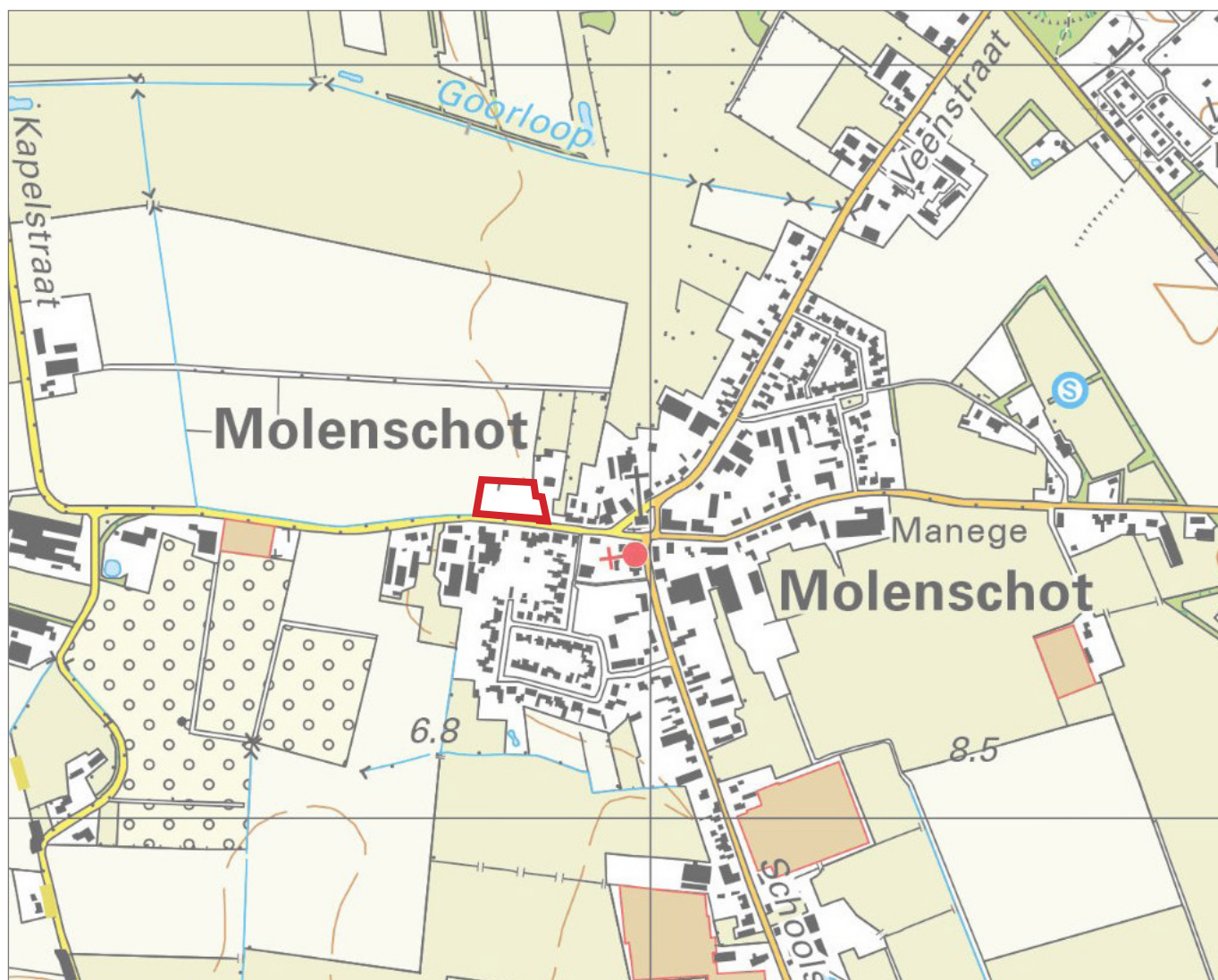


Gemeente Gilze en Rijen

Bestemmingsplan “Kapelstraat te Molenschot” Vastgesteld



Gorinchem, 19 december 2022

NL.IMRO.0784.BPKapelstraat-VG01

WELMERS BURG STEDENBOUW

Spijksedijk 8
4207 GN Gorinchem
t 0183 - 821 497
w welmersburgstedenbouw.nl
e info@welmersburg.nl

Gemeente Gilze en Rijen

Bestemmingsplan “Kapelstraat te Molenschot”

Vastgesteld

Toelichting

Gorinchem, 19 december 2022

NL.IMRO.0784.BPKapelstraat-VG01

Inhoud

1	Inleiding	9
1.1	Aanleiding en doelstelling	9
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	9
1.3	Vigerend bestemmingsplan	10
1.4	Bij het plan behorende stukken	10
1.5	Leeswijzer	10
2	Beleidskader	11
2.1	Rijksbeleid	11
2.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)	11
2.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	11
2.1.3	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	12
2.1.4	Kernwaarden voor een Gezonde Leefomgeving	12
2.2	Provinciaal beleid	13
2.2.1	Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant	13
2.2.2	Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant, Visie op de leefomgeving'	14
2.2.3	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	15
2.3	Regionaal beleid	16
2.3.1	Ruimtelijke visie West Brabant 2030 (2013)	16
2.4	Gemeentelijk beleid	16
2.4.1	Structuurvisie Stedelijk Gebied Gilze en Rijen	16
2.4.2	Toekomstvisie Gilze en Rijen 2025	17
2.4.3	Welstandsnota Gilze Rijen	18
2.4.4	Duurzaam bouwen	19
2.4.5	Duurzaamheid en milieu	20
2.5	Conclusie	21
3	Analyse van de bestaande situatie	22
3.1	Historische ontwikkeling	22
3.2	Ruimtelijke en functionele structuur	23
4	Planontwikkeling	24
4.1	Huidige situatie	24
4.2	Toekomstige situatie	25
4.3	Landschappelijke inpassing	27
5	Onderzoek en verantwoording	30
5.1	Cultuurhistorie en Archeologie	30
5.1.1	Cultuurhistorie	30
5.1.2	Archeologie	32
5.2	Bodem	33
5.3	Milieu	34
5.3.1	Flora en Fauna	34
5.3.2	Stikstofdepositie	36
5.3.3	Waterparagraaf	37
5.3.4	Wegverkeerslawaaï	41
5.3.5	Vliegverkeer	42
5.3.6	Explosieven opsporing	43
5.3.7	Bedrijven en Milieuzonering	44
5.3.8	Luchtkwaliteit	46
5.4	Externe Veiligheid	49
5.5	Kabels en leidingen	50
5.6	Vormvrije MER beoordeling	50

6	Juridische aspecten	51
6.1	Het juridisch plan	51
6.2	Beschrijving van de bestemmingen	51
6.2.1	Inleidende bepalingen	51
6.2.2	Bestemmingen	51
6.2.3	Algemene regels en slotbepalingen	52
7	Uitvoerbaarheid	54
7.1	Economische uitvoerbaarheid	54
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	54

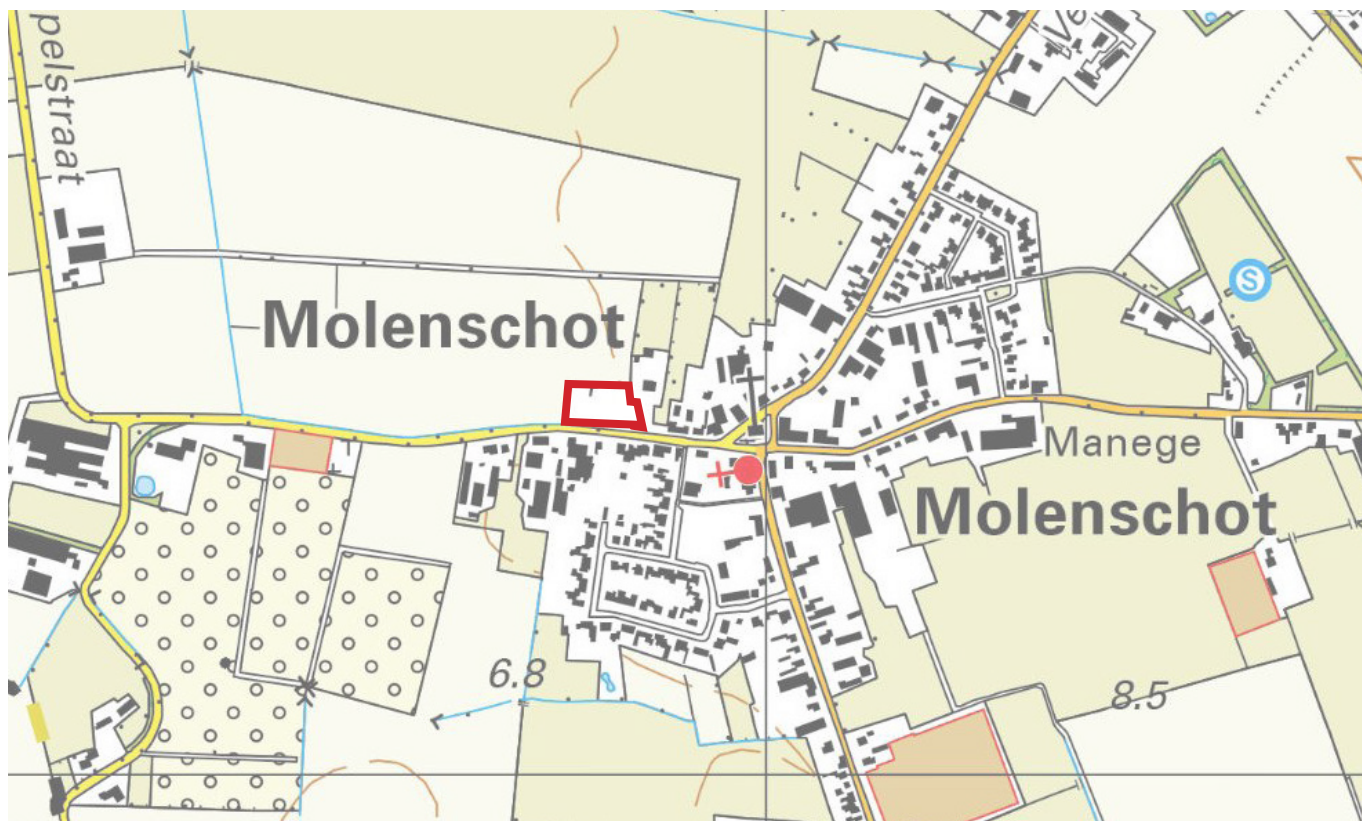
Overzicht van losse bijlagen

Bijlagen bij de toelichting:

1. Archeologisch Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek, Transect Advies b.v., projectcode: 20070057, 29 maart 2022
2. Verkennend bodemonderzoek Kapelstraat ong. te Molenschot, Tritium Advies b.v., documentkenmerk 2103/074/NL-01, versie 0, 19 april 2021
3. Quicksan flora en fauna Kapelstraat ongenummerd te Molenschot, Tritium Advies b.v., documentkenmerk: 2008/089/TA-01, versie 0, 20 april 2021
4. Berekening stikstofdepositie gebruiks- en aanlegfase Kapelstraat in Molenschot, Tritium Advies b.v., Documentkenmerk: 2211/289/EH-01, 29 november 2022'
5. Kapelstraat - Molenschot, AVG Explosieven Opsporing Nederland, kenmerk: 2156018-PVO-01, 16-04-2021
6. Samenvatting omgevingsdialoog, 30 juni 2021
7. Nota van inspraak en vooroverleg, gemeente Gilze en Rijen, 2 augustus 2022

Bijlage bij de regels:

1. Landschappelijk inpassingsplan Kapelstraat te Molenschot, 1 juni 2022



Figuur 1.1: Ligging plangebied, locatie rood omlijnd

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Voorliggend bestemmingsplan betreft de planlocatie aan de noordzijde van de Kapelstraat te Molenschot.

Het gaat om de percelen met kadastraal perceelnummer 2610, 2611, 2612 en 2045 in sectie H.

De aanleiding voor het opstellen van het bestemmingsplan “Kapelstraat te Molenschot” is het planinitiatief van de eigenaren om hier 4 vrijstaande woningen te realiseren. Binnen het vigerend bestemmingsplan ‘Kern Molenschot’ (vastgesteld op 29-05-2006) ligt hier de bestemming ‘Volkstuinen’ en mogen op deze locatie geen woningen gerealiseerd worden.

Het doel van voorliggend bestemmingsplan is het opstellen van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied. Middels de regels behorend bij dit bestemmingsplan wordt de bouw van maximaal 4 vrijstaande woningen mogelijk gemaakt.

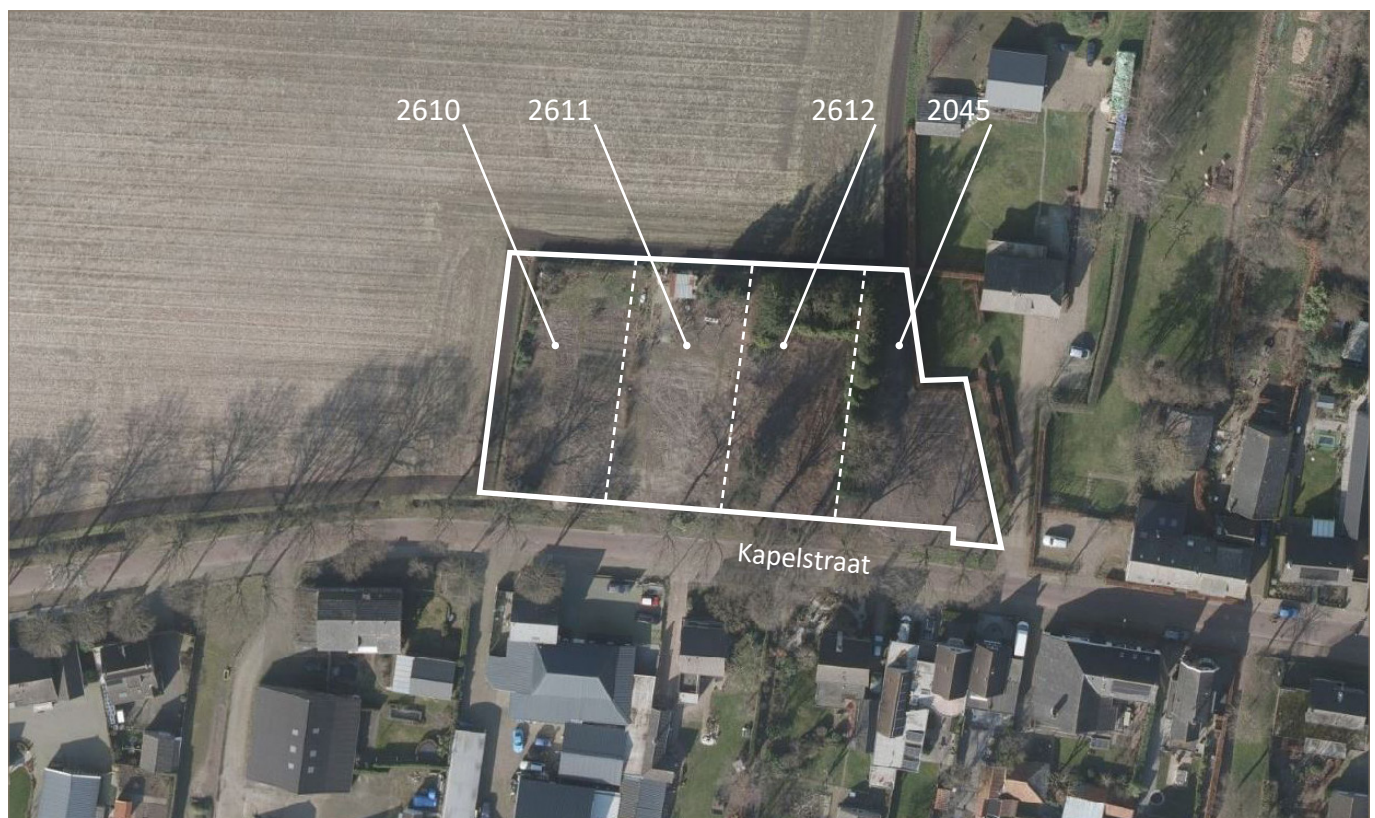
1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De locatie is gelegen aan de westelijke rand van de kern Molenschot. Het plangebied heeft een oppervlakte van ca. 3.835 m² en bestaat uit volkstuinen die verspreid zijn over 4 bestaande percelen.

De oppervlakten van deze percelen zijn:

- Perceel 2610: ca. 1030 m²
- Perceel 2611: ca. 1030 m²
- Perceel 2612: ca. 1030 m²
- Perceel 2045: ca. 775 m²

Aan de noord- en westzijde grenst het plangebied direct aan het buitengebied. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door woningen aan de Kapelstraat en in het zuiden door woningen en een enkel bedrijf.



Figuur 1.2: Ligging plangebied, locatie wit omlijnd

1.3 Vigerend bestemmingsplan

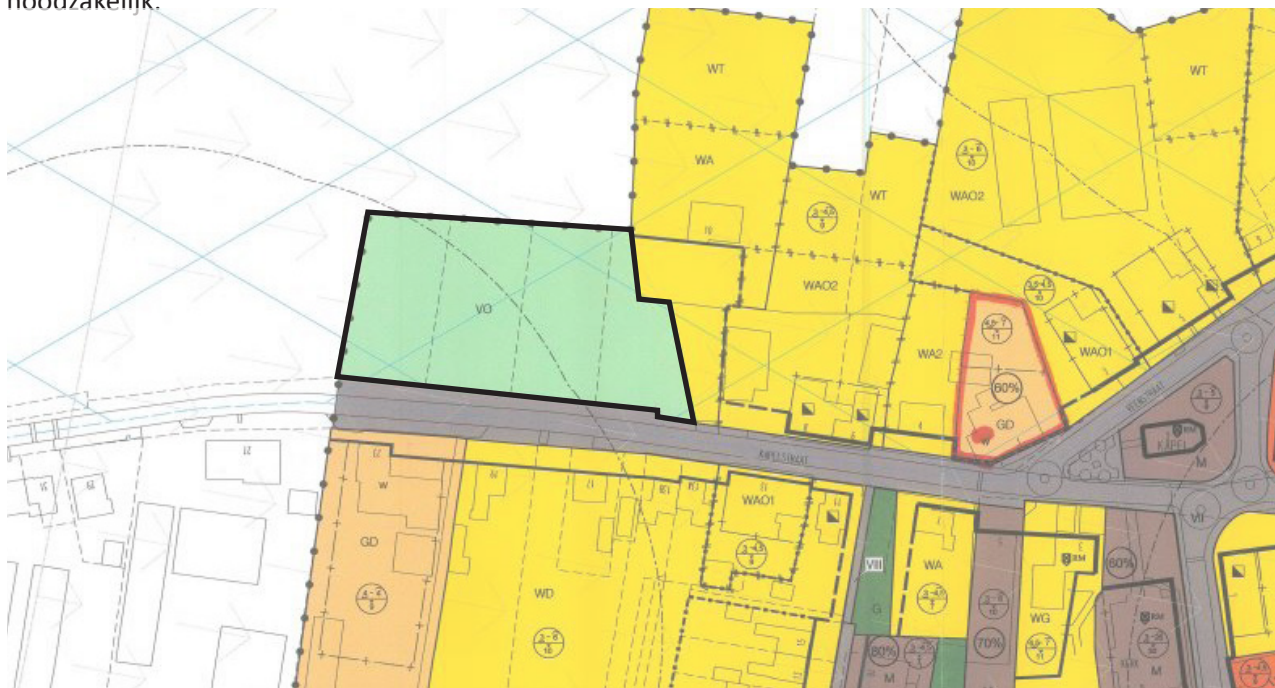
Het vigerend bestemmingsplan voor het plangebied is bestemmingsplan “Kern Molenschot”. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 29 mei 2006. In het vigerend bestemmingsplan “Kern Molenschot” heeft het plangebied de bestemmingen ‘Volkstuinen’. De op de plankaart als ‘Volkstuinen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- grond waarop anders dan ten dienste van een agrarisch bedrijf, op kleine schaal voedings- en/of siergewassen worden geteeld ten genoegen van en voornamelijk voor eigen gebruik;
- nutsvoorzieningen
- parkeervoorzieningen
- groenvoorzieningen, inclusief waterpartijen en -gangen.

Indien en voor zover een volkstuin een oppervlakte heeft van minimaal 1000m² zijn de volgende gebouwen toegestaan:

- een berging met een maximaal bebouwde oppervlakte van 20m²;
- een kas met een maximaal bebouwde oppervlakte van 10 m² met dien verstande dat de bebouwingshoogte niet meer mag bedragen dan 5 meter en de goothoogte niet meer dan 3 meter.

Om de nieuwe woningen juridisch mogelijk te maken is een wijziging van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk.



Figuur 1.3: Plankaart vigerend bestemmingsplan ‘Kern Molenschot’, bestemming ‘Volkstuinen’, locatie in zwart omlijnd

1.4 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: een verbeelding waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, regels waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen en een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting worden onder andere de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. Hierin staat ook beschreven wat het vigerende beleid inhoudt.

1.5 Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit een zevental hoofdstukken en enkele bijlagen. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het relevante nationale, provinciale en gemeentelijk beleid. Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van de historische en huidige ruimtelijke structuur en functionele structuur van het plangebied. In hoofdstuk 4 wordt de planontwikkeling toegelicht. In hoofdstuk 5 worden de milieuhygiënische en planologische randvoorwaarden uiteengezet. De juridische opzet van het plan wordt toegelicht in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 7 komt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het ruimtelijk beleid. Het betreft onder andere rijksbeleid, dat dient door te werken in dit bestemmingsplan. Achtereenvolgens wordt een beschrijving van de belangrijkste beleidsdocumenten op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau voor zover relevant voor het plangebied gegeven. Als relevante ruimtelijke bovenlokale plannen moeten worden gezien:

- Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (13 maart 2012)
- Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (30 december 2011)
- Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (2014)
- Omgevingsvisie Noord-Brabant (14 december 2018)
- Ontwerp Omgevingsverordening Noord-Brabant (23 maart 2021)

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Een van de centrale uitgangspunten is de scheiding tussen beleid en normstelling. Het beleid wordt in eerste aanzet vormgegeven in een structuurvisie en is juridisch alleen nog bindend voor de rijksoverheid. Naast integraal planologisch beleid, kunnen bij Algemene Maatregel van Bestuur regels worden gesteld omtrent onder andere bestemmingsplannen. De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Dit betekent dat respectievelijk provinciale inpassingplannen en gemeentelijke bestemmingsplannen daarop moeten worden afgestemd.

De kaders van het nieuwe rijksbeleid zijn opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) die op 13 maart 2012 door de Minister van I&M is vastgesteld. In een brief van 9 juli 2012 heeft de minister van Infrastructuur en Milieu bij de Eerste Kamercommissie aangegeven uitvoering aan de SVIR te willen geven. De SVIR vervangt de Nota Ruimte en heeft als streven “Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig” te maken. In de SVIR zijn 13 nationale belangen gedefinieerd, waaronder het versterken van de mainportfuncties en het verbeteren van de rijksinfrastructuur, het behoud van erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, ruimte voor militaire terreinen en activiteiten en ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora en fauna.

Doorwerking in het bestemmingsplan

Voor het plangebied is een nationaal belang relevant: “ruimte voor militaire terreinen en activiteiten”.

Het plangebied ligt op circa twee kilometer afstand van vliegbasis Gilze Rijen. Rondom deze en andere militaire locaties zijn door het Rijk beperkingenzones aangewezen. Het gaat dan bijvoorbeeld om externe veiligheidscontouren, geluidscontouren en gebieden met bouwhoogtebeperkingen. Deze zones zijn opgenomen als gebiedsaanduidingen in dit bestemmingsplan (zie paragraaf 6.2.2).

De ontwikkelingen die in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt passen binnen de kaders die in deze gebiedsaanduidingen worden gesteld.

2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ geïntroduceerd. Deze ladder is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten, waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. De ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 verankerd in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Per 1 juli 2017 is de nieuwe ladder in werking getreden, waar in de tekst van artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro wordt terug gebracht naar de essentie:

‘De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.’

De Laddertoets dient te worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Toetsend aan deze ladder dient allereerst te worden bepaald of er sprake is van een ‘stedelijke ontwikkeling’. Ingevolge artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, wordt in het Bro en de daarop berustende bepalingen onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: ‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’.

Het begrip ‘woningbouwlocatie’, is niet nader gedefinieerd in het Bro. Onder verwijzing naar de uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS) van 28 juni 2017 de hoofdlijnen van haar jurisprudentie uiteengezet. De Afdeling werkt gestructureerd een aantal thema’s uit en doet dat aan de hand van jurisprudentie. Zo benadrukt de Afdeling

dat een voorziene ontwikkeling voldoende substantieel moet zijn om aangemerkt te kunnen worden als een stedelijke ontwikkeling. Als het plan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie kunnen worden aangemerkt, is die ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling aan te merken.

Doorwerking in het bestemmingsplan

Bij het plan voor de locatie aan de Kapelstraat is, met een omvang van maximaal 4 woningen, geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarmee niet aan de orde.

2.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens Algemene Maatregel van Bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen.

Inhoudelijk gaat het om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies, zoals natuur in het Natuurnetwerk Brabant (NNB, de voormalige Ecologische Hoofdstructuur, EHS), of met het vrijwaren van functies.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met onderdelen aangevuld per 1 oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

Doorwerking in het bestemmingsplan

Vanwege de nabije ligging (circa twee kilometer afstand) tot vliegbasis Gilze-Rijen is voor dit bestemmingsplan het artikel 2.6 met betrekking tot het nationale belang defensie relevant. In dit artikel worden onder andere beperkingenzones aangewezen. Het gaat dan bijvoorbeeld om externe veiligheidscontouren, geluidscontouren en gebieden met bouwhoogtebeperkingen. Deze zones zijn opgenomen als gebiedsaanduidingen in dit bestemmingsplan (zie paragraaf 6.2.2).

De ontwikkelingen die in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt passen binnen de kaders die in deze gebiedsaanduidingen worden gesteld.

2.1.4 Kernwaarden voor een Gezonde Leefomgeving

De Omgevingswet treedt in 2022 in werking en veel gemeenten en provincies bereiden zich voor op dit nieuwe proces van integrale belangenafweging. Het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit is een van de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet. In dit kader heeft de Raad van Directeuren Publieke Gezondheid en de directie van GGD GHOR Nederland het document ‘Kernwaarden voor een Gezonde Leefomgeving’ vastgesteld.

Naast het kernwaardendocument zijn ook aparte documenten opgesteld (Woonomgeving, Mobiliteit, Gebouwen) met daarin de context en verantwoording, uitwerkingen van principes en maatregelen die bijdragen aan het realiseren van de kernwaarden en dienen als inspiratiebron. Het kernwaardendocument en de bijbehorende uitwerkingen bieden handvatten aan iedereen die betrokken is bij de inrichting van de leefomgeving en publieke gezondheid een warm hart toedraagt. De stukken zijn tevens bruikbaar bij het uitwerken van ander beleid met betrekking tot de leefomgeving en/of gezondheid.

Aspecten die in de kernwaarden documenten worden besproken gaan onder ander in op:

1. Woonomgeving:

- Kinderen groeien op in een rookvrije omgeving;
- Voor iedereen zijn er- dichtbij en toegankelijk - aantrekkelijke plekken;
- De leefomgeving draagt bij aan een gezond gewicht;
- Wonen en druk verkeer zijn gescheiden;
- Functies (wonen, werken, voorzieningen) zijn goed gemengd, overlast gevende bedrijven staan op afstand.

2. Mobiliteit

- Actief vervoer (lopen en fietsen is in beleid, ontwerp en gebruik de standaard);
- Tussen kernen zijn goed (e-)fiets- en OV-verbindingen.

3. Gebouwen

- Het binnenklimaat is prettig en gezond;
- Minimaal één zijde (gevel) van een woning is aangenaam;
- Er zijn voldoende betaalbare levensloopgeschikte woningen.

De Kernwaarden voor een Gezonde Leefomgeving zijn niet compleet, allesomvattend of vaststaand, en zijn zo ook niet bedoeld. De meest effectieve advisering wordt namelijk behaald door mee te denken, samen te werken met andere disciplines en organisaties en bovenal maatwerk te leveren. Dit kan ook betekenen dat de kernwaarden worden aangepast in een specifieke situatie, bijvoorbeeld in landelijk of stedelijk gebied.

De verschillende kernwaarden hebben daarnaast onderlinge verwantschap, het wordt aangeraden deze verwantschap ook bij de uitwerking in concrete maatregelen te onderkennen. Verder kunnen maatregelen in de fysieke ruimte en meer sociale initiatieven (organisatie van activiteiten, educatie, etc.) elkaar vaak versterken.

Doorwerking in het bestemmingsplan

De omgeving van het plangebied kent een groen en landelijk karakter. Met de ontwikkeling van 4 vrijstaande woningen wordt rekening gehouden met 'De Kernwaarden voor een Gezonde Leefomgeving'.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling zijn daarnaast verschillende milieutechnische aspecten, die invloed hebben op een gezonde leefomgeving, onderzocht. Het gaat hierbij om aspecten als bodemkwaliteit, wegverkeerslawaaï, stikstofdepositie, vliegverkeer en geur- en geluidhinder van bedrijven in de omgeving. In hoofdstuk 5 zijn deze onderzoeken inclusief conclusies en eventuele maatregelen uitgebreid beschreven.

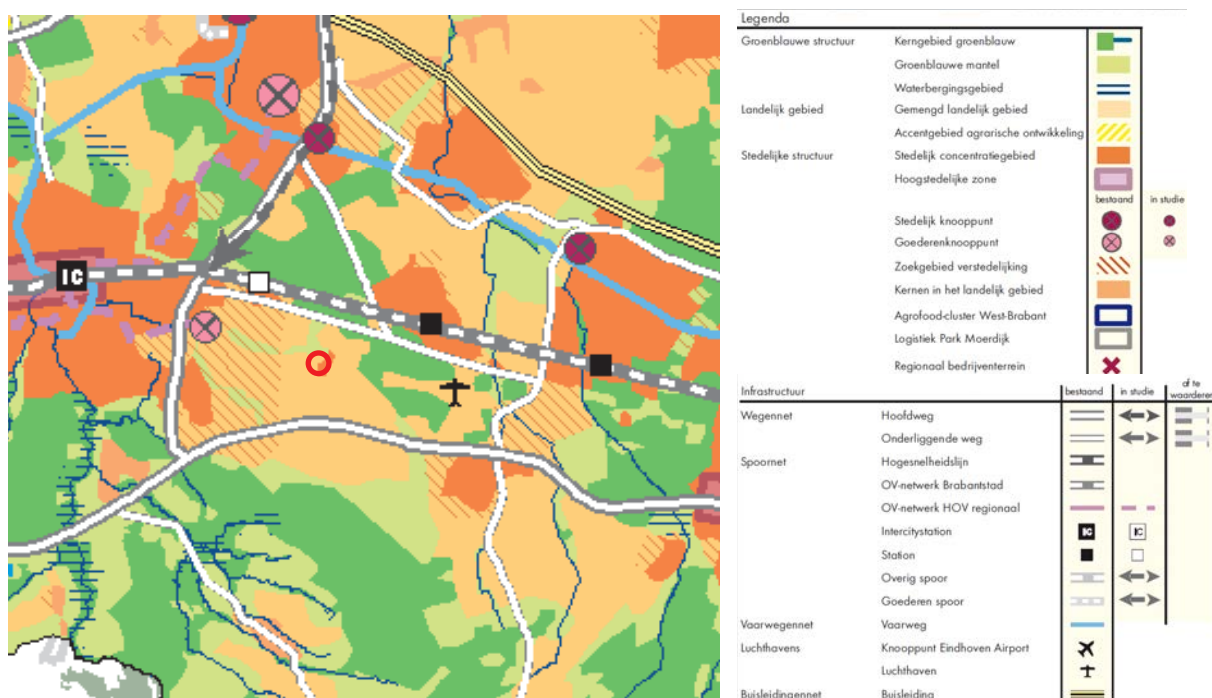
Bij het verlenen van de omgevingsvergunning zullen de nieuwe woningen getoetst worden om te bezien of er een prettig binnenklimaat gerealiseerd wordt.

Geconcludeerd kan worden dat met deze beoogde ontwikkeling zowel binnen als in de directe omgeving van het plangebied sprake is van een gezonde leefomgeving.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

De Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (SVRO), waarin het beleid van de Interimstructuurvisie is doorvertaald, is vastgesteld op 1 oktober 2010 en op 1 januari 2011 in werking getreden. In 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant herzien en vervolgens in maart 2014 vastgesteld. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040).



Figuur 2.1: Uitsnede structuurvisie Noord-Brabant. Locatie rood omcirkeld. De locatie ligt in kern landelijk gebied.

De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Één van deze instrumenten is de Provinciale verordening.

In de Omgevingsverordening zijn de kader stellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennis innovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de Structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt.

De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken.

Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten. De provincie wil haar woningbouwopgave zoveel mogelijk binnen het bestaand stedelijk gebied opvangen.

Doorwerking in het bestemmingsplan

De locatie is in de Structuurvisie Noord-Brabant aangegeven als 'kern landelijk gebied'. De Structuurvisie spreekt zich niet specifiek uit over de locatie. De locatie is gelegen aan de westzijde van de kern Molenschot en voorziet met de herontwikkeling van een bestaande locatie voor volkstuinen naar een woonlocatie in algemene zin in zorgvuldig ruimtegebruik. Hiermee sluit de ontwikkeling aan op het beleid van de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant.

2.2.2 Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant, Visie op de leefomgeving'

De Omgevingswet, die in 2022 in werking treedt, bundelt de regels voor de fysieke leefomgeving. Vooruitlopend hierop heeft de provincie Noord-Brabant alvast een provinciale Omgevingsvisie opgesteld.

De Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' is vastgesteld op 14 december 2018. De visie spreekt over een 'diepe' manier van kijken, een 'ronde' manier van kijken en een 'brede' manier van kijken, om zodoende aan de voorkant alle belangen te betrekken om uiteindelijk meer snelheid en kwaliteit te leveren.

Dit houdt in dat men kijkt naar wat het initiatief voor 'people' in de gemeenschap betekent, wat het voor de 'planet' ofwel leefomgeving betekent en wat het oplevert in economisch opzicht of wel 'profit'. Bij afwegingen die moeten worden gemaakt over het behoud van levenskwaliteit in het hier en nu, in sociaal, economisch en ecologisch opzicht, moet rekening worden gehouden dat dit niet ten koste mag gaan van de levenskwaliteit elders en later.

De visie geeft ook expliciet aan dat de verantwoordelijkheid voor het fysieke domein veel meer verschuift naar de gemeenten. De provincie stuurt alleen nog op hoofdlijnen, stimuleert beweging en maakt (wenselijke) ontwikkelingen mogelijk. Er is één basisopgave (werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit) met als één van de vier hoofdoopgaven voor 2050: "Brabant heeft een goede leefomgevingskwaliteit doordat wij op alle aspecten beter presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald. Brabant staat met zijn TOP-landschap van oude en nieuwe landschappen in de top 5 van Europa. De biodiversiteit binnen en buiten natuurgebieden is op orde, de lucht- en waterkwaliteit voldoet en de bodem is vitaal". Ook wil de provincie in 2050 energieneutraal zijn, en klimaatbestendig en waterrobuust ingericht.

De provincie wil tevens dat het stedelijk netwerk van Brabant in 2050 functioneert als één samenhangend duurzaam en concurrerend netwerk van steden en dorpen als onderdeel van de Noord-West Europese metropool. Tot slot is één van de vier hoofdoopgaven dat Brabant in 2050 top kennis- en innovatieregio in Europa is.

Visie op duurzame energie

De provincie koppelt haar beleid aan het Rijksbeleid en nationale doelen. Nederland heeft voor 2030 een tussendoel gesteld van 49% CO2-reductie. In Noord-Brabant is deze ambitie voor 2030 overgenomen als nieuwe, minimaal te realiseren ambitie van 50%.

Dit uitgangspunt is vertaald naar een eigen ambitie voor duurzame energieopwekking, besparing en beperking van CO2-uitstoot. Het doel voor 2060 is om 100% duurzame energie te gebruiken, grotendeels afkomstig uit Noord-Brabant.

De doelstelling is een grote uitdaging die vraagt om een actief en gericht tweesporenbeleid van de provincie:

- Verminderen van energieverbruik in de gebouwde omgeving, industrie en mobiliteit en;
- Verduurzaming van energie, door grootschalig gebruik van energie via wind, zon, water en duurzame warmte.

Een duurzame energieproductie biedt kansen voor de economische motor, sociale samenhang en het maatschappelijk rendement. Nieuwe digitale toepassingen helpen om energieopwekking en -gebruik zo efficiënt mogelijk te doen. De provincie sluit aan op de vijf nationale transitiepaden: elektriciteit, industrie, gebouwde omgeving, mobiliteit, landbouw en landgebruik.

Gebouwde omgeving

De provincie zet zich in voor een energieneutrale gebouwde omgeving. De provincie zet zich in voor de transitie van onze woningvoorraad en andere gebouwen naar energie-neutraal, te beginnen met energiebesparing.

Doorwerking in het bestemmingsplan

In het plangebied worden 4 nieuwe woningen gerealiseerd. Deze nieuwe woningen worden duurzaam uitgevoerd. Het streven is energie-neutraal. De herontwikkeling sluit aan op de beleidsuitgangspunten van de omgevingsvisie waarbij de woningvoorraad wordt verduurzaamd.

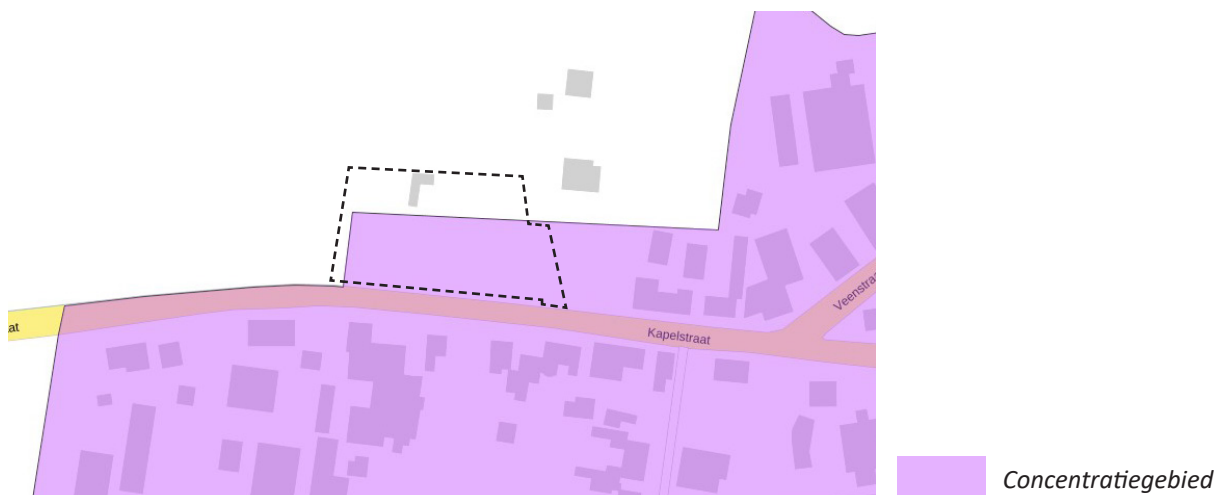
2.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Naast een omgevingsvisie moet de provincie vanuit de Omgevingswet ook één omgevingsverordening vaststellen voor haar grondgebied. In de omgevingsvisie staat wat de provincie wil bereiken en wat ze wil doen om dat te bereiken. Soms vraagt dat om een nadere uitwerking van beleid en maatregelen in een (beleids)programma, soms zijn er regels nodig om de ambities te realiseren. Denk bijvoorbeeld aan het beschermen van belangrijke waarden als het drinkwater of de natuurgebieden.

Net zoals de Omgevingswet een groot aantal wetten vervangt, zo vervangt de Brabantse omgevingsverordening diverse provinciale verordeningen. De omgevingsverordening vervangt de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en de Verordening wegen.

Op 15 april 2022 is de aangepaste Interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant in werking getreden, waarin de bestaande regels zijn samengevoegd. De omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. In beginsel zijn de huidige regels met het huidige beschermingsniveau gehandhaafd.

Voordat de Omgevingswet in werking treedt, wordt de definitieve omgevingsverordening vastgesteld. Deze definitieve verordening gaat tegelijk met de Omgevingswet van kracht. In de definitieve verordening worden, in tegenstelling tot de Interim verordening, ook beleidswijzigingen verwerkt. Uitgaande van de huidige planning van de Omgevingswet wordt de definitieve omgevingsverordening eind 2022 vastgesteld en treedt deze samen met de Omgevingswet in 2023 in.



Figuur 2.2: Uitsnede Interim omgevingsverordening Provincie Noord-Brabant, locatie zwart omlijnd

Noord-Brabant heeft de ambitie tot de top van Europese kennis- en innovatie regio's te blijven behoren. Een aantrekkelijk leef-, woon- en vestigingsklimaat is hiervoor een essentiële voorwaarde. Dit zorgt ervoor dat bedrijven de weg naar Brabant weten te vinden, werknemers hier prettig wonen en innovaties sneller plaatsvinden. Daarom wordt gestreefd naar duurzame verstedelijking.

Gebaseerd op de Brabantse omgevingsvisie wordt aandacht gevraagd voor de opgaven vanuit een veilige, gezonde leefomgeving, energietransitie, klimaatadaptatie en een concurrerende, duurzame economie.

In de Interim omgevingsverordening is de kern Molenschot aangegeven als 'Concentratiegebied'.

De planlocatie is grotendeels aangewezen als 'Concentratiegebied'. De achterzijde van de percelen valt binnen het door de provincie aangewezen 'Gemengd landelijk gebied'.

Doorwerking in het bestemmingsplan

Het plangebied bevindt zich aan de westzijde van de kern Molenschot en is in de provinciale Omgevingsverordening voor het grootste deel gelegen in het gebied dat is aangemerkt als 'Concentratiegebied'. Het betreft het gedeelte aan de voorzijde, gelegen aan de Kapelstraat. Het noordelijke deel en een hele smalle strook langs de westgrens van de planlocatie maken onderdeel uit van het Gemengd landelijk gebied.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in landelijk gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

Voor de voorgenomen ontwikkeling is een landschappelijk inpassingsplan voor de kwaliteitsverbetering van het landschap opgesteld. Deze landschappelijke inpassing wordt samen met een berekening verder toegelicht in paragraaf 4.3.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Ruimtelijke visie West-Brabant 2030 (2011)

De Ruimtelijke Visie West-Brabant 2030 beschrijft – met een doorkijk naar 2040 - de koers van de regio in een ruimtelijk casco. Uitgangspunt van het gemeenschappelijk optrekken binnen deze koers is, dat autonomie van de deelnemende samenwerkingspartners gerespecteerd wordt. Alleen als opgaven daarom vragen, wordt al dan niet in wisselende allianties samengewerkt om de gestelde doelen te bereiken. De volgende doelen zijn daarbij van belang:

- Centraal wat moet, decentraal wat kan.
- West-Brabant als zelfbewuste regio in een veranderend krachtenveld.
- Versterken van de regionale identiteit met gebiedsgerichte ontwikkelingsstrategieën.
- Ruimtelijke ontwikkeling volgt vanuit een visie op duurzaamheid.
- Water, natuur en landschapsambities zijn de basis voor een goed gefundeerde toekomst.
- Nieuwe verbindingen en het oplossen van knelpunten voor personen- en goederenvervoer.
- De economische structuur van West-Brabant wordt versterkt door regionale specialisaties.
- Een aantrekkelijke woonregio door het profiel als tuin van de delta.
- Spreiding van voorzieningen, betere bereikbaarheid en de leefbaarheid op peil.
- Toeristisch recreatieve identiteit en meerwaarde van routes en nieuwe ontwikkelingen.

Doorwerking in het bestemmingsplan

De doelen uit de ruimtelijke visie West-Brabant zijn globaal van karakter.

Doordat onderhavige ontwikkeling grotendeels plaatsvindt binnen het bestaande stedelijk gebied sluit de woonontwikkeling in algemene zin aan op de gestelde doelen uit de Ruimtelijke Visie West-Brabant 2030.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurvisie Stedelijk Gebied Gilze en Rijen

De gemeente Gilze en Rijen heeft de Structuurvisie Stedelijk Gebied vastgesteld op 21 december 2015.

De basis voor de structuurvisie wordt gevormd door zowel de toekomstvisie 'Wij zijn Gilze en Rijen' als het ambitiedocumenten 'Ambities Gilze en Rijen – Nieuwe Kansen!'. De hoofdambities en koers zijn bepaald en in de structuurvisie vastgelegd. Met het opstellen van een structuurvisie zet de gemeente een belangrijke stap in de concretisering van de ruimtelijke ambities.

De structuurvisie is daarmee een uitvoeringsdocument dat als onderlegger dient om aan de slag te gaan met de ambities en de hoofdkeuzes bij toekomstige projecten en bestemmingsplannen. Daarbij heeft de gemeente de volgende hoofdkeuzes gemaakt:

1. Nieuwe hoofdzakelijkheid: 'Een nieuwe manier van denken over wonen.'
Dit betekent dat de gemeente kiest voor:
 - Het verbinden van architectuur, duurzaamheid en landschap;
 - Het verbinden van duurzame woonkwaliteit en sociale betrokkenheid.
2. Sterke schakels: 'Bereikbaar voor iedereen.'
Dit betekent dat de gemeente kiest voor:
 - Goede bereikbaarheid voor alle doelgroepen (snel- en langzaam verkeer) van de kernen en hun specifieke functies;
 - Onderdeel zijn van een stedelijk netwerk.
3. Levendige centra: 'Sterke en vitale dorpskernen.'
Dit betekent dat de gemeente kiest voor:
 - Herkenbare en levendige dorpskernen;
 - Goede functionerende winkelconcentratiegebieden.
4. Karakteristieke bedrijvigheid: 'Bedrijventerreinen met een duidelijk profiel.'
Dit betekent dat de gemeente kiest voor:
 - Een meer herkenbaar profiel voor (nieuwe) bedrijvigheid;
 - Duurzame investeringen voor (bestaande) karakteristieke bedrijvigheid.

Beleidsuitgangspunten Molenschot

Voor Molenschot bevat de Structuurvisie de volgende uitgangspunten:

Door de ligging nabij vliegbasis Gilze-Rijen is de groei ruimte van Molenschot altijd zeer beperkt geweest. Wellicht komt hier in de toekomst enige verandering in, omdat de bouwbeperkingen mogelijk verzacht worden. Daarom kiest de gemeente er voor, om de zone ten noorden van de Veenstraat en Kapelstraat aan te wijzen als zoekzone voor de dorpsuitbreiding van Molenschot. De gemeente kiest voor een geleidelijk groei, zodat de Molenschot jaarlijks enkele woningen kan toevoegen. Op deze manier hoopt de gemeente voor een lange tijd in de (lokale) woningvraag te kunnen voorzien. Uitgangspunt is dat de directe zichtlijnen, vanaf de oude radialen naar het buitengebied toe, ook bij mogelijke nieuwbouw behouden blijven.

De voorkeur voor concentrische groei is ook ingegeven vanuit de wens om de ligging van Molenschot middenin het buitengebied te bewaken. De gemeente wil voorkomen dat Molenschot, door het verdichten van de lintbebouwing, vastgroeit aan de recreatie- en campinggebieden rondom het dorp.

De gebieden rondom Molenschot moeten landschappelijk en/of natuurlijk blijven. Daarom kiest de gemeente ervoor om een duidelijke grens te trekken tussen dorp en buitengebied, zodat het contrast tussen dorp en buitengebied behouden blijft.

Dit houdt in, dat het landschappelijke karakter van de linten dat buiten het dorp ligt, behouden moet worden.

Doorwerking in het bestemmingsplan

De beoogde ontwikkeling betreft een kleinschalige woonontwikkeling van maximaal 4 woningen.

Het betreft lintbebouwing aan de noordzijde van de Kapelstraat, een historisch lint, en sluit goed aan op de naastgelegen bebouwing. Bij het ontwerp is rekening gehouden met het landschappelijke karakter van de linten. In de huidige situatie worden zichtlijnen naar het buitengebied ter hoogte van de ontwikkelingslocatie onderbroken door bestaande haagbeplanting. Dit betekent dat de beoogde ontwikkeling een beperkte invloed heeft op de zichtlijnen richting het buitengebied.

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling passend is binnen het beleid zoals beschreven in de Structuurvisie.

2.4.2 Toekomstvisie Gilze en Rijen 2025

De toekomstvisie geeft een beeld van de gewenste ontwikkeling van de gemeente tussen nu en 2025.

De gemeente schrijft het volgende in de toekomstvisie:

"Onze gemeente heeft haar inwoners veel te bieden. Het is goed wonen, werken en leven in Gilze en Rijen. Er is volop bedrijvigheid, er is ruimte om te wonen en te leven en er zijn veel voorzieningen voor sport en cultuur.

De voordelen van het wonen in dorpen in het groen zijn goed te combineren met de bereikbaarheid van stedelijke voorzieningen in Tilburg en Breda. Het is belangrijk om die kwaliteiten te behouden en ze verder te versterken.

Ook wil de gemeente nieuwe kwaliteiten ontwikkelen. Het is daarvoor nodig dat de gemeente verbindingen legt met inwoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties en met de omringende gemeenten.”

Voor 2025 heeft de gemeente de volgende ambities opgesteld:

- Versterken van de positie als woongemeente in het groen tussen twee steden;
- Benutten van de strategische ligging aan belangrijke vervoersassen in Midden-Brabant en versterken van de positie als werkgelegenheidsgemeente met economisch duurzame en beeldbepalende bedrijven;
- Versterken van de vitaliteit van de kernen met goede voorzieningen op het vlak van sport en cultuur die optimaal worden gebruikt;
- Versterken van de economische draagkracht van het buitengebied en van de belevingswaarde van dat buitengebied.

Doorwerking in het bestemmingsplan

Door de beoogde ontwikkeling van 4 woningen zal de positie als woongemeente in het groen versterkt worden. Geconcludeerd kan worden dat wordt ingespeeld op de ambities uit de Toekomstvisie.

2.4.3 Welstandsnota Gilze Rijen

Het welstandstoezicht is bedoeld om in alle openheid een bijdrage te leveren aan de schoonheid en de aantrekkelijkheid van de gemeente Gilze en Rijen. De gevels van gebouwen en andere bouwwerken vormen samen de dagelijkse leefomgeving. Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving verhoogt bovendien de waarde van het onroerend goed en versterkt het vestigingsklimaat. Het gemeentelijk welstandsbeleid bevat de welstandsaspecten en de criteria waaraan bouwplannen in de gemeente worden getoetst. Het gaat daarbij om algemene welstandscriteria, gebiedsgerichte welstandscriteria, welstandscriteria voor specifieke objecten en welstandscriteria voor veel voorkomende kleine bouwwerken. De algemene welstandscriteria richten zich op:

- De relatie tussen vorm, gebruik en constructie;
- De relatie tussen bouwwerk en omgeving;
- De betekenissen van vormen in de sociaal-culturele context;
- Het evenwicht tussen helderheid en complexiteit;
- Schaal en maatverhoudingen;
- Materiaal, textuur, kleur en licht.

Het plangebied wordt gezien als bijzonder welstandsgebied en valt binnen gebiedscategorie 10, ‘Open agrarisch gebied’. De gemeente Gilze en Rijen wil dat de planlocatie in het nieuwe welstandsbeleid onder de gebiedscategorie ‘Kleinschalige dorpslinten’ wordt opgenomen.

Onderstaande criteria vloeien voort uit de bestaande aanwezige karakteristieken en het gewenste beeld. De welstandscriteria dienen altijd in samenhang met de hiervoor behandelde beschrijving, waardebepaling en beleidsrichting van het gebied gehanteerd te worden.

Situering

- Behouden van de aanwezige waardevolle zichtlijnen naar open landschap.
- Interpretieren van vrijstaande bebouwing in verschillende dichtheden met een overwegende open karakteristiek in de straatwanden.
- Interpretieren van een positionering verspringend ten opzichte van de voorgevellijn.

Massa en vorm

- Behouden van de maat en schaal van bebouwing gerelateerd aan de bebouwde omgeving (m.a.w. maat en schaal binnen de marges van bestaande bebouwing).
- Interpretieren van dakvorm en –richting van de bebouwing in de directe omgeving. Gevarieerde dakvorm en –richting is wenselijk.
- Interpretieren van kleinschaligheid, diversiteit en beslotenheid in het gevelbeeld.

Gevelkarakteristiek

- Interpretieren van diversiteit in straatbeeld door individuele vormgeving en architectonische verschil met de belendende woning.

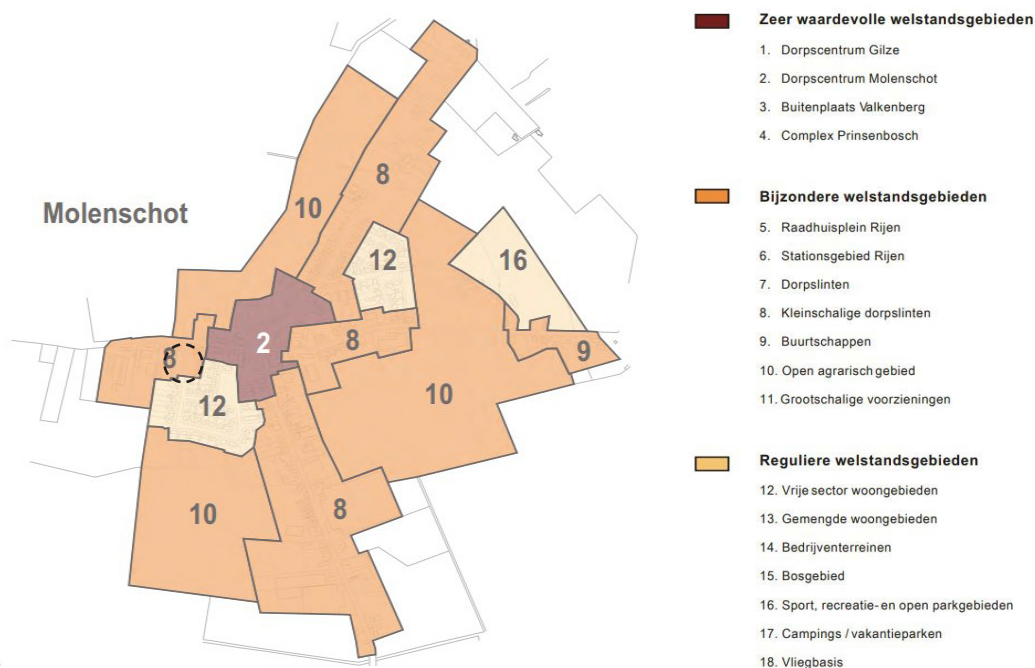
- Geen dichte gevels (muren) op voetgangersniveau. Visuele toegankelijkheid door transparante vormgeving is wenselijk.
- Respecteren van authentieke detailleringen en ornamenten.
- Gevarieerde gevelindeling is wenselijk.

Kleur en materiaal

- Interpretieren van aardkleurig metselwerk en dakbedekking van rode of donkere dakpannen. Wit stucwerk is mogelijk.
- Met de omgeving harmoniërende kleuren is wenselijk.

Overige

- Voor toetsing van reclame-uitingen wordt verwezen naar hoofdstuk 6 van de welstandsnota.
- Voor toetsing van bouwaanvragen die vallen onder de zogenaamde kleine bouwwerken wordt verwezen naar de sneltoetscriteria in de welstandsnota, dit is te vinden in hoofdstuk 7 van de welstandsnota.



Figuur 2.3: Welstands kaart Molenschot, gemeente Gilze en Rijen, planlocatie zwart omcirkeld

Doorwerking in het bestemmingsplan

Het plangebied wordt gezien als bijzonder welstandsgebied en valt binnen de gebiedscategorie 'Open agrarisch gebied'. De gemeente Gilze en Rijen wil dat dat de planlocatie in het nieuwe welstandsbeleid onder de gebiedscategorie 'Kleinschalige dorpslinten' zal vallen.

Het welstandsbeleid in deze gebieden is gericht op behoud of herstel van waardevolle elementen en structuren, met de mogelijkheid om gericht nieuwe elementen toe te voegen ter versterking van de karakteristiek. Nieuwe ingrepen dienen daarbij extra zorgvuldig binnen de bestaande context te worden beoordeeld.

Bouwplannen zullen worden getoetst aan de uitgangspunten in de welstandsnota door de welstandscommissie.

2.4.4 Duurzaam bouwen

Gemeente Gilze en Rijen heeft een specifieke ambitie voor duurzaam bouwen. Hiervoor heeft de gemeente de Duurzaam Beeldkwaliteitsgids. Deze biedt de architecten en ontwerpers een duidelijk handvat om hun product te toetsen aan de optimale verhouding tussen de schoonheid-, sociale, milieukundige en economische dimensies. De Duurzaam Beeldkwaliteitsgids daagt uit een goede balans te vinden, waarbij de beschikbare ruimtelijke en vormgevende middelen zo efficiënt mogelijk worden ingezet.

De doelstelling van de kwaliteitgids is dan ook: "Duurzame functionaliteit als uitgangspunt voor de vorm, constructie, gebruik, beheer en schoonheid van het bouwwerk en zijn omgeving."

Uitgangspunten om de doelstelling te bewerkstelligen zijn:

- Duurzame en functionele cohesie tussen bouwwerk, private ruimte, openbare ruimte en omgeving;
- Het bevorderen van sociale en culturele cohesie in de wijk;
- Het duurzaam en functioneel ordenen van ruimten in en rondom bouwwerken in relatie tot openbare ruimte en omgevingsfactoren;
- Duurzaam en functioneel bouwen in vorm, gebruik, constructie, beheer en schoonheid;
- Helderheid in complexiteit door duurzame en functionele balans tussen maat, schaal, materiaal, kleur en duurzame omgevingsfactoren;
- De vier vrijstaande woningen zullen gasloos worden uitgevoerd en zo veel mogelijk energie neutraal.

2.4.5 Duurzaamheid en milieu

De gemeente Gilze en Rijen wil tijdig inspelen op klimaatverandering om elke wijk, buurt en straat aantrekkelijk, leefbaar en klimaatbestendig te maken voor onze inwoners en bezoekers. Om dit te bereiken is een klimaatkaart gemaakt. Op deze kaart is te zien waar de gevolgen van klimaatverandering plaatsvinden zodat per locatie de juiste maatregelen genomen kunnen worden. Een van de belangrijkste ambities is om kansen om de klimaatadaptiviteit van locaties te verbeteren en te koppelen aan andere opgaven. Voorbeelden zijn recreatie of ondernemen in het groen of het vergroenen van de leefomgeving.

Op de klimaatkaart staan verschillende klimaateenheden aangegeven.

De planlocatie maakt onderdeel uit van de klimaateenheid 'klimaatnetwerk knoopperven en buurtschappen'. Voor dit deelgebied zijn de volgende specificaties opgenomen:

Eigenschappen:

- Lemig relatief vruchtbare zandgrond.
- Goede vochthuishouding.
- Fijnmazig netwerk van groen, erven en buurtschappen.

Aandachtspunten:

- Toenemende verdroging.
- Geluid van luchtverkeer.

Kansen:

- Gezond groen en landelijk woongebied.
- Versterken van ecologisch netwerk.



Figuur 2.5 Uitsnede klimaatkaart Gilze en Rijen, planlocatie zwart omcirkeld.

Doorwerking in het bestemmingsplan

Met de ontwikkeling van maximaal vier woningen aan het lint draagt het planvoornemen bij aan de verdere ontwikkeling van Molenschot als een gezond, groen en landelijk woongebied.

Gezien de ruime opzet van de kavels ligt er de kans om overmatig hemelwater op eigen terrein af te wikkelen. Daarnaast worden de bestaande bomen aan de Kapelstraat, en een deel van de bestaande beplanting op de planlocatie gehandhaafd en wordt er gewerkt met groene erfafscheidingen. Dit draagt bij aan het versterken van de fijnmazige groenstructuur van het dorp.

Daarmee speelt het planvoornemen in op de kansen en de eigenschappen van Molenschot zoals aangegeven op de klimaatkaart van de gemeente Gilze en Rijen.

Het is de ambitie om de woningen zoveel mogelijk met duurzame materialen en energie-neutraal te realiseren. Alle woningen zullen worden gebouwd zonder gasaansluiting.

2.5 Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen de relevante beleidskaders van zowel het Rijk, als de provincie Noord-Brabant en de gemeente Gilze en Rijen.

3 Analyse van de bestaande situatie

3.1 Historische ontwikkeling

Door de gunstige ligging op de overgang van hoge gronden naar lage gronden wordt het landschap rondom Molenschot al van oudsher agrarisch gebruikt. De hoge gronden waren geschikt voor akkerbouw, terwijl de lager gelegen gronden gebruikt werden als hooiland. Al vroeg in de middeleeuwen ontstond dan ook de eerste nederzetting, die later uitgroeide tot het dorp Molenschot. De hoofdstructuur van het dorp Molenschot bestaat uit historische linten die samenkomen op een centraal gelegen driehoekig plein. Het plein in de kern van het dorp is waarschijnlijk ontstaan uit het grondplan van een vestiging in de vroege middeleeuwen.

De historische linten van Molenschot en het plein zijn vandaag de dag nog steeds beeldbepalend voor het dorp.

Het plangebied is gelegen aan de westzijde van de kern Molenschot. De Kapelstraat, Veenstraat, Broekstraat en Schoolstraat zijn historische linten die worden begeleid door afwisselende lintbebouwing en bomenrijen. Aan deze linten staat een variatie aan agrarische bedrijven, woningen en een enkel bedrijf. De woningen bestaan veelal uit één of anderhalve bouwlaag met een kap. De morfologische opbouw van het dorp bepaalt samen met de ligging in het landelijk gebied, met uitgestrekte kavels en lange vergezichten, het landelijke karakter van het dorp.

Vanuit historische kaarten lijkt het plangebied tot ca. 1940 kleinschalige bebouwing te hebben gekend. Deze gebouwen beëindigden destijds de lintbebouwing aan de Kapelstraat. In de huidige situatie is het gebied onbebouwd en loopt de lintbebouwing aan de overzijde van Kapelstraat verder door richting het westen.



Figuur 3.1: Historische kaart omstreeks 1900, locatie rood omlijnd



Figuur 3.2: Topografische kaart heden, locatie rood omlijnd

3.2 Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied aan de Kapelstraat is gelegen aan de westzijde van de kern Molenschot. Aan de noord- en westzijde van het plangebied ligt het plan direct aan het open landelijk gebied. Aan de zuid- en oostzijde bevinden zich woningen. Dit zijn met name vrijstaande woningen en schuren/bijgebouwen van 1 of 2 bouwlagen met kap en een traditionele, agrarische uitstraling. Ook is er aan de overzijde een enkel bedrijf gevestigd.

De Kapelstraat is een belangrijke invalsweg en fungeert als westelijke ontsluiting voor Molenschot. De Kapelstraat heeft een groene uitstraling met imposante bomen als laanbeplanting. Het plangebied zelf bestaat uit particuliere volkstuinen. Op de kavels zijn in de bestaande situatie twee bergingen (zie figuur 3.3) en een deel aan overige verharding aanwezig.



Figuur 3.3: Plangebied in vogelvluchtperspectief (najaar 2021), plangebied wit omlijnd



Figuur 3.4: Westgrens plangebied, kijkrichting noorden



Figuur 3.5: Zuidrand plangebied, kijkrichting oosten



Figuur 3.6: De Kapelstraat, kijkrichting westen



Figuur 3.7: Volkstuinen, kijkrichting noorden

4 Planontwikkeling

4.1 Huidige situatie

Op de locatie aan de Kapelstraat zijn nu particuliere volkstuinen gelegen. De forse bomenstructuur langs de Kapelstraat is kenmerkend voor deze groene entree van Molenschot.

De locatie leent zich goed voor een kleinschalige woonontwikkeling:

- De Kapelstraat is een historisch bebouwingslint. Een woonontwikkeling op deze locatie met een kleine korrel sluit goed aan op de omgeving die vooral gekenmerkt wordt door kleinschalige lintbebouwing;
- De locatie is goed te ontsluiten via de Kapelstraat;
- De locatie is de westelijke entree van Molenschot. In de huidige situatie oogt de locatie vrij rommelig. Een kleinschalige woonontwikkeling kan de locatie markeren als helder entreepunt van het dorp;
- De locatie biedt vanwege haar omvang en ligging de mogelijkheid een open en landelijke woonomgeving te ontwikkelen die aansluit op het karakter van Molenschot.



Figuur 4.1: Huidige situatie, schaalloos, locatie wit omlijnd

4.2 Toekomstige situatie

Doordat de volkstuinen op deze locatie komen te vervallen biedt dit ruimte en kansen voor een aanvulling van het dorpslint en het realiseren van een mooi vormgegeven entree voor het dorp. In het plan wordt dit bereikt door het toevoegen van 4 woningen aan de Kapelstraat. De bestaande lintbebouwing wordt daarmee voortgezet.

De woningen worden georiënteerd op de Kapelstraat. Met vrijstaande woningen wordt goed aangesloten op de karakteristiek van de bestaande bebouwing aan de Kapelstraat.

De breedte van de kavels is gemiddeld ca. 22 meter en de diepte ca. 45 meter. Woningen kunnen in de breedte of lengte worden ontwikkeld. Zo ontstaat een gevarieerd straatbeeld met dwarskappen en langskappen. De achterzijde van de kavels grenzen aan het buitengebied.

Langs de Kapelstraat staan, op gemeentelijke grond, een aantal forse, beeldbepalende bomen. Deze bomen worden behouden en zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde worden de kavels begrensd met groene erfafscheidingen (hagen). De kavels zijn van voldoende breedte om een open bebouwingstructuur te bewerkstelligen. De woningen hebben diepe voortuinen van ca. 6 meter die bijdragen aan een ruim en groen beeld.



Figuur 4.2: Vooraanzicht vanaf de Kapelstraat, indicatief en schaalloos



Figuur 4.3: Stedenbouwkundig plan, indicatief en schaalloos, locatie zwart omstippeld

Verkeer

Bij het berekenen van de verkeersgeneratie is uitgegaan van de Nota Parkeernormen 2017 van de gemeente Gilze en Rijen. Daarbij geldt dat de planlocatie valt onder het gebiedstype 'Overig'.

In onderstaande tabel is het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de nieuwe woonontwikkeling berekend.

	Verkeersgeneratie per woning	aantal woningen	Verkeersgeneratie totaal
Koop, vrijstaand	8,2	4	32,8

Als gevolg van het plan neemt het aantal verkeersbewegingen dus met circa 33 toe.

Dit aantal is beperkt en kan via de bestaande straten eenvoudig worden afgewikkeld.

Parkeren

In onderstaande tabel is weergegeven met welke parkeeraantallen er voor de nieuwe woningen rekening gehouden dient te worden. Bij het berekenen van de aantallen parkeerplaatsen wordt uitgegaan van het gemiddelde van de bandbreedte van parkeernormen wonen uit de Nota Parkeernormen Gilze en Rijen 2017. De Nota parkeernormen verwijst naar de CROW, met als uitgangspunten 'matig stedelijk' en 'rest bebouwde kom' en dan het midden van de bandbreedte.

	Parkeernorm incl. 0,3 pp bezoekers	aantal woningen	pp benodigd
Koop, vrijstaand. met opp. > 90m2	2	4	8

Vanwege de ruimte opzet van de kavels kan er aan de parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning worden voldaan. De vrijstaande woningen hebben een brede oprit waarop ruimte is voor 2 parkeerplaatsen naast elkaar. Door de grotere diepte van de voortuin zijn de opritten van voldoende lengte om 2 auto's achter elkaar te plaatsen. Dit betekent dat de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd kunnen worden. Geconcludeerd kan worden dat er aan de behoefte van 8 parkeerplaatsen op eigen terrein kan worden voldaan.

Beeldkwaliteit

Het plan kent een landelijke/dorpse sfeer en beleving van wonen. Hierdoor dient het plan zich als vanzelfsprekend te voegen in de ruimtelijke karakteristiek van Molenschot, met een dorpse schaal.

Om de beeldkwaliteit, mede in relatie tot de dorpse schaal, vast te leggen zijn beknopte uitgangspunten voor de beeldkwaliteit en architectuur opgesteld:

- Voorkanten van woningen worden gericht naar de Kapelstraat;
- De woningen hebben een kap, uitgangspunt is een zadeldak, evenwijdig of haaks op de Kapelstraat;
- De woningen kennen een dorpse, ingetogen architectuur. De uitstraling kan traditioneel zijn maar er kan ook worden gekozen voor een meer hedendaagse vertaling van het traditionele type;
- De materialisatie dient een dorpse uitstraling te hebben die past bij het karakter van Molenschot;
- Andere materialen kunnen worden toegepast als de architectuur daarom vraagt.

Energie en duurzaamheid

Het is de ambitie om de woningen zoveel mogelijk met duurzame materialen en energie-neutraal te realiseren. Alle woningen zullen worden gebouwd zonder gasaansluiting.



Figuur 4.4: Referenties vrijstaande woningen met een landelijk/dorps karakter

4.3 Landschappelijke inpassing

Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in landelijk gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Deze fysieke verbetering kan betrekking hebben op:

- het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
- het wegnemen van verharding;
- het slopen van bebouwing;
- de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzones.

Er worden drie categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen onderscheiden:

- Categorie 1: Dit betreft kleine afwijkingen en kleinschalige ontwikkelingen die passen binnen de bestaande bouw mogelijkheden en ontwikkelingen die op zichzelf al primair kwaliteitsverbetering van het landschap tot doel of gevolg hebben. Hier is geen kwaliteitsverbetering vereist.
- Categorie 2: Hierbij gaat het om ontwikkelingen met een relatief beperkte invloed op de omgeving, die passend zijn in het buitengebied. Er is alleen landschappelijke inpassing vereist.
- Categorie 3: Dit betreft ontwikkelingen waarbij sprake is van een (substantiële) invloed op het landschap. Hierbij is zowel landschappelijke inpassing als ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist.

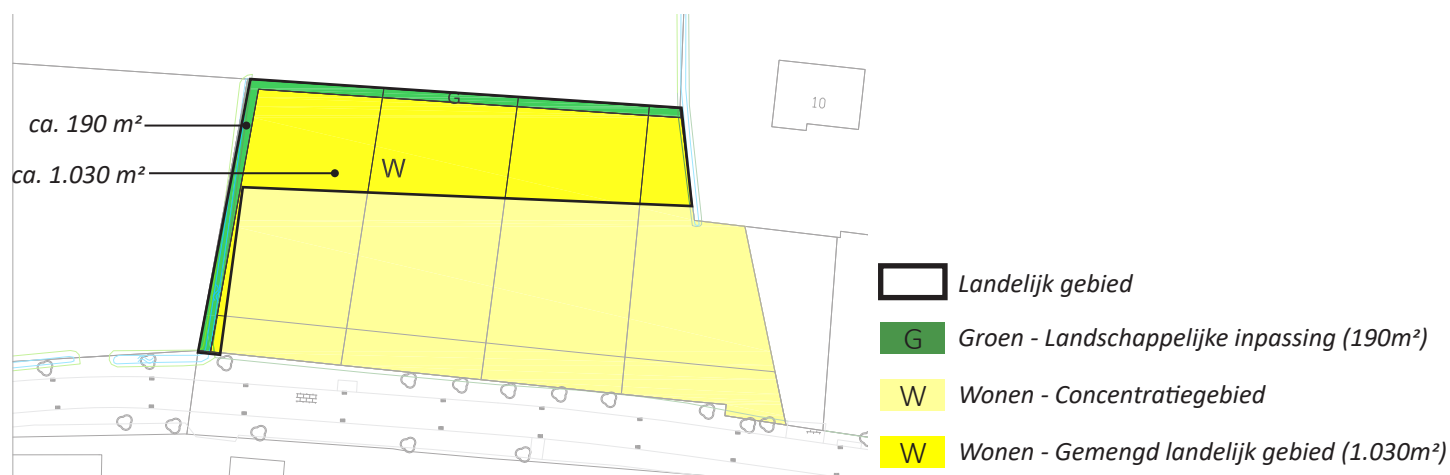
De afspraken rondom kwaliteitsverbetering zijn vastgelegd in het Regionale afsprakenkader van de regio Hart van Brabant. Het plan wordt op basis hiervan aangemerkt als een categorie 3 ontwikkeling.

Voor deze plannen wordt naast landschappelijke inpassing een berekende bijdrage gevraagd, waarbij 20% van de waardevermeerdering geïnvesteerd moet worden in kwaliteitsverbetering.

Figuren 4.5 en 4.6 weergeven de berekening voor het te investeren bedrag voor de kwaliteitsverbetering van het landschap en een overzicht van de gronden waarop de berekening van toepassing is.

Bestemming	oppervlakte	waarde per m2	Waarde
Oud			
Volkstuin	1.220	€ 15,00	€ 18.300,00
Nieuw			
Wonen (in gemengd landelijk gebied)	1.030	€ 200,00	€ 206.000,00
Groen	190	€ 1,00	€ 190,00
totaal	1.220		€ 206.190,00
		Waardevermeerdering	€ 187.890,00
		20 % investering	€ 37.578,00

Figuur 4.5: Berekening investering kwaliteitsverbetering van het landschap



Figuur 4.6: Overzicht aantal m² bestemmingen

Op basis van het beoogde plan en de hierboven beschreven uitgangspunten zijn de huidige en nieuwe planologische situatie met elkaar vergeleken aan de hand van waarden die aan de bestemmingen toegekend worden.

Hieruit blijkt dat er op de gronden die aangemerkt worden als 'Gemengd landelijk gebied' sprake is van een waardevermeerdering van €187.890,-. Een inspanning van 20% van dit bedrag betekent dat er €37.578,- geïnvesteerd moet worden in kwaliteitsverbetering van het landschap.

Met dit plan wordt invulling gegeven aan de kwaliteitsverbetering door het toevoegen van landschapselementen en het wegnemen van bebouwing (schuur). Deze inspanning levert een berekende investering op van circa €46.200,-. Daarmee wordt ruim voldaan aan de berekende basisinspanning van €37.578.

Het te investeren bedrag wordt in de onderstaande tabel beknopt toegelicht:

Plankosten en planvoorbereiding	€2.500,-
Sloopkosten	€1.400,-
Aankoop bomen en beplanting	€10.850,-
Aanleg	€3.700,-
Inboet	€4.000,-
Onderhoud (10 jaar)	€23.750,-
Totale investering	€46.200,-

Deze kwaliteitsverbetering is vastgelegd in het landschappelijk inpassingsplan dat tevens is opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan. Dit landschappelijk inpassingsplan wordt verder toegelicht in de volgende paragraaf.

De uitvoering en instandhouding van het landschappelijk inpassingsplan is vastgelegd en geborgd in de regels van dit bestemmingsplan door middel van een voorwaardelijke verplichting.

Landschappelijk inpassingsplan

De kwaliteitsverbetering van het landschap is vastgelegd in het landschapsinrichtingsplan. In de regels van dit bestemmingsplan is bepaald dat het gebruiken of laten gebruiken van de gronden met de bestemming Wonen uitsluitend is toegestaan indien de landschappelijke inpassing ,overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in de bijlagen, is uitgevoerd en kwalitatief en kwantitatief in stand wordt gehouden.

Het landschapsinrichtingsplan wordt hieronder per deelgebied toegelicht;

Deelgebied 1 Bestaande beukhagen(ca. 1m breed)

De bestaande beukhagen op de noordwesthoek en de oostgrens van de planlocatie worden gehandhaafd.

Deelgebied 2 Bestaande groenstrook

De beplanting op de westgrens van de planlocatie zal worden gehandhaafd. Deze beplantingstrook bestaat uit: Krenten, Portugese laurier, Seringen, Vlinderstruik, Rododendron, Laurier, Glansmispel en Vuurdoorn.

Bij vervanging kan deze groenstrook worden aangevuld met onder andere krentenbomen, liguster, sneeuwbal.

Deelgebied 3 Bestaande bomen

Op de twee westelijke percelen zullen in totaal vijf bomen worden gehandhaafd.

Dit zijn 4 appelbomen van circa 5 meter hoog en een den (3a) van circa 6 meter hoog.

Deelgebied 4 Nieuwe gemengde haag (plantstrook 1,5m breed)

Op het meest westelijke perceel na, krijgen de percelen een gemengde haag als erfafscheiding aan de achterkant van het perceel. Deze gemengde haag is circa 48 meter lang en bestaat uit de volgende soorten: Krentenboom, wilde appel, aalbes, sleedoorn, gele kornoelje, appelbes, lijsterbes, liguster en spierstruik.

Deelgebied 5 Erfafscheidingen voorzijde

De percelen krijgen aan de voorzijde een erfafscheiding in de vorm van een ca. 1 -1,2m hoge groene haagbeuk.

Deelgebied 6 Solitair

Op het meest westelijke perceel na, worden er op de achterzijde van de percelen 5 solitair geplaat. De soorten zijn: Judasboom, perenboom, sierkers, zoete appel en meelbes.



Figuur 4.6: Schets landschapsinrichtingsplan

5 Onderzoek en verantwoording

Ten behoeve van de ontwikkeling van het plan aan de Kapelstraat te Molenschot is onderzoek verricht naar diverse ruimtelijk relevante aspecten. Onderhavig bestemmingsplan heeft betrekking op een gebied van ca. 3830 m². De onderzoeken zijn verwoord in een aantal deelrapporten die als losse bijlagen bij dit bestemmingsplan zijn gevoegd. In dit hoofdstuk worden de betreffende rapporten beknopt samengevat.

5.1 Cultuurhistorie en Archeologie

5.1.1 Cultuurhistorie

Landelijk beleid

Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Gepleit wordt voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie in structuurvisies, bestemmingsplannen en milieueffectrapportages. Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit geeft aan dat “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” in het bestemmingsplan opgenomen moet worden. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken en om de aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren te halen. Men is hiermee verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

De Erfgoedwet, van kracht sinds 1 juli 2016, bundelt wet- en regelgeving op het gebied van behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland in één nieuwe wet. Een groot deel van de bestaande wet- en regelgeving (Monumentenwet, Wet ruimtelijke ordening) is overgenomen in de Erfgoedwet, bijvoorbeeld de aanwijzing van rijksmonumenten, wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Voor het eerst is er nu één integrale wet die betrekking heeft op onze museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Voorheen was het behoud en beheer van ons erfgoed geregeld in zes verschillende wetten met elk hun eigen procedures en beschermingsmaatregelen. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd. Daarnaast worden aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Samen met de Omgevingswet die naar verwachting in 2021 wordt ingevoerd, wordt een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

Beleid provincie Noord-Brabant

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven.

Op de CHW van de provincie Noord Brabant is de locatie aangewezen als Baronie.

De Baronie is onderdeel van het dekzandplateau dat doorsneden wordt door beken. De Aa of Weerijs en de Mark bevinden zich in het westelijk deel. In het oostelijke gedeelte ligt de breuklijn die de westgrens vormt van de Roerdal Slenk. In het zuiden stromen 't Merkske, de Chaamse beken en de Strijbeekse beek. Het zandlandschap bestaat uit een grofmazige mozaïek van oude en jonge zandontginningen en bossen. Kenmerkend voor de oude zandontginningen zijn dorpen en buurtschappen zonder open akkercomplexen en bijhorende groenstructuren. Op enkele plaatsen komen open akkercomplexen voor. De bebouwing en de akkers liggen vaak op de rand van de beekdalen, de graslanden (beemden) in het beekdal en de (voormalige) heidevelden op de hogere zandgronden. Een mooi voorbeeld van een goed bewaard gebleven historisch agrarisch cultuurlandschap is de omgeving van Castelré. De jongere ontginningen hebben vaak een open karakter met een rationeel patroon van wegen, waterlopen en percelen. De openheid wordt onderbroken door erfbeplanting en wegbeplanting.

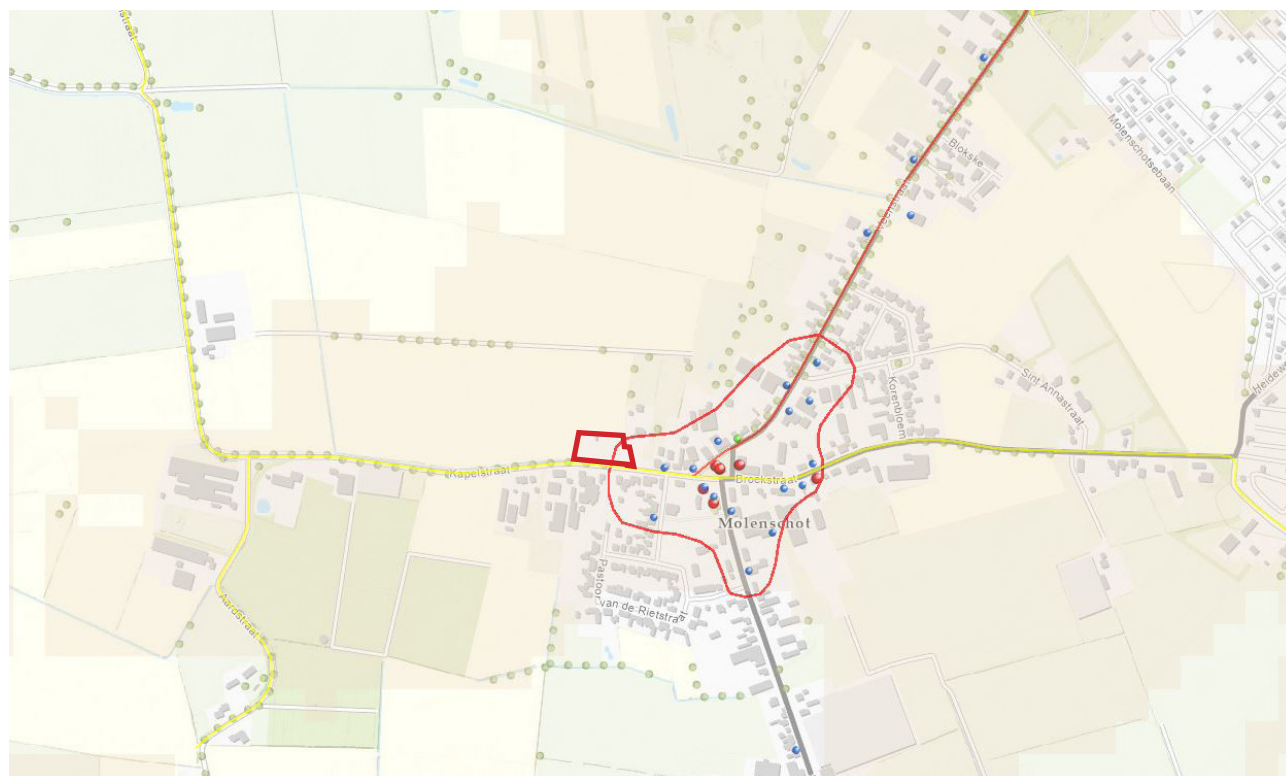
Daarnaast komen ook meer besloten jonge zandontginningen voor, met bebouwing langs oude wegen, kleinschaligheid door de afwisseling van akkers en weiden met bosjes en losstaande bomen. Op de overgang van bos naar beekdal is een coulissenlandschap ontstaan met transparante bomenrijen, gericht op de beek.

De regio Baronie bezit bossen die de hele bosgeschiedenis weerspiegelen. Het Liesbos, het Ulvenhoutse Bos en het Chaamse Bos zijn zeer oude bossen die de kaalslag van de middeleeuwen overleefden. Het Mastbos en het St. Annabos zijn in de kern 16e eeuwse bosplantages, waarbij het Mastbos belangrijk is omdat hier in 1515 de introductie van de den (*Pinus silvestris*) plaatsvond. Bij de landgoederen en tussen Breda en Oosterhout werd door particulieren al vanaf 1725 druk bebost. De Canadapopulier werd in Noord-Brabant geïntroduceerd op het landgoed Valkenberg. Voorts zijn er in het zuidoosten de bossen van de heideontginningen uit de periode 1850-1950. De Strijbeekse Heide is na 1950 vooral spontaan bebost geraakt.

Naast de van oorsprong natuurlijke beken komen diverse gegraven waterlopen voor, zoals enkele (relicten van) turfvaarten in de buurt van Breda. Voormalige veengebieden zoals de Vucht, De Moeren of de Binnenpolder zijn nog herkenbaar door hun openheid. Breda zelf functioneerde in de 17e eeuw als turfhaven.

Ten noorden van Breda, in de omgeving van Terheijden, liggen omvangrijke verdedigingswerken uit de zeventiende en achttiende eeuw: schansen, linies en inundatiegebieden. Rond Breda liggen tal van voormalige militaire oefenterreinen waarvan dat tussen Breda en Oosterhout al sinds 1700 in gebruik is.

De verschillen tussen de oude en jonge ontginningen zijn door landinrichting in de afgelopen decennia grotendeels verloren gegaan. Het agrarische gebied van de Baronie heeft een meer open karakter gekregen doordat veel perceelrandbegroeiing is verdwenen. Het noordelijk deel van de Baronie wordt voor een groot deel in beslag genomen door de stedelijke concentraties van Breda, Oosterhout en Dongen en door grootschalige infrastructuur. In de zuidwesthoek rondom Zundert ligt een omvangrijke concentratie boomteeltbedrijven. Ten zuiden van Breda hebben veel dorpen hun kleinschalige karakter behouden, zoals Galder, Strijbeek, Hulten en Molenschot. De destijds voor de landbouw op het zand zo belangrijke beemdenzone heeft zijn open graslandkarakter behouden.



Figuur 5.1: Cultuurhistorische Waardenkaart Noord Brabant, locatie rood omlijnd

Monumentale bomen	Historische geografie	II Overige cultuurhistorische informatie Rijksinformatie
Overige bouwkunst	— Zeer hoog	Rijksmonumenten
Historische zichtrelaties lijn	— Hoog	Beschermde stads en dorpsgezichten
— Zichtrelatie	— Redelijk hoog	Archeologische monumenten
Historische zichtrelaties vlak	Historische stedenbouw	Indicatieve Archeologische waarden
— Eendenkooi	— Historisch groen	
— Molenbiotop	Historische geografie buiten de cultuurhistorische landschappen	
— Schootsveld		

Conclusie

De planlocatie ligt aan een cultuurhistorische lijn van redelijk hoge waarde, de Kapelstraat.

De Kapelstraat is een historisch lint en tevens de westelijke invalsweg van Molenschot. Langs de Kapelstraat staat een variatie aan woningen, bedrijven en agrarische bedrijven. De rode contour in figuur 5.1 geeft het deel van Molenschot weer dat wordt aangemerkt als een waardevol gebied voor historische stedenbouw. De oostzijde van de planlocatie maakt onderdeel uit van dit gebied. Dit gebied is opgebouwd uit de centraal gelegen kapel, met aan de 'plaatse' een kerk en pastorie, school, en evenals langs uitwaaiende wegen boerderijen en veelal eenlaagse woonhuizen.

De kleinschalige ontwikkeling van vier vrijstaande woningen aan de Kapelstraat is een aanvulling op het historische lint. Het plan heeft een heldere opzet en de woningen vormen een logische afronding van het dorp aan de westzijde. De Kapelstraat, als cultuurhistorisch waardevol lint, zal door het toevoegen van nieuwe vrijstaande woningen worden versterkt. Een uitgangspunt hierbij is dat de woningen qua bouwhoogte en uitstraling aansluiten op de omliggende bebouwing. Het bestemmingsplan maakt daarmee geen ontwikkelingen mogelijk die deze cultuurhistorische waarden kunnen aantasten. Hiermee vormt het planvoornemen geen belemmering voor het behoud van deze cultuurhistorisch waardevolle elementen.

5.1.2 Archeologie

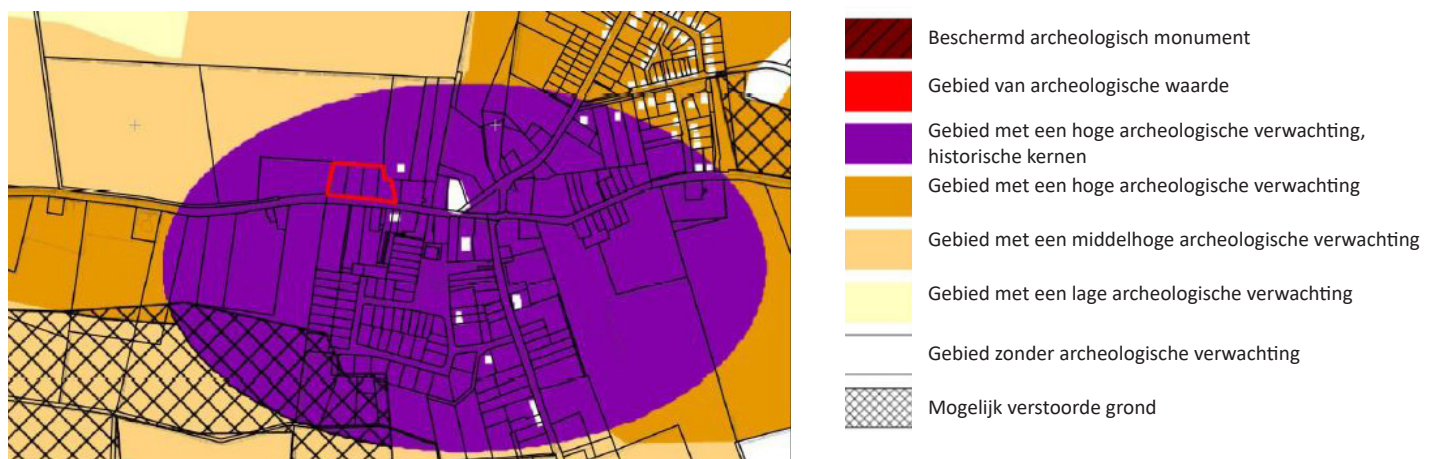
Landelijk beleid

In het landelijk beleid betreffende archeologie is het bewaren van archeologische waarden in situ (in de bodem) het uitgangspunt. Nederland heeft namelijk in 1992 het Verdrag van Valletta/Malta getekend waarin behoud van archeologische waarden in situ voorop staat. Met de Wijzigingswet (Wamz 2007) op o.a. de Monumentenwet 1988 is dit in Nederland van kracht geworden. Dit is niet veranderd met de inwerkingtreding van de Erfgoedwet (1-7-2016). Sindsdien is het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed geregeld door één integrale Erfgoedwet. De omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving zal in de nieuwe Omgevingswet worden geregeld, die naar verwachting in 2021 in werking zal treden. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd.

Beleid gemeente Gilze en Rijen

In 2010 heeft SRE Milieudienst een Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg opgesteld en een beleidskaart voor het gehele grondgebied van de gemeente Gilze en Rijen.

De gemeentelijke beleidskaart is gebaseerd op een grote hoeveelheid (veld-)gegevens die toegespitst zijn op de lokale situatie. Hierdoor ontstaat een goed onderbouwd beleidsdocument en kunnen verantwoorde keuzes gemaakt worden over het al dan niet uitvoeren van archeologisch onderzoek. Door de verwachtingswaarde in categorieën onder te verdelen, wordt tevens onderscheidt gemaakt in de omvang van de ingreep. Met andere woorden; hoe lager de verwachtingswaarde, hoe groter de ingreep mag zijn, zonder voorafgaand archeologisch onderzoek. Uit de beleidskaart blijkt dat het plangebied ligt in een gebied met een hoge archeologische verwachting, historische kernen. In gebieden met deze categorie is sprake van een onderzoeksplicht voor ingrepen van meer dan 100 m² en een diepte van meer dan 40 cm -Mv.



Figuur 5.2: Archeologische beleidskaart gemeente Gilze en Rijen, locatie rood omlijnd

Onderzoek

Door Transect Advies b.v. is een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd in het plangebied aan de Kapelstraat. (Archeologisch Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek, verkennende fase, Transect Advies b.v., projectcode: 20070057, 29 maart 2022)

De aanleiding voor het onderzoek was een bestemmingsplanwijziging, zodat ter plaatse van de bestaande volkstuinen in de toekomst woningen gerealiseerd kunnen worden. Ten tijde van het onderzoek zijn nog geen uitspraken te doen over de exacte omvang van de werkzaamheden. De totale oppervlakte van het plangebied is ongeveer 4000 m².

In een later stadium is voor de daadwerkelijke grondroerende ingrepen een omgevingsvergunning vereist. Het onderzoek is uitgevoerd in overeenstemming met de eisen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA), versie 4.1 en het Plan van Aanpak (Melman, 2021).

Conclusie

Op basis van het bureauonderzoek heeft het plangebied een hoge verwachting op de aanwezigheid van archeologische resten uit het Laat-Paleolithicum B tot en met de Midden Nieuwe tijd. Deze verwachting is gebaseerd op de veronderstelde ligging van het plangebied in de historische kern van Molenschot, die is ontstaan op een dekzandwelling op terrasafzettingen. Deze dekzandwelling en terrasafzettingen hebben door hun relatief hoge en droge ligging gunstige bewoningsomstandigheden gehad.

Uit het veldonderzoek is gebleken dat het plangebied inderdaad ter plaatse van een dekzandwelling ligt, waarop een bouwlanddek van 60-115 cm dikte aanwezig is. De top ervan is tot een diepte van 35-70 cm -Mv (6,9-7,2 m +NAP) verstoord. De basis van het bouwlanddek is sterker humeus dan de top ervan en bevat roodbruin en bruin bouwpuin tot een diepte van 60-85 cm -Mv (6,7-7,2 m +NAP). Vanaf de onderzijde van het bouwlanddek is tevens het dekzand aangetroffen, dat archeologisch gezien nog als intact te beschouwen is. In de basis van het bouwlanddek kunnen vondsten worden aangetroffen uit de periode Neolithicum – Midden Nieuwe tijd, in het dekzand direct hier onder kunnen ook archeologische grondsporen worden aangetroffen.

Aangezien het ontbreekt aan oorspronkelijke bodemhorizonten (E- en B-horizonten) is de top van het dekzand wel verstoord geraakt. Daarmee is wel een lage verwachting op de aanwezigheid van intacte vondstconcentraties. Zodoende kan de archeologische verwachting voor de periode Laat-Paleolithicum tot en met het Mesolithicum naar laag worden bijgesteld.

Advies

In het plangebied is sprake van een hoge verwachting op het aantreffen van archeologische resten vanaf een diepte van 35-70 cm -Mv (6,9-7,2 m +NAP), hetgeen een handhaving is van de bestaande verwachting op de archeologische beleidskaart. Daarom zal de archeologische dubbelbestemming in het bestemmingsplan worden opgenomen, waarbij ingrepen groter dan 100 m², dieper dan 40 cm –Mv een onderzoekspllicht kennen. Dit kan tot gevolg hebben dat bij de toekomstige ingrepen in het plangebied een aanvullend karterend en waarderend archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd.

De gemeente heeft besloten dat dit dient te bestaan uit een Inventariserend Veldonderzoek door middel van Proefsleuven (IVO-P), dat dient plaats te vinden conform een door de gemeente goedgekeurd Programma van Eisen (PvE).

5.2 Bodem

Tritium Advies b.v. heeft voor het plangebied een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn vervat in het rapport 'Verkend bodemonderzoek Kapelstraat ong. te Molenschot, documentkenmerk 2103/074/NL-01, versie 0, 19 april 2021'. Aanleiding voor het onderzoek is de voorgenomen bestemmingswijziging en de aanvraag van een omgevingsvergunning voor bouwen. Doel van het onderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (grond en grondwater) om te bepalen of op de locatie sprake is van bodemverontreiniging die een belemmering kan vormen voor de voorgenomen bestemmingswijziging en de aanvraag van de omgevingsvergunning.

Onderzoek

Zintuiglijk zijn tijdens de uitvoering van de boorwerkzaamheden geen bodemvreemde materialen aangetroffen. Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond plaatselijk licht verontreinigd is met PAK. Tevens is in een mengmonsters van de bovengrond een matige verontreiniging met lood aangetoond.

Na uitsplitsing van het mengmonster blijkt dat de bovengrond maximaal licht verontreinigd is met lood. De ondergrond is niet verontreinigd met de onderzochte stoffen.

Uit de analyseresultaten van het grondwater blijkt dat het grondwater sterk verontreinigd is met nikkel en licht verontreinigd is met cadmium, kobalt, koper en naftaleen. De aangetoonde lichte verontreinigingen in de grond en in het grondwater zijn in tegenspraak met de hypothese dat de onderzoekslocatie niet-verdacht is.

De waarden zijn echter dermate laag, dat nader onderzoek hiernaar niet noodzakelijk wordt geacht.

De sterke verontreinigingen met nikkel in het grondwater is eveneens in tegenspraak met de hypothese dat de onderzoekslocatie niet-verdacht is. In Noord-Brabant worden verontreinigingen met nikkel in het grondwater boven de interventiewaarden vaker aangetoond. De aanwezigheid van nikkel in het grondwater is in Noord-Brabant een bekend probleem wat samenhangt met de aanwezigheid van zandgronden in combinatie met vermessing/verzuring. Nader onderzoek naar de sterke verontreiniging met nikkel in het grondwater wordt derhalve niet zinvol geacht.

Conclusie

De onderzoeksresultaten leveren geen beperkingen op ten aanzien van het huidige en voorgenomen gebruik van de locatie en vormen geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging en de aanvraag van een omgevingsvergunning voor bouwen. Wel wordt geadviseerd om het grondwater niet zondermeer te gebruiken voor beregening of consumptie.

Indien grond wordt afgegraven (bijvoorbeeld bij bouwwerkzaamheden) en van de locatie wordt afgevoerd, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is.

Met betrekking tot het elders hergebruiken van grond zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing, die doorgaans een grotere onderzoeksinspanning vereisen.

5.3 Milieu

5.3.1 Flora en Fauna

In het kader van de natuurwetgeving dient, voordat ergens ruimtelijke ingrepen plaatsvinden, te worden onderzocht of er belangrijke natuurwaarden voorkomen op een te bebouwen locatie. Het plangebied ligt buiten de invloedssfeer van beschermde (natuur)gebieden zoals het NNB (Natuur Netwerk Noord-Brabant, de voormalige Ecologische Hoofdstructuur) of een Natura-2000 gebied.

Tritium Advies b.v. heeft voor de planlocatie een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn vervat in het rapport 'Quickscan flora en fauna Kapelstraat ongenummerd te Molenschot, documentkenmerk: 2008/089/TA-01, versie 0, 20 april 2021'.

Het onderzoek richt zich met name op soortenbescherming en in beperktere mate op het gebiedsbeschermingsdeel van de Wnb (Natura 2000). In het uitgevoerde bronnenonderzoek is gekeken naar de mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. Onder andere is hierbij gebruik gemaakt van de zoogdierenatlas (Broekhuizen et al., 2016) en enkele digitale verspreidingsatlassen.

Onderzoek

Gebieden

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het NNB. De provincie Noord-Brabant hanteert een externe werking als het gaat om NNB, indien een bestemmingsplan leidt tot aantasting van de ecologische waarden en kenmerken anders dan door de verspreiding van stoffen in lucht of water. In dit geval is het plangebied op een dergelijke afstand gelegen dat er van een negatief effect op het dichtstbijzijnde NNB-gebied geen sprake is. Tussen het plangebied en het dichtstbijzijnde NNB-gebied zijn meerdere akkerlanden gelegen. Tevens betreft het een beperkte ingreep (realisatie van vier nieuwbouwwoningen).

Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is op circa 4,6 kilometer gelegen (bij Natura 2000-gebieden moet verspreiding van stoffen in lucht of water wel worden beschouwd). Gezien deze afstand kan een negatief effect met betrekking tot stikstofdepositie niet op voorhand worden uitgesloten. Een stikstofdepositie berekening is uitgevoerd en wordt in paragraaf 5.3.2 beschreven.

Soorten

Er wordt in het kader van de Wnb nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door de beoogde ingreep opzettelijk worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt) of dat dieren opzettelijk worden verontrust, verjaagd of gedood. Verder is er gekeken of er invloeden zijn die leiden tot een verminderde geschiktheid als foerageergebied waarbij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvallen van deze functie ook vaste rust- en verblijfplaatsen niet langer kunnen functioneren.

Flora

Er zijn binnen het plangebied geen beschermde wilde plantensoorten aangetroffen. Deze soorten zijn ook niet te verwachten. Om deze redenen zullen er door de voorgenomen plannen geen nadelige effecten optreden ten aanzien van deze soortgroep en zijn er, naast de zorgplicht, vanuit de Wnb geen verdere verplichtingen.

Vogels

Er zijn geen vogelnesten c.q. verblijfplaatsen aangetroffen van vogels waarvan de nest- en verblijflocaaties jaarrond zijn beschermd. Algemeen voorkomende soorten zonder jaarrond beschermd nest kunnen blijven broeden in de directe omgeving van het plangebied.

Indien broedende vogels in de directe omgeving van het plangebied aanwezig zijn, kunnen versturende werkzaamheden zoals bouwwerkzaamheden of een verwijdering van beplanting mogelijk echter niet plaatsvinden zonder hinder te veroorzaken. Wanneer er geen broedende vogels aanwezig zijn kunnen de werkzaamheden wel plaatsvinden. Indien er op deze manier wordt gehandeld, treden er geen nadelige effecten op ten aanzien van vogels. Wanneer de werkzaamheden in het geheel plaatsvinden in de minst kwetsbare periode (tussen begin oktober en half februari) worden eveneens geen nadelige effecten verwacht. Dit laatste verdient derhalve aanbeveling. Indien de werkzaamheden worden uitgevoerd op bovenstaande wijze, zullen er geen nadelige effecten optreden ten aanzien van vogels.

Grondgebonden zoogdieren

Binnen het plangebied zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen vastgesteld van soorten die zijn beschermd bij de Habitatrictlijn of van soorten die niet zijn vrijgesteld door de provincie.

Algemeen voorkomende soorten zijn door de provincie vrijgesteld van de verbodsbepalingen als het een ruimtelijke ingreep of inrichting betreft. Wel geldt de zorgplicht voor dergelijke soorten.

Zolang de zorgplicht wordt nageleefd zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot grondgebonden zoogdieren.

Vleermuizen

Er zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen aanwezig binnen het plangebied. Mogelijk wordt er gevoerageerd binnen en nabij het plangebied. Foerageergebied is alleen beschermd wanneer dit gebied noodzakelijk is om de functionaliteit van een vaste verblijfplaats te behouden.

In de directe omgeving van het plangebied is echter voldoende alternatief foerageergebied aanwezig in de vorm van weilanden en akkers en tuinen van woningen. Ook is het versturend effect op foeragerende vleermuizen uit te sluiten indien de bouwwerkzaamheden overdag uitgevoerd worden. Een negatief effect op vaste vliegroutes is eveneens niet te verwachten. Gezien het vorenstaande zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot vleermuizen.

Amfibieën, reptielen en vissen

Binnen het plangebied zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen vastgesteld van soorten die zijn beschermd bij de Habitatrictlijn of van soorten die niet zijn vrijgesteld door de provincie.

Algemeen voorkomende soorten zijn door de provincie vrijgesteld van de verbodsbepalingen als het een ruimtelijke ingreep of inrichting betreft. Wel geldt de zorgplicht voor dergelijke soorten.

Zolang de zorgplicht wordt nageleefd zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot amfibieën, reptielen en vissen.

Ongewervelden/ overige soorten

Vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitatrictlijnsoorten of van nationaal beschermde soorten zijn niet aangetroffen. Er zijn derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot deze soortgroepen.

Conclusie

In onderstaande punten wordt de eindconclusie weergegeven:

- de omschreven werkwijzen met betrekking tot zowel de zorgplicht als ten aanzien van vogels dienen in acht te worden genomen zodat een overtreding van de natuurwetgeving wordt voorkomen;
- om een verstorend effect op foeragerende vleermuizen uit te sluiten, dienen de voorgenomen bouwwerkzaamheden overdag te worden uitgevoerd;
- nader onderzoek naar soorten is niet noodzakelijk;
- een ontheffing in het kader van de Wnb (soorten) is niet noodzakelijk;
- voor algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft;
- om eventuele stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden aan te tonen of uit te sluiten dient een stikstofdepositie berekening te worden gemaakt.

Checklist natuurvriendelijke maatregelen

Bij het ontwerp van het nieuw te bouwen woningen wordt geadviseerd gebruik te maken van de checklist natuurvriendelijke maatregelen aan gebouwen van de Vogelbescherming. Diverse natuurbeschermingsinstanties en bedrijven geven hier meer informatie over.

Erfbeplanting

Indien er een erfbeplanting is gepland of wordt vernieuwd, adviseren wij deze met inheemse en streekeigen soorten bomen en struiken te realiseren. Informeer hiervoor bij uw provincie of gemeente.

Zorgplicht

Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan deze soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.

De kwetsbare perioden zijn niet voor alle verschillende soortgroepen gelijk. Als “veilige” periode voor alle groepen geldt in het algemeen de periode van half oktober tot eind november, de periode waarin de voortplantingstijd achter de rug is en dieren als de egel en amfibieën nog niet in winterslaap zijn. Bovendien zijn de houtduiven uit het laatste legsel dan ook uitgevlogen. Indien vooraf bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare perioden van de betreffende soorten, is het zaak ervoor te zorgen dat het gebied tegen die tijd ongeschikt is als leefgebied voor die soorten. Zo kunnen bijvoorbeeld struiken gedurende het groeiseizoen kort gesnoeid worden, zodat er geen vogels gaan broeden.

Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te beperken (bijvoorbeeld wegvangen en verplaatsen).

5.3.2 Stikstofdepositie

De diversiteit van de natuur gaat in Europa al lange tijd achteruit. Duurzame bescherming van flora en fauna wordt daarom op Europees niveau als noodzakelijk gezien en heeft vorm gekregen in Natura 2000. Dit is een netwerk van waardevolle natuurgebieden in de Europese Unie. Nederland heeft ruim 160 Natura 2000-gebieden. In Nederland is het Programma Aanpak Stikstof opgezet om de doelen van Natura 2000 te realiseren en ook tegelijkertijd ruimte voor economische ontwikkeling toe te staan.

Er zijn ruim 160 gebieden aangemeld als Natura 2000-gebied met een gezamenlijk oppervlak van ruim 1,1 miljoen hectare. Hiervan is 69% water; de rest is land. 133 gebieden kennen een te hoge stikstofdepositie. De stikstofdepositie mag er de draagkracht van de natuur niet te boven gaan. Voordat er woningen worden gebouwd dan wel wegen worden aangelegd of verbreed, wordt de te verwachten stikstofdepositie uitgerekend en getoetst of de depositie toeneemt.

Natura 2000 richt zich op het behoud en de ontwikkeling van natuurgebieden. Natura 2000-gebieden worden beschermd door de Natuurbeschermingswet 1998. Welke gebieden onder Natura 2000 vallen, staat in de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Voor ammoniak zijn emissiedoelstellingen geformuleerd in het kader van de Europese (NEC national emission ceiling)-richtlijn en in het Gotenborg protocol onder de Verenigde Naties -conventie over grensoverschrijdende luchtverontreiniging. Nederland heeft zich hierbij verplicht om in 2020 niet meer dan 123 kiloton ammoniak per jaar uit te stoten. In 2010 bedroeg dit plafond nog 128 kiloton ammoniak.

Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State op 29 mei 2019 is de basis voor het verlenen van vergunningen onder het PAS komen te vervallen. Derhalve moet worden gesteld dat vergunningen nog slechts kunnen worden verleend indien is aangetoond dat er géén sprake is van (een toename van) stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied. In dat geval is er in ieder geval geen sprake van significant negatieve effecten ten aanzien van stikstof en is een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) niet aan de orde. Hoewel plannen niet vergunningsplichtig zijn onder de Wnb (het opstellen van plannen is niet aan te merken als stikstof producerende activiteit) is het wel mogelijk het rekeninstrument AERIUS te gebruiken om het (bestemmings)plan op haalbaarheid te toetsen. Uit het rekeninstrument AERIUS blijkt of er sprake is van stikstofdepositie ten gevolge van het plan. Dit geeft een beeld over de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan voor wat betreft de Wnb.

Onderzoek

Tritium Advies b.v. heeft voor de planlocatie een berekening stikstofdepositie uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn vervat in het rapport 'Berekening stikstofdepositie gebruiks- en aanlegfase Kapelstraat in Molenschot, Tritium Advies b.v., Documentkenmerk: 2211/289/EH-01, 29 november 2022'.

Resultaten aanlegfase

Uit de rekenresultaten van de aanlegfase blijkt dat er geen stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden ten gevolge van het plan plaatsvindt. Er zijn geen rekenresultaten.

Resultaten gebruiksfase

Uit de rekenresultaten van de gebruiksfase blijkt dat er geen stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden ten gevolge van het plan plaatsvindt. Er zijn geen rekenresultaten.

Conclusie

Uit de rekenresultaten van AERIUS Calculator 2021.2 blijkt dat er ten gevolge van het planvoornemen geen stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden plaatsvindt. Derhalve zijn 'significante (negatieve) effecten' op beschermde natuurgebieden ten aanzien van stikstofdepositie uit te sluiten.

Een vergunning in het kader van de Wnb ten aanzien van het aspect stikstofdepositie is derhalve niet aan de orde. De berekening toont aan dat het aspect stikstofdepositie geen beperkingen oplevert ten aanzien van het beoogde planvoornemen.

5.3.3 Waterparagraaf

Nationaal waterbeleid

In de afgelopen decennia heeft Nederland meerdere keren te kampen gehad met wateroverlast. Dit heeft geresulteerd in een omslag in het waterbeleid en het denken over water. Het kabinet heeft in december 2000 voor het Waterbeleid 21e eeuw drie uitgangspunten opgesteld, te weten anticiperen in plaats van reageren, niet afwentelen van waterproblemen op het volgende stroomgebied, maar handelen volgens de drietrapsstrategie van vasthouden-bergen-afvoeren en meer ruimtelijke maatregelen naast technische ingrepen. Belangrijk onderdeel in het waterbeleid is de watertoets. Nieuwe plannen en projecten moeten worden getoetst aan de effecten op veiligheid, wateroverlast en verdroging. Ruimte die nu beschikbaar is voor de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast mag niet sluipenderwijs verloren gaan bij de uitvoering van nieuwe projecten voor infrastructuur, woningbouw, landbouw of bedrijventerreinen.

Het Waterbeleid 21e eeuw richt zich primair op het voorkomen van wateroverlast door overstroming vanwege veel neerslag in een korte tijd. Hieruit volgen richtlijnen voor de ruimtelijke inrichting van het gebied om wateroverlast tegen te gaan en de mogelijke technische maatregelen die kunnen worden ingezet. De maatregelen kunnen worden ingedeeld in de voorkeursvolgorde van vasthouden, bergen en afvoeren. De doelstelling van deze maatregelen is een afvoer te realiseren die niet groter is dan de landbouwkundige afvoer.

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Een belangrijke verandering na het in werking treden van de Waterwet is de onderverdeling in het bevoegde gezag met betrekking tot directe en indirecte lozingen.

Alle indirecte lozingen vallen onder het Wabo bevoegde gezag (gemeente en provincie). Alle directe lozingen vallen onder het bevoegde gezag voor de Waterwet (waterschappen voor de regionale wateren en Rijkswaterstaat voor de Rijkswateren). De directe lozingen vallen onder de Waterwet (Wtw). De indirecte lozingen zijn opgegaan in de Wet milieubeheer (Wm) en vallen inmiddels onder de omgevingsvergunning (Wabo).

Beleid provincie Noord-Brabant

Vigerend is het Regionaal Water en Bodemprogramma (RWP) vastgesteld op 3 december 2021.

Een belangrijk uitgangspunt van het programma is de Europese Kader Richtlijn Water (KRW) als een mijlpaal op weg naar een klimaatrobuust en veerkrachtig water-en bodemsysteem in 2050. Het RWP beschrijft de KRW-doelen, de vertaling naar de uitvoering, de randvoorwaarden voor de te behalen doelen en bijgaande onzekerheden en hoe daarmee omgegaan wordt. Dit alles met als doel om in 2027 te voldoen aan de normen van de Europese KRW waarbij de grondwatervoorraad weer in balans is en de hydrologische randvoorwaarden voor natuur op orde zijn. Ook wordt met het RWP voldaan aan de verplichtingen uit de Europese Richtlijn OverstromingsRisico's (ROR).

Binnen de Waterwet, en straks de nieuwe Omgevingswet, vormt het RWP van de provincie Noord-Brabant, samen met het Nationaal Waterprogramma en de waterbeheerplannen van de waterschappen, het planstelsel voor het waterbeleid. Provincies leggen op regionaal niveau de strategische doelen vast. In de waterbeheerplannen van de waterschappen worden de voorwaarden voor uitvoering daarvan opgenomen. Als algemene uitgangspunten zijn onder andere te noemen de scheiding van relatief schone en vuile waterstromen en het benutten van mogelijkheden voor infiltratie en/of conservering van hemelwater.

Beleid Waterschap Brabantse Delta

Het beleid van het Waterschap Brabantse Delta is voor de komende jaren vastgelegd in het Waterbeheerprogramma 2022 – 2027 'Klimaatbestendig en veerkrachtig waterlandschap'. In het Waterbeheerprogramma staat hoe het waterschap haar taken in die periode uitvoert. Het waterschap bepaalt hiermee de koers voor de komende zes jaar.

In het Waterbeheerprogramma neemt het waterschap de kerntaken als uitgangspunt. Die taken zijn: bescherming tegen overstromingen en zorgen voor schoon en gezond water dat voldoende voorhanden is. Het waterschap kijkt bij het plannen en uitvoeren van die kerntaken zo integraal mogelijk naar alle wateropgaven.

In het Waterbeheerprogramma worden de volgende doelstellingen gehanteerd:

1. Klimaatadaptatie

Het beperken van en het aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. Het waterschap werkt samen met alle partners aan een andere inrichting van de openbare ruimte om hier invulling aan te geven. Hierbij komen alle kerntaken samen. Ook stimuleren we burgers en bedrijven om maatregelen te nemen.

2. Waterveiligheid

Het waterschap werkt aan dijkonderhoud, en -versterking. Maar ook de ruimtelijke inrichting en crisisbeheersing zijn belangrijk voor het beperken van overstromingsrisico's.

3. Gezond water

Samen met partners werken aan het verbeteren van de waterkwaliteit. Gezond water met veel natuur in en om het water en aantrekkelijk voor iedereen.

4. Voldoende water

Het tegengaan van verdroging en het vergroten van de beschikbaarheid van grond- en oppervlaktewater vraagt om maatwerk. Vasthouden en infiltreren van water staat bovenaan.

5. Vaarwegen

We zijn verantwoordelijk voor het onderhoud van vaarwegen voor vlot en betrouwbaar scheepvaartverkeer en kijken naar het recreatieve belang van vaarwegen.

6. Waterketen

Alle zuiveringen, rioolgemalen, afvalwatertransportleidingen en persstations die van belang zijn om afvalwater schoon te maken, onderhouden en vernieuwen we duurzaam en efficiënt. Er is aandacht voor innovaties,

verminderen van het gebruik van grondstoffen en het opvoeren van het produceren van grondstoffen uit afvalwater.

Regelgeving Legger oppervlaktewaterlichamen gemeente Gilze en Rijen.

Bij watergangen wordt onderscheid gemaakt tussen A-, B- en C-wateren. De watergang gelegen aan de westzijde van de planlocatie is aangewezen als een B-Watergang (figuur 5.3, paarse arcering). Deze gaat na circa 65 meter over in een A-Watergang (blauwe arcering).

Er is sprake van het opnieuw inmeten en mogelijk actualiseren van deze B-watergang. Bij het vergraven van deze watergang is een vergunning op basis van de Keur noodzakelijk.



Figuur 5.3: Status watergangen, Waterschap Brabantse Delta, locatie zwart omlijnd

Voor categorie B oppervlaktewaterlichamen geldt dat deze een minder groot belang voor de publieke waterhuishouding hebben. Voor deze waterlopen worden dan ook geen specifieke maten opgenomen, maar uitgegaan van een standaard minimumprofiel. Alleen daar waar een ander profiel noodzakelijk is (bijvoorbeeld ondieper dan standaard vanwege verdrogingsbestrijding), is dit specifiek aangegeven in de leggertabel. Het standaard minimumprofiel voor categorie B oppervlaktewaterlichamen is:

- Bodembreedte: 0,50 meter;
- Diepte t.o.v. maaiveld: 0,80 meter;
- Taludhellingen beide zijden: 1:1,5.

Onderhoudsplicht

Voor de categorie B waterlopen geldt dat de onderhoudsplicht in het algemeen berust bij de eigenaar of gebruiker van de aan het oppervlaktewaterlichaam grenzende gronden, voor de halve breedte van dat oppervlaktewaterlichaam.

Onderhoudsstroken

In de legger geldt dat alleen een onderhoudsstrook langs categorie A waterlopen aangehouden wordt. Voor categorie B worden geen onderhoudsstroken gedefinieerd. Vanwege het minder grote belang voor de waterhuishouding ligt het onderhoud daarvan van oudsher vrijwel nooit bij het waterschap maar bij de aanliggende eigenaren en is er dus geen voorziening voor machinaal onderhoud door het waterschap nodig.

Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater.

De drie Brabantse waterschappen (Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta) hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. Bij een toename en afkoppeling van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en

kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer.

In de keur is opgenomen dat het in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing tenzij:

- het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- de toename van verhard oppervlak maximaal 500 m² is, of;
- de toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak;
- de toename van verhard oppervlak tussen 500 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel:

Daarbij dient de voorziening te voldoen aan de volgende voorschriften:

- de bodem van de voorziening dient boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te liggen;
- de afvoer uit de voorziening via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater plaatsvindt. Indien een afvoerconstructie wordt toegepast, dient deze een diameter van 4 cm te hebben;
- daarnaast moet er altijd een overloopconstructie zijn, om uitspoeling naar de sloot te voorkomen.

VGRP gemeente Gilze en Rijen

In het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (VGRP) is weergegeven hoe de gemeente Gilze en Rijen haar rioleringstaak de komende planperiode vorm wil geven. Negatieve effecten op grond- en oppervlaktewater dienen te worden voorkomen. Hieruit volgt dat alle nieuwbouw- en herstructureringsprojecten in principe waterneutraal dienen te worden uitgevoerd. In eerste instantie wordt gepoogd te voorkomen dat er negatieve effecten op grond- en oppervlaktewater zijn. Dit houdt in dat hemelwater zo mogelijk bovengronds wordt geborgen en geïnfiltreerd. Hemelwater wordt eventueel vertraagd afgevoerd naar oppervlaktewater. Bij nieuwbouw is een retentie/infiltratievoorziening van 60 mm op het hele perceel vereist door de gemeente.

Ter bescherming van bodem en grondwater dient infiltratie van water vanaf wegen een zuiverende stap te ondergaan (b.v. zandfilter of lavakoffer).

Het beleid is erop gericht een versnelde of vergrote afvoer van hemelwater zoveel mogelijk te voorkomen door infiltratie of retentie. Het beleid richt zich vooral op de perceeleigenaar of ontwikkelaar, daar ligt immers de verantwoordelijkheid voor de verwerking van hemelwater. Voor nieuwbouw is het uitgangspunt hydrologisch neutraal ontwikkelen tot t=100 (een bui die eens in de 100 jaar voorkomt). Dat komt overeen met retentie van 60 mm. Onderstaande tabel geeft aan welke retentie de gemeente kan verwachten van perceeleigenaren als niet kan worden geïnfiltreerd.

Situatie	Retentie / infiltratie
Bestaande situaties	geen aanvullende retentie van hemelwater
Verbouwing zonder vergroting van verhard oppervlak	retentie van 7mm hemelwater, van toepassing op het gehele perceel
Verbouwing met vergroting van verhard oppervlak	retentie van 60mm hemelwater, enkel van toepassing op het extra verhard oppervlak
Nieuwbouw	retentie van 60mm hemelwater, van toepassing op het gehele perceel

In het beoogde plan is er sprake van nieuwbouw. Door de ruime opzet van de percelen zal een groot deel van het hemelwater direct kunnen infiltreren. Om een genuanceerder beeld te geven over de retentie opgave is een aanname gedaan van het toekomstige verharde oppervlak van de percelen. In onderstaand tabel is per perceel een berekening gemaakt voor de benodigde retentie.

Oppervlakte percelen	Verhard oppervlakte percelen (Bebouwing, oprit, terras) (ca. 20% van oppervlakte perceel)	x retentie van 60mm	Retentie toekomstige situatie (m ³)
ca. 1015 m ²	ca. 220 m ²	0,06	= ca. 13 m ³
ca. 1020 m ²	ca. 220 m ²	0,06	= ca. 13 m ³
ca. 1020 m ²	ca. 220 m ²	0,06	= ca. 13 m ³
ca. 780 m ²	ca. 160 m ²	0,06	= ca. 10 m ³
	Totaal		= ca. 49 m³

Conclusie

De conclusie is dat als gevolg van de ontwikkeling er in totaal ca. 49 m³ aan waterretentie zal moeten worden gerealiseerd. Dit kan per kavel plaatsvinden op eigen terrein. De percelen zijn van voldoende omvang om dit te kunnen realiseren. Er kan worden gewerkt met verlagingen op het achterste gedeelte van de kavel. Ook kan een waterbergingsvoorziening onder de oprit of onder het terras worden gerealiseerd.

De eigenaar van het perceel is de onderhoudsplichtige voor de gerealiseerde berging.

Bij de realisatie van de woningen dient er gebruik te worden gemaakt 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 hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem) kwaliteit en ecologie.

5.3.4 Wegverkeerslawaaï

Beleid

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) moet voor het oprichten van geluidsgevoelige bestemmingen (woningen, scholen, ziekenhuizen, etc.), die binnen de onderzoekszone van (spoor)wegen liggen, een toets aan de geluidsnormen plaatsvinden.

In de Wet Geluidhinder (Wgh) worden eisen gesteld aan de toelaatbare geluidsbelasting op de gevels van nog niet geprojecteerde woningen langs een bestaande weg of spoor in stedelijk en buitenstedelijk gebied.

Voor woningen binnen een onderzoekszone is een maximaal toelaatbare geluidsbelasting (Lden) op de gevel ten gevolge van verkeerslawaaï vastgesteld op 48 dB (voorkeursgrenswaarde) en een maximaal te verlenen ontheffingswaarde van 63 dB voor het binnenstedelijk gebied.

Conclusie

De planlocatie is gelegen aan de Kapelstraat. De Kapelstraat heeft een 30-km-regime. Voor 30 km/u wegen geldt op grond van de Wet geluidhinder geen onderzoeksplicht.

Op circa 120 meter ten westen van de planlocatie gaat de Kapelstraat over in een 60 km/uur regime. Voor wegen buiten de bebouwde kom, en bestaande uit twee rijstroken, geldt een geluidszone van 250 meter. Formeel gesproken betekent dit dat het plangebied binnen de wettelijke zone van het 60 km/uur gedeelte van de Kapelstraat ligt.

Omdat er sprake is van meerdere zones langs één weg, kan er op basis van artikel 75 van de Wgh gemotiveerd worden dat de ontwikkeling buiten de zone valt. Indien zich langs een weg een zone bevindt die bestaat uit delen met een onderling verschillende breedte, geldt voor de aansluiting van de verschillende zonedelen dat het breedste zonedeel over een afstand gelijk aan een derde van de breedte van dat zonedeel, gemeten vanaf het punt van versmalling van de zonebreedte, nog langs de wegas doorloopt en met een loodlijn aansluit op de smalste zone.

Een derde van het zonedeel (250 meter) is circa 83 meter. De planlocatie ligt op circa 120 meter afstand van het punt van versmalling van de zonebreedte. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling buiten de zone valt en er dus geen onderzoeksplicht geldt.

De woningen zullen aan het binnenniveau van 33 dB moeten voldoen. Daarmee zal er sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat.

5.3.5 Vliegverkeer

De kern Molenschot is gelegen in de nabijheid van Vliegbasis Gilze-Rijen. Momenteel geldt het BGGL (Besluit Geluidsbelasting Grote Luchtvaart). Voor wat betreft de geluidsbelasting die uitgaat van de vliegbasis is voor een gelijke toetsing van initiatieven aan de (toekomstige) wettelijke contouren van de Vliegbasis Gilze-Rijen én de gemeentelijke zienswijze ten aanzien van deze contouren, vooruitgelopen op het toekomstige luchthavenbesluit waarbij de regels gaan gelden die zijn vastgelegd in het Besluit militaire luchthavens (BML).

De locatie is gelegen binnen de 40 tot 45 Ke contour. Op deze locatie, zijn conform artikel 6, lid 1 van het Bml, geluidgevoelige objecten toegestaan. Daarnaast vindt de volgende kwalitatieve toets plaats:

Grondgebonden geluid

Naast lawaai van het vliegverkeer kent de vliegbasis ook zogenaamd inrichtingslawaai of grondgebonden lawaai. Dit is geluid afkomstig van activiteiten op de basis zelf. Bijvoorbeeld het proefdraaien van (vliegtuig)motoren. Dit gebied wordt ook wel de 50 dB(A)-contour genoemd en is vastgelegd in het bestemmingsplan.

De planlocatie is niet gelegen binnen deze contour.

56 db(A) Lden contour

De (oude en nieuwe) contouren gaan uit van een berekening in Kosteneenheden. Met de huidige inzichten is een berekening in Lden (decibel) realistischer. Deze berekening levert een contour op waar de planlocatie buiten ligt.

Externe veiligheid

Het gebruik van de helikopters brengt gevaar met zich mee, een zogenaamd plaatsgebonden risico, ook wel PR 10-6. De contouren worden bepaald door de opslag van munitie, brandstofleidingen en -opslag en het vliegen zelf geeft ook risico's. De planlocatie is niet gelegen binnen deze contour.

Cumulatie van snelweg- of spoorgeluid

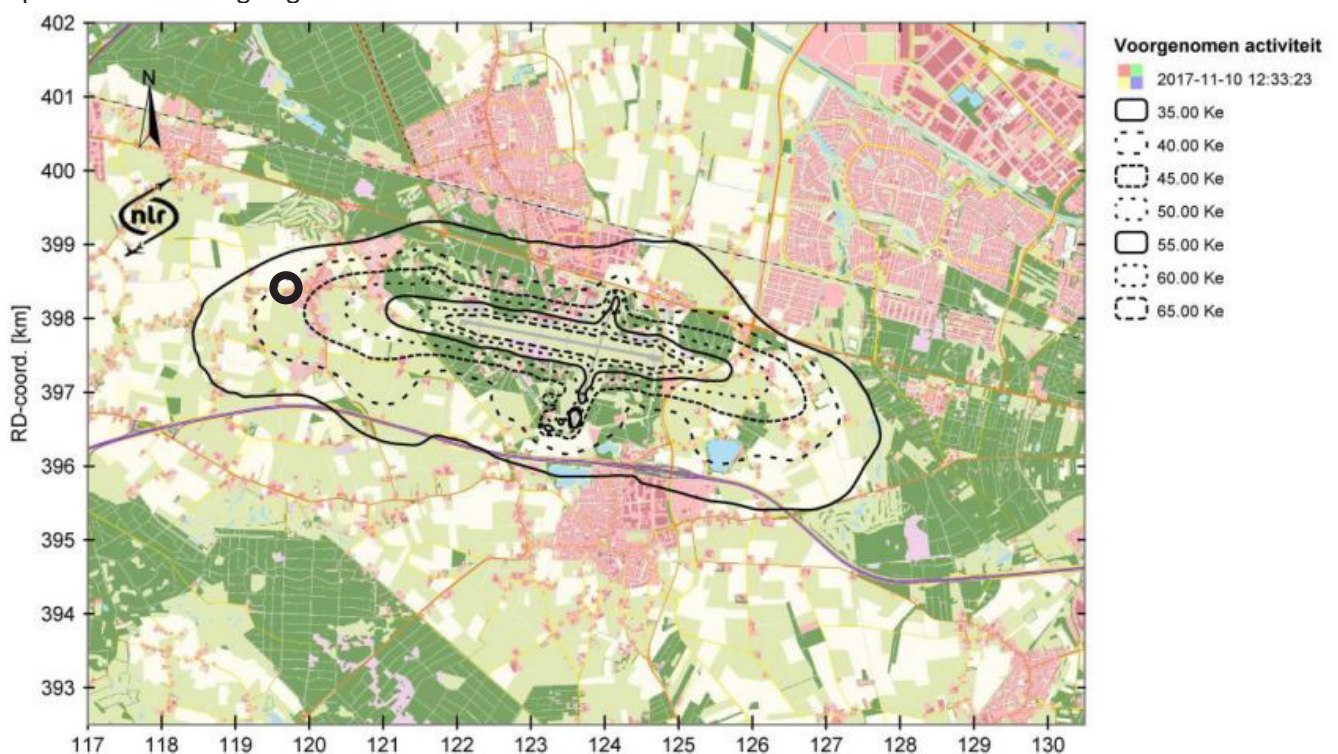
Buiten de directe overlast van de vliegbasis kent de gemeente nog drie belangrijke geluidsbronnen, namelijk de spoorlijn Breda-Tilburg, de snelweg A58 en de provinciale wegen. Er kan sprake zijn van cumulatie van geluid afkomstig van het spoor of de (snel)weg, samen met het geluid van de vliegbasis.

De planlocatie is niet gelegen binnen deze contour.

Rattle Noise

Naast het geluid dat door de vliegtuigen en helikopters wordt veroorzaakt is er nog een hinderbron die overlast veroorzaakt: rattle noise. Dit zijn trillingen die worden veroorzaakt door de helikopters.

De planlocatie is niet gelegen binnen deze contour.



Figuur 5.4: Ke - zonering, planlocatie zwart omcirkeld

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling doorstaat de kwalitatieve toets. Hierdoor is het mogelijk om de beoogde woningen te ontwikkelen.

5.3.6 Explosieven opsporing

AVG Explosieven Opsporing Nederland heeft voor de planlocatie een onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid mogelijke ontplofbare oorlogsresten. De resultaten van dit onderzoek zijn vervat in het rapport 'Kapelstraat - Molenschot, AVG Explosieven Opsporing Nederland, kenmerk: 2156018-PVO-01, 16-04-2021.

De aanleiding van dit onderzoek is het vooronderzoek ontplofbare oorlogsresten van de gemeente Gilze en Rijen opgesteld door REASeuro met kenmerk: RO-130100, d.d. 30-09-2013.

In het vooronderzoek wordt aangegeven dat in het onderzoeksgebied naar alle waarschijnlijkheid ontplofbare oorlogsresten uit de Tweede Wereldoorlog aanwezig kunnen zijn.

Het specifieke opsporingsgebied is volgens dit rapport verdacht verklaard op de volgende hoofdsoorten ontplofbare oorlogsresten:

- Klein Kaliber Munitie (KKM)
- Geschutmunitie vanaf het kaliber 2 inch.
- Handgranaten
- Geweergranaten
- Munitie voor granaatwerpers
- Toebehoren van munitie.

Onderzoek

Het opsporingsgebied betreft de kadastrale percelen 2022, 2023, 2024 en 2045 en heeft een grootte van 4.264 m². Vanwege de aanwezigheid van bomen en hekwerken binnen het opsporingsgebied is er in overleg met opdrachtgever besloten, deze locaties binnen het opsporingsgebied middels realtime oppervlakedetectie te detecteren. Als uitgangspunt is gesteld dat de vervolgwerkzaamheden, na de opsporingswerkzaamheden van AVG op een veilige manier doorgang kunnen vinden. Door een team van deskundigen is het opsporingsgebied gedetecteerd en zijn verdachte objecten benaderd, gecontroleerd en geïdentificeerd.

Resultaten

Vanuit het onderzoek zijn verder geen verdachte objecten waargenomen in het onderzochte gebied.

Het onderzochte gebied wordt, in technische zin, vrijgegeven van ontplofbare oorlogsresten, zodat eventuele vervolgwerkzaamheden veilig kunnen worden uitgevoerd.

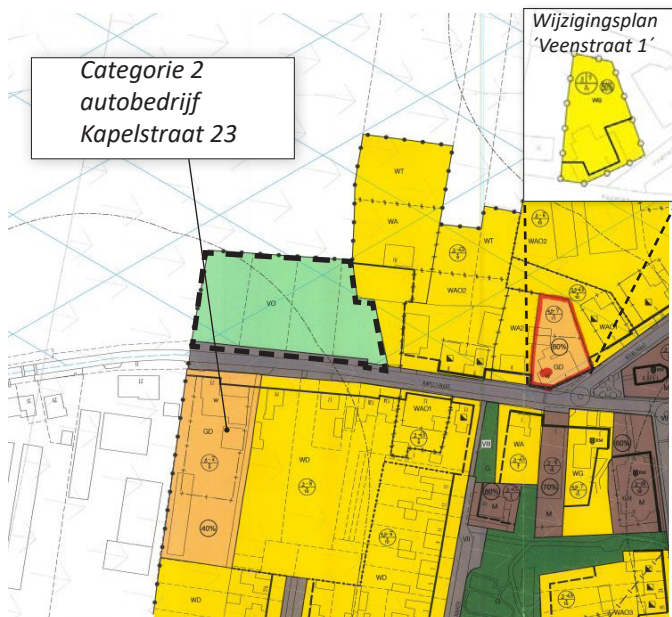
5.3.7 Bedrijven en milieuzonering

Beleid

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG. Bedrijven zijn hierin opgenomen in een tabel, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan (enigszins) van afgeweken worden in situaties waarin geen sprake is van een rustige woonwijk of bij afwijkende bedrijven.

In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

In de omgeving van het plangebied aan de Kapelstraat zijn planologisch gezien twee bedrijven mogelijk. Ten zuiden van het plangebied aan de overzijde van de Kapelstraat ligt een perceel met de bestemming 'Gemengde doeleinden'. Onder de bestemming 'Gemengde doeleinden' vallen onder andere bedrijfsdoeleinden tot milieucategorie 1 en 2. Op deze locatie, Kapelstraat 23, is een autobedrijf gevestigd die valt onder milieucategorie 2. Hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter.



Gemengd gebied

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Classificatie omgevingstype plangebied Kapelstraat

Het plangebied is gelegen aan de Kapelstraat, een van de linten van de kern Molenschot en tevens een belangrijke ontsluitingsweg. Hier komen op een relatief korte afstand verschillende functies voor. Zo zijn in de omgeving van het plangebied onder meer agrarische bestemmingen, maatschappelijke bestemmingen, wonen, horeca en bedrijven gelegen.

Gelet op het gemengd voorkomen van deze functies, en de ligging aan een ontsluitingsweg, kan het gebied worden aangemerkt als 'gemengd gebied'. De richtafstanden als opgenomen in de VNG-publicatie kunnen hierdoor met één afstandsstap worden teruggebracht. Voor de bedrijven in de directe omgeving kan de richtafstand verkleind worden naar 10 meter.

Adres	Categorie	Richtafstand	Richtafstand bij toepassing gemengd gebied	Feitelijke afstand tot plangebied	Voldoet
Kapelstraat 23	categorie 2	30 m	10 m	ca. 10 m	Ja
Kapelstraat 27	categorie 2	30 m	10 m	ca. 20 m	Ja

Figuur 5.5: Nabij gelegen bedrijven, planlocatie zwart omlijnd

Conclusie

Omdat de directe omgeving van het plangebied verschillende functies heeft kan worden uitgegaan van gebiedstype 'gemengd gebied'. Gelet op het voorstaande kan geconcludeerd worden dat kan worden voldaan aan de richtafstand voor het bedrijf aan Kapelstraat 23. Bovendien liggen er op een kleinere afstand meerdere kwetsbare objecten (woningen) en vinden de activiteiten vooral plaats op het achterterrein van het perceel aan de Kapelstraat 23.

Het autotransportbedrijf wordt daarom niet in haar bedrijfsvoering beperkt door de beoogde ontwikkeling.

Wettelijk kader

Vanaf 1 januari 2007 vormt de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) het toetsingskader als het gaat om geurhinder afkomstig van dierenverblijven van (individuele) veehouderijen. De geuremissie is afhankelijk van het aantal en soort dieren dat binnen de inrichting aanwezig is. In de aan de Wgv gekoppelde Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) is per diercategorie een geuremissiefactor vastgesteld, uitgedrukt in Europese odour units per tijdseenheid per dier (ouE/s/dier). De totale geuremissie van een veehouderij is de som van alle geuremissies van de verschillende diercategorieën die binnen de inrichting aanwezig zijn. In artikel 3 van de Wgv zijn de geurnormen opgenomen. Voor bedrijven waarvoor een geuremissie is vastgesteld gelden de richtafstanden uit de VNG-brochure voor de afstand tot een geurgevoelige functie.

Er zijn ook diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld. Hiervoor gelden minimaal aan te houden afstanden. Deze zijn opgenomen in artikel 4 van de Wgv.

De minimale afstandseisen zijn van toepassing:

- 100 meter bij ontwikkelingen gelegen binnen de bebouwde kom
- 50 meter bij ontwikkelingen gelegen buiten de bebouwde kom

Bij het onderscheid binnen de bebouwde kom/buiten de bebouwde kom gaat het om de ligging van het geurgevoelige object. Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom. Gemeenten mogen van bovenstaande normen en afstanden afwijken middels een gemeentelijke verordening. In de Wgv is in artikel 6.1 opgenomen dat gemeenten middels deze verordening binnen bepaalde bandbreedten mogen afwijken van de wettelijke standaardnormen. De gemeente Gilze en Rijen heeft geen gemeentelijke verordening vastgesteld.

Ten zuidwesten van de locatie op Kapelstraat 27 is er planologisch gezien een agrarisch bedrijf mogelijk. Er is een bouwvlak aanwezig. Feitelijk is hier geen sprake meer van een agrarisch bedrijf en wordt de ruimte gebruikt als caravan stalling. Deze stalling valt onder milieucategorie 2. Hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter. Aangezien er op een kleinere afstand tot dit Agrarisch perceel reeds bestaande woningen zijn gesitueerd wordt de bedrijfsvoering niet beperkt door de beoogde ontwikkeling. De betreffende bedrijven zullen namelijk de normen uit de Algemene Maatregel van Bestuur (AmvB) moeten respecteren en zullen gelet op bovenstaande niet verder in hun bedrijfsvoering beperkt worden dan in de huidige planologische situatie.

In algemene zin kan dus gesteld worden dat er op de locatie reeds voldaan wordt aan de geldende normen. Geconcludeerd wordt dat ten aanzien van het aspect "milieuzonering bedrijven" er geen beperkingen zijn voor de geplande ontwikkeling ter plaatse van de planlocatie.



Figuur 5.6: Nabij gelegen agrarische bedrijven, planlocatie zwart omlijnd

Conclusie

In de directe omgeving van de planlocatie zijn geen agrarische bedrijven aanwezig. Ten zuidwesten van de locatie op Kapelstraat 27 is er planologisch gezien een agrarisch bedrijf mogelijk.

Feitelijk is hier geen sprake meer van een agrarisch bedrijf en wordt de ruimte gebruikt als caravan stalling.

Aangezien er op een kleinere afstand reeds bestaande woningen zijn gesitueerd kan er vanwege deze geringe afstand tussen het bouwvlak op de bestemming 'agrarisch' en de bestaande, omliggende woningen geen nieuw agrarisch bedrijf gevestigd worden. Het aspect geurhinder heeft geen negatieve effecten op de beoogde planontwikkeling.

5.3.8 Luchtkwaliteit

Sinds 2007 is de nieuwe Wet luchtkwaliteit in werking getreden. In deze wet zijn grenswaarden opgenomen die bindend zijn voor de overheid. In de wet wordt aangegeven dat bij uitoefening van bestuurlijke bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit ten aanzien van een bepaalde luchtverontreinigende stof de betreffende grenswaarden in acht moeten worden genomen.

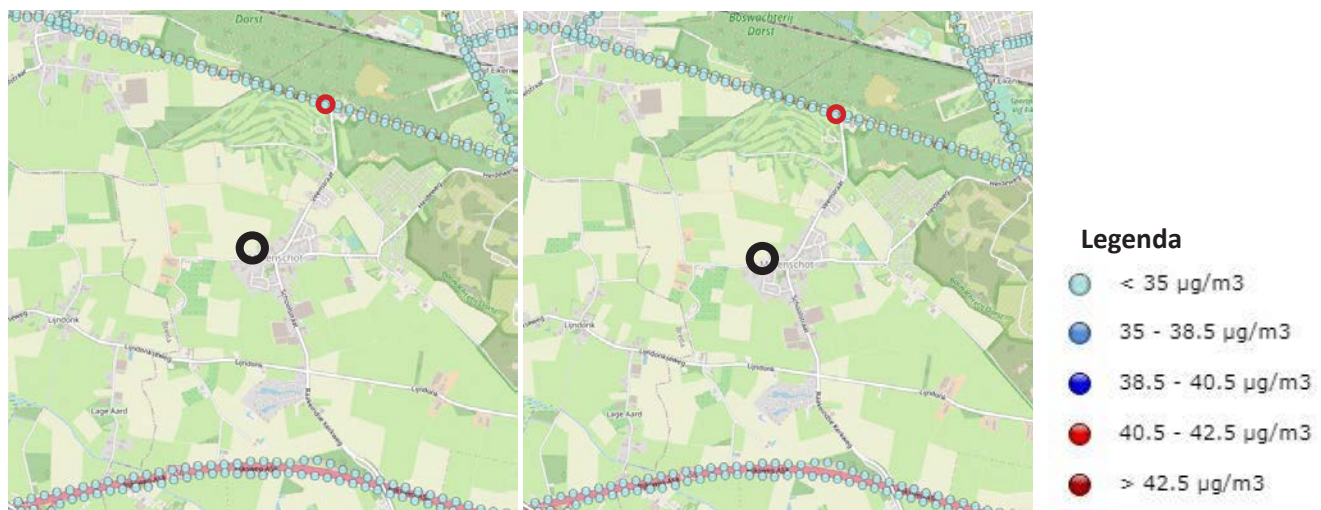
Omdat grenswaarden bindend zijn, stellen ze beperkingen aan activiteiten waardoor overschrijding van de grenswaarden voor de buitenluchtkwaliteit geldt. Een toetsing aan grenswaarden zoals opgenomen in bijlage 2 van de Wet Milieubeheer is in dit project niet aan de orde. De geringe omvang van het plan impliceert dat 'in niet betekenende mate wordt bijgedragen' aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

De monitoring van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) is als verplichting opgenomen in artikel 5.14 van de Wet Milieubeheer (Wm). Het verplicht betrokken bestuursorganen om jaarlijks aan de minister van Infrastructuur en Milieu te rapporteren over de voortgang en uitvoering van de maatregelen en projecten die in het NSL zijn opgenomen en over de effecten daarvan op de luchtkwaliteit. Voor het berekenen van de effecten op de luchtkwaliteit is de Monitoringstool ontwikkeld. Dit is een website waar de invoergegevens voor de berekeningen zijn verzameld. De kaart van de Monitoringstool toont de informatie van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

In het kader van de Monitoringstool zijn rekenpunten gedefinieerd langs wegen. Zo ook langs wegen binnen de gemeente Gilze en Rijen. Het rekenpunt dat het meest nabij het plangebied is gelegen, betreft rekenpunt met identificatienummer 16025557. Dit rekenpunt is rood omcirkeld weergegeven in figuur 5.7.

Het rekenpunt is gelegen ten noordoosten van de planlocatie, aan de Rijksweg N282. De Rijksweg is een van de hoger belaste verkeerswegen in de omgeving. Aannemelijk is dat de concentraties aan luchtverontreinigende stoffen ter plaatse van het rekenpunt, in de nabijheid van de drukke verkeersweg, hoger zijn dan de concentraties aan luchtverontreinigende stoffen ter plaatse van de planlocatie aan de Kapelstraat.

Uit de kaart van de Monitoringstool volgt per rekenpunt de te verwachten luchtkwaliteit, rekening houden met onder andere achtergrondconcentraties en bijdragen van omliggende bronnen zoals wegverkeer. In figuur 5.8 is de luchtkwaliteit gepresenteerd voor het rekenpunt met identificatienummer 16025557 voor de jaren 2020 en 2030.



Figuur 5.7: NSL kaarten 2020 (links) en 2030 (rechts), planlocatie zwart omcirkeld

Rekenpunt 16025557

Rekenpunt ID	16025557
Straatnaam	Rijksweg
NSL-status	☒
Grond	0
Opmerking	
X coördinaat	120382,779097413
Y coördinaat	399564,836095386

Rekenjaar	☒ 2020
Gegevensbron	25
Jurisdictie ID	20007
Jurisdictie	
Aantal overdrachtslijnen	0

	NOx	O3	NO2	PM10	PM2.5
Totale concentratie [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	-	-	13.975	15.293	8.413
Aantal normoverschrijdingsdagen	-	-	-	6.0	-
SRM2-bijdrage [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	3.680060	-	-	0.194636	0.073420
SRM2-bijdrage fractie directe uitstoot NO2 [-]	-	-	0.179861	-	-
SRM1-bijdrage [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	0.000000	-	-	0.000000	0.000000
SRM1-bijdrage fractie directe uitstoot NO2 [-]	-	-	-	-	-
Achtergrondconcentratie [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	-	51.2	11.8	15.1	8.3
GCN achtergrondconcentratie [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	-	-	-	-	-
Dubbelstellingcorrectie HWN [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	-	-	0.3	0.0	0.0
Correctie luchtvaart (Schiphol) [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	-	-	-	-	-
Correctie uit correctievelden [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	-	-	0.0	0.0	0.0
Luchtvaartbijdrage (Schiphol) [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	-	-	-	-	-

Rekenpunt 16025557

Rekenpunt ID	16025557	Rekenjaar	☐ 2020 ☒ 2030
Straatnaam	Rijksweg	Gegevensbron	25
NSL-status	☒	Jurisdictie ID	20007
Grond	0	Jurisdictie	
Opmerking		Aantal overdrachtslijnen	0
X coördinaat	120382,779097413		
Y coördinaat	399564,836095386		

	NOx	O3	NO2	PM10	PM2.5
Totale concentratie [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	-	-	11.958	13.597	7.096
Aantal normoverschrijdingsdagen	-	-	-	6.0	-
SRM2-bijdrage [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	4.251190	-	-	0.296031	0.092487
SRM2-bijdrage fractie directe uitstoot NO2 [-]	-	-	0.109458	-	-
SRM1-bijdrage [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	0.000000	-	-	0.000000	0.000000
SRM1-bijdrage fractie directe uitstoot NO2 [-]	-	-	-	-	-
Achtergrondconcentratie [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	-	49.7	9.7	13.3	7.0
GCN achtergrondconcentratie [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	-	-	-	-	-
Dubbelstellingcorrectie HWN [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	-	-	0.2	0.0	0.0
Correctie luchtvaart (Schiphol) [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	-	-	-	-	-
Correctie uit correctievelden [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	-	-	0.0	0.0	0.0
Luchtvaartbijdrage (Schiphol) [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	-	-	-	-	-

Figuur 5.8: NSL monitoring gegevens 2020 (boven) en 2030 (onder)

Aannemelijk is dat de concentraties aan luchtverontreinigende stoffen ter plaatse van het rekenpunt, in de nabijheid van de drukke verkeersweg, hoger zijn dan de concentraties aan luchtverontreinigende stoffen ter plaatse van de planlocatie. Uit figuur 5.8 (eerste rij: Totale concentratie [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]) volgt dat de concentraties aan NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} ruimschoots lager liggen dan de hiervoor geldende grenswaarden van respectievelijk 40 [$\mu\text{g}/\text{m}^3$], 40 [$\mu\text{g}/\text{m}^3$] en 25 [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]. Daarmee kan er geconcludeerd worden dat de huidige luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.

Niet in betekenende mate bijdragen

In de Algemene Maatregel van Bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Per 1 augustus 2009 geldt als NIBM 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die Niet in Betekenende Mate bijdragen aan de luchtverontreiniging (specifiek gekwantificeerde bedrijfsactiviteiten of het realiseren van kantoor- en woningbouwlocaties in een maximale omvang). Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Om versnippering van in betekenende mate (IBM) projecten in meerdere NIBM-projecten te voorkomen is in het Besluit NIBM een anti-cumulatieartikel opgenomen. In de Handreiking NIBM is de toepassing van het Besluit NIBM en de Regeling NIBM toegelicht en uitgewerkt. De bijdrage van NIBM-projecten aan de luchtverontreiniging wordt binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) gecompenseerd met algemene maatregelen.

NIBM-tool

Voor kleinere ruimtelijke plannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het ministerie van Infrastructuur en Milieu in samenwerking met Kenniscentrum InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekende mate bijdraagt (NIBM) aan de concentratie van een stof in de buitenlucht.

Het doel van deze tool is:

- Eenvoudig en snel bepalen of een plan in betekende mate bijdraagt aan de concentratie van een stof in de buitenlucht.
- Het beperken van de onderzoekslast bij kleinere projecten.
- Het vaststellen van grenzen voor het aantal extra voertuigbewegingen, dat niet zal leiden tot een concentratietoename die groter is dan de grens voor niet in betekende mate.

Zoals in paragraaf 4.2 wordt beschreven wordt verwacht dat in de toekomstige situatie het aantal verkeersbewegingen als gevolg van het plan met circa 33 per dag zal toenemen.

Geconcludeerd kan worden dat met circa 33 extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde) die van en naar de locatie plaats zullen vinden, de bijdrage van het extra verkeer niet in betekende mate is, zie figuur 5.8.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	33
Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,04
PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig	

Figuur 5.8: NIBM berekening

Conclusie

De huidige luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan. Het plan is dermate beperkt van aard dat het niet in betekende mate bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Grenswaarden worden niet overschreden als gevolg van deze ontwikkeling.

Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor het voorgenomen initiatief.

5.4 Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beperking en/of beheersing van de risico's voor de omgeving vanwege gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het uitgangspunt van het beleid is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een minimumbeschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet in relevante situaties de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (het groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord binnen het invloedsgebied.

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi) van belang. Aanvullend zijn in het Vuurwerkbesluit en Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Daarnaast is het toetsingskader voor de omgeving van transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd in het "Besluit externe veiligheid transportroutes" en het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb).

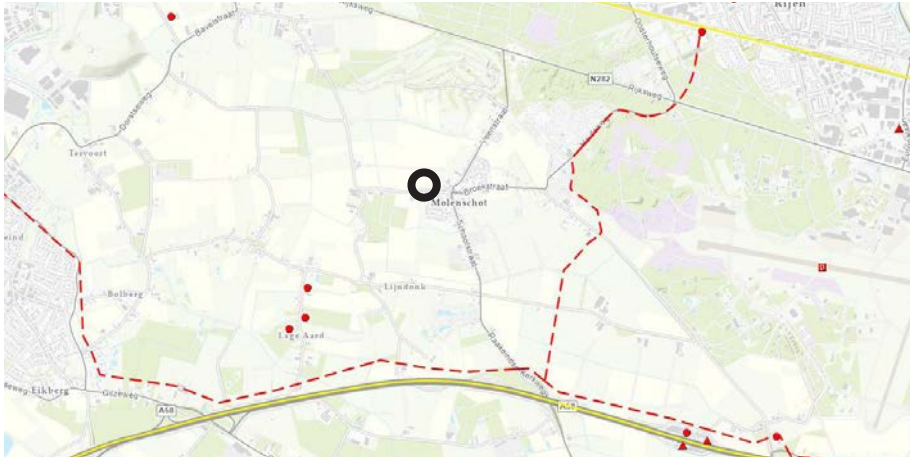
Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat een onbeschermd individu overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit plaatsgebonden risico wordt vertaald naar een risicocontour rondom een risicobron (bijvoorbeeld een inrichting of een weg). De maatgevende grens is de 10⁻⁶ contour, dit is de kans van 1 op 1 miljoen dat een onbeschermd persoon omkomt per jaar.

Groepsrisico

Het groepsrisico is de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico is bedoeld om een inschatting te maken ten aanzien van de maatschappelijke ontwrichting in het geval van een calamiteit. Voor het groepsrisico geldt een oriëntatiewaarde in de verantwoording (dit betekent dat er gemotiveerd van mag worden afgeweken).

Elke verandering van het groepsrisico in het invloedsgebied van een risicobron moet verantwoord worden. Hierbij moet ingegaan worden op de wijze waarop deze verandering in het groepsrisico is betrokken bij de besluitvorming. Tevens moeten kwalitatieve aspecten beoordeeld worden, zoals zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. In het kader van de verantwoording van het groepsrisico moet advies gevraagd worden aan de regionale brandweer.



Figuur 5.9: Uitsnede risicokaart, locatie zwart omcirkeld

Conclusie

Uit de risicokaart, eindrapporten over het basisnet en actuele informatie over relevante risicobronnen binnen de gemeente blijkt dat het plangebied niet ligt binnen:

- het invloedsgebied van een Bevi-inrichting;
- de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen;
- het invloedsgebied van een basisnet;
- een toekomstig plasbrandaandachtsgebied en
- het invloedsgebied van een relevante buisleiding voor het transport van gevaarlijke stoffen.

De dichtsbijzijnde gasleiding ligt op ca. 1.2 kilometer afstand ten oosten van het plangebied.

Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.5 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied zijn geen kabels of leidingen die vanuit planologisch opzicht van invloed kunnen zijn op de ontwikkeling.

5.6 Vormvrije MER beoordeling

Op 21 februari 2011 heeft de wetgever het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht gewijzigd en op 7 juli 2017 is de herziene m.e.r.-richtlijn in werking getreden. De belangrijkste wijziging is onder andere: het meer in overeenstemming brengen van het Besluit m.e.r. met de Europese richtlijn m.e.r. Hierbij hebben onder andere de zogenaamde drempelwaarde voor activiteiten een indicatief karakter gekregen.

Met deze wijziging is bepaald dat voor activiteiten die op de bij het besluit m.e.r. behorende C- en D lijst zijn opgenomen, altijd aandacht aan m.e.r. geschonken dient te worden. Hierbij dient te worden bepaald of een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is.

In algemene zin komt het erop neer dat voor activiteiten die behoren tot de C-lijst een m.e.r.-plicht volgt en voor activiteiten op die op de D-lijst zijn vermeld volgt óf een m.e.r.-beoordelingsplicht óf een motivering dat een m.e.r.(beoordeling) niet noodzakelijk is. Hierbij is de bij de activiteit behorende drempelwaarde onder andere van belang. Om te bepalen of een activiteit m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig is, conform het aangepaste Besluit m.e.r., is het type plan en het soort ontwikkeling van het plan van belang, zoals opgenomen in de Structuurvisie Ruimte (SVIR). Onderhavig bestemmingsplan betreft een ontwikkelingsplan.

De activiteiten die door dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt behoren niet tot de C-en D-lijst, waardoor er geen directe m.e.r.-plicht is.

In onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is de activiteit 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' (D 11.2) opgenomen. Uit vaste rechtspraak volgt dat het begrip 'stedelijk ontwikkelingsproject' ruimte voor interpretatie laat. Of sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' wordt bepaald door de concrete omstandigheden van het geval. Daarbij spelen de aard en omvang van de voorziene aanleg, wijziging of uitbreiding van de stedelijke ontwikkeling een rol.

In het kader van het voorliggende bestemmingsplan is relevant dat uit rechtspraak inmiddels volgt dat projecten met min of meer gelijke omstandigheden van het geval niet classificeren als 'stedelijk ontwikkelingsproject'. Doorslaggevend voor dit oordeel is de geringe omvang en het beperkte ruimtebeslag van de voorziene bebouwing. Het voorliggende plan maakt slechts een activiteit van geringe omvang (maximaal 4 vrijstaande woningen) en met een klein ruimtebeslag voor bebouwing mogelijk. Tevens is van belang of een project in bestaand bebouwd gebied is gelegen. Het plan voor de bouw van 4 woningen is gelegen in het bestaand bebouwd gebied van Molenschot, omdat ter plaatse reeds een stedelijke functie (volkstuinten) is toegestaan. Nu het plan niet voorziet in een activiteit als genoemd in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r., behoeft geen reguliere of vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd.

Conclusie

Gelet op de geringe omvang van het project, het beperkte ruimtebeslag van de voorziene bebouwing, de in het kader van dit bestemmingsplan uitgevoerde analyses en onderzoeken (zie voorgaande paragrafen) én het verschil tussen de daadwerkelijke activiteit in relatie tot de drempelwaarden waaruit een m.e.r.-beoordelingsplicht voortvloeit (vanaf 75 ha.), kan geconcludeerd worden dat bij de vaststelling van dit bestemmingsplan geen onevenredige nadelige milieueffecten voortkomen die het uitvoeren van een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling dan wel het doorlopen van de m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

6 Juridische aspecten

6.1. Het juridische plan

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het gebied van deze herziening.

Bij de opstelling van het onderhavige bestemmingsplan is de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012) gehanteerd. Zo zijn de bestemmingen qua benaming en volgorde afgestemd op de SVBP 2012. Het bestemmingsplan is afgestemd op de Wro en het Bro. Daarnaast zijn de op grond van de Bro verplicht gestelde regels voor het overgangsrecht en de anti-dubbeltelregel conform de daarvoor gestelde standaarden in de regels opgenomen.

Ook de Wro biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot uit te werken. Het onderhavige bestemmingsplan is niet zeer gedetailleerd, maar wel gebaseerd op het stedenbouwkundig plan. Het bestemmingsplan biedt nog enige flexibiliteit.

Voor het plangebied is de planopzet primair gericht op ontwikkeling. Één en ander komt tot uitdrukking in de regels en blijkt ook uit de verbeelding. Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen binnen het onderhavige bestemmingsplan.

6.2. Beschrijving van de bestemmingen

6.2.1 Inleidende bepalingen

Hoofdstuk 1 van de regels bevat bepalingen die, net als de in hoofdstuk 3 opgenomen “Algemene regels”, algemeen gelden voor alle bestemmingen zoals opgenomen in hoofdstuk 2. Hoofdstuk 1 bevat de begrippen (artikel 1) en het artikel betreffende de wijze waarop bijvoorbeeld hoogtematen en oppervlaktematen moeten worden gemeten en berekend. In Hoofdstuk 3 zijn onder andere procedureregels, algemene gebruiksregels en flexibiliteitsbepalingen opgenomen. In Hoofdstuk 4 zijn de overgangsregels en de slotregel opgenomen.

6.2.2 Bestemmingen

Groen - Landschappelijke inpassing

De voor ‘Groen – Landschappelijke inpassing’ aangewezen gronden zijn bestemd voor het aanleggen en in stand houden van de gebiedseigen beplanting overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan, water- en waterhuiskundige voorzieningen en extensief recreatief medegebruik. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter. Voor andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximale bouwhoogte van 3 meter. Erf- en terreinafscheidingen moeten transparant zijn en geen afbreuk doen aan de landschappelijke inpassing/kwaliteitsverbetering.

Wonen

Op de gronden met de bestemming ‘Wonen’ zijn woningen toegestaan. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend in het bouwvlak worden gebouwd. Er zijn 4 bouwvlakken opgenomen. Er mag maximaal 1 vrijstaande woning per bouwvlak worden gerealiseerd. Maximale goot- en bouwhoogtes zijn op de verbeelding aangegeven en bedragen 4,5 meter en 9 meter. Er is binnen de bestemming ‘Wonen’ een aanduiding opgenomen om aan te geven waar aan- en uitbouwen en (vrijstaande) bijgebouwen mogen worden gerealiseerd.

Tot een met de bestemming Wonen strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in bijlage 1 opgenomen landschapsinrichtingsplan.

Waarde - Archeologie

Voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de voorkomende archeologische hoge (verwachtings) waarden is de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’ opgenomen.

6.2.3 Algemene regels en slotbepaling

Anti-dubbeltelregel

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een omgevingsvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Algemene bouwregels

In dit artikel zijn de algemeen geldende regels opgenomen ten aanzien van de maten van bestaande bebouwing.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn de algemeen geldende regels opgenomen ten aanzien van strijdig gebruik.

Algemene aanduidingsregels

luchtvaartverkeerszone - 11

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerszone - 11' geldt dat ten behoeve van het obstakelvrij (start- en landings)vlak met zijkanten, de bouwhoogte van een bouwwerk in geen enkel opzicht meer mag bedragen dan de hoogte die wordt verkregen door lineaire interpolatie van de hoogtematen van 56 m en 115 m boven NAP, in verband met het beschermingsgebied van de in- en uitvliegfunnel van vliegtuigen.

milieuzone - geluidsgevoelige functie - 2 (35-45 Ke-lijn)

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'milieuzone - geluidsgevoelige functie -2' is het niet toegestaan woningen toe te voegen. Burgemeester en wethouders kunnen hier van afwijken met dien verstande dat uitsluitend woningbouw kan worden toegestaan indien er sprake is van een grondgebonden karakter van de woning.

overige zone - beschermingswaardige bomen

Op de gronden gelegen binnen de aanduiding 'beschermingswaardige bomen' mag, in afwijking van het bepaalde in de daar voorkomende bestemming(en), niet worden gebouwd of werken en werkzaamheden worden verricht.

overige zone - ihcs -1

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - ihcs - 1' geldt ten behoeve van het obstakelvrije (start- en landings) vlak met zijkanten, een bouwverbod voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een hogere bouwhoogte dan 56 m boven NAP.

vrijwaringszone - ils - 5

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - ils -5' geldt ten behoeve van het verstoringsgebied rondom de start- en landingsbaan dat de bouwhoogte van een bouwwerk in geen enkel opzicht meer mag bedragen dan de hoogte die wordt verkregen door lineaire interpolatie van de hoogtemate van 32,6 m en 42, 6 m boven NAP.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn een aantal algemene afwijkingsregels opgenomen. Deze afwijkingen betreffen het bouwen van gebouwen, het overschrijden van bebouwingsgrenzen en het afwijken van de bestemmingsgrenzen.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel zijn algemene wijzigingsregels opgenomen voor het college van burgemeester en wethouders om bestemmingen te wijzigen voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemming of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag niet meer dan 20% worden vergroot.

Algemene procedure regels

Algemene procedureregels waarin is bepaald welke procedure doorlopen wordt bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid of wijzigingsbevoegdheid.

Overige Regels

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet.

Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind.

Indien het strijdig gebruik na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode van langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

Slotregel

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan “Kapelstraat te Molenschot”.

7 Uitvoerbaarheid

7.1. Economische uitvoerbaarheid

Naast de planologische haalbaarheid van het project zoals getoetst in voorgaande paragrafen, zal ook inzicht moeten worden gegeven in de financiële uitvoerbaarheid van het project (artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro)). Onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening vormt de mogelijkheid om bij de ontwikkeling van bouwlocaties een eerlijke verdeling van kosten en opbrengsten voor publieke voorzieningen af te dwingen. Dit vindt plaats door een exploitatieplan, waarin deze verdeelsleutel vast ligt. In de toelichting op elk bestemmingsplan moet aandacht worden besteed aan het exploitatieplan.

In het Bro (artikel 6.2.1) is voorgeschreven voor welk type bouwplannen een exploitatieplan moet worden opgesteld, indien het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd. Het gaat om onder andere nieuwbouwplannen, zoals thans aan de orde. Uiteraard moet sprake zijn van kosten, die verhaalbaar zijn. Van een exploitatieplan kan worden afgezien indien het verhaal van kosten op een andere wijze verzekerd is en/of het instellen van inrichtingseisen via een exploitatieplan niet nodig is. De verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan vervalt hierdoor.

In het voorliggende geval is de locatie in particulier eigendom. Er zal met de eigenaren/initiatiefnemers een anterieure overeenkomst worden gesloten. Waarin afspraken worden gemaakt over het dekken van gemeentelijke kosten.

7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omgevingsdialoog

De initiatiefnemers hebben met omwonenden in de periode van 19 juni tot en met 30 juni 2021 een omgevingsdialoog gevoerd. Het verslag van deze omgevingsdialoog is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Ontwerp

Het ontwerp bestemmingsplan is, conform het Besluit ruimtelijke ordening, voor overleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. Daarnaast heeft het ontwerp bestemmingsplan in de periode van 10 augustus tot en met 20 september 2022 voor iedereen ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen geleverd op het bestemmingsplan. Het plan zal verder de procedure van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen.

WELMERS BURG STEDENBOUW |

Spijksedijk 8

4207 GN Gorinchem

t 0183 - 821 497

w welmersburgstedenbouw.nl

e info@welmersburg.nl