

Verzoek herbegrenzing ‘stedelijk gebied’

Inleiding

In het noorden van de kern Molenschot ligt de beoogde uitbreidingslocatie voor de kern van Molenschot, een woningbouwlocatie aan weerszijden van de Veenstraat bestaande uit maximaal 68 woningen. De gemeente Gilze en Rijen is voornemens om in één keer de hele uitbreiding planologisch mogelijk te maken.

Om de ontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk te maken wordt een bestemmingsplanprocedure doorlopen.

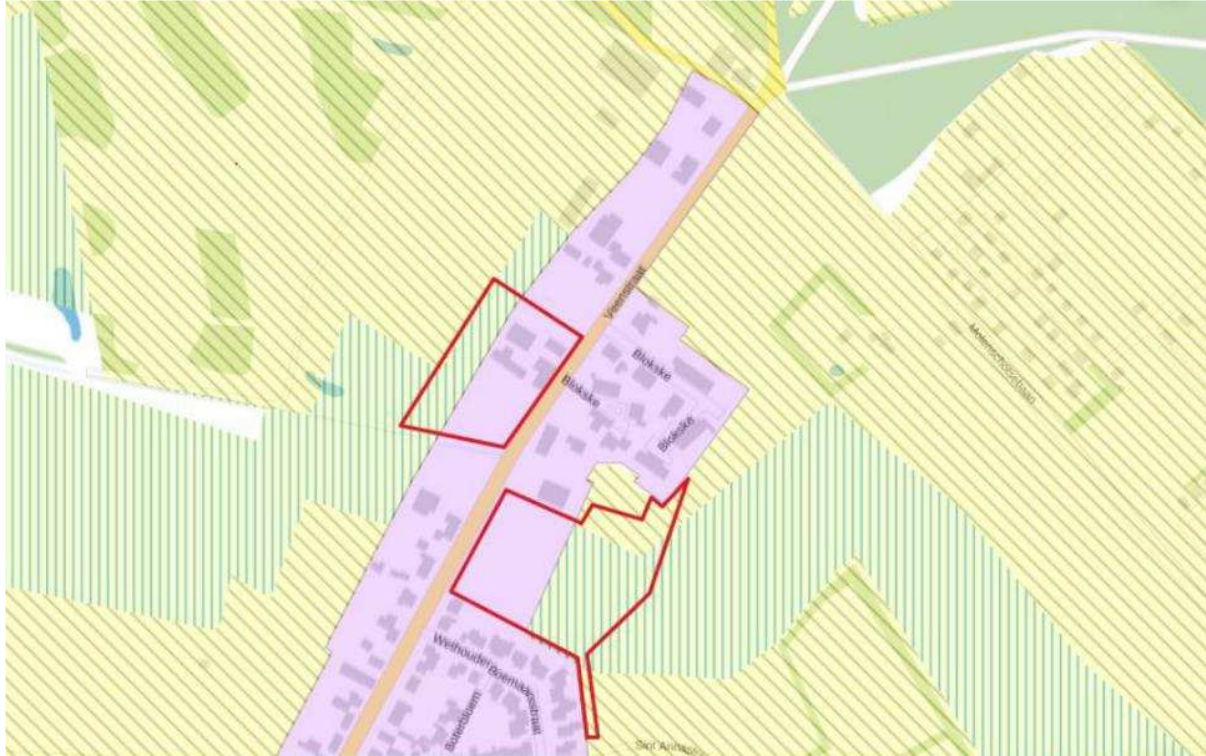


Figuur 1 - ligging plangebied in Molenschot

Een deel van de locatie ligt buiten het werkingsgebied ‘Stedelijk gebied’ in de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant. De provincie kan daarom pas een definitief standpunt innemen als het plan nader onderbouwd is op grond van de lagenbenadering, de ladder voor duurzame verstedelijking en de woningbouwprogrammering. Daarbij zal er sprake moeten zijn van een goede afronding van de dorpsrand.

Voor een dergelijke ontwikkeling moet een herbegrenzingsprocedure doorlopen worden om het werkingsgebied ‘stedelijk gebied’ te wijzigen op grond van artikel 5.3. lid 4 van de Interim Omgevingsverordening.

In de Interim Omgevingsverordening ligt ontwikkeling De Nieuwe Erven deels in ‘stedelijk gebied’ (paars gronden) en deels in ‘landelijk gebied’.



Er is een basisregeling geformuleerd voor een duurzame stedelijke ontwikkeling. Uitgangspunt daarbij is dat eerst de mogelijkheden in Stedelijk gebied worden benut of de mogelijkheden in leegkomend of leegstaand erfgoed elders in de gemeente. Als daarbinnen vanuit kwalitatieve- of kwantitatieve overwegingen geen ruimte beschikbaar is, kan een afweging worden gemaakt voor nieuw ruimtebeslag in het werkingsgebied Verstedelijking afweegbaar. Omdat in geheel Molenschot geen sprake is van een aanduiding verstedelijking afweegbaar, is het niet mogelijk om daar uitbreidingsruimte te zoeken. Bij stedelijke ontwikkelingen is de relatie gelegd met de afspraken die in het regionaal overleg zijn gemaakt.

Voor die delen van het plangebied die in het landelijk gebied liggen, geldt dat het aansnijden van nieuwe ruimte voor verstedelijking binnen het landelijk gebied pas aan de orde is, als gebleken is dat de bouwopgave voor wonen (en werken) niet binnen bestaand bebouwd gebied, andere kernen of op andere bedrijventerreinen binnen de gemeente kan worden gerealiseerd.

Een deel van de woningbouwontwikkeling valt buiten het werkingsgebied 'stedelijk gebied'. Gedeputeerde Staten kunnen de begrenzing van het werkingsgebied 'stedelijk gebied' wijzigen. De gemeente Gilze en Rijen wil gebruik maken van de mogelijkheid in de Interim Omgevingsverordening om de begrenzing van het werkingsgebied 'stedelijk gebied' te wijzigen. De gemeente moet daarvoor een herbegrenzingsprocedure doorlopen op grond van artikel 6.2 van de Interim Omgevingsverordening.

In de Interim Omgevingsverordening is een algemene bevoegdheid opgenomen voor Gedeputeerde Staten om de grenzen van de werkingsgebieden te wijzigen. Dit is een uniforme benadering. Hieronder volgt de uniforme benadering en de betreffende specifieke voorwaarden.

Artikel 5.3 wijziging grenzen van werkingsgebieden

1. Gedeputeerde Staten zijn bevoegd de in deze verordening opgenomen grenzen van een werkingsgebied te wijzigen als één of meer van de volgende gevallen zich voordoet:
 - a. de wijziging is nodig voor een doelmatige uitvoering;
 - b. de wijziging draagt bij aan het doel waarvoor het werkingsgebied is opgenomen;
 - c. de wijziging past binnen de uitgangspunten en basisprincipes van deze verordening;
 - d. er is sprake van kennelijke onjuistheden in de begrenzing;
 - e. de begrenzing van een gebied is niet langer in overeenstemming met een bestemmingsplan dat overeenkomstig artikel 3.8, derde lid, Wet ruimtelijke ordening is vastgesteld.
2. Nvt.
3. Nvt.
4. Nvt.
5. Nvt.

Artikel 6.2 procedure grenswijziging werkingsgebied op verzoek

1. In het geval dat burgemeester en wethouders het voornemen hebben om een verzoek tot wijziging van de grens van een werkingsgebied te doen ten behoeve van een ruimtelijke ontwikkeling, maakt dit voornemen deel uit van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van een bestemmingsplan.
2. Het ontwerp besluit bevat de volgende gebiedsaanduidingen:
 - a. gebiedsaanduiding: overig – in Interim omgevingsverordening toe te voegen [naam gebiedscategorie];
3. Een verzoek wordt na afloop van de terinzagelegging bedoeld in artikel 3:11 Algemene wet bestuursrecht, bij Gedeputeerde Staten ingediend en gaat vergezeld van een beschrijving waaruit blijkt dat is voldaan aan de in deze verordening gestelde voorwaarden waaronder wijziging van de begrenzing mogelijk is en, in voorkomende gevallen, van naar voren gebrachte zienswijzen.
4. Gedeputeerde Staten beslissen binnen vier weken na ontvangst van een verzoek als bedoeld eerste lid.

5. Een bestemmingsplan ten behoeve waarvan de gemeente een verzoek om wijziging van de begrenzing heeft gedaan, wordt vastgesteld nadat Gedeputeerde Staten hebben besloten tot wijziging van de begrenzing.

Motivatie

Past de wijziging in de gevallen waarin gebruik kan worden gemaakt van de bevoegdheid om de werkingsgebieden te wijzigen? (artikel 5.3.1)

Artikel 5.3. lid 1 kent een vijftal gevallen waarbinnen gebruik kan worden gemaakt van de bevoegdheid om de grenzen van werkingsgebieden te wijzigen. Dit wordt in de Interim Omgevingsverordening de uniforme benadering van alle werkingsgebieden genoemd. Voorliggend verzoek is passend bij sub c: *de wijziging past binnen de uitgangspunten en basisprincipes van deze verordening.*

In de als bijlage 1 bij dit verzoek opgenomen onderbouwing is aan de hand van de principes van een goede omgevingskwaliteit (zorgvuldig ruimtegebruik, lagenbenadering en meerwaarderecreatie) geoordeeld dat deze ontwikkeling past binnen de uitgangspunten en basisprincipes van de verordening.

Het college van burgemeester en wethouders verzoekt Gedeputeerde Staten om medewerking te verlenen aan herbegrenzing van het werkingsgebied 'stedelijk gebied' ten behoeve van de realisatie van De Nieuwe Erven in Molenschot.

Verzoek tot herbegrenzing

Verzocht wordt om:

Op basis van artikel 8.3 Interim Omgevingsverordening het werkingsgebied 'stedelijk gebied' toe te voegen ter plaatse van de hiertoe aangeduide gronden op basis van bijgevoegd kaartje. Dit werkingsgebied is overgenomen in de verbeelding van het bestemmingsplan. De procedure wordt conform artikel 6.2 van de Interim Omgevingsverordening doorlopen.

Bijlage 1 – Onderbouwing verzoek

Lagenbenadering

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Deze onderbouwing geeft de toepassing van de lagenbenadering voor de woningbouwlocatie Veenstraat in Molenschot, zoals bedoeld in artikel 3.7 van de interim omgevingsverordening. Met deze onderbouwing dient te worden aangetoond dat rekening gehouden wordt met de waarden in het gebied (conform artikel 3.5, lid b van de verordening) en dat de gewenste uitbreidingsrichting van de kern Molenschot aanvaardbaar is (conform artikel 5.3, lid 4, sub c van de verordening). Hiermee kan de herbegrenzing van de aanduiding 'Stedelijk gebied' verantwoord worden.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de noordzijde van de kern van Molenschot aan weerszijden van de Veenstraat. Er is sprake van een oostelijk en een westelijk plandeel.

Het oostelijk plangebied wordt begrensd door:

- De kern Molenschot (Wethouder Boemaarsstraat)
- Veenstraat 46
- Agrarisch landschap

Het westelijk plangebied wordt begrensd door:

- Het Boomkikkerpad (ecologische verbindingszone)
- Golfclub Toxandria (grondeigenaar)
- Veenstraat 65



Figuur 3 - ligging plangebied in Molenschot

2. Beleidskader

2.1 Verordening ruimte

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant zijn zowel het oostelijk als het westelijk plandeel deels aangewezen als stedelijk gebied. De delen buiten het stedelijk gebied zijn in het oostelijk plandeel aangewezen als Landelijk gebied en groenblauwe mantel en als gemengd landelijk gebied. In het westelijk plandeel zijn deze gronden aangewezen als Landelijk gebied en groenblauwe mantel.



Figuur 4 - Ligging plangebied t.o.v stedelijk gebied en landelijk gebied (bron: Interim omgevingsverordening Noord-Brabant)

Een bestemmingsplan dat is gelegen in Landelijk gebied bepaald dat alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan. Voor het gedeelte van het plan dat is gelegen buiten het stedelijk gebied en in het

landelijk gebied, geldt dat een verzoek tot herbegrenzing ingediend dient te worden bij provincie Noord-Brabant. Zonder deze grenswijziging zijn nieuwbouwwoningen in dit gebied niet toegestaan op grond van de Interim omgevingsverordening.

Daarnaast geldt dat een bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding Groenblauwe mantel:

- a. strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de daarmee samenhangende ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden;
- b. stelt regels ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied;
- c. borgt dat een ontwikkeling gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden.

In de toelichting van het bestemmingsplan dient ingegaan te worden op de aanwezige ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden.

Wijziging van de begrenzing “stedelijk gebied”

De Interim omgevingsverordening biedt in artikel 6.2 de mogelijkheid om bij Gedeputeerde Staten een verzoek in te dienen tot wijziging van het werkingsgebied van de aanduiding stedelijk gebied. Een dergelijk verzoek maakt onderdeel uit van de procedure van het bestemmingsplan.

Voorliggende onderbouwing voorziet doormiddel van de lagenbenadering in de onderbouwing dat de uitbreidingsrichting aanvaardbaar is.

3. Planbeschrijving

3.1 Bestaande situatie

Molenschot is gelegen in het buitengebied ten zuiden van Gilze en Rijen en bestaat als vestigingsplaats al sinds 1299. Het dorp is ontstaan op de kruising van de wegen Kapelstraat, Veenstraat, Broekstraat en Schoolstraat. De hierdoor ontstane driehoekige ruimte en de uitlopers van deze straten vormen het dorps hart van de huidige kern.

Door de gunstige ligging, op de overgang van hoog naar laag, wordt het landschap rondom Molenschot van oudsher agrarisch gebruikt. De hoge gronden waren geschikt voor akkerbouw, terwijl de lager gelegen gronden gebruikt werden als hooiland. Door de aanwezigheid van beken was men bovendien verzekerd van een constante watervoorziening. Al vroeg in de middeleeuwen ontstond hier dan ook de eerste nederzetting, die later uitgroeide tot het dorp Molenschot. Op het punt waar de wegen elkaar kruisten, groepeerden een aantal boerderijen zich rondom een driehoekige, beplante ruimte. Later (in de 16e eeuw) werd op deze ruimte de Sint-Annakapel gebouwd. Deze kapel en de Sint-Annakerk (uit de 19e eeuw) zijn samen nog steeds de opvallendste gebouwen in het centrum van Molenschot. De overige bebouwing was agrarisch van aard en had een gemengde bedrijfsvoering, waarbij de akkers direct rondom het dorp lagen. Op de lage gronden daaromheen lagen uitgestrekte weide- en heidevelden.

Onder invloed van ruilverkaveling en schaalvergroting heeft dit landschap plaatsgemaakt voor een veel grootschaliger en rationeler landschap (dus logisch ingedeeld, in plaats van organisch). In het huidige landschap (ten zuiden en westen van Molenschot) heeft de kleinschalige, onregelmatige blokverkaveling -met houtwallen en bosjes- plaatsgemaakt voor een open landschap met grote kavels en lange vergezichten. De ingrijpende ontwikkeling heeft ook tot gevolg gehad, dat de agrarische bedrijven steeds groter zijn geworden.

De eerste uitbreidingswijk (ten zuidwesten van Molenschot) ziet het licht in de jaren '70. Een tweede uitbreidingswijk (ten noordoosten van Molenschot) volgt in de jaren '90. Ondanks de, soms zeer ingrijpende, ontwikkelingen heeft Molenschot nog veel van de historische structuur weten te behouden. Het driehoekvormige centrum, dat omringd wordt door historisch waardevolle bebouwing heeft haar authentieke karakter vast weten te houden. De uitvalswegen die vanuit het centrum het dorp uitlopen, worden begeleid door afwisselende lintbebouwing en door imposante bomenrijen. Hiermee zijn deze linten structuurbepalend voor Molenschot en haar omgeving. De Veenstraat was ooit de verbindingsweg met Rijen en was tot 1888 onverhard. De Veenstraat werd als eerste weg in Molenschot verhard met Belgische kasseien en is aan weerszijden voorzien van eikenbomen.

Ligging plandelen

De beide plandelen liggen aan weerszijden van de Veenstraat in Molenschot. De Veenstraat vormt een van de uitlopers van Molenschot, in dit geval in noordelijke richting de provinciale weg N282. De Veenstraat kenmerkt zich door een afwisseling aan bebouwing. Vanuit het centrum van het dorp gezien is eerst sprake van woonbebouwing. Daarnaast ontstaat een afwisseling tussen woonbebouwing, agrarische bedrijven en open doorzichten naar het achtergelegen gebied.

Het oostelijk plandeel is op dit moment onbebouwd en in gebruik als agrarische grond. Het westelijke plandeel bestaat uit een agrarisch bedrijf en agrarische grond.

3.2 Toekomstige situatie

Ruimtelijke structuur

In 2013 is het bestemmingsplan Veenstraat vastgesteld. Met dit bestemmingsplan werd de ontwikkeling van Blokske 1 mogelijk gemaakt. Deze ontwikkeling bestond uit 30 grondgebonden woningen en voor het eerst sinds 1998 was er

weer sprake van grondgebonden woningbouw. Sindsdien er is wel sprake geweest van kleinschalige initiatieven, maar is van grotere uitbreidingen geen sprake meer geweest.



Figuur 5 - Voorgenomen plan

Binnen het stedelijke gebied van Molenschot zijn nog een aantal open locaties te vinden. Voor al deze locaties geldt dat het slechts om een beperkt aantal woningen kan gaan of bebouwing ongewenst is, waardoor niet voorzien kan worden in een grotere ontwikkeling. De nu gekozen locaties langs de Veenstraat bieden de mogelijkheid om wederom een grotere ontwikkeling voor Molenschot mogelijk te maken.

Stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit

Molenschot is een rustig dorp en gelegen midden in het landelijk gebied. De inbedding van het dorp in dit landelijke gebied is heel natuurlijk. Door de kavels met weelderige erfbeplanting zijn de randen van het dorp zacht en groen. Daardoor zijn de overgangen tussen het buitengebied en het bebouwde gebied heel geleidelijk. Daarbij spelen ook de vele doorzichten op het omringende landschap een belangrijke rol.

Bij de opzet van de verkaveling voor dit plan zijn deze principes als leidend gehanteerd. Zo zijn diverse zichtlijnen geïntroduceerd die tussen de lintbebouwing aan de Veenstraat doorkijk bieden op het open landschap. Licht gebogen straatjes, waarlangs de woningen staan, begeleiden deze zichtlijnen. De positie van deze zichtlijnen is zo gekozen dat het aanwezige opgaande groen, in zowel het plandeel ten westen als het plandeel ten oosten van de Veenstraat, kon worden behouden.

Naast deze doorzichten zijn in de verkavelingsopzet de overgangen naar het buitengebied, in overeenstemming met de dorpskarakteristiek, afgezoomd met achtertuinen met opgaande erfbeplanting (plandeel West). De openbare ruimte heeft een open karakter. Grasstroken en driehoekige plaatsen met bomen benadrukken de ruime opzet en bieden ruimte voor ontmoeting en spel. Dit beeld wordt verder ondersteund door het parkeren zoveel mogelijk op de eigen kavel te projecteren. Hier en daar en zoveel mogelijk afgescheiden van de openbare ruimte, voorzien kleine parkeerhoven in de parkeerbehoefte bij rijwoningen en voor bezoek.

De bebouwing langs de straatjes is gesitueerd op ruime kavels, vertoont variatie in bouwmassa en hoogte en verspringt ten opzichte van de rooilijn. De groensingel is de verbinding tussen het Boomkikkerpad, Blokske 1, het beoogde plan en het centrum van Molenschot.

4. Lagenbenadering

4.1 Inleiding

De lagenbenadering verdeelt de fysieke ruimte in drie lagen, te weten *ondergrond*, *netwerk* en *occupatie*. De ondergrondlaag wordt gevormd door de bodemtypologie, de geomorfologie, het watersysteem en de hiermee samenhangende natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. De netwerklaag wordt gevormd voor de infrastructuur, bestaande uit (spoor)wegen en natuur- en waterverbindingen. De occupatie-laag bestaat uit het ruimtegebruik voor wonen, werken, landbouw en recreatie.

De lagenbenadering wordt vaak gebruikt om een locatie en haar omgeving te analyseren. Hier worden de drie lagen afzonderlijk van elkaar geanalyseerd. Aan de hand van de uitkomsten van de lagenbenadering kunnen vervolgens afwegingen en keuzes gemaakt worden voor ruimtelijke ontwikkelingen op de locatie. Met behulp van de lagenbenadering kunnen uitspraken gedaan worden over:

- de ontstaansgeschiedenis, kwetsbaarheid en draagkracht van de bodem en het watersysteem;
- de waarden van de natuur, het landschap en de cultuurhistorie;
- de kwaliteiten en veranderingen van de netwerken en het ruimtegebruik.

Op basis van deze lagenbenadering dient onderbouwd te worden dat de gewenste uitbreidingsrichting van de kern Molenschot aanvaardbaar is. In de volgende paragrafen wordt hier nader op ingegaan.

4.2 Ondergrond

Geomorfologie

Uit de geomorfologische kaart van de provincie Noord-Brabant blijkt dat zich ter plaatse van het plangebied veelal welvingen bevinden. Het betreft hier een zogeheten 'terrasafzettingswelving', dit zijn typische geomorfologische structuren ontstaan door oude rivierafzettingen beneden een terrassenkruising waar eerder genoemde welvingen op voorkomen. Er kunnen twee soorten terrasafzettingswelvingen kunnen worden onderscheiden:

- Terrasafzettingwelvingen bedekt met dekzand of (zandige) löss;
- Terrasafzettingwelvingen met geulen van vlechtend afwateringsstelsels.

In westelijk Noord-Brabant worden veelal terrasafzettingswelvingen gevonden met dekzand of löss, zoals onder andere in de regio Roosendaal. De terrasafzettingswelvingen met geulen van vlechtend afwateringsstelsels zijn jongere rivierafzettingen en worden onder andere gevonden in het land van Cuyk.

Ter plaatse van het plangebied bevinden zich 'terrasafzettingswelvingen met dekzand'. Deze landvorm is ontstaan door fluvatieve processen (door erosie of afzetting van materiaal door rivierwater) en zijn vaak vlak met minieme hoogteverschillen (max. 1,5 meter). De dekzandruggen zijn tijdens de laatste ijstijd (pleistoceen) door de wind afgezet en vormen de hogere delen in het landschap (en derhalve een lichte glooiing) (Ordito, 2013). In figuur 6 is een uitsnede zichtbaar van de geomorfologische kaart van de provincie Noord-Brabant met de deellocaties zichtbaar.

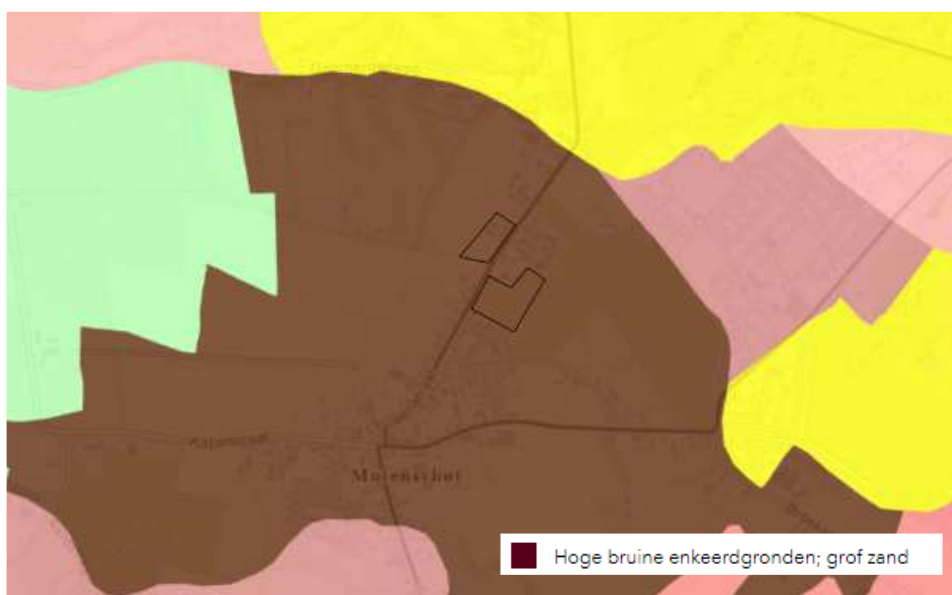


Figuur 6 - Uitsnede uit de geomorfologische kaart van de Provincie Noord-Brabant met de deellocaties zichtbaar. Bron: Kaartbank Noord-Brabant (2022)

Bodem

Ter plaatse van het plangebied liggen enkeerdgronden. Deze gronden zijn de oude bouwlanden van het Nederlandse cultuurlandschap en zijn ontstaan door het zogenaamde 'potstalsysteem' waarbij mest, plaggen en zand werden gefermenteerd en op de akkers werd gebruikt als mest. De dikke plaggen bestonden uit uitgestoken zoden van planten, inclusief de wortels. Deze werden vervolgens gebruikt als ondergrond voor potstallen en schaapskooien en diende als een soort strooisel, waarna het vermengd werd met compost en uitwerpselen tot mest. Hieruit ontstond een type zandgrond met meer dan 50 cm dikke humushoudende bovengrond, de eerdlaag, welke uitermate geschikt is voor landbouw. Het hoge organische stof gehalte van de grond zorgt voor een uitstekende beworteling, een goed vochtleverend vermogen en een hoog fosfaatgehalte.

Het gehele proces om tot een enkeerdgrond te komen wordt ook wel plaggenbemesting genoemd en gebeurde vroeger veelal op arme zandgronden in Noordwest-Europa, tot het uiteindelijk door de komst van kunstmest werd verdrongen. Het oudste plaggendeek kan worden gevonden in Brabant (<15^e eeuw) en het jongste plaggendeek in Drenthe (<17^e eeuw). De planlocatie bevindt zich dan ook op één van de oudste plaggendecken van Nederland. In de literatuur wordt er een onderscheid gemaakt tussen zwarte en bruine enkeerdgronden. De zwarte enkeerdgronden zijn ontstaan door het gebruik van bemesting met heideplaggen en de bruine enkeerdgronden zijn ontstaan door plaggenbemesting of het gebruik van bosstrooisel. Op de planlocatie is derhalve sprake van bruine enkeerdgronden. In de bovengrond (0,00-0,50) kan men deze plaggendecken nog steeds terugvinden (tot maximaal 1,00 m-mv). De ondergrond (0,50-1,00 m-mv) bestaat veelal uit leemarm en zwak lemig fijn zand. In figuur 7 is een uitsnede zichtbaar van de bodemkaart van de provincie Noord-Brabant met de deellocaties zichtbaar.

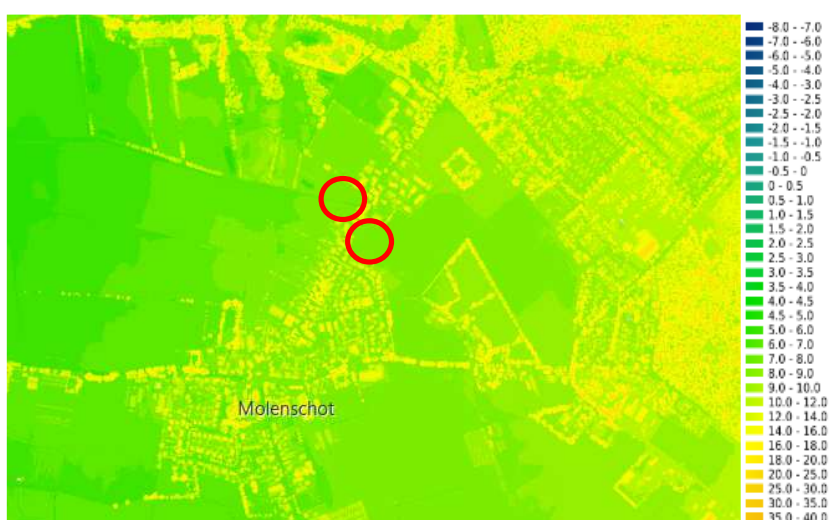


Figuur 7 - Uitsnede uit de bodemkaart van de Provincie Noord-Brabant met de deellocaties zichtbaar.
Bron: Kaartbank Noord-Brabant (2022)

Reliëf

Het reliëf wordt bepaald door de hoogteverschillen in het landschap. Op basis van de geomorfologie en bodemstructuur kan al een goede inschatting gemaakt worden van de hoogteverschillen binnen het plangebied. De lokale geomorfologie ('terrasafzettingswelvingen met dekzand') zorgt voor een vlak gebied met weinig reliëf en de bruine enkeerdgronden zorgen veelal voor lichte verhogingen in het landschap door middel van de opgestapelde plaggenmest. Op basis van deze informatie kunnen er hoogteverschillen verwacht worden van maximaal 1,00 meter.

Dit wordt bevestigd uit de [topografische kaart van Nederland \(2022\)](#), hieruit blijkt dat de hoogte van het plangebied schommelt tussen de 8 en 9 meter NAP. De specifieke hoogtes kunnen worden afgelezen uit de kaart van het [Actueel Hoogtebestand Nederland \(2022\)](#). Hieruit blijkt dat de hoogte (exclusief bebouwing) schommelt tussen de 8,11 en 8,78 NAP voor de linker deellocatie en tussen de 8,37-8,81 NAP voor de rechter deellocatie. In figuur 8 is een uitsnede zichtbaar van het actueel hoogtebestand Nederland (AHN).

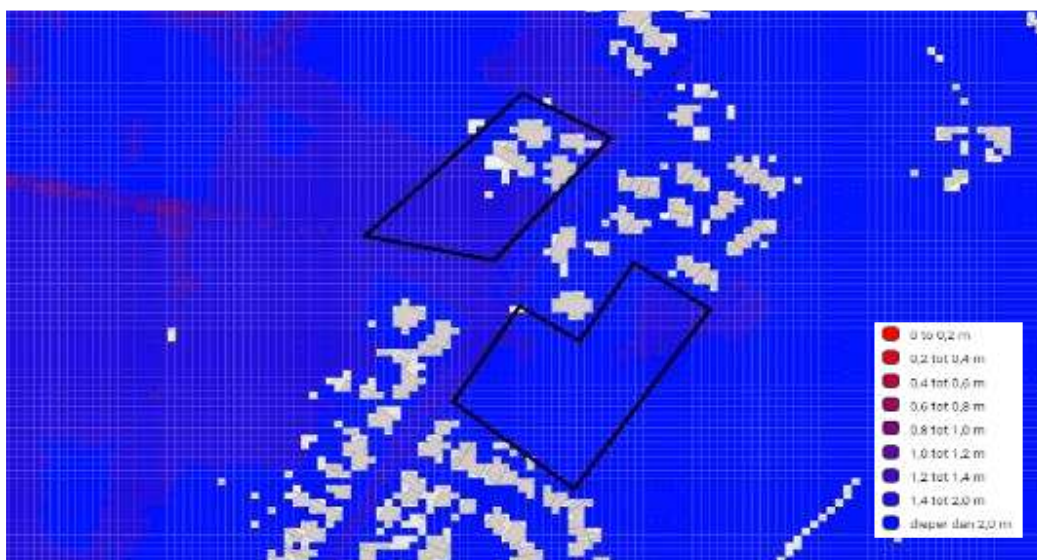


Figuur 8 - Uitsnede Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN) met de deellocaties zichtbaar.
Bron: <https://www.rijkswaterstaat.nl/zakelijk/open-data/actueel-hoogtebestand-nederland>

Grondwater

De grondwaterkaart van de bodemrisicokaart (BRK-i) geeft een inschatting van de meest waarschijnlijke grondwaterstand die in het plangebied verwachten kan worden. De kaart gebruikt gegevens van circa 40.000 peilbuizen waarmee in Nederland met een zekere regelmaat de grondwaterstand is bepaald. Uit de grondwaterkaart blijkt dat het grondwater kan worden verwacht op een diepte van 1,55-2,00 m-mv voor de linker deellocatie en op 1,90-2,10 m-mv voor de rechter deellocatie (zie figuur 9).

Uit de grondwaterbeschermingskaart rondom bronnen voor drinkwater van Atlas Leefomgeving blijkt dat de locatie daarnaast in een boringsvrijezone ligt. Binnen een boringsvrije zone gelden restricties. Zo kunnen er bijvoorbeeld geen boorputten gerealiseerd worden of grond- of funderingswerken uit te voeren dieper dan 10 meter ten opzichte van het maaiveld.



Figuur 9 - Uitsnede van de grondwaterkaart van de Bodemrisico kaart (BRK-i).

Oppervlaktewater

Er bevinden zich verschillende sloten langs de grenzen van het plangebied. De enige officiële sloot is de 'Bovenlei' en bevindt zich haaks op de Veenstraat onder de linker deellocatie. Aan de andere kant van de Veenstraat (rechter deellocatie) liggen uitgestrekte maisvelden met daarnaast kleine greppels gevuld met water. Uit historisch beeldmateriaal blijkt echter dat er in beide waterlopen vrijwel geen water staat (zie figuur 10).



Figuur 10 - De waterloop 'Bovenlei' en de sloot naast het maisveld. Bron: Google Maps (2022).

4.3 Netwerk

Natuur

Ten oosten en noordoosten van de kern van Molenschot zijn aaneengesloten bosgebieden gelegen die zijn aangeduid als Natuurnetwerk Brabant (NNB). Deze gebieden worden ten opzicht van Molenschot afgeschermd door onder meer de golfbaan en het recreatiepark. Slechts een klein gedeelte van het NNB ligt wat dichterbij de dorpskern van Molenschot. Daarnaast ligt direct ten noorden en te noordwesten van de kern van Molenschot de ecologische verbindingszone NNB die loopt tussen de Molenschotse Heide en de Chaamse bossen. Ten westen, zuiden en oosten van Molenschot is overwegend sprake van agrarisch grondgebruik.

Het plangebied is aan de westzijde gelegen naast de ecologische verbindingszone. Verder is het plangebied niet binnen beschermde natuur of potentiële natuurwaarden.



Figuur 11 - kaartbeeld natuur en stiltegebieden Interim omgevingsverordening

Infrastructuur

Molenschot ligt ten zuiden van de provinciale weg Breda-Tilburg (N282) en ten noorden van de rijksweg A58. Het dorp wordt via de Veenstraat aangesloten op de N282. De Veenstraat vormt een van de hoofdontsluitingswegen van het dorp die vanuit het centrum van het dorp naar buiten toe waaieren.

Het plangebied is gelegen aan weerszijden van de Veenstraat en zal het aanzicht van de Veenstraat wijzigen. Door deze ligging heeft het beoogde plan een goede ontsluiting richting zowel Molenschot zelf als richting de omliggende dorpen en steden.

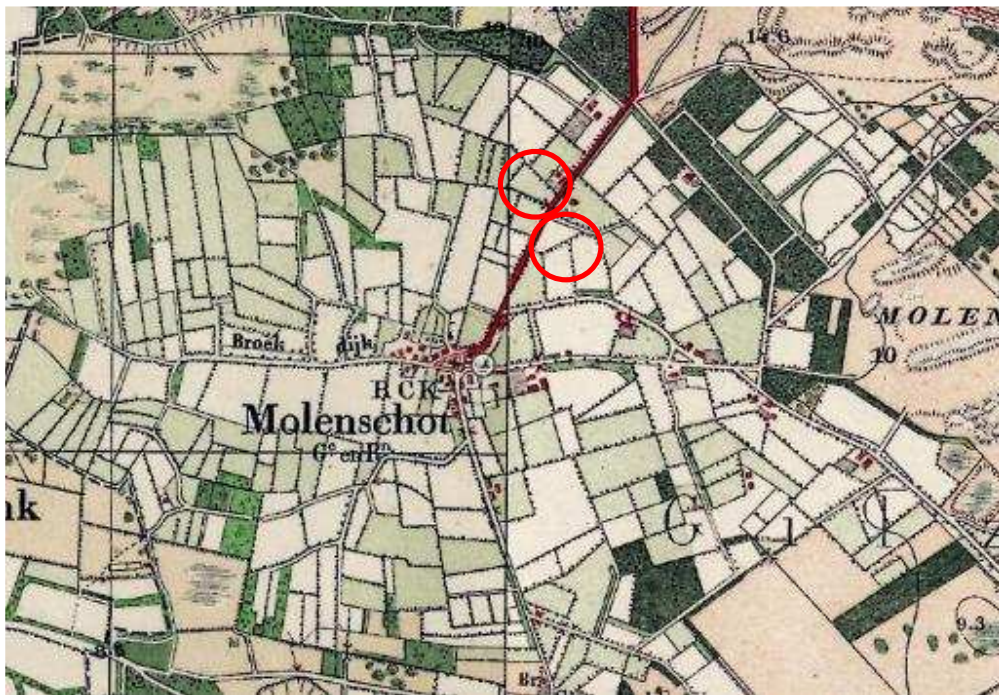
Recreatie

Direct ten noorden van Molenschot zijn met name de bosrijke gebieden erg geschikt voor extensieve dagrecreatie. De golfbaan Toxandria vormt een van de recreatieve trekken in de directe omgeving van Molenschot. Daarnaast is er in

de vorm van camping Heidelust en vakantiepark Wondermolen direct ten oosten van Molenschot aanbod in de vorm van verblijfsrecreatie.

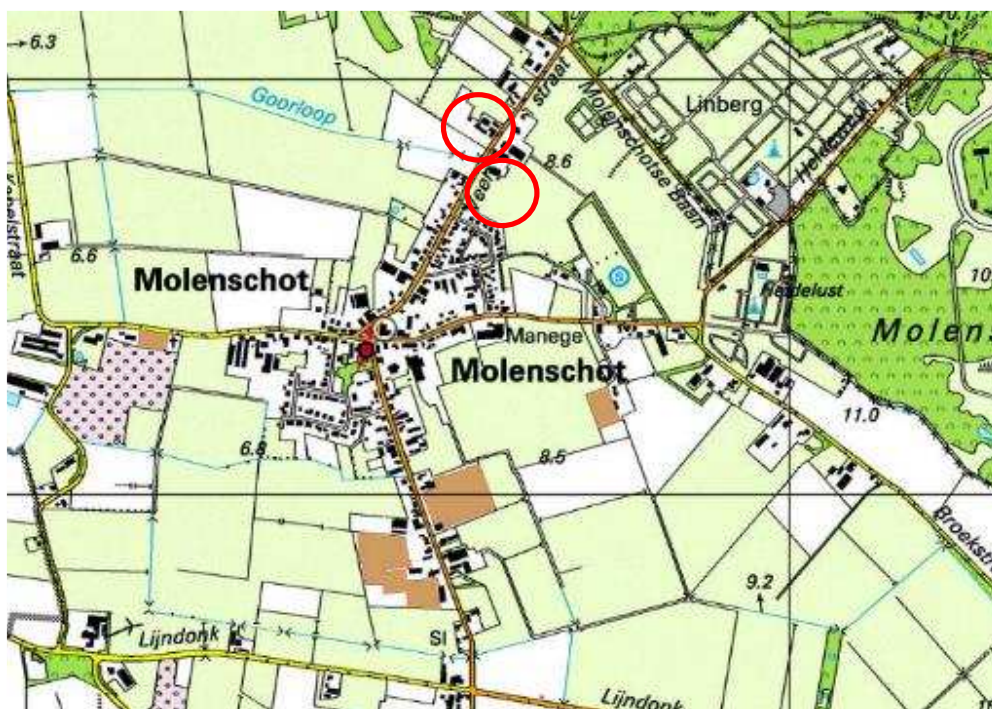
4.4 Occupatie

Molenschot bestaat als vestigingsplaats al sinds 1299. Het driehoekig plein in de kern van het dorp is waarschijnlijk ontstaan uit het grondplan van een vestiging in de Frankische tijd, de vroege middeleeuwen. De oudste vermelding van de Sint Annakapel is van 1549 als volgens het register van de rentmeester van de Prins van Oranje de grond onder en rond de kapel wordt verkocht aan de ingezetenen van Molenschot.



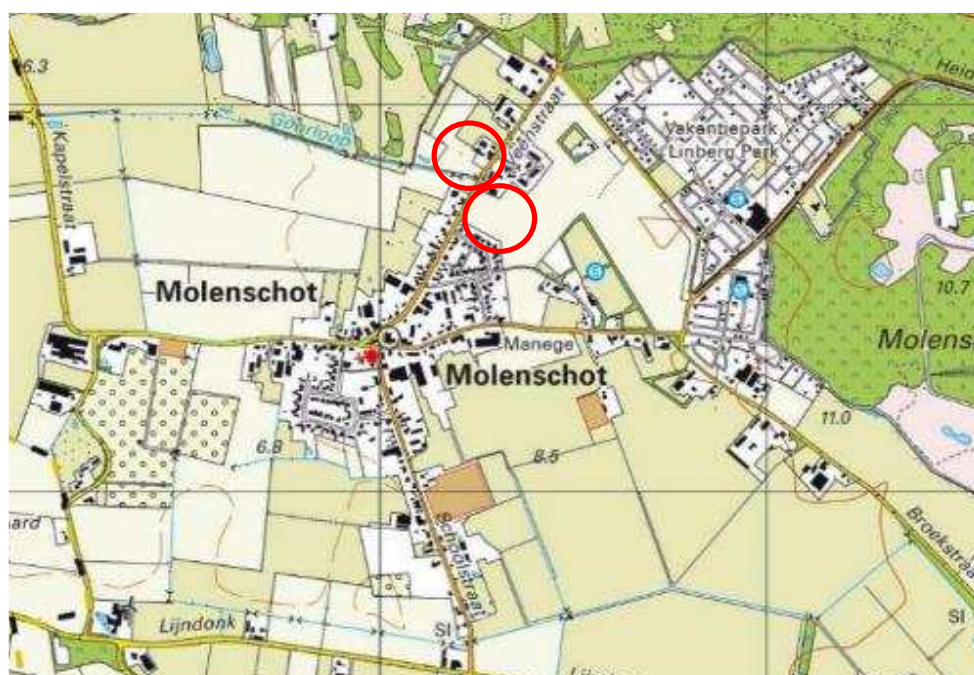
Figuur 12 - Molenschot in 1925 (bron: Topotijdreis)

De ontwikkeling van het dorp is vanuit het driehoekige plein in het midden van het dorp naar buiten toe gegroeid. Uitbreiding vond in eerste instantie plaats direct langs de bestaande uitvalswegen van het dorp (Veenstraat, Kapelstraat, Broekstraat, Schoolstraat).



Figuur 13 - Molenschot in 1999 (bron: Topotijdreis)

Eind jaren '70 is de ontwikkeling van het vakantiepark ten noordoosten van het dorp gestart. Vanaf het begin van de jaren '80 is Molenschot meer planmatig uitgebreid. Allereerst aan de zuidwestkant van het dorp in de oksel van de Kapelstraat en de Schoolstraat. In de jaren '90 kwamen daar de planmatige uitbreidingen aan de noordoostzijde bij, gelegen tussen de Broekstraat en de Veenstraat. De laatste forsere uitbreiding van Molenschot heeft plaats gevonden aan de Veenstraat met de ontwikkeling van Blokske 1, dat enigszins los gelegen is van de bestaande dorpskern. Andere woningbouwinitiatieven betreffen vooral individuele plannen binnen de bestaande structuur.



Figuur 14 - Molenschot in 2022 (bron: Topotijdreis)

5. Samenvatting en conclusie

5.1 Samenvatting

Om het werkingsgebied van de aanduiding “stedelijk gebied” te kunnen wijzigen dient te worden aangetoond dat de gewenste uitbreidingsrichting aanvaardbaar is met toepassing van de lagenbenadering. Onderstaand volgt eerst de conclusie van de lagenbenadering per laag (ondergrond, netwerken, occupatie). Vervolgens wordt de koppeling gelegd naar de aanvaardbaarheid van de toekenning van de aanduiding ‘stedelijk gebied’.

Laag 1: ondergrond

Ter plaatse van het plangebied bevinden zich ‘terrasafzettingsswelingen met dekzand’. De dekzandruggen zijn tijdens de laatste ijstijd (pleistoceen) door de wind afgezet en vormen de hogere delen in het landschap (en derhalve een lichte glooiing). De planlocatie bevindt zich op één van de oudste plaggendekken van Nederland (<15^e eeuw). Er is sprake van bruine enkeerdgronden. In de bovengrond (0,00-0,50) kan men deze plaggendekken nog steeds terugvinden (tot maximaal 1,00 m-mv). De ondergrond (0,50-1,00 m-mv) bestaat veelal uit leemarm en zwak lemig fijn zand.

Er is sprake van lichte hoogteverschillen in het plangebied als gevolg van de aanwezigheid van bruine enkeerdgronden. De hoogte schommelt tussen 8,11 en 8,78 NAP voor de linker deellocatie en tussen de 8,37-8,81 NAP voor de rechter deellocatie. De grondwaterstand wordt verwacht op een diepte van 1,55-2,00 m-mv voor de linker deellocatie en op 1,90-2,10 m-mv voor de rechter deellocatie. Omdat sprake is van een boringsvrije zone, gelden er beperkte restricties.

Langs het westelijke plangebied is sprake van een officiële sloot (de Bovenlei). Langs het oostelijke plangebied is vooral sprake van kleine greppels. Beide waterlopen staan echter bijna volledig droog.

Laag 2: netwerken

Het plangebied niet binnen beschermde natuur. Direct ten westen van het plangebied ligt een ecologische verbingszone NNB. Voor deze verbingszone is in 2018 een bestemmingsplan vastgesteld om deze natuurontwikkeling mogelijk te maken en planologisch te beschermen.

De planontwikkeling ligt langs de Veenstraat die een van de uitvalswegen van Molenschot vormt en direct aansluit op de N282.

Laag 3: occupatie

Molenschot is vanuit het driehoekige plein het dorp ontstaan en lange tijd is de basis gebleven voor verdere uitbreiding. Pas vanaf de jaren '80 is er sprake geweest van meer planmatige uitbreidingen. Eerst aan de zuidwestzijde van het dorp en later aan de noordoostzijde. De ontwikkeling van Blokske 1 aan de Veenstraat, meer los liggend van de bestaande dorpskern, is de laatste planmatige uitbreiding geweest.

5.2 Conclusie

De kern Molenschot en de beoogde uitbreiding zijn gelegen op terrasafzettingsswelingen met dekzand. Hierdoor is over het algemeen sprake van een vrij vlak gebied met slechts enkele lichte verhogingen. Het plangebied is relatief hoog gelegen en er is over het algemeen sprake van een relatief lage grondwaterstand. Het is een relatief droog gebied.

De beide plangebieden liggen langs de Veenstraat. Met het oostelijke plandeel wordt de open plek tussen de bestaande dorpskern (Wethouder Boemaarsstraat) en Veenstraat 48/Bolkske 1 opgevuld. Er is hier echter in de huidige situatie al geen sprake weids open uitzicht. Aan de noordoostzijde van Molenschot is namelijk sprake van de ligging van het vakantiepark en de voetbalvelden, waardoor het landschap aan deze zijde al iets meer verstedelijkt/bebouwd is. Voor het westelijk plangebied geldt dat deels sprake is van functiewijziging van de huidige opstallen en daarnaast ligt direct achter dit plangebied de golfbaan, waardoor de impact van dit plandeel relatief

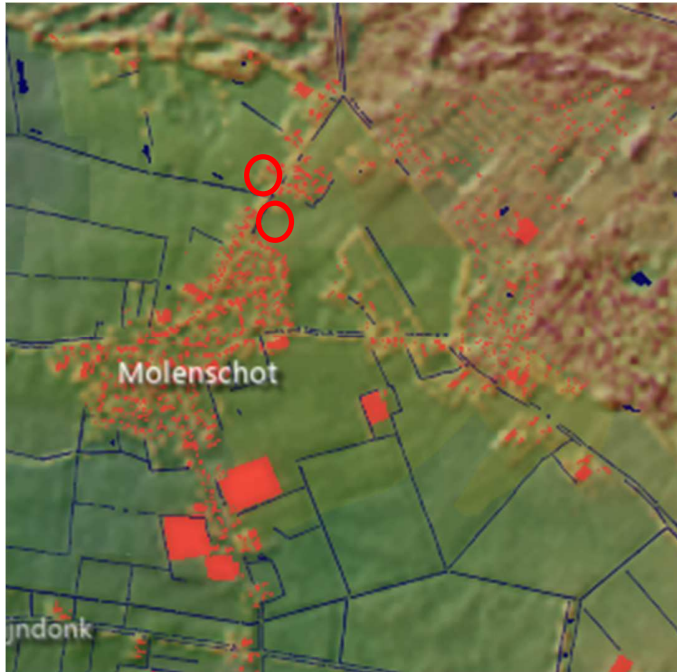
beperkt is. Bij andere locaties aan de rand van Molenschot is meer sprake van een open landschap waardoor de impact van een ontwikkeling daar groter zou zijn.

Op basis van de voorliggende lagenbenadering kan opgemaakt worden dat de gewenste woningbouwlocatie voldoende potenties voor woningbouw heeft en belemmeringen van de bestaande kwaliteiten niet te verwachten zijn. De gewenste uitbreiding is aanvaardbaar. Met de bestaande waarden van het gebied wordt met de invulling van het plan rekening gehouden. Het plan heeft geen negatieve effecten op de ondergrond en netwerklagen. Op de bovenste laag heeft de ontwikkeling een positief effect.

Klimaatonderlegger

In deze notitie is het planvoornemen voor woningbouw aan weerszijden van de Veenstraat in Molenschot gespiegeld aan de klimaatonderlegger.

Relatieve hoogte- en waterkaart



Figuur 15 – uitsnede relatieve hoogte- en waterkaart

De planlocatie is gelegen in een gebied dat zich kenmerkt door “vlakke lemige zandige beperkt doorlatende gebieden met een redelijke waterhuishouding”. Het gebied vormt een overgangszone tussen de oostelijk gelegen gronden waar sprake is van “hoge, droge, vaak doorlatende reliëfrijke en of hellende gebieden” (geel aangeduid op de relatieve hoogte- en waterkaart) en de westelijk gelegen gronden waar sprake is van “lagergelegen lemig zandige beperkt doorlatende vochtige bodem” (blauwgroen aangeduid op de relatieve hoogte- en waterkaart).

Reliëfgebonden watergangen

De Bovenlei, grenzend aan het oostelijk plandeel is aangeduid als reliëfgebonden watergang.

Feitenkaart

De feitenkaart vormt een verfijning van de basis, de relatieve hoogte- en waterkaart. De

verfijning vindt plaats aan de hand van een aantal thema's die hieronder zijn opgesomd.

Doorlaatbaarheid en humusgehalte

Bijna voor het gehele noordelijke deel van Molenschot, waaronder de planlocatie, is sprake van “hoge zwarte enkeerdgronden”. Deze gronden zijn leemarm en humusrijk. Dit betekent dat de bodem goed waterdoorlatend is en goed in staat is om water te absorberen en vast te houden (sponswerking).

Watergangen

In de directe omgeving van het plangebied zijn een aantal sloten aanwezig. Direct aan de oostzijde van de Veenstraat is langs het oostelijk plangebied een sloot gelegen. Daarnaast is in het kader van de ontwikkeling van Blokske I aan de oostzijde van die ontwikkeling in waterberging voorzien. De landschappelijke ontwikkeling van deze ontwikkeling sluit daar op aan. Langs het westelijk plangebied is een sloot gelegen, ook wel de Bovenlei genoemd die onderdeel uitmaakt van een groter systeem en zorgt voor een afvoer van water naar het westen toe. Het is bekend dat de sloten rond het plangebied veelal droog staan.

Op de feitenkaart geldt voor wat betreft de gehanteerde kleuren “hoe blauwer, hoe natter”. Het plangebied en het noorden van Molenschot is overwegend geel van kleur wat betekent dat dit een overwegend droog gebied is. Meer ten westen en deels ten zuiden van Molenschot kleurt de kaart al wel meer blauwer.

Klimaatbeïnvloedende vegetatietypologieën

Ten noorden (zowel naar het noordoosten en het noordwesten) van Molenschot is een groot bosgebied gelegen. Binnen deze bosgebieden bevinden zich wel een aantal “stedelijke” functies zoals een recreatiepark en een golfbaan. In de directe omgeving van het plangebied is voornamelijk sprake van agrarische gronden.

Bebouwing en wegen

Molenschot vormt een klein dorp in het buitengebied van de gemeente Gilze en Rijen. Buiten de noodzakelijke ontsluitingswegen en de woonbebouwing van het dorp zelf, kent het dorp geen hoge verstedelijkingsgraad. In de directe omgeving van het plangebied is een zelfde beeld te zien. Hoewel er al zeker sprake is van bebouwing, bijvoorbeeld in de vorm van de eerdere woningbouw (Blokke I), is ook daar geen sprake van een hoge vorm van verstedelijking.

Structuurkaart



Figuur 16 - uitsnede structuurkaart

Op basis van voorgaande analyse kan de conclusie getrokken worden dat de noordzijde van Molenschot inclusief de planlocatie een goede vochthuishouding heeft en weinig verstedend is waardoor ook hittestress geen groot probleem vormt. Aandachtspunt vormt hierin wel dat de gebieden ten noorden van Molenschot meer verdroging en hittestress kennen en ten zuiden/westen de meer natere gebieden gelegen zijn.

In aanvulling op de hoogte- en waterkaart en de feitenkaart zijn er op de structuurkaart gebiedsaanduidingen en symbolen weergegeven waar gebiedsgerichte klimaateigenschappen uit gehaald kunnen worden. Daarnaast is in de toelichting op de klimaatonderlegger specifiek voor de klimaatteenheid Molenschot en omgeving de eigenschappen, aandachtspunten en kansen weergegeven.

Brongebieden

Over het plangebied loopt de aanduiding “brongebied”. Dit zijn de lichtblauwe komvormige linten op de overgang van geel naar groen. Dit vormt een scheiding tussen het hoger gelegen water-intrekgebied en de overige gronden. De zones waar watergangen van nature ontspruiten en worden gevoed door zowel diepe en lange als ondiepe en korte grondwaterstromen.

De lange stromen zijn mineraalrijk en voedselarm, de korte zijn doorgaans voedselrijk. De lange stromen zijn van waarde voor voedselarme kwelwaternatuur. De korte voor natte voedselrijke natuur. Door dalende grondwaterspiegels en afnemende aanvoer van kwelwater schuiven deze geleidelijk aan steeds verder richting de lagere delen van de beekdalen met als gevolg permanent droogstaande bronsloten en teloorgang van bijbehorende biodiversiteit.

Klimaatteenheid Molenschot



Figuur 17 – klimateenheid Molenschot

In de beschrijving van de klimateenheid Molenschot is aangegeven dat het gebied een goede vochthuishouding heeft. Een toenemende verdroging vormt echter wel een aandachtspunt waar in de omgeving van Molenschot rekening gehouden moet worden.

In het plan is rekening gehouden met voorgaande uitgangspunten doordat zowel in het plan als aan de randen van het plan voldoende groen is opgenomen waarmee gezorgd kan worden dat (extreme) neerslag vertraagd afgevoerd kan worden en voorkomen kan worden dat er sprake zal zijn van een toenemende verdroging.

Als kans voor Molenschot wordt aangegeven dat Molenschot een gezond groen en landelijk woongebied kan vormen. De realisatie van de plannen kunnen bijdragen om deze kans werkelijkheid te laten worden. Het plan voorziet ook niet alleen in woningbouw,

maar zorgt ook voor voldoende groen/landschappelijke inpassing, waardoor sprake zal zijn bij een bij de omgeving passend woongebied.

Conclusie

Op dit moment heeft Molenschot en omgeving een goede vochthuishouding. De gebieden ten noorden van Molenschot kennen wel meer verdroging en hittestress. Met name het aspect verdroging vormt een aandachtspunt waar ook voor de omgeving van Molenschot rekening mee gehouden dient te worden. In de planvorming wordt hier rekening mee gehouden doordat in de groenzones (landschappelijke inpassing) mogelijkheden worden opgenomen om water vertraagd af te voeren en langer vast te houden.

Ontwikkelrichting

Door de gemeente is al eerder een document opgesteld met daarin de lagenbenadering (art. 3.7 lov). In dit document wordt de lagenbenadering aangevuld en wordt daarnaast ingegaan op de thema's zorgvuldig ruimtegebruik (art. 3.6 lov) en meerwaardecreatie (art. 3.8 lov). Daarnaast wordt kort ingegaan op de toekomstige ontwikkeling van Molenschot en de vliegbasis die een sterke invloed heeft op de ontwikkeling van Molenschot.

Ontwikkelingsrichting

De analyse die is opgenomen in het document "Lagenbenadering Veenstraat Molenschot versie 3" wordt aangevuld met de hieronder opgenomen motivatie.

In de ruimere omgeving van het plangebied vinden weinig andere ontwikkelingen plaats die van invloed kunnen zijn op de voorgenomen ontwikkelingen. Andersom geredeneerd heeft deze ontwikkeling geen nadelige effecten op locaties elders. Beoogd is juist voor een positief effect te zorgen op Molenschot als geheel doordat met dit bouwplan de doorstroming wordt bevorderd en senioren de kans krijgen om langer in Molenschot te blijven wonen.

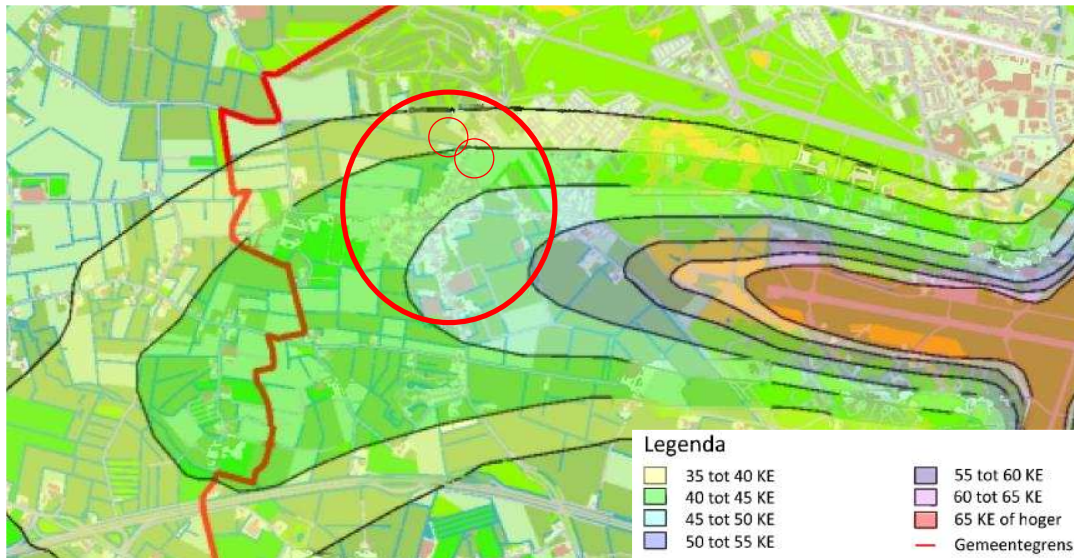
Vooraf aan de west- en zuidzijde van Molenschot is sprake van een meer open buitengebied. Aan de noord- en oostzijde van Molenschot is hier minder sprake van door de aanwezigheid van de golfbaan, bosgebieden, recreatieparken en de vliegbasis. Een planmatige uitbreiding aan de noordzijde van Molenschot ligt minder in het open zicht en heeft in die zin dus minder impact dan aan de west- en zuidzijde.

Aan de zuidzijde van Molenschot (Schoolstraat) is beoogd meer ruimte te bieden voor woon-werk-functies. Daarnaast is het belangrijk het huidige karakter van Molenschot te behouden als een groen en landelijk woongebied. De gemeente streeft dit na door de linten te behouden en te versterken, een buffer aan te houden tussen Molenschot en de golfbaan/campings en de zichtrelaties naar het buitengebied te behouden. In de ontwerpprincipes voor het plan is rekening gehouden met deze uitgangspunten.

Vanuit de hiervoor genoemde uitgangspunten is het belangrijk om te borgen dat het gedeelte aan de noordzijde van Molenschot niet verder verstedelijkt. De huidige afwisseling van functies en bebouwing/open stukken langs dit gedeelte van de Veenstraat is kenmerkend en dient behouden te blijven. De beide plandelen van de ontwikkeling zijn duidelijk omkaderd (door middel van groen/landschappelijke inpassing) en vormen daarom geen aanzet tot meer. Voor zover sprake zal zijn van het beëindigen van bedrijfslocaties aan deze zijde van Molenschot, dan bieden voorgaande kaders voldoende ruimte om hier passende vervolgfuncties aan te geven. Bovendien wordt aan de zuidzijde voorzien in woon/werkfuncties. Voorgaande zal deze ontwikkeling niet bijten.

Vliegbasis

De kern Molenschot ligt in het verlengde van een van de start- en landingsbanen van de vliegbasis. De geluidscontouren van de vliegbasis, uitgedrukt in Kosteneenheden (KE), liggen over Molenschot heen. Dit maakt ontwikkelingen niet onmogelijk, maar maakt wel dat niet overal in Molenschot even veel mogelijk is. En als het al mogelijk is, dan geldt dat altijd de afweging gemaakt dient te worden welke invloed de vliegbasis heeft op een goed woon- en leefklimaat.



Figuur 18 - ligging Molenschot t.o.v. contouren vliegbasis

Zorgvuldig ruimtegebruik

Uitgangspunt is dat eerst de mogelijkheden in bestaand stedelijk gebied worden benut of de mogelijkheden in leegkomend of leegstaand erfgoed elders in de gemeente. Als daarbinnen vanuit kwalitatieve- of kwantitatieve overwegingen geen ruimte beschikbaar is, kan een afweging worden gemaakt voor nieuw ruimtebeslag in gebieden daarbuiten. Voor Molenschot geldt dat geen sprake is van de aanduiding “verstedelijking afweegbaar”.

In het document “Lagenbenadering Veenstraat Molenschot versie 3” is aangegeven dat er binnen het aangewezen stedelijk gebied van Molenschot slechts enkele mogelijkheden zijn voor woningbouw. In al die gevallen kan het slechts gaan om enkele woningen. Omschreven is dat er al langere tijd geen substantiële woningbouw meer is geweest in Molenschot en er behoefte is aan een woningbouwimpuls voor Molenschot. Het bestaand stedelijk gebied biedt hier geen ruimte voor. Voor de beoogde planlocatie geldt dat deze een open ruimte opvult tussen twee woongebieden (oostelijk plandeel) en deels een functiewijziging van een bestaande locatie inhoudt (westelijk plandeel). Op andere plekken in Molenschot (bijvoorbeeld aan de zuidwestzijde en zuidzijde) zou een planmatige uitbreiding ook meer in het open landschap komen te liggen en meer impact hebben. Aan de zuidzijde van Molenschot langs de Schoolstraat geldt bovendien dat deze zone op grond van de structuurvisie beoogd is voor meer variatie aan functies (woon-werk). Daarnaast heeft de beoogde locatie als voordeel dat deze relatief gunstig ligt t.o.v. de geluidscontouren van de vliegbasis in vergelijking met andere locaties in en om de kern van Molenschot.

Meerwaardecreatie

De ontwikkeling betreft de realisatie van zowel grondgebonden woningen als appartementen met zorg op afroep. Voor het dorp Molenschot is dit een ontwikkeling die significant bijdraagt aan de ambities die het dorp heeft ten aanzien van leefbaarheid en een duurzame woningbouwvoorraad. De meerwaarde van het

plan is dan ook de verbetering van de leefbaarheid door te voorzien in een evenwichtig woningbouwaanbod en een aantrekkelijk woon- en leefklimaat. Dit zorgt voor doorstroom van ouderen in het dorp naar passende woonruimte en biedt mogelijkheden voor starters om in te stromen op de woningmarkt.

Daarbij worden ook kansen benut om landschappelijke en natuurwaarden integraal mee te nemen in het woningbouwplan. De plannen betreffen namelijk niet alleen het realiseren van de “stenen” (woningen), maar de plannen worden verbonden met het omgeving door het aanleggen van landschappelijke inpassing (kwaliteitsverbetering landschap) die in verbinding staat met het dorp en de EVZ. Er wordt bijvoorbeeld door de landschappelijke inpassing een relatie gelegd tussen Blokske I en de bestaande dorpskern. De relatie dorp-agrarisch gebied wordt met de ervenstructuur aan de westzijde en de doorzichten aan de oostzijde van de Veenstraat versterkt.

Tot slot heeft de vliegbasis een duidelijke invloed op het woon- en leefklimaat van Molenschot. Het grootste deel van het dorp is gelegen in de 45-50 KE-zone (oostelijk Molenschot) en de 40-45 KE-zone, terwijl de beoogde uitbreiding gelegen is op de overgang van de 40-45 KE-zone naar de 35-40 KE-zone. Beredeneerd vanuit een goed woon- en leefklimaat t.o.v. de vliegbasis is dit een gunstige locatie voor deze ontwikkeling.

De meerwaarde creatie bestaat daarom uit verbetering van de ruimtelijke en sociale structuur van het dorp.