een '6';
- de beoordeling plaatsvindt 'door de oogwimpers' dat wil zeggen globaal.

Een plan wordt goedgekeurd indien het globaal in voldoende mate voldoet aan de voorschriften. Indien dat niet het geval is wordt het plan niet goed gekeurd, eventueel met de aanbeveling bepaalde wijzigingen in het plan aan te brengen.

Experimenten

Een uitzondering geldt voor bouwplannen in gele gebieden die aangemerkt kunnen worden als 'experimenteel'. Die bouwplannen kunnen wellicht niet voldoen aan deze algemene voorschriften. Als aanvrager een beroep doet op deze uitzondering dan wordt het plan ter beoordeling voorgedragen aan de welstandscommissie om als zodanig te worden beoordeeld op een wijze die behoort bij een rood gebied."

- In de regels staat in 4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde
Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 meter;

b. overkappingen zijn niet toegestaan.

Graag toevoegen “c. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3 meter”.

- In de regels staat in 6.2.2 d Binnen het bouwvlak/Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

1. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 meter

Graag toevoegen “2. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3 meter”.

- In de regels staat in 6.2.3 c Buiten het bouwvlak/Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

1. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 meter

Graag toevoegen “2. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3 meter”.