

Notitie: Verslag omgevingsdialoog met beantwoording
Voor gemeente (met reacties per adres)

Molenschot, 26 juli 2021 / aangepast 16-06-2023, 06-09-2023, 22-05-2024

Kenmerk: 20144.004

In het kader van het bestemmingsplan aan de Schoolstraat 49-51, 5124 RN te Molenschot is een omgevingsdialoog gehouden. Het plan betreft een gezamenlijk initiatief van twee initiatiefnemers met ieder een eigen ontwikkeling. Enerzijds wordt aan de Schoolstraat 49 een bouwvlak toegevoegd aan een bestaande woonbestemming t.b.v. de realisatie van een burgerwoning terwijl anderzijds aan de Schoolstraat 51 een bedrijvenbestemming wordt gerealiseerd t.b.v. een hoveniersbedrijf. De planlocatie bestaat uit de kadastrale percelen gemeente Gilze en Rijen, sectie P, nummers 947 en 1385.

In het kader van het bestemmingsplan hebben initiatiefnemers de omwonenden op de hoogte gesteld omtrent het initiatief. Daarnaast hebben zij omwonende in de gelegenheid gebracht een reactie te kunnen geven op de gewenste situatie. Omwonenden hoeven niet akkoord te gaan met het plan, maar moeten wel zijn gehoord.

Vanwege het Coronavirus is geen fysieke bijeenkomst gehouden. Initiatiefnemers zijn in eerste instantie zelf bij de omwonenden langs geweest om hen op de hoogte te stellen van de ontwikkeling. Na deze bezoeken hebben vier van de zes adressen aangegeven geen bezwaar te hebben tegen het initiatief. In tweede instantie zijn twee locaties, die om nadere informatie hebben gevraagd, bezocht door de ruimtelijke adviseur van initiatiefnemers waarbij deze de nadere informatie heeft gegeven. De openstaande vragen zijn later alsnog per e-mail beantwoord.

Voor deze omgevingsdialoog zijn de volgende adressen benaderd, er zal per adres worden aangegeven wat de reactie was en wat het vervolg van deze reactie is geweest:

- **Schoolstraat 45**
De familie zelf woont aan de Schoolstraat 37, het bedrijfspand aan de 45 is in eigendom van de familie. De plannen zijn toegelicht en de familie zou nog naar de plannen kijken en wellicht contact opnemen. Er is naar aanleiding van dit gesprek contact geweest met de ruimtelijke adviseur, er is aangegeven geen bezwaren te hebben. Er is hier verder geen correspondentie van.
- **Schoolstraat 47**
De plannen zijn toegelicht aan de bewoonster, de man van de bewoonster was niet aanwezig. Ze zouden samen later nog naar de plannen kijken. Hier over is telefonisch contact geweest met het adviesbureau en achteraf mail contact. Dit is bijgevoegd bij onderhavig verslag.
- **Schoolstraat 53**
De plannen zijn afgegeven op het adres aan de Schoolstraat 53. Er is een reactie gegeven via de mail, de opmerkingen gingen over woongenot, geluidshinder, de grondwaterpomp, hoogte loodsen, toekomstplannen en werktijden, verder wordt aangegeven dat ze de initiatiefnemers veel woon- en werkplezier wensen. Het mail contact is bijgevoegd bij onderhavig verslag. De reactie op de punten van de bewoners zijn weergegeven in onderhavig verslag.

- Schoolstraat 63
De familie was erg positief over de plannen van initiatiefnemers. Ze vinden het van belang voor het dorp dat deze vooruitgang en mogelijkheden er zijn. Er was derhalve geen bezwaar. Hier is verder geen correspondentie van.
- Schoolstraat 65
Aan de bewoners de plannen uitgelegd en deze werden goed ontvangen. De reactie is op de mail doorgegeven en bijgevoegd bij dit verslag.
- Schoolstraat 54
Met de familie zijn de plannen besproken, hier werd positief op gereageerd. Mochten er nog vragen zijn zou de familie contact opnemen met initiatiefnemers of met het adviesbureau. Hier is verder geen correspondentie van.
- Schoolstraat 58
Er is contact geweest met de bewoonster, de plannen zijn kort uitgelegd. Een uitgebreide reactie is gegeven op de mail, deze is bijgevoegd bij onderhavig verslag. In de reactie werd iets genoemd over bedrijfsvesting en eventuele geluidsoverlast, deze aspecten worden in onderhavig verslag behandeld.
- Schoolstraat 60
Er is contact geweest met de bewoonster, er is een positief gesprek gevoerd over de ontwikkelingen. Er is een uitgebreidere reactie gegeven op de mail, deze is bijgevoegd bij onderhavig verslag. De bewoonster heeft geen bezwaar tegen de ontwikkeling, de enige opmerking ging over geluidshinder, dit wordt in onderhavig verslag behandeld.
- Schoolstraat 62
Wegens drukte bij de bewoner van de Schoolstraat 62 heeft het contact over de plannen en ontwikkelingen van initiatiefnemers via de mail plaatsgevonden. Dit mailcontact is bijgevoegd bij onderhavig verslag.
- Schoolstraat 64
Bij het adres aan de Schoolstraat 64 stonden initiatiefnemers voor een gesloten deur. De uitleg van de plannen is in de brievenbus achtergelaten. Echter, hier is geen reactie op gekomen. Er is derhalve geen correspondentie.

In het kader van de privacy wetgeving worden hieronder de reacties verzameld en is er verder geen persoonlijke informatie opgenomen.

Reacties en beantwoording

Veroorzaakt de geluidsoverlast bij de bedrijfsuitvoering geen hinder of zal deze beperkt zijn?

De handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' (editie 2009) is een publicatie van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en dient als hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar nodig ruimtelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- Het al in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- Aan bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

De VNG-publicatie is een hulpmiddel om de afstanden tussen bedrijvigheid en woningen concreet in te vullen. Gemeenten beslissen uiteindelijk zelf over een bepaalde locatie. De handreiking geeft informatie over de ruimtelijk relevante milieuaspecten (geur, stof, geluid en veiligheid) en bijbehorende richtafstanden van een scala aan bedrijfsactiviteiten. Deze richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit. Er wordt onderscheid gemaakt in de omgevingstypen:

- Rustige woonwijk en rustig buitengebied: een woonwijk (of vergelijkbaar omgevingstype) die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Er komen enkel wijkgebonden voorzieningen voor en er is weinig verstoring door verkeer.
- Gemengd gebied: een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen functies zoals winkels, horeca en kleine bedrijven voor of er is sprake lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Ook gebieden die direct naast de hoofdinfrastructuur liggen behoren tot het omgevingstype gemengd gebied, hier is sprake van verhoogde milieubelasting door geluid. Hier zijn dan ook kleinere richtafstanden te rechtvaardigen (behalve voor het aspect veiligheid).

De planlocatie ligt in omgevingstype 'gemengd gebied'. Dit omgevingstype wordt gekenmerkt door een matige tot sterke functiemenging. In de omgeving bevinden zich direct naast woningen andere functies zoals o.a. agrarische en niet agrarische bedrijven. Tevens is de locatie gelegen aan een belangrijke weg voor het inkomend en uitkomend verkeer van en naar Molenschot. Hierdoor is reeds sprake van verhoogde milieubelasting door geluid.

De ontwikkeling bestaat enerzijds uit de realisatie van een burgerwoning en anderzijds uit de realisatie van een hoveniersbedrijf. Het oprichten van een burgerwoning mag de beoogde ontwikkeling van een hoveniersbedrijf en andersom elkaar niet in de weg liggen. De beoogde bedrijfsactiviteiten vallen in het kader van de 'Bedrijven en Milieuzonering' onder de categorie *plantsoendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m²*. Een dergelijk bedrijf valt hierdoor in milieucategorie 3.1. Voor een dergelijk bedrijf binnen de omgevingstype 'gemengd gebied' geldt derhalve een richtafstand van 30 meter. Door middel van een specifieke aanduiding wordt gewaarborgd dat binnen een straal van 30 meter tot aan de nieuw te bouwen burgerwoning aan de Schoolstraat 49, geen bedrijfsactiviteiten mogen plaatsvinden t.b.v. het hoveniersbedrijf.

Verder zijn in de nabijheid van de toekomstige burgerwoning aan Schoolstraat 49 twee tuinbouwbedrijven aanwezig, welke zouden kunnen worden belemmerd in hun bedrijfsvoering door de komst van de burgerwoning. Deze bedrijven zijn respectievelijk gelegen aan de Schoolstraat 45 en de Schoolstraat 62. Conform de 'Bedrijven en Milieuzonering' valt een tuinbouwbedrijf met kassen, welke al dan niet worden verwarmd middels gasverwarming, onder milieucategorie 2. Binnen 'gemengd gebied' geldt derhalve een richtafstand van 10 meter. De afstand tussen het beoogde bouwvlak en het bouwvlak van de Schoolstraat 62 bedraagt circa 30 meter. Voor het bedrijf aan Schoolstraat 45 en de toekomstige burgerwoning bedraagt deze afstand circa 40 meter.

Daarnaast mag het toekomstige hoveniersbedrijf, naast de toekomstige burgerwoning, ook richting andere woonbestemmingen geen onevenredige hinder veroorzaken. Daarbij dient te worden opgemerkt dat in de huidige planologische situatie een rundveehouderij is toegestaan welke aan te merken is als milieucategorie 3.2. Zoals aangegeven vallen de toekomstige bedrijfsactiviteiten onder milieucategorie 3.1. Planologisch gezien zal de ontwikkeling leiden tot een verlaging van de milieucategorie. Hierdoor zal het woon- en leefklimaat richting de omgeving verbeteren. De dichtstbijzijnde bestaande woning is gelegen aan de Schoolstraat 53. De woning is gelegen tegen het toekomstige bestemmingsvlak. Echter vindt planologisch gezien een verbetering plaats doordat de milieucategorie wordt verlaagd. Omdat de milieucategorie wordt verlaagd ten opzichte van de huidige planologische situatie, wordt aangenomen dat de hinder ten aanzien van geluid wordt verminderd. Zeker omdat bij een rundveehouderij de geluidsbelasting (afkomstig van ventilatoren, dieren en machines) constant aanwezig is. Bij een hoveniersbedrijf vinden de werkzaamheden grotendeels bij derde plaats waardoor de geluidshinder beperkt blijft tot de aan- en afvoer van personeel naar de externe locaties. De verwachting is daarom dat de hinder beperkt is.

Op welke dagen/tijden zullen de werkzaamheden plaatsvinden en welk geluidsniveau hoort daarbij?

Werkzaamheden vinden grotendeels plaats bij klanten. Deze werkzaamheden zullen dus plaatsvinden op externe locaties. Echter zijn er ook een aantal werkzaamheden die van te voren in de aanwezige opstallen worden voorbereid. Dit zijn enkel voorbereidende werkzaamheden. De volgende (voorbereidende) werkzaamheden van het hoveniersbedrijf zullen de in de toekomst plaatsvinden op de planlocatie:

- Prefab montage van diverse tuin gerelateerde elementen;
- Klein onderhoud en reparatie van eigen materieel;
- Verpakken van grindzakken;
- Stalling van werktuigen en machines;
- Kantine.

Ook wordt op de planlocatie een buitenopslag gerealiseerd ter grootte van maximaal 1.000 m². Deze buitenopslag wordt zodanig landschappelijk ingepast, dat de situering van de gebouwen ervoor zorgen dat de buitenopslag niet zichtbaar is voor omwonenden.

De dagen en werktijden dat er werkzaamheden plaats gaan vinden op de planlocatie, zijn normale werktijden en werkdagen. Hierbij valt te denken aan de werkdagen van maandag tot en met vrijdag en/of zaterdag. De werktijden zijn normaliter tussen 08:00 u en 18:00 u.

Wordt de aanwezige grondwaterpomp voor beregening weer gebruikt?

De grondwaterpomp welke aanwezig is op het terrein zal niet meer in gebruik worden genomen.

Wat wordt de hoogte van de geplande loodsen?

Uit de regels van het bestemmingsplan blijkt dat de maximale bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'vab' 11 meter mag bedragen. Dit wordt echter bij de aanvraag omgevingsvergunning bouw verder uitgewerkt.

Hoe wordt de terreinverlichting gerealiseerd en ontstaat er mogelijke lichtvervuiling?

Op het terrein wordt terreinverlichting gerealiseerd, zodat in de avonden fatsoenlijk over het terrein gelopen kan worden. In de winter is het namelijk vroeg donker en laat licht. Het is daarom van belang dat initiatiefnemer en werknemers van het hoveniersbedrijf dan iets kunnen zien op hun erf. De verlichting zal niet bestaan uit bouwlampen etc., maar wel erfverlichting. Initiatiefnemers houden daarbij rekening met het type lamp en de situering van de verlichting om lichtvervuiling richting omwonende te voorkomen.

In hoeverre past jullie plan (en eventuele toekomstige uitbreiding) binnen het woongenot van de buurt?

Het gehele perceel wordt grondig aangepakt waarbij zowel de bestaande als nieuw te bouwen bedrijfsgebouwen een eigentijdse uitstraling krijgen. Architectonisch zullen deze aansluiten bij de rest van de bebouwing in de omgeving. Tevens zal de gehele locatie landschappelijk worden ingepast waarbij de locatie wordt opgenomen in de omgeving. Deze ontwikkeling levert een kwaliteitsverbetering op voor de omgeving en vergroot het woongenot. Er ontstaat immers geen leegstand en verpaupering die het aanzicht van de locatie en omgeving onevenredig aantast.

Toekomstige uitbreidingen zijn niet gepland. Door deze ruimtelijke ontwikkeling zal ook het bouwvlak worden verkleind met 430 m² en wordt een 'bedrijfsgebouwen vrije zone' gerealiseerd waarbinnen bedrijfsgebouwen (uitgezonderd bedrijfswoning en bijgebouwen behorende bij de bedrijfsgebouwen van max. 100 m²) zijn uitgesloten. Daarnaast is in het bestemmingsplan opgenomen dat de bedrijfsgebouwen maximaal 1.700 m² mag bedragen. In de toekomst zal er 1.700 m² aan bedrijfsgebouwen aanwezig zijn waardoor uitbreidingen niet rechtstreeks mogelijk zijn. Uitbreidingen boven de 1.700 m² zijn daarom uitgesloten.

Voor het straatbeeld lijkt het ons wenselijker om de woningen op (ongeveer) gelijke lijn te houden met de bestaande woningen.

Voor het verplaatsen van de bedrijfswoning en de bouw van de nieuwe burgerwoning is een principeverzoek ingediend waarbij is aangegeven dat de wens is om de woningen verder van de weg af te situeren. Enerzijds om het eigen woongenot te vergroten waarbij minder hinder afkomstig van de Schoolstraat binnen de woningen dringt, en anderzijds omdat een goede verzorgde voortuin als visitekaartje dient voor het hoveniersbedrijf. De gemeente heeft hierop positief gereageerd waarbij is aangegeven dat de woningen wel deel uit moeten maken van de Schoolstraat.

Wanneer het bestemmingsplan is vastgesteld zal voor beide woningen een omgevingsvergunning bouwen moeten worden aangevraagd. Tijdens deze procedure wordt getoetst aan de bouwregels maar

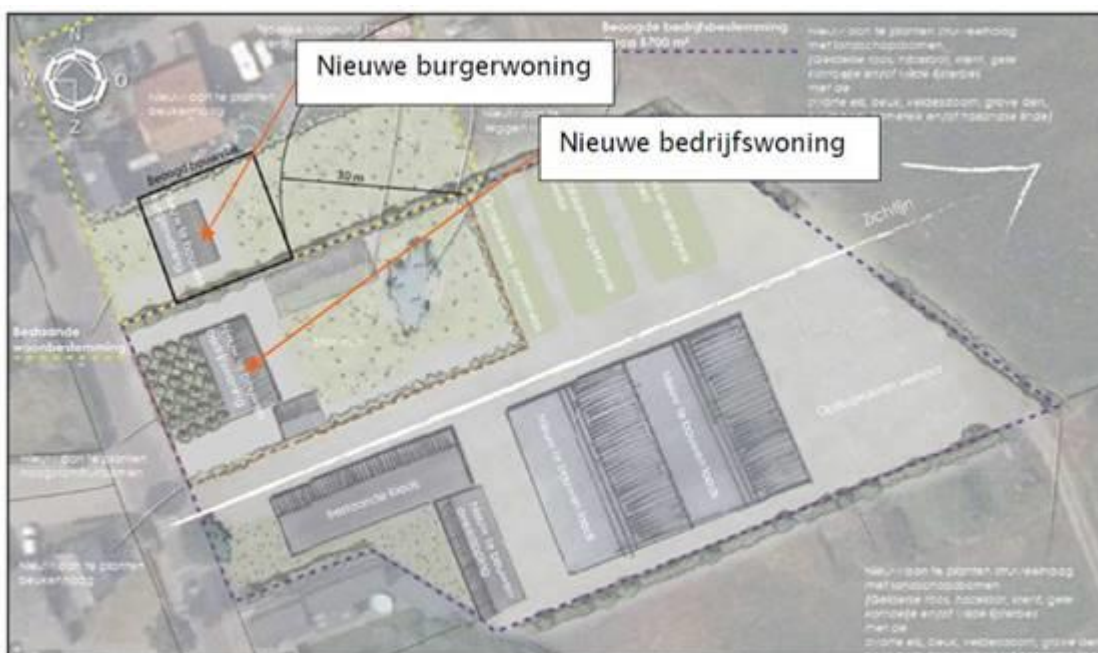
ook aan de redelijke eisen van welstand. Die bepaald of de situering en aanzicht van de woning past binnen het straatbeeld en de omgeving.

Kan de afstand tussen Schoolstraat 47 en 49 zo groot mogelijk worden gehouden in verband met schaduw, straatbeeld, privacy en waarde ontwikkeling?

Bij de ontwikkeling van de burgerwoning aan de Schoolstraat 49 is rekening gehouden met zowel de afstand tussen Schoolstraat 51 en Schoolstraat 47. Enerzijds mag de nieuwe burgerwoning geen onevenredige aantasting hebben en veroorzaken aan het toekomstige hoveniersbedrijf en anderzijds mag het woongenot van de Schoolstraat 47 ook niet onevenredig worden aangetast.

De regels van het toekomstige bestemmingsplan zijn zoveel als mogelijk gebaseerd op de regels uit het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' (2013). Hierin zijn voor burgerwoningen binnen de bestemming wonen regels van toepassing die bepalen wat de afstand tussen de zijdelingse perceelsgrenzen minimaal moeten zijn om een omgevingsvergunning bouwen verleend te kunnen krijgen. Deze afstanden zullen dus moeten worden gerespecteerd.

In het principeverzoek is een schets geleverd. Een dergelijke schets is ook in de toelichting van het bestemmingsplan bijgevoegd. Dit zal waarschijnlijk ook de vorm worden van de nieuwe woning. Wel kan het ook zijn dat het bijgebouw/garage aan de andere kant komt te liggen. Dit zal ook meer lucht geven aan de zijde van de woning aan de Schoolstraat 47. Dan komt de woning dus op 4 meter en de garage aan de zijde ten zuiden van de gewenste woning.



Figuur 1.1: Beoogde verkaveling plan Schoolstraat Molenschot (bron: Van Dum Advies BV)

Voor de burgerwoning geldt dat zowel rekening gehouden dient te worden met het toekomstige bedrijf als met de huidige woning aan de Schoolstraat 47. Het bestemmingsplan is hierop afgestemd.

Is er een gedetailleerde invulling van het perceel aan Schoolstraat 49 beschikbaar?

Een gedetailleerde invulling is op dit moment voor de Schoolstraat 49 niet beschikbaar. Deze zal pas bij de aanvraag omgevingsvergunning bouwen nader worden uitgewerkt. De ruimtelijke aspecten voor het bouwen van een burgerwoning op een bestaande woonbestemming (met bouwvlak) zijn veel minder van toepassing dan het omzetten van een agrarische bestemming naar een bedrijven bestemming waarbij wordt omgeschakeld naar een andere bedrijfsvoering. Hierbij dient veel gedetailleerder beschreven te worden welke wijzigingen er plaatsvinden en de effecten hiervan. Het realiseren van een burgerwoning binnen een bestaande woonbestemming is minder ingrijpend. De

gronden zijn immers planologisch gezien geschikt voor het realiseren van een woning. Een gedetailleerdere omschrijving van het perceel Schoolstraat 49, inclusief tekeningen, worden beschikbaar tijdens de aanvraag omgevingsvergunning en, indien gewenst, gedeeld met de omgeving.

Kan de volgende bepaling nader worden toegelicht: "het beoogde bouwvlak met woning zal op een dusdanige afstand komen te liggen dat deze, planologisch en milieutechnisch gezien, geen belemmeringen vormt voor de omliggende bedrijven waaronder het toekomstige hoveniersbedrijf aan de Schoolstraat 51"?

In het bestemmingsplan en onderzoeksrapporten gaan we uit van een bouwvlak waarbinnen de woning (en bijgebouw) gesitueerd moet worden. Dit beoogd bouwvlak is hieronder weergegeven. Hierbij wordt ook rekening gehouden met de afstand tot het hoveniersbedrijf. Het gevoelige object, de nieuwe woning, komt niet binnen de 30 meter van zijn bedrijfsactiviteiten. Deze afstand wordt planologisch als aanvaardbaar gezien. Dit is gebaseerd op de VNG-brochure 'bedrijven en milieuzonering'. Wanneer aan deze afstand wordt voldaan is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de toekomstige burgerwoning aan de Schoolstraat 49 ten opzichte van het toekomstige bedrijf. Voor de reeds bestaande bedrijven gelden andere afstanden omdat deze, volgens de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' een zwaardere dan wel lichtere milieucategorie hebben dan het beoogde hoveniersbedrijf. De nadere uitwerking zal gebeuren bij de aanvraag omgevingsvergunning activiteit 'bouwen'.

Het geluid van metaal op metaal veroorzaakt hinder, kan er een oplossing gezocht worden voor deze geluidshinder zodat voor alle partijen het woongenot/woonplezier in de Schoolstraat niet achteruit gaat?

Initiatiefnemer van het hoveniersbedrijf is zich ervan bewust dat het vervoeren van metaal hinder kan opleveren richting omwonenden. Initiatiefnemer is bereid om een oplossing te zoeken naar dit probleem. Eventueel kunnen er stroken rubber geplaatst worden tussen het metaal wat zorgt voor een dempende werking. Initiatiefnemer is bereid om te onderzoeken wat een geschikte oplossing hiervoor is. Hierbij wil hij graag in contact blijven met de omwonenden.

Ontwerpbestemmingsplan

Na dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen zijn er verschillende geluiden kenbaar gemaakt dat de omwonende van de Schoolstraat 47 en 53 van mening waren dat het dialoog niet zorgvuldig gevoerd zou zijn. Naar aanleiding daarvan zijn initiatiefnemers nog langs geweest bij de voornoemde adressen om in gesprek te gaan met de omwonende. Van deze gesprekken is een verslag gemaakt, deze verslagen zijn bijgevoegd bij dit verslag van het gevoerde omgevingsdialoog.

Mail contact per adres

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: [REDACTED]

Verzonden: donderdag 8 juli 2021 19:15

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: Omgevingsdialoog Schoolstraat 49 en 51

Beste [REDACTED]

Wij hebben het plan bekeken en het stuk door gelezen en het ziet er goed en netjes uit.

Wij wensen [REDACTED] en [REDACTED] veel succes met het realiseren van hun plannen.

Volgens ons word dit een verbetering in onze buurt ten opzicht hoe het was.

We hebben in dit dorpje inderdaad huizen en zeker op jonge ondernemers nodig om Molenschot leefbaar te houden.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Schoolstraat 65

Molenschot

Verstuurd vanaf mijn iPad

Van: [REDACTED]

Verzonden: zondag 11 juli 2021 08:43

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: TvW/20144.004

Geachte heer [REDACTED]

Mijn reactie op bovenstaande kenmerk.

Ik heb geen bezwaar, mits het geluidsoverlast bij de bedrijfsuitvoering geen hinder veroorzaakt / beperkt zal zijn.

Niet alleen voor ons woongenot, maar ook voor onze twee pony's, die achter ons huis staan.

Dit is tegenover Schoolstraat 51

Met vriendelijke groet

[REDACTED]

Schoolstraat 60

Verzonden vanaf mijn Samsung Galaxy-smartphone.

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 13 juli 2021 09:02
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Fwd: Reactie op plan Schoolstraat 49/51

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Begin doorgestuurd bericht:

Van: [REDACTED]
Datum: 10 juli 2021 om 22:03:22 CEST
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Reactie op plan Schoolstraat 49/51

Hallo [REDACTED] en [REDACTED],

Afgelopen dinsdag hebben we jullie brief met de plannen voor de locaties Schoolstraat 49 en 51 ontvangen, dank daarvoor.

Wij gunnen jullie je woon- en werkplezier, maar zoals kort via whats app al aangegeven zijn er een paar punten die voor ons woongenot van groot belang zijn. Deze hebben voornamelijk betrekking op het hoveniersbedrijf/Schoolstraat 51 omdat daar de meeste activiteiten plaatsvinden en deze natuurlijk rechtstreeks aan ons perceel grenst waarbij de afstand tot ons huis zeer beperkt is. In deze mail lichten we onze punten kort toe.

Eerlijk gezegd maken wij ons zorgen over de toename van geluidshinder. Enerzijds vanuit de vervoersbewegingen, anderzijds vanuit werkzaamheden op de locatie. Voor ons perceel gaat de Schoolstraat van asfaltweg over naar een klinkerweg en daarna ligt er een versmalling met drempel. Zwaar(der) verkeer levert hierdoor flinke trillingen en lawaai op, zeker met aanhangwagens en containers (met staal op staal). In de opsomming van het materieel wat momenteel in bezit is staan o.a. werkbussen, aanhangers, container-auto's en een tractor, juist dat materieel dat zorgt voor veel lawaai als het door de Schoolstraat en met name over de drempel en asfalt/klinker-overgang rijdt. In de oude situatie van de melkveehouderij waren de vervoersbewegingen voornamelijk overdag en vanuit de stal/loods naar het achterliggend weiland e.d.. Er werd beperkt vanuit de locatie de openbare weg opgegaan. Met het aantal medewerkers in dienst en het benodigd materieel voor het hoveniersbedrijf zullen de vervoersbewegingen naar onze verwachting in aantallen (en mogelijk op vroegere en latere tijdstippen) flink toenemen en ook meer plaatsvinden op de weg voor ons huis. Hierin ligt naar ons idee ook een taak voor de gemeente, door bijvoorbeeld de weg en de drempel aan te pakken.

In het plan staat beschreven welke werkzaamheden op locatie Schoolstraat 51 plaats zullen vinden. Niet duidelijk is op welke dagen/tijden de werkzaamheden plaatsvinden en welk geluidsniveau daarbij hoort.

Ook ten aanzien van geluid en trillingen; in de half open loods is een grondwaterpomp voor beregening aanwezig. Deze bevindt zich op zo'n 5 meter afstand van ons huis en veroorzaakt bij gebruik aanzienlijke trillingen en een bromgeluid in ons huis. In het plan staat hierover niets vermeld. Kunnen jullie aangeven of deze (weer) gebruikt gaat worden? Bij de melkveehouder hebben we daarover destijds al meerdere keren ons ongenoegen geuit.

In het plan is ook niets vermeld over de hoogte van de geplande loodsen en de eventuele terreinverlichting. Kunnen jullie daar, in verband met onder andere mogelijke lichtvervuiling, toelichting op geven?

Jullie geven aan dat momenteel 6 tot 8 werknemers in dienst zijn. Over toekomstplannen en eventuele uitbreiding is niets vermeld. In de structuurvisie van de gemeente Gilze en Rijen is opgenomen dat ze zich ervoor inzetten om grootschalige bedrijvigheid om te vormen naar kleinschalige woon-werkkavels.

Wij vragen ons af in hoeverre jullie plan (en eventuele toekomstige uitbreiding) hierin past en het woongenot van de buurt niet aantast.

Als laatste (minder zwaarwegend) punt willen we de afstand van de woningen tot aan de weg noemen. Voor het straatbeeld lijkt het ons wenselijker om de woningen op (ongeveer) gelijke lijn te houden met de bestaande woningen.

We hopen dat we jullie hiermee een goed beeld hebben gegeven van onze mening en vraagtekens. Mochten jullie nog nadere toelichting willen, dan horen we het uiteraard graag. We zien graag het eindverslag en jullie (re)actie op de input van de omwoners tegemoet.

Met vriendelijke groet,



Schoolstraat 53

Van: [REDACTED]

Verzonden: donderdag 8 juli 2021 10:25

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: Schoolstraat 49-51 Molenschot

Goedemorgen [REDACTED],

Afgelopen dinsdag 6 juli hebben wij van de heren [REDACTED] en [REDACTED] het schrijven ontvangen inzake Schoolstraat 49-51 te Molenschot. Hierin wordt gevraagd hun een reactie te geven op deze plannen en dat wij ons tot u kunnen richten met inhoudelijke vragen, vandaar dat ik u schrijf.

- Voor Schoolstraat 51 is wordt een redelijk gedetailleerde invulling gegeven van het perceel is dit voor het perceel aan Schoolstraat 49 ook beschikbaar?
- U schrijft expliciet "het beoogde bouwvlak met woning zal op een dusdanige afstand komen te liggen dat deze, planologisch en milieutechnisch gezien, geen belemmeringen vormt voor de omliggende bedrijven waaronder het toekomstige hoveniersbedrijf aan de Schoolstraat 51." Kunt u dit nader toelichten.

Met vriendelijke groet / With kind regards / Mit freundlichen Grüßen,

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



Please consider the environment before printing this e-mail

DISCLAIMER

[REDACTED]

Van: [REDACTED]

Verzonden: dinsdag 13 juli 2021 22:31

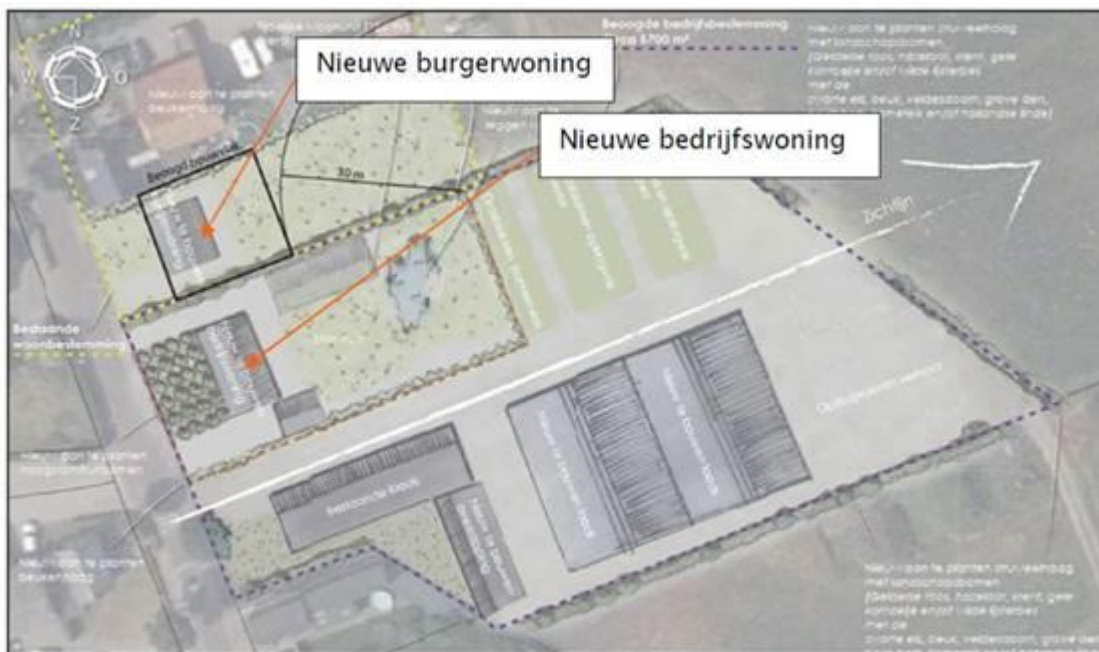
Aan: [REDACTED]

CC: [REDACTED]

Onderwerp: Woning naast jouw perceel

Hoi [REDACTED],

Volgend op ons telefoongesprek van vanmiddag een nadere uitleg. In het bestemmingsplan en onderzoeksrapporten gaan we uit van een bouwvlak waarbinnen de woning (en bijgebouw) gesitueerd moet worden. Dit beoogd bouwvlak is hieronder weergegeven. Hierbij wordt ook rekening gehouden met de afstand tot het bedrijf van [REDACTED]. Het gevoelige object, de nieuwe woning, komt niet binnen de 30 meter van zijn bedrijfsactiviteiten. Wanneer deze afstand aangehouden kan worden, dan hoeft er geen nader onderzoek gedaan te worden. De woning zal gebouwd worden op de voorgevelrooilijn, zo is ook berekend in het akoestisch onderzoek. De nadere uitwerking zal gebeuren bij de aanvraag omgevingsvergunning activiteit 'bouwen' (bouwvergunning. In het principeverzoek is ooit een schets geleverd zoals in de bijlage. Dit zal waarschijnlijk ook de vorm worden van de nieuwe woning. Wel kan het ook zijn dat het bijgebouw/garage aan de andere kant komt te liggen. Dit zal ook meer licht geven aan jouw zijde. Dan komt de woning dus op 4 meter en de garage aan de zijde van [REDACTED]. Ik ben benieuwd naar je reactie.



Figuur 1.1: Beoogde verkaveling plan Schoolstraat Molenschot (bron: Van Dun Advies BV)

Bij vragen bel gerust

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED]

-----DISCLAIMER-----

Van: [REDACTED]

Verzonden: vrijdag 23 juli 2021 01:22

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: RE: Woning naast jouw perceel

Hoi [REDACTED], [REDACTED] en [REDACTED],

Naar aanleiding van ons gesprek afgelopen dinsdag heb ik het gevoel dat we allemaal de intentie hebben om voor ieders een passende oplossing te vinden. Ik heb nog wel ea als reactie op papier gezet mede om richting de gemeente een signaal af te geven.

Zoals afgesproken laten we elkaar blijven informeren omtrent de ontwikkeling.

Mvg [REDACTED]

Reactie welke als bijlage bij bovenstaande mail is bijgevoegd:

Beste [REDACTED], [REDACTED] en [REDACTED],

Naar aanleiding van het ontvangen schrijven waarin jullie inzage geven in de bouwplannen aan de Schoolstraat 49 en 51 stuur ik jullie deze reactie.

Algemeen:

- Afstand tot Schoolstraat / rooilijn? U geeft aan dat de afstand tot de Schoolstraat 12 meter zal bedragen. Dit betekent dat de voorgevel van beide woningen nagenoeg gelijk komt met de achtergevel van naastgelegen woningen aan de Schoolstraat 47 en 53. Gezien de onderlinge afstand zie dit niet als verbetering van het straatbeeld.

Schoolstraat 49

Op de eerste plaatst zult u begrijpen dat de bouw van een woning op het perceel aan de Schoolstraat 49 voor ons geen must is tevens vinden wij de ontvangen toelichting zeer beperkt, daar wij vooral geïnteresseerd zijn in positionering van de woning op het op het perceel. Op eerdere vragen welke wij gesteld hebben via de contactpersoon bij de firma [REDACTED] hebben wij een open antwoord en mogelijke schets ontvangen.

Hij geeft aan:

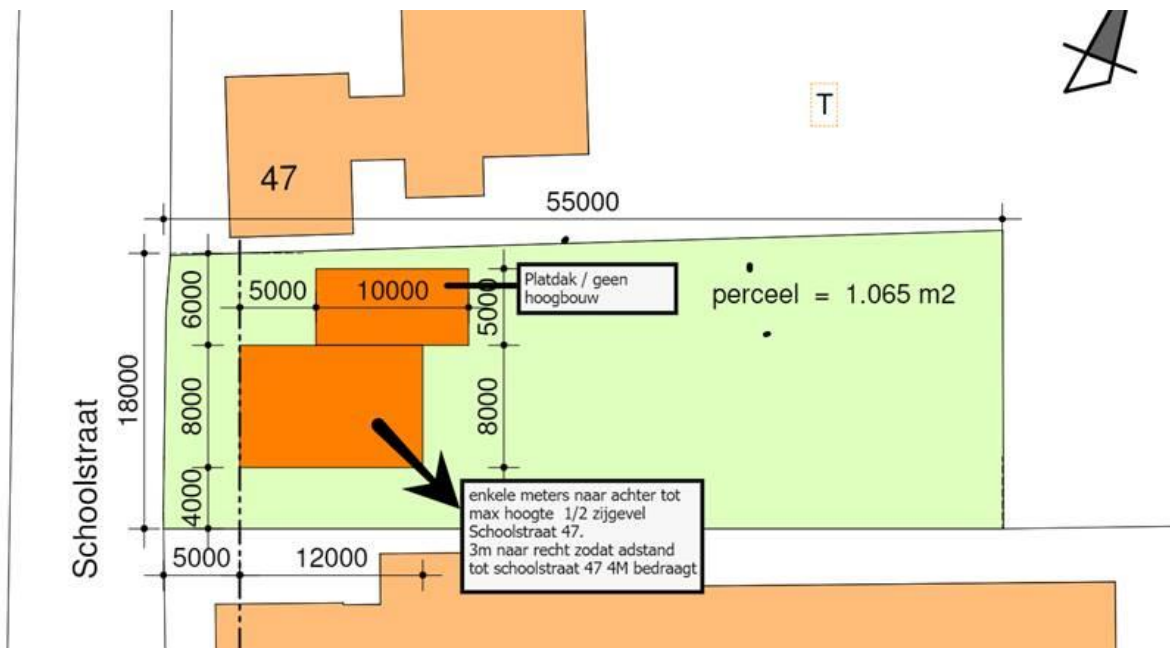
"Dit zal waarschijnlijk ook de vorm worden van de nieuwe woning. Wel kan het ook zijn dat het bijgebouw/garage aan de andere kant komt te liggen. Dit zal ook meer lucht geven aan jouw zijde. Dan komt de woning dus op 4 meter en de garage aan de zijde van [REDACTED]".

Momenteel wonen wij heel graag op ons adres aan de Schoolstraat 47 waar wij aan beide zijden "vrij" zitten. Daarom willen wij u verzoeken met onderstaande zaken rekening te houden:

- o Onze wens tot vestigen onderneming op Schoolstraat 47 mogen niet beperkt worden door burgerwoning op Schoolstraat 49. Gemeente Gilze-Rijen geeft in hun stedelijke visie aan dat de Schoolstraat ruimte biedt voor kleinere woon werk kavels, gezien het

feit dat wij hier reeds lange tijd, sinds 2015 mee bezig zijn is het niet wenselijk als dit beperkt zou worden deze plannen.

- Bouwen t.o.v. rooilijn? Rooilijn ligt naar onze mening op hoogte van voorgevel Schoolstraat 47 en 53, bij voldoende afstand tussen de nummer 47 en 49 zou dat iets naar achter kunnen maar 12 meter is naar onze mening niet acceptabel. Dit i.v.m. straatbeeld, privacy, waarde ontwikkeling.
- Bouwen t.o.v. perceelsgrens; de afstand tussen Schoolstraat 47 en 49 zo groot mogelijk houden i.v.m. schaduw, straatbeeld, privacy (geen direct uitzicht op ons perceel) , waarde ontwikkeling.



Schoolstraat 51

Als ondernemer ben ik me ervan bewust dat iedere vorm van bedrijvigheid in meer of mindere mate overlast geeft voor de omgeving echter als ondernemer zie ik dat als acceptabel mede doordat u zelf ook woonachtig bent op het perceel. Inhoudelijk geen reactie, wel een kritische noot richting onze gemeente aangezien de vestiging van onze onderneming [REDACTED] in het verleden aan de Schoolstraat niet mogelijk was waardoor wij een investering hebben moeten doen van bijna [REDACTED] om ons elders te vestigen. Dit staat in een zeer groot contrast tot de huidige gepresenteerde plannen. Daarnaast schrijft de gemeente in hun stedelijke visie het volgende m.b.t. de Schoolstraat en bedrijvigheid:

- 1 Grootschalige bedrijvigheid landschappelijk beter inpassen
- 2 Omvormen grootschalige bedrijvigheid naar kleinschalige woon werk kavels.

Punt 1. Aangezien het een totale nieuwe indeling van het perceel is ga ik ervan uit dat hier voldoende rekening mee gehouden wordt.

Punt 2. Ons eerdere gedane verzoek zou beter passen in de stedelijke visie van de gemeente. Derhalve zal ik een afschrift van dit schrijven sturen naar de gemeente en hun verzoeken onze situatie nogmaals te bekijken vanuit het oogpunt rechtvaardigheid en gelijkheid.

Graag willen wij meedenken in jullie plannen maar jullie zullen ook moeten begrijpen dat een uitspraak van de gemeente inzake de mogelijkheden op ons perceel daarin meespelen.

Op 7 april 2021 hebben wij een verzoek ingediend voor het vestigen van een [REDACTED]

van onze onderneming aan Schoolstraat 47. Hierop is tot op heden geen antwoord van de gemeente gekomen.

Gezien de vestiging van een groot hoveniersbedrijf aan Schoolstraat 51 en de argumenten van de gemeente om destijds niet mee te werken aan een bestemmingswijziging voor zijn [REDACTED] aan Schoolstraat 47, willen wij nu eerst duidelijkheid op zijn aanvraag d.d. 7 april.

Daarbij willen wij ook antwoord op de vraag of de bouw van een burgerwoning op Schoolstraat 49 geen belemmering zal inhouden voor de vestiging van onze [REDACTED] op Schoolstraat 47.

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 7 juli 2021 11:29
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: TvW/20144.004 Schoolstraat 49-51, 5124RN Molenschot

Beste [REDACTED],

Gisterenavond 06 juli stonden [REDACTED] en [REDACTED] bij ons aan de deur. Ze overhandigden ons het schrijven mbt de omgevingsdialoog herbestemming rundveehouderij naar hoveniersbedrijf in combinatie met het realiseren van een nieuwe burgerwoning.

Als eigenaars/bewoners van de Schoolstraat 58 willen wij aan de hand van het schrijven graag reageren. [REDACTED] heeft op dit moment al regelmatig transportmiddelen aan Schoolstraat 51 staan, de werkzaamheden starten vroeg op de dag en wanneer de aanhangers/bakken door de straat rijden dan word je letterlijk je bed uit gedreund. Het geluid van metaal op metaal al rijdend over de klinkers is niet bevorderlijk voor ons woongenot. Op dit moment is het zo dat je op afstand de aanhangwagens/bakken

van [REDACTED] aan hoort komen. Wanneer [REDACTED] z'n bedrijfsvoering inclusief materieelopslag vanuit de Schoolstraat 51 wil gaan doen, dan zal de aangegeven geluidshinder nog meer gaan toenemen ivm frequent heen en weer rijden.

[REDACTED] is er reeds mee bekend dat het geluid van metaal op metaal van zijn materieel hinder geeft, graag willen we dat er een oplossing gezocht wordt voor deze geluidshinder zodat voor alle partijen het woongenot/woonplezier in de Schoolstraat niet achteruit gaat.

Tevens zijn wij van mening dat het voor de uitstraling van het straatbeeld mooier is om de 2 woningen te bouwen op gelijke afstand van de weg als de naastliggende woningen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Schoolstraat 58
5124RN Molenschot
Met vriendelijke groeten,

[REDACTED]

Gesprekken na ontwerpbestemmingsplan

Aanwezig	■■■■■	Kenmerk	nvt
	■■■■■		
	■■■■■		
	■■■■■		
Afwezig		Revisie	0
		Datum	18-03-2024
Onderwerp	Gesprek Schoolstraat 53 (■■■■■)		

Start gesprek 19:30

Inleidend gesproken over de gang van zaken rond de herbestemming van het agrarische kavel Schoolstraat 51

Er is uitleg gegeven hoe de situatie is gelopen, en de afronding van het dialoog proces is vergeten.

Helaas is dit zo gelopen, maar zijn beide burens blij nu elkaar door het hele plan te hebben gepraat. Alle gewenste aanpassingen uit de start van de omgevingsdialoog en de reactie daarop per mail zijn verwerkt. Zoals het verwijderen van de grondwaterpomp.

Daarna het gesprek gevoerd over de ingediende zienswijze, waarin het veelal over geluid gaat. Hierin is aangegeven dat familie ■■■■■ geen overlast wil veroorzaken, en familie ■■■■■ niet wil stageren in de planvorming en de bedrijfsvoering.

Familie ■■■■■ ziet zeker ook de verbetering van de locatie, zoals geen vliegen en geur overlast maar maakt zich zorgen over geluid aangezien ze dichterbij de straat wonen, en een minder geïsoleerde bouwvorm hebben als woning t.a.v. huidige nieuwbouw.

Alle punten uit de zienswijze zijn besproken en voor beide partijen is het duidelijk dat, als er overlast is, wat na uitleg over het plan in mindere mate verwacht wordt, er met elkaar gepraat moet worden. Als goede burens.

Afgesproken dat familie ■■■■■ via de gemeente de officiële reactie krijgt op de zienswijze, als de onderbouwingen en de gevraagde aanpassingen in de nota van zienswijzen in het plan worden doorgevoerd, is dit voldoende.

Verder zijn de punten aangaande de openbare weg, verkeersdrempel en de slechte staat daarvan besproken dit is iets waar de gemeente actief mee aan de gang zou moeten. ■■■■■ heeft daar meerdere malen al op geacteerd richting gemeente, dorpsbelang etc. ■■■■■ zal waar hij kan zoveel mogelijk hinder bij vertrek en aankomst proberen te voorkomen. Denk hierbij aan gepaste snelheid etc. Samen zullen ze met de andere omwonenden blijven proberen een verbetering te bewerkstelligen van de wegconstructie.

Formele gesprek daarmee afgerond en nog nagepraat over andere zaken in informele sfeer.

Aanwezig	■■■■■ ■■■■■ ■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■ ■■■■■■■	Kenmerk	nvt
Afwezig		Revisie	0
		Datum	27-03-2024
Onderwerp	Gesprek Schoolstraat 47 (■■■■■■■■■■)		

Start gesprek 20:00

Toelichting vanuit ■■■■ en ■■■■ over de huidige situatie van eigendom van het perceel tussen Schoolstraat 47 en 51. ■■■■ en ■■■■ zijn na afhaken van de vorige koper eigenaar geworden van het perceel en zouden graag de plannen voort zetten om er te gaan wonen, en hiermee burens worden van ■■■■ en ■■■■. Hierna is ook toegelicht waarom de omgevingsdialoog rommelig is gelopen, de voorgaande koper is uitgestapt en door de ontstane situatie is dit door van ■■■■ niet opgepakt. Vandaar dat er nu opnieuw in gesprek is getreden.

Familie ■■■■ geeft toelichting vanuit welk perspectief ze de ontwikkeling ziet, en spreekt uit dat ze niet zitten te springen om een woning op korte afstand naast de huidige vrijstaande woningen. Ze gunnen het ■■■■ en ■■■■ wel maar zien beperkingen in uitzicht en woongenot.

Familie ■■■■ heeft ook vragen over wat er dan uiteindelijk gebouwd gaat worden. In de aanvraag bestemmingsplan is dit nauwelijks omschreven. Door van ■■■■ is uitgesproken dat ze dit zelf ook niet nog niet weten, maar in dit ontwerp proces familie ■■■■ op de hoogte gaan houden.

Familie ■■■■ zal de reactie op de bezwaren vanuit de gemeente ontvangen en vanuit daar verder bekijken wat het vervolg word. Ze vinden en woning toevoegen niet wenselijk t.a.v. woongenot, straat beeld etc.

Gesprek afgesloten