



Bestemmingsplan De Nieuwe Erven, Molenschot Gemeente Gilze en Rijen

OPGESTELD VOOR:
ONTWIKKELCOMBINATIE
WINTERS-VROLIJK LEVEN

OPGESTELD DOOR:
STANTEC BV

10-6-2024

REFERENTIE
327200181



Bestemmingsplan De Nieuwe Erven, Molenschot

In opdracht van:

Ontwikkelcombinatie Winters-Vrolijk Leven

Opgesteld door:

Stantec

Projectnummer:

327200181

Documentnaam:

BP De Nieuwe erven Molenschot_D02_Toelichtng.docx

Datum:

10 juni 2024

Versie	Vrijgegeven door	Paraaf	Datum
D02	MSt		10 juni 2024

Bezoekadres

Hoefvestein 20b
4903 SC OOSTERHOUT
www.stantec.com/nl

KVK Haaglanden 27 18 43 23

BNP Paribas 022 77 40 432

IBAN NL11BNPA0227740432 BIC BNPANL2A

Stantec BV is ISO 9001:2015, ISO 14001:2015, ISO 45001:2018 en VCA** gecertificeerd

Het is niet toegestaan de inhoud en/of vorm van door Stantec opgestelde rapportages aan te passen

Inhoudsopgave

1.0 Inleiding	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Plangebied	1
1.3 Vigerend bestemmingsplan	2
1.4 Leeswijzer	4
2.0 Beschrijving plangebied	5
2.1 Historische beschrijving	5
2.2 Structuur plangebied	6
2.3 Planbeschrijving	7
3.0 Beleid	12
3.1 Rijksbeleid	12
3.2 Provinciaal Beleid	15
3.3 Gemeentelijk beleid	24
4.0 Omgevingsaspecten	32
4.1 Mobiliteit	32
4.2 Bodemkwaliteit	33
4.3 Bedrijven en Milieuzonering	35
4.4 Geluidhinder wegverkeer	37
4.5 Vliegbasis Gilze-Rijen	38
4.6 Luchtkwaliteit	39
4.7 Externe Veiligheid	41
4.8 Water	43
4.9 Natuur	50
4.10 Stikstof	54
4.11 Cultuurhistorie	55
4.12 Archeologie	56
4.13 Niet gesprongen Explosieven	58
4.14 Geurhinder	58
4.15 Volksgezondheid i.r.t. veehouderijen	59
4.16 M.E.R. Beoordeling	61
5.0 Juridische planbeschrijving	62
5.1 Inleiding	62
5.2 Toelichting bestemmingen	63
6.0 Uitvoerbaarheid	66
6.1 Economische uitvoerbaarheid	66
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	66

Bijlagen

Bijlage 1: Verkeer en parkeren plan Veenstraat Molenschot d.d. 11-17-2023 Stantec

Bijlage 2: Verkennend bodem en asbest in bodemonderzoek Veenstraat 46-59 Molenschot, d.d. 07-11-2021 Stantec

Bijlage 3: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Veenstraat Molenschot, d.d. 22-11-2023

Bijlage 4: Memo externe veiligheid bouwplan de Nieuwe Erven Molenschot, d.d. 16-05-2023

Bijlage 5: Waterparagraaf de Nieuwe Erven Molenschot, d.d. 17-11-2023 Stantec

Bijlage 6: Memo technische invulling waterbergingsopgave, d.d. 30-11-2023 Civil Support

Bijlage 7: Quicksan flora en fauna Veenstraat Molenschot, d.d. 10-08-2022 Ekoza

Bijlage 8: Nader onderzoek beschermde soorten Veenstraat Molenschot, d.d. 5-12-2023 Stantec

Bijlage 9: Memo stikstofonderzoek bouw- en gebruiksfase, d.d. 23-02-2024 Stantec

Bijlage 10: Inventariserend archeologisch onderzoek, d.d. 26-05-2022 Transect

Bijlage 11: Geuronderzoek Veenstraat 46-59 Molenschot, d.d. 22-05-2023 Stantec

Bijlage 12: Zorgvisie De Nieuwe Erven 'project wonen met zorg', d.d. maart 2023

Bijlage 13: Lagenbenadering woningbouwontwikkeling van 'De nieuwe erven'

Bijlage 14: Beeldkwaliteitsplan 'De nieuwe Erven' Molenschot, d.d. maart 2023 Kuijper
Compagnons

Bijlage 15: Vormvrije mer-beoordeling 'De nieuwe erven, Molenschot'

Bijlage 16: Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan en
beeldkwaliteitsplan De Nieuwe Erven, Molenschot

1.0 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Door de ligging nabij vliegbasis Gilze-Rijen is de groeirimte van Molenschot altijd zeer beperkt geweest. Met uitzondering van enkele kleinschalige initiatieven is er van een grotere uitbreiding de afgelopen jaren geen sprake geweest. Er is een blijvende behoefte aan nieuwe woningen in Molenschot. Molenschot kent relatief veel grondgebonden koopwoningen in het hoge segment. Van de inwoners van Molenschot is het aandeel samenwonende ouderen relatief hoger dan in de andere kernen. De kern wil uitbreiden om zo jongere huishoudens aan te trekken en te behouden in Molenschot. Men wil daarom meer diversiteit aan de huidige woningvoorraad toevoegen. Daarnaast is er behoefte aan gelijkvloerse woningen al dan niet in combinatie met (lichte) zorg om de doorstroom vanuit de bestaande woningvoorraad te bevorderen.

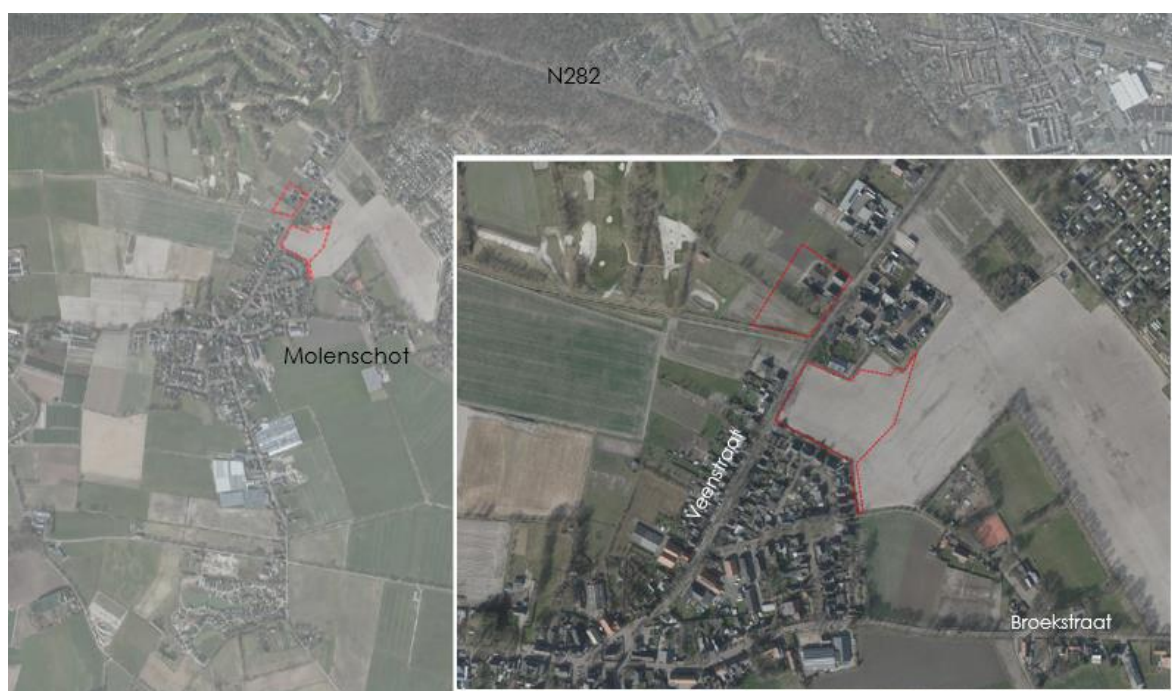
De planlocatie aan de Veenstraat is één van de aantal 'open' locaties (grenzend aan) het stedelijke gebied van Molenschot. De locatie biedt de mogelijkheid significant bij te dragen aan de woningbouwopgave en verbetering van de leefbaarheid in Molenschot.

Met voorliggend plan worden de agrarische gronden ter hoogte van de Veenstraat 49 en 56 in Molenschot ontwikkeld tot een woongebied met maximaal 76 woningen, waarvan 24 appartementen voor senioren met zorg op afroep en 52 grondgebonden woningen voor jonge gezinnen en starters.

De realisatie van het voorgenoemde initiatief past echter niet binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Om het initiatief mogelijk te maken, dient voor de nieuwe locatie een nieuw ruimtelijk en functioneel kader te worden bepaald in de vorm van een nieuw bestemmingsplan. In deze plantoelichting wordt de onderbouwing gegeven voor de bestemmingsplanherziening.

1.2 PLANGEBIED

Het plangebied ligt aan de noordzijde van de kern Molenschot aan de Veenstraat. Het plangebied bestaat uit een oostelijk en een westelijk plandeel bestaande uit gedeeltes van de percelen sectie P449, 1317 en 1462. Het oostelijk plangebied wordt begrensd door de kern Molenschot (Wethouder Boemaarsstraat), Veenstraat 46 (woonperceel) en agrarische gronden. Het westelijk plandeel wordt begrensd door het Boomkikkerpad (ecologische verbindingszone) en enkele agrarische percelen.



Figuur 1: Ligging en begrenzing van het plangebied

1.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010', dat door de gemeenteraad van Gilze-Rijen gewijzigd is vastgesteld op 1 juli 2013. Daarnaast geldt voor een gedeelte aan de westzijde van het plangebied het bestemmingsplan 'EVZ Boomkikker – Veenstraat, Molenschot'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 3 mei 2018.

Zowel het plangebied aan de oost- als de westzijde van de Veenstraat is grotendeels bestemd als agrarische gronden. Daarnaast geldt ter plaatse van de bestaande bebouwing aan de Veenstraat 59 de bestemming 'Wonen', met de bouwaanduiding 'karakteristiek' en de specifieke aanduiding 'voormalig agrarisch bedrijf'. Dit betreft een voormalig agrarisch bedrijf dat is omgezet in een reguliere woonfunctie. De bouwaanduiding 'karakteristiek' biedt de mogelijkheid een extra wooneenheid te creëren om het behoud van cultuurhistorische waardevolle en beeldbepalende panden te stimuleren. Van deze afwijkingsbevoegdheid wordt parallel aan de voorbereiding van dit bestemmingsplan gebruik gemaakt.

Op de voor 'Agrarisch' aangewezen gronden is agrarisch gebruik met recreatief medegebruik mogelijk toegestaan. Het bouwen van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde is binnen de agrarische bestemming niet toegestaan.

Dubbelbestemmingen:

Binnen het gehele plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'. Op een strook langs de Veenstraat geldt de dubbelbestemming "Leiding - Water + hartlijn".

Gebiedsaanduidingen:

Gezien de ligging nabij vliegbasis Gilze-Rijen gelden binnen het plangebied ter beperking van het verstoringsgebied en obstakelvrije landingsbaan beperkingen ten aanzien van bouwhoogten. Hierdoor geldt voor het gehele plangebied een bouwhoogtebeperking voor gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde hoger dan 32,5 meter boven NAP.

Daarnaast gelden voor het plangebied de volgende gebiedsaanduidingen;

- IHCS-1
De maximale toegestane bouwhoogte van een bouwwerk is 56m boven NAP;
- Vrijwaringszone – ILS 5
De maximale toegestane bouwhoogte van een bouwwerk betreft in een lineaire interpolatie 32,6 m tot 42,6 m boven NAP;
- Luchtvaartverkeerzone – 8
De maximale toegestane bouwhoogte van een bouwwerk betreft in een lineaire interpolatie 45 m tot 50 m boven NAP
- Luchtvaartverkeerzone – 9
De maximale toegestane bouwhoogte van een bouwwerk betreft in een lineaire interpolatie 50 m tot 55 m boven NAP
- Milieuzone – geluidsgevoelige functie 2
- Overig – kernrandzone
- Overig- ecologische verbindingszone
- Overig- agrarisch verbredingsgebied



Figuur 2: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het voorgenomen initiatief betreft de ontwikkeling van een woongebied. Het toevoegen van woningen is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan, waardoor een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is.

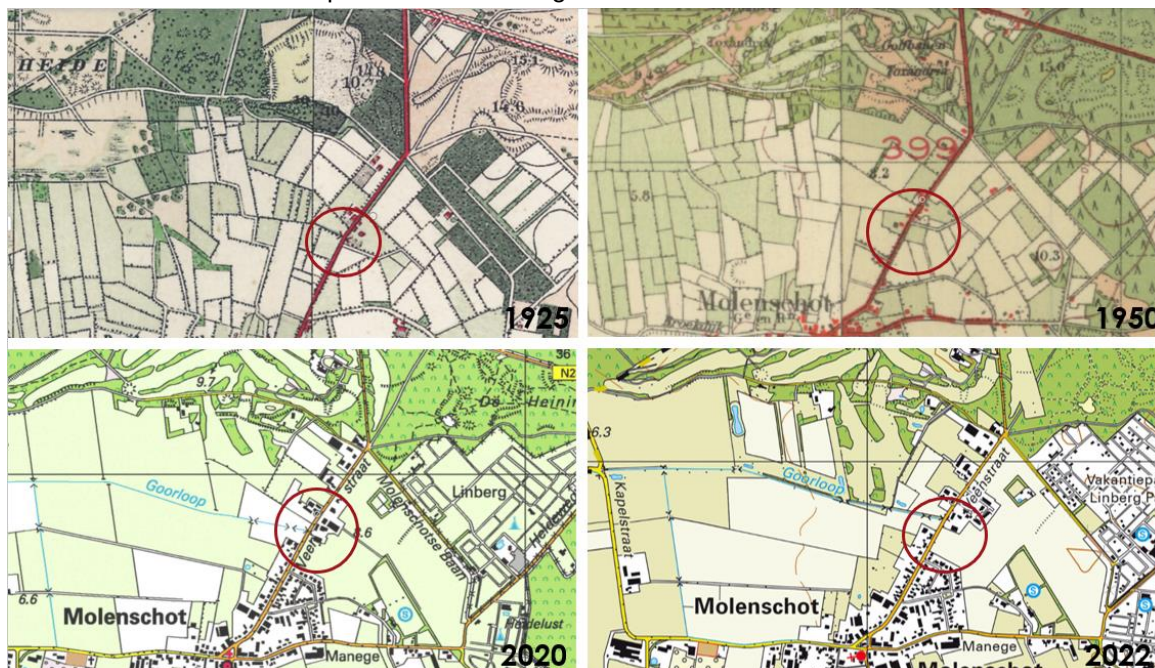
1.4 LEESWIJZER

In hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan wordt het plangebied en de ontwikkeling nader omschreven. De relevante beleidskaders worden beschreven in hoofdstuk 3 en in hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de diverse omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt een verantwoording gegeven op de juridische planvorm. In hoofdstuk 6 wordt tot slot aandacht besteed aan de economische en juridische uitvoerbaarheid van de plannen.

2.0 BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 HISTORISCHE BESCHRIJVING

Molenschot is gelegen in het buitengebied ten van zuiden van Gilze en Rijen en bestaat als vestigingsplaats al sinds 1299. Het dorp en 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 dorpshart van de huidige kern.



Figuur 3: Overzicht historische groei lintstructuur Molenschot (Bron: Topotijdreis)

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 uit zou groeien 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.

2.2 STRUCTUUR PLANGEBIED

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 aan 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 voormalig agrarisch bedrijfsperceel en agrarische grond.

Aan de Veenstraat liggen verschillende bebouwingsconcentraties in de vorm van woon- of bedrijfspercelen. Smalle doorzichten tussen de bebouwing zorgen ervoor dat de relatie met het landschap duidelijk herkenbaar is binnen de linten. De stedenbouwkundige structuur van deze linten wordt bepaald door licht gebogen straten en het open karakter van de openbare ruimte.

De linten zijn op een aantal plaatsen omzoomd door bomenrijen, die deze straten samen met de voortuinen, bermen en doorzichten naar het achterliggend landschap een landelijke uitstraling geven.

De woonbebouwing is overwegend opgebouwd uit 1 of 2 bouwlagen met een zadeldak met de noklijn zowel haaks op als evenwijdig aan de straat. Het materiaalgebruik bestaat hoofdzakelijk uit metselwerk in donkere en lichte baksteen en donkere of rode dakpannen.

2.3 PLANBESCHRIJVING

Het stedenbouwkundig plan 'de nieuwe erven' omvat de realisatie van 76 woningen, waarvan maximaal 24 appartementen met zorgfunctie en 52 grondgebonden woningen. Het plangebied bestaat uit een oostelijk en een westelijk woonerf en sluit aan op de woonbuurt 't Blokske. Het plan is ontstaan vanuit de opdracht aan de lokale gemeenschap om te komen tot de realisatie van een woon-zorgcomplex in Molenschot. Hiervoor is in 2016 de werkgroep Wonen met Zorg in het leven geroepen.



Figuur 4: Stedenbouwkundig plan De Nieuwe Erven (Bron: Winters & Vrolijk Leven, Kuiper Compagnons, 24 april 2024)

Appartementencomplex Wonen met Zorg

Het realiseren van een complex met de bestemming wonen met (lichte) zorg levert een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid en vitaliteit van Molenschot, maar wat zeker zo belangrijk is, is dat senioren en ouderen met (lichte) zorgvragen maar ook jongvolwassenen met een rugzakje de mogelijkheid krijgen om in hun Molenschot te blijven wonen. In de bijlage 12 van deze toelichting is de zorgvisie met daarin de uitgangspunten van het project 'Wonen met Zorg' nader toegelicht. Hieronder worden de (stedenbouwkundige) uitgangspunten van deze zorgvisie kort beschreven.

Het appartementencomplex met (lichte) zorg wordt ontwikkeld aan de oostzijde van de Nieuwe Erven. Uitgangspunt is de realisatie van maximaal 24 appartementen verdeeld over twee gebouwen. De gebouwen zijn transparant met elkaar verbonden en zijn verdeeld over drie bouwlagen. De grootte van de appartementen varieert tussen de circa 56 tot 95 m². De grotere appartementen krijgen twee slaapkamers en alle appartementen krijgen een buitenruimte. Het voornemen is dat 50% van de appartementen te koop wordt aangeboden en 50% wordt aangeboden in het huursegment. Voor zowel koop als huur gelden diverse prijsklassen.

Naast de woningen zal in het complex een gemeenschappelijke huiskamer worden gerealiseerd met de nodige facilitaire voorzieningen, waaronder een keuken. Deze centrale ontmoetingsruimte is bestemd om elkaar te ontmoeten aan de keukentafel en het eventueel deelnemen aan activiteiten. De indeling van het complex en appartementen wordt zo gerealiseerd dat alle ruimten toegankelijk zijn voor mindervaliden.

Het complex is bestemd voor senioren + met een instroom vanaf (zeer) lichte zorg tot meer intensief. Ook aan jongvolwassenen uit Molenschot met een rugzakje kan het wooncomplex met zorg wellicht huisvesting bieden. Het project is gezien het aanbod van diversiteit van appartementen tevens geschikt voor echtparen en samenwonenden. Bij de uitwerking van de huurovereenkomsten wordt e.a. nadrukkelijk uitgewerkt, hoe om te gaan met de verhuur als de partner/echtgeno(o)t(e) overlijdt. Vooralsnog is het uitgangspunt: Het betreft een wooncomplex met zorg, als diegene wil blijven wonen op het appartement en voldoet aan de huur – en servicekosten is dat voldoende. Mocht diegene door omstandigheden hieraan niet kunnen voldoen dan wordt gekeken naar een adequate oplossing voor beide partijen. Wat geldt is dat leefbaarheid, levensgeluk en humaniteit belangrijke criteria zijn.

2.3.1 Woonprogramma

Woondeel Oost

Het plandeel ten oosten van de Veenstraat kent in aansluiting op de zuidelijker gelegen uitbreidingswijk kenmerken van een tuindorp met veel groen. Hier wordt gewoond aan groene licht gebogen straatjes. De woningen ontleen hun look & feel aan elementen van de voor Molenschot karakteristieke langgevelboerderij en kennen een 'losse' plaatsing aan de straat.

De introductie van meerlaagse bebouwing in deze buurt geeft aanleiding om hier twee verschillende beeldregiems toe te kennen. Langs de woonstraatjes de buurt in 'Wonen langs het vizier' en op de grens van de bebouwing voor de enige appartementen in het plan 'Wonen aan het landschap'.

Het oostelijk plandeel bestaat uit rijwoningen (starters/jonge gezinnen), twee onder een kapwoningen en appartementen voor een oudere doelgroep waar zorg op afroep beschikbaar is. De helft van de woningen in dit plan is gericht op de doelgroepen starters en senioren. Hiermee wordt aangesloten op de uitgangspunten van de gemeentelijke woonvisie. Kenmerk van dit plandeel is het typisch dorps karakter. Een plek waar sociale contacten kunnen worden versterkt. Dit komt tot uitdrukking in de collectiviteit van het zorgappartementencomplex maar ook de speelplek voor de jonge en oudere jeugd. De centrale posities zorgen voor zichtbaarheid wat bijdraagt aan veiligheid en kansen voor sociale interactie.

Voor het behoud van de bomen en kroonprojectie van de bomen aan de Veenstraat is ervoor gekozen de woningen haaks op de Veenstraat te positioneren. Hiermee ontstaat voldoende ruimte en kan het behoud van de kroonprojecties worden geborgd.



Figuur 4: Stedenbouwkundig plan De Nieuwe Erven-Oost (Bron: Winters & Vrolijk Leven, Kuiper Compagnons, 24 april 2024)

Daarnaast is ervoor gekozen om parkeermogelijkheden zoveel mogelijk uit het straatbeeld te halen en deze op enkele plekken in het plan te concentreren. Hierdoor kunnen de straten in het gebied zoveel mogelijk vrij van parkeren worden ingericht en is ruimte om voldoende groen op te nemen. De hoofdropzet draagt eraan bij dat vanaf de Veenstraat nog steeds twee doorzichten naar het achterliggende landschap zijn. Daarnaast is er voorzien in een ontsluiting met Blokske I en een veilige voetgangersverbinding van deze woonomgeving met het dorp, die momenteel ontbreekt. Deze verbinding vormt tevens een onderdeel van de landschapszone die het plan met het achterliggende agrarisch gebied verbindt.

Type woningen	Aantal
Twee-onder-één-kap-woningen	16
Rijwoningen (tussenwoning)	15
Rijwoningen (hoekwoning)	4
Appartementen wonen met zorg	24

Tabel 1: Programma plandeel Oost

Plandeel West

Het plandeel ten westen van de Veenstraat kent in aansluiting op het historische gebruik kenmerken van een boerenerf. De oorspronkelijke inrichting van dit erf geeft aanleiding om twee sferen aan deze buurt toe te kennen. Aan de noordzijde, rondom de te behouden agrarische bebouwing 'Wonen aan het erf' en aan de zuidkant waar voorheen de moestuin van de boerderij was gesitueerd 'Wonen in de

boomgaard'. Beide sferen worden ruimtelijk van elkaar gescheiden door een opgaande groenstructuur, bestaande uit restanten van de oorspronkelijke erfbeplanting.

De noordzijde kent een overwegend orthogonale structuur die is gebaseerd op de oriëntatie van de bestaande agrarische bebouwing. Hiervan blijven de woning met aanpalende stal behouden. Deze worden beide voor bewoning geschikt gemaakt. De zuidzijde kent een wat lossere plaatsing van de bouwvolumes, passend bij het thema van 'Wonen in de Boomgaard' en in overeenstemming met de meanderende rooilijn van de agrarische bebouwing langs de Veenstraat. De nieuwe woningen ontleen hun look & feel aan die van een enkelvoudige boerenschuur, met een staafvormig volume van 1 bouwlaag met een enigszins rijzige kap.

Type woningen	Aantal
Twee-onder-één-kap-woningen	6
Rijwoningen (tussenwoning)	3
Rijwoningen (hoekwoning)	4
Bestaande boerderij Veenstraat 59	2
Vrijstaande woningen	2

Tabel 2: Programma plandeel West

Verkeer en parkeren

De beide buurten worden met erftoegangswegen direct aangetakt op de Veenstraat. Binnen de buurtjes ligt het accent op de verblijfskwaliteit. De openbare ruimte is hier autoluw van karakter. In lijn hiermee wordt de geparkeerde auto zo goed als mogelijk geweerd uit het straatbeeld. Om die reden gebeurt het parkeren zoveel mogelijk op de eigen kavel. De inritten naar de kavels die grasbermen doorsnijden worden in grasstenen uitgevoerd. Op die manier blijft het informele en groene beeld intact.

Bij 2-onder-1 kapwoningen en vrijstaande woningen kan dit eenvoudig worden gerealiseerd. Bij rijwoningen en de meerlaagse bebouwing voorzien parkeerpockets in de benodigde parkeerplaatsen. Deze pockets worden zoveel mogelijk met hagen afgescheiden van de openbare ruimte. Ook bezoekers vinden in deze pockets een plaats. Bij de bepaling van het benodigde aantal parkeerplaatsen zijn de parkeerkencijfers uit de CROW gehanteerd.

Aan de oostzijde van het plangebied wordt voorzien in een aansluiting met Blokske I en een veilige voetgangersverbinding van deze woonomgeving met het dorp, die in de huidige situatie ontbreekt. Deze verbinding vormt tevens een onderdeel van de landschapszone die het plan met het achterliggende agrarisch gebied verbindt.

2.3.2 Beeldkwaliteitsplan

Voor het plan 'de Nieuwe erven' is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan heeft ten grondslag gelegen aan de toekomstige inrichting van het plangebied. In het beeldkwaliteitsplan wordt het ruimtelijk beeld, de karakteristiek en de sfeer die voor het plan 'de Nieuwe Erven' wordt geambieerd, op hoofdlijnen beschreven.

Met dit beeldkwaliteitsplan wordt een ambitie ten aanzien van bouwvolume, architectuur, woningtypologie en openbare ruimte neergelegd, waarbij een samenhangende uitstraling het

uitgangspunt is. Naast dat de gemeente de binnenkomende plannen toetst aan het bestemmingsplan en welstandsnota, dient een bouwaanvraag ook getoetst te worden aan het beeldkwaliteitsplan.

In het beeldkwaliteitsplan is onderscheid gemaakt tussen deelgebied 'Oost' – wonen langs het vizier en 'West' – wonen aan het erf, en wonen in de boomgaard. Voor de verdere beeldkwaliteitseisen wordt verwezen naar het beeldkwaliteitsplan in bijlage 14 bij deze toelichting.

3.0 BELEID

Dit hoofdstuk gaat in op het beleid dat de verschillende overheden voor ruimtelijke ontwikkelingen hebben opgesteld. Ten eerste het rijksbeleid, vervolgens het provinciale beleid en tot slot het gemeentelijke beleid. De relevante beleidsstukken zijn beschreven, waarna is toegelicht in hoeverre onderdelen hiervan betrekking heeft op voorliggende ontwikkeling.

3.1 RIJKSBELEID

3.1.1 Nationale omgevingsvisie

Toetsingskader

De Rijksoverheid werkt aan een nieuwe Omgevingswet. De Omgevingswet bundelt alle huidige wetten over de leefomgeving. Daarbij hoort ook één Rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Met deze visie geeft het Rijk de hoofdlijnen van de gewenste kwaliteit van de leefomgeving, de voorgenomen ontwikkeling en het te voeren beleid. Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe het Rijk samen met medeoverheden en de samenleving uitvoering geeft aan de NOVI. De NOVI wordt uitgewerkt in algemene rijksregels, bestuurlijke afspraken, beleidsprogramma's, inzet van financiële middelen en kennisontwikkeling, die gebiedsgericht worden ingezet. Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld door de Tweede Kamer.

De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving tot 2050. Met de omgevingsvisie wordt richting gegeven aan de grote nationale opgaven. De NOVI benoemt nationale belangen, geeft richting op vier prioriteiten en maakt keuzes. Tevens is er ruimte voor regionaal maatwerk en een gebiedsgerichte uitwerking. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal de omgevingsvisie de status hebben van een Nationale Omgevingsvisie. Nationale belangen bestaan onder meer uit het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie en de ontwikkeling van een circulaire economie met behoud van onder meer biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving. De nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Beoordeling en conclusie

In dit bestemmingsplan zijn geen strijdigheden met de uitgangspunten uit de NOVI opgenomen.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (RARRO)

Toetsingskader

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de bijbehorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (RARRO) bevatten regels ter bescherming van de nationale belangen. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke

verordeningen en bestemmingsplannen, zodat ze doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. 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.

Beoordeling en conclusie

Het plangebied ligt in de nabijheid van vliegbasis Gilze-Rijen. In het Barro (Regeling algemene regels ruimtelijke ordening) is vliegbasis Gilze-Rijen aangewezen als militair terrein. In art. 2.6 van het Barro zijn voor militaire terreinen onder andere geluidszones en obstakelbeheergebieden aangewezen. Deze zones zijn opgenomen als gebiedsaanduidingen in dit bestemmingsplan (zie paragraaf 5.2). De ontwikkelingen die in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt passen binnen de kaders die in deze gebiedsaanduidingen worden gesteld.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking)

Toetsingskader

Het Rijk heeft in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt moet aan de volgende voorwaarden voldoen:

- De toelichting bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling;
- Indien het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, moet het plan een motivering bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De ladder hoeft alleen te worden doorlopen indien sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Onder stedelijke ontwikkeling wordt gezien het bepaalde in artikel 1.1.1 Besluit ruimtelijke ordening: een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Onder het begrip 'andere stedelijke voorzieningen' vallen onder meer accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoorsport, leisure en accommodaties voor recreatie. Of sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

Beoordeling

Het is van belang om bij de vaststelling van bestemmingsplannen e.d. de ladder voor duurzame verstedelijking juist toe te passen. Maar voordat daaraan wordt toegekomen, moet worden bezien of de ladder wel van toepassing is. Dat hangt af van de vraag of wordt voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij kleinschalige ontwikkelingen is niet altijd sprake van verstedelijking.

De grens van een stedelijke ontwikkeling ligt voor woningbouw op 12 woningen, zo blijkt uit jurisprudentie (ABRVs 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2921, r.o. 4.3.)

De ontwikkeling betreft de realisatie van 52 grondgebonden, en 24 (zorg)appartementen. Het plan voorziet dus in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve aan de orde.

Actuele regionale behoefte

In het kader van de verstedelijkingsstrategie van de Nationale Omgevingsvisie bundelt de stedelijke regio Breda-Tilburg hun krachten om gezamenlijk integrale ruimtelijke opgaven, zoals de woningbouwopgave, mobiliteitsopgave en duurzaamheidsopgave, uit te gaan voeren. Gemeente Gilze en Rijen neemt als buurgemeente van de twee steden een belangrijke rol in. Er wordt er vanuit de stedelijke regio Breda-Tilburg en regio Hart van Brabant mogelijkheden gezien om meer woningen te realiseren dan nu in de provinciale prognose is opgenomen. Binnen de Regionale Investeringsagenda is de ambitie van 30.000 woningen uitgesproken als woningbouwcapaciteit voor de periode tot 2030. Dat is een versnelling van bijna 12.000 meer ten opzichte van de provinciale prognose van 18.000 woningen.

Woondeal SRBT-regio

In het eerste kwartaal van 2022 heeft het Rijk de Nationale Woon- en Bouwagenda uitgebracht. Hierin stelt het Rijk dat er regionale woondeals moeten komen. Als onderdeel hiervan hebben alle provincies het aantal te realiseren woningen in de periode tot en met 2030 uitgewerkt in een regionale woondeal. De provincie Noord-Brabant heeft met de minister een handtekening gezet onder een totaal van 130.600 woningen in de periode t/m 2030. Hiervan moeten ruim 39.000 (netto) woningen worden gerealiseerd in de SRBT-regio (Stedelijke regio Breda-Tilburg). Daarbij zijn afspraken gemaakt over de lokale minimale opgave per gemeente. Voor Gilze en Rijen betekent deze opgave dat in de periode 2022 t/m 2026 minimaal 832 woningen moeten worden gerealiseerd. Een beperkt deel hiervan is reeds vastgelegd in harde plancapaciteit.

Ontwikkeling Molenschot

Voor de dorpskern van Molenschot is in 2013 het bestemmingsplan Veenstraat vastgesteld. Met dit bestemmingsplan werd de ontwikkeling van Blokske 1 mogelijk gemaakt. Deze ontwikkeling bestond uit 30 grondgebonden woningen. Deze ontwikkeling betekende dat voor het eerst sinds 1998 er weer sprake was van grondgebonden woningbouw binnen de dorpskern Molenschot. Sindsdien er is wel sprake geweest van kleinschalige initiatieven, maar is van grotere uitbreidingen geen sprake meer geweest. Er is een blijvende behoefte aan nieuwe woningen in Molenschot.

In het verleden is er minder gebouwd dan op basis van eerdere prognoses berekend was. Er is een inhaalslag nodig, onder meer om voorzieningen in de kern van Molenschot te kunnen behouden. De koopprijs ligt in Molenschot het hoogst binnen de gemeente. Er worden veel woningen aangeboden in de het duurdere segment. De categorie vrijstaand is ook het meest aanwezig in Molenschot. Momenteel is de groep tussen 45 en 65 jaar sterk vertegenwoordigd binnen Molenschot. Voor een meer evenwichtige leeftijdsopbouw is het wenselijk om het aandeel inwoners met de leeftijd tussen 25 en 45 jaar te laten toenemen en de inwoners boven de 65 jaar te behouden. Om vergrijzing tegen te gaan, is het zaak jonge gezinnen te trekken of te behouden voor Molenschot. In Molenschot zal vooral ingezet worden op woningen voor starters en voor de doorstroming van de 'eigen' inwoners. Jonge gezinnen zijn belangrijk voor de diversiteit en vitaliteit van het dorp. In de kleinere kernen binnen de gemeente, waaronder Molenschot, wordt ruimte geboden voor kleinschalige initiatieven voor (lichte) zorgvragers, particuliere initiatieven (voor starters) of gemengde woonvormen. Op die manier is het mogelijk dat de gehele wooncarrière zich in Molenschot kan afspelen.

Ontwikkeling buiten het stedelijke gebied

Binnen het stedelijke gebied van Molenschot zijn een aantal locaties te vinden voor inbreiding. In tabel 3 is weergegeven voor welke locaties al plannen zijn. Voor deze locaties geldt dat sprake is van kleine locaties waar slechts sprake kan zijn van een beperkt aantal woningen. Over het algemeen gaat het om het opvullen van een open ruimte met een enkele vrijstaande woning of twee-onder-een-kapwoningen of een herbestemming. In geen van de gevallen is sprake van een substantiële uitbreiding. Daarnaast geldt voor de meeste plannen dat deze nog geen planologische status hebben, waardoor er op dit moment ook nog geen zekerheid bestaat over de realisatie van deze plannen.

	Planlocatie	Beoogd programma	Planstatus
1	Schoolstraat tussen 29 en 35	1 vrijstaande woning, 2 twee-onder-eenkapwoningen	harde plancapaciteit
2	Schoolstraat 37-45	1 vrijstaande woning, 6 twee-onder-eenkapwoningen	Plan in voorbereiding, geen harde plancapaciteit
3	Schoolstraat 49	1 vrijstaande woning	Plan in voorbereiding, geen harde plancapaciteit
4	Stappenakker 10	2 patiowoningen	Plan in voorbereiding, geen harde plancapaciteit

Tabel 3: Overzicht planvoorraad en open plekken Molenschot

Harde capaciteit

Op dit moment is er in de gemeentelijke woningbouwprognose een totaal van 1.110 woningen opgenomen tot en met 2026. De provinciale prognose voor deze periode (tot en met 2026) bedraagt 785 woningen. De gemeentelijke planvoorraad van 1.110 woningen bestaat echter uit zowel harde als zachte plannen. Als dit uitgesplitst wordt dan bestaat de voorraad aan harde plannen uit 435 woningen. Dit betekent dat er gemeente breed nog voldoende ruimte is voor de realisatie van de plannen. Specifiek ingezoomd op het dorp Molenschot geldt dat in de gemeentelijke prognose op dit moment geen sprake is van harde plancapaciteit. In de woningbouwprognose van gemeente Gilze en Rijen is voor Molenschot in de periode 2022-2027 maximaal 75 woningen opgenomen voor de locatie 'de Nieuwe erven' aan de Veenstraat. In totaal worden met het plan 76 woningen mogelijk gemaakt.

Conclusie

Het plan voorziet in een stedelijke ontwikkeling welke niet kan worden voorzien binnen een bestaand stedelijk gebied, die ook voorziet in een behoefte. Gezien er geen mogelijkheden zijn de woningbouwopgave in te passen binnen bestaand stedelijk gebied kan worden voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 PROVINCIAAL BELEID

3.2.1 Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant', Visie op Brabantse leefomgeving

Toetsingskader

De Omgevingswet bundelt de wetten en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur, cultureel erfgoed en water. En regelt zo het beheer en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. De provincie wil alvast gaan werken volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving van de provincie voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant,

Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Beoordeling en conclusie

In de visie zijn door de provincie de doelen nog niet precies vastgelegd. Immers, diep, rond en breed kijken (zie hoofdstuk 4 in deze omgevingsvisie) is centraal uitgangspunt bij het samenspel voor de uitwerking van de visie. Dat betekent dat de provincie volop ruimte biedt voor inbreng vanuit partijen en disciplines. De omgevingsvisie agendeert en nodigt uit om hier samen mee aan de slag te gaan. Daarvoor is een verdere uitwerking van de ambitie nodig in programma's. Die uitwerking is een opgave die op de visie volgt en die in opeenvolgende bestuursperiodes de opdracht en de ruimte geeft om dat met eigen accenten in te vullen. Steeds anticiperend op veranderende omstandigheden en beweging in Brabant. De uitwerking van de ambitie in programma's heeft nog niet plaatsgevonden. Het is derhalve nog niet mogelijk initiatieven te toetsen aan de omgevingsvisie. Totdat de programma's zijn uitgewerkt, worden de initiatieven voorlopig nog getoetst aan de 'Structuurvisie 2010 – partiele herziening 2014'.

3.2.2 Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010-partiele herziening 2014

Toetsingskader

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 (SVRO) vastgesteld. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). 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 provinciale Interim 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.

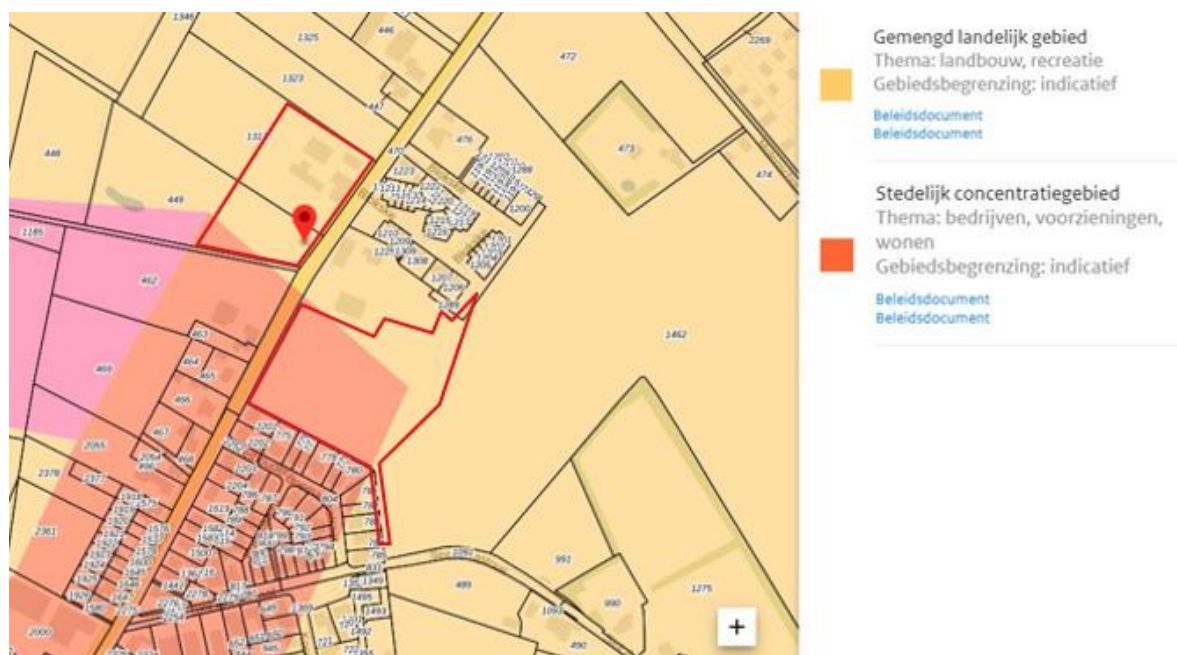
Beoordeling en conclusie

In de Structurenkaart (zie afbeelding) van de SVRO is het plangebied aan de oostzijde van de Veenstraat (grotendeels) aangeduid als stedelijk concentratiegebied. Het westelijk deel van het plangebied is vrijwel geheel aangeduid als gemengd landelijk gebied.

Met de ontwikkeling van woningbouw aan de oostzijde van de Veenstraat binnen de stedelijke concentratie voorziet dit deel van het plangebied in algemene zin in zorgvuldig ruimtegebruik. Dit sluit aan op het beleid van de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant.

Voor het westelijke deel van het plangebied geldt dat er sprake is van een stedelijke ontwikkeling binnen het gemengd landelijk gebied. Binnen het gemengd landelijk gebied is de toevoeging van woningen slechts onder voorwaarden toegestaan.

In de provinciale Interim Omgevingsverordening is dit beleid verder uitgewerkt in bindende regels, die in acht genomen moeten worden bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Hierop wordt in de volgende paragraaf nader ingegaan.



Figuur 5: Uitsnede Structurenkaart, Structuurvisie 2010, partiele herziening 2014 (Bron: Provincie Noord-Brabant)

3.2.3 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Toetsingskader

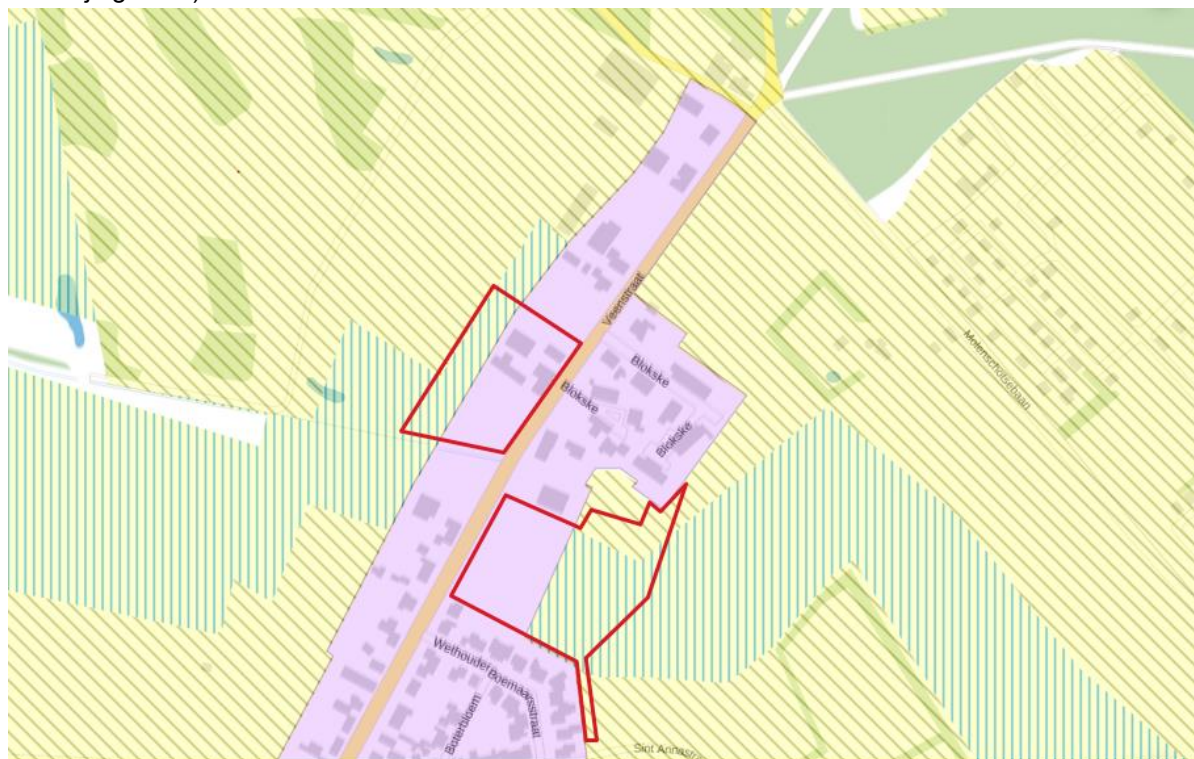
De Interim Omgevingsverordening (IOV) betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Op 21 maart 2023 is een geconsolideerde versie van de IOV door de Provincie Noord-Brabant gepubliceerd. De regels hebben betrekking op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De IOV is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies.

De Omgevingsverordening Noord-Brabant is op 11 maart 2022 vastgesteld en treedt in werking als de Omgevingswet in werking is getreden. Vanaf het moment dat deze inwerking treedt, dient de nieuwe Omgevingsverordening als uitgangspunt te worden genomen bij wijzigingsplannen/bestemmingsplannen in de provincie en komt de IOV te vervallen. Tot die tijd worden de plannen nog getoetst aan de Interim Omgevingsverordening.

Beoordeling

Het plangebied ligt voor een deel binnen het in de interim omgevingsverordening aangewezen 'concentratiegebied voor verstedelijking'. De overige plandelen vallen binnen het 'landelijk gebied, zowel in het 'gemengd landelijk gebied' als 'Groenblauwe mantel'.

Het realiseren van een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient binnen het 'Stedelijk gebied' plaats te vinden (artikel 3.42 duurzame stedelijke ontwikkeling). Hiertoe dient de ontwikkeling te passen binnen de regionale afpraken zoals bedoeld in afdeling 5.4 'regionaal samenwerken'. Binnen het landelijk gebied is een nieuwe stedelijke ontwikkeling met woningbouw niet toegestaan (artikel 3.68 wonen in landelijk gebied).



Figuur 6: Uitsnede samenvoeging Interim omgevingsverordening themakaarten 'Stedelijke ontwikkeling' en 'basiskaart landelijk gebied'

In afwijking hierop biedt de lov op basis van art. 5.3 een afwijkingsbevoegdheid voor wijziging van 'overige werkingsgebieden' zoals het 'stedelijk gebied'. Om aanvaardbare en wenselijke wijzigingen in de grenzen van een werkingsgebied mogelijk te maken, bevat dit artikel een regeling waarbij Gedeputeerde Staten grenzen van stedelijk gebied kunnen wijzigen. Om de begrenzing van het 'stedelijk gebied' te wijzigen dient als onderdeel van de bestemmingsplanprocedure de herbegrenzingsprocedure te worden doorlopen op grond van artikel 6.2 van de Interim Omgevingsverordening. Hiermee zijn de volgende regels relevant voor het plangebied:

Artikel 5.3 Wijziging grenzen van werkingsgebieden

De voorwaarden voor de grenswijziging van een werkingsgebied zijn conform art. 5.3 zijn als volgt:

- 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.

Het plangebied is stedenbouwkundig gezien de logische locatie voor de uitbreiding van de woningvoorraad in Molenschot. De typische bebouwingstructuur van het dorp, bebouwing geconcentreerd langs de drie hoofdwegen van het dorp wordt hiermee behouden en zelfs versterkt. De vraag naar woningen kan binnen de bestaande stedelijk gebied van Molenschot niet worden ingepast. Er wordt beroep gedaan op uitbreiding van het stedelijk gebied, zodat het stedelijk gebied aan de noordzijde van Molenschot een duidelijke afronding krijgt. In de ladder voor duurzame verstedelijking wordt hierop nader ingegaan. De ladderonderbouw is opgenomen in paragraaf 3.1.3. Daarnaast wordt onder sub c bepaald dat de voorwaarden van de wijziging moeten passen binnen de uitgangspunten en basisprincipes van de verordening.

De basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zijn opgenomen in paragraaf 3.1.2 van de interim omgevingsverordening. Hieronder komen deze basisprincipes aan bod.

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

Artikel 3.5 zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

Bij een evenwichtige toedeling van functies dient invulling gegeven te worden aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. De zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit is in deze verordening opgenomen om een bijdrage te leveren aan een juiste balans tussen beschermen en benutten. Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met:

- a) zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.6);
- b) de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7);
- c) meerwaardecreatie (artikel 3.8).

Artikel 3.6 zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie Noord-Brabant streeft naar zorgvuldig ruimtegebruik door de huidige omvang van het stedelijk gebied zoveel mogelijk te behouden. Voorliggend initiatief wordt deels binnen het bestand stedelijk gebied en deels binnen het landelijk gebied gerealiseerd.

Bij stedelijke ontwikkeling dient toepassing gegeven te worden aan artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking). Een onderbouw aan de ladder voor

duurzame verstedelijking is opgesteld en komt in paragraaf 3.1.3 van deze toelichting aan bod. De conclusie van deze onderbouwing is dat het realiseren van de woningbouwontwikkeling 'De nieuwe erven' buiten het bestaand stedelijk gebied aanvaardbaar geacht en dat de woningbouwontwikkeling binnen de regionale woonbehoefte past.

Artikel 3.7 toepassing van de lagenbenadering

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd. De gewenste uitbreidingsrichting moet aanvaardbaar zijn.

Hiertoe is een memo opgesteld voor toepassing van de lagenbenadering voor de woningbouwontwikkeling van 'De nieuwe erven'. Deze onderbouwing is als bijlage 13 bij de toelichting opgenomen. Op basis van deze memo kan worden geconcludeerd dat de gewenste woningbouwlocatie voldoende potentie voor woningbouw heeft en dat aantasting van de bestaande kwaliteiten niet te verwachten is. Het stedenbouwkundig plan houdt in voldoende mate rekening met de bestaande landschappelijke waarden en ter plaatse aanwezige stedenbouwkundige structuren.

Artikel 3.8 meerwaardecreatie

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat en de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn. De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit (artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap) kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie.

De ontwikkeling betreft de realisatie van 76 woningen, waarvan 24 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 meerwaarde creatie bestaat daarom hoofdzakelijk uit verbetering van de ruimtelijke als sociale structuur van het dorp.

Met de ontwikkeling van woningbouwplan 'De nieuwe erven' wordt ingezet op het toevoegen van een woningbouwprogramma dat tevens een bijdrage levert aan de versterking van de historische stedenbouwkundige structuur van de Veenstraat en zijn omgeving. De relatie dorp-agrarisch gebied wordt met de ervenstructuur aan de west-zijde en slimme doorkijkjes aan de oostzijde van de Veenstraat versterkt. Met de ontwikkeling wordt de noordelijke dorpsrand afgerond met een kleinschalig woongebied met een dorps karakteristiek. Er is een grote noodzaak voor toevoeging van woningen voor starters en senioren in Molenschot. De ontwikkeling komt zowel ten goede voor de ruimtelijke als sociale structuur en leefbaarheid in het dorp.

Artikel 3.9 kwaliteitsverbetering landschap

In het kader van de regeling Kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.9 Interim Omgevingsverordening) is bij ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving noodzakelijk. Op basis van de Regionale werkafspraken is voor een stedelijke ontwikkeling een investering in het landschap van 1% van de uitgifteprijs benodigd.

Een groot deel van het plangebied ligt binnen bestaand stedelijk gebied, waardoor voor dit deel de regeling Kwaliteitsverbetering van het landschap niet noodzakelijk is. In onderstaande figuur geeft de paarse contour aan welke gronden binnen het plangebied buiten het bestaand stedelijk gebied liggen.



Figuur 5: Gronden buiten het bestaand stedelijk gebied (paarse contour)

Benodigde investering

De gronduitgifteprijs is gebaseerd op de Nota grondprijzen Gilze en Rijen 2023. In de nota grondprijzen is een grondprijs opgenomen per type woning. De grondprijs bedraagt:

- Tussenwoning: € 342,- p/m²
- Hoekwoning: € 337,- p/m²
- Tweekapper: € 398,- p/m²
- Appartement koop: € 337,- p/m²
- Appartement huur: € 292,- p/m²

In het plan 'de nieuwe Erven' is in totaal 5.478 m² uitgeefbare grond gelegen buiten het bestaand stedelijk gebied. Onder uitgeefbare grond worden de gronden gerekend die als 'Wonen' zijn bestemd.

Typologie	Grondprijs per m ²	Aantal m ²	Totale gronduitgifteprijs (buiten stedelijk gebied)
Tussenwoning	€ 342,-	820	€ 280.440,-
Hoekwoning	€ 337,-	812	€ 273.644,-
Tweekapper	€ 398,-	2.358	€ 938.484,-
Appartement koop	€ 337,-	744	€ 250.728,-
Appartement huur	€ 292,-	744	€ 291.648,-

Tabel 4: Gronduitgifteprijsen 'Nota grondprijzen Gilze en Rijen 2023

De totale gronduitgifteprijs (buiten bestaand stedelijk gebied) bedraagt € 2.034.944,-

De investering in kwaliteitsverbetering bedraagt 1% van € 2.034.944,- = € 20.349,44

Investeringen in kwaliteitsverbetering

Volgens de werkafspraken kan op de volgende manier geïnvesteerd worden in de kwaliteitsverbetering van het landschap:

- landschappelijke inpassing van bebouwing en bestemmingsvlakken
- aanleg cq herstel van natuur- en landschapselementen ter versterking van de landschapsstructuur
- aanleg recreatieve voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik (bankjes, wandelpaden, bebording etc.)
- fysieke inrichtingsmaatregelen gericht op behoud en herstel van cultuurhistorie en archeologie
- sloop van (niet cultuurhistorisch waardevolle) gebouwen/stallen/kassen en verwijderen verharding
- verkleinen/opheffen van bestemmingsvlakken/bouwvlakken
- fysieke bijdrage aan realiseren EHS en EVZ's.

Aan de oostzijde van het plangebied loopt het woongebied over in een landschapszone die de woonwijk met het achterliggende agrarisch gebied verbindt. De groene buffer met o.a. een wandelpad, waterbergingsvoorziening en speelgelegenheid zorgt voor een afronding van het stedelijk gebied.

In het westelijk deel van het plangebied wordt middels een brede natuurzone de achterzijde van de woonpercelen landschappelijk ingepast. Samen met de EVZ Boomkikker aan de zuidzijde ontstaat een groene zoom om het woongebied.

Het groen ondersteunt de beoogde sfeer en identiteit van een landelijk woonmilieu. Bosschages, struweelbeplanting, solitaire bomen en hagen vormen een streekeigen instrumentarium, waarmee het groen van De nieuwe Erven kan worden gedifferentieerd en de karakters van West en Oost op een landschappelijke wijze inhoud kunnen krijgen. Met toepassing van streekeigen soorten draagt het groen nadrukkelijk bij aan de landschappelijke inbedding van de buurten in de omgeving en een vergroting van de ecologische waarde en de biodiversiteit aan deze zijde van de dorpsrand van Molenschot.

De samenstelling van de beplanting en de vegetatie wordt zo gekozen dat deze rijk is aan stuifmeel en nectar en er in ieder seizoen sprake is van bloei. Daarnaast wordt ingezet op de toepassing van vruchtdragende planten, fruit en noten en een afgewogen mix van groenblijvende en bladverliezende planten. Een dergelijk samengesteld assortiment is aantrekkelijk voor de bewoners, maar trekt ook insecten, vogels en kleine zoogdieren aan.



Figuur 8: Sfeerbeelden beplanting en vegetatie

De volgende investeringen zullen in het kader van de planontwikkeling 'de Nieuwe erven' gedaan worden:

Landschappelijke inpassing bebouwing deelgebied 'West'

De woonbuurt ten westen van de Veenstraat wordt aan de westzijde landschappelijk ingepast middels een brede groenzone in de vorm van een bossingel. De bossingel zorgt voor een groene inpassing van de woonpercelen die met de achtertuin aan deze bossingel liggen. De groenzone heeft een breedte variërend tussen de 5 en 12 meter. Samen met de EVZ Boomkikker aan de zuidzijde van het deelgebied ontstaat een robuuste groene omzoming van de wijk. De houtwal zorgt voor een groene overgang naar het landschap. Er wordt een mix van bomen en struiken aangeplant. De beplanting bestaat uit een variatie van de volgende soorten:

Boomvormers:

- *Alnus glutinosa* (zwarte els)
- *Betula pendula* (berk)
- *Quercus robur* (zomereik)

Struweel:

- *Sorbus Aucuparia* (lijsterbes)
- *Crataegus monogyna* (eenstijlige meidoorn)
- *Corylus avellana* (hazelaar)
- *Lonicera periclymenum* (wilde kamperfoelie)
- *Ilex aquifolium* (hulst)
- *Rosa rugosa* (bottelroos)

De beplanting wordt aangelegd in verschoven plantverband 1,25 x 1,25 meter. Per kavel worden er minimaal twee boomvormers geplaatst, afhankelijk van de toekomstige woningplattegrond. Het beheer dient te worden voldaan door bewoners grenzend aan de houtwal.

In de eerste jaren zo min mogelijk aan doen totdat de begroeiing zo dicht mogelijk wordt en een hoogte bereikt van 4 a 5 meter. Na 2 tot 3 jaar de struiken snoeien en indien nodig de hoge beplanting en oude takken afzagen, zodat er verjonging kan plaatsvinden.

De groenzone welke onderdeel is van de landschapsinvestering heeft een oppervlakte van ca. 830m². Voor de aanleg en beheer (6 jaar) van deze groenzone kan volgens de STILA-normen een bedrag van ca. € 2.688,14 als investering worden gerekend.

Aanleg en beheer kwaliteitsverbetering landschap							
	Oppervlak / aantal	Normbedrag aanleg per eenheid	Eenheid	Kosten aanleg	Beheerbijdrage per eenheid		Vergoeding beheer (6jr)
Bossingel	830 m ² (80 planten per are = 664 planten)	€ 2,30	stuk	€ 1.527,20	€ 2.331,20	ha/jr	€ 1.160,93
						Totaal	€ 2.688,14

De groenzone is op de verbeelding specifiek bestemd als 'Natuur'. In de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarmee de aanleg en onderhoud van de groenzone juridisch geborgd is.

Niet de gehele investering in kwaliteitsverbetering van het landschap kan binnen het plangebied worden ingepast. Een bedrag van (€ 20.349,44 - € 2.688,14) = € 17.661,30 wordt geïnvesteerd in een landschapsfonds. Dit bedrag wordt vervolgens zoveel mogelijk ingezet om in de nabijheid van het plangebied te investeren de landschappelijke kwaliteit. De uitwerking hiervan vindt in een later stadium plaats.

Conclusie lov

Uit de ladderonderbouwing en de lagenbenadering kan geconcludeerd worden dat de stedelijke ontwikkeling binnen de regionale afspraken past, dat de stedelijke ontwikkeling leidt tot een duidelijke verbetering van de stedenbouwkundige of landschappelijke kwaliteit en dat de gewenste uitbreidingsrichting aanvaardbaar is. Hiermee wordt voldaan aan de vereisten in artikel 5.3 van de interim omgevingsverordening om de grenzen van het 'stedelijk gebied' te wijzigen.

Om het plan mogelijk te maken is een verzoek ingediend bij Gedeputeerde Staten om de aanduiding 'Stedelijk gebied' uit te breiden. Bij het ontwerpbestemmingsplan wordt het voornemen tot verzoek om herbegrenzing aan Gedeputeerde Staten voorgelegd. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling past binnen het kader van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.3 GEMEENTELIJK BELEID

3.3.1 Toekomstvisie Gilze en Rijen 2025

Toetsingskader

De gemeente Gilze en Rijen heeft in april 2012 de Toekomstvisie 2025 'Wij zijn Gilze en Rijen' vastgesteld. In de toekomstvisie Gilze en Rijen 2025 heeft de gemeente Gilze en Rijen een beeld gegeven van de gewenste ontwikkeling van de gemeente tot 2025. De toekomstvisie voorziet in een richtsnoer voor het toekomstig handelen van de gemeente en geeft aan wat de rollen van inwoners, het bedrijfsleven en maatschappelijke organisaties daarbij zijn. Daarnaast biedt het document een afwegingskader voor het gemeentebestuur voor het maken van toekomstige richtinggevende keuzes over taak- en rolopvatting op verschillende beleidsterreinen.

Voor 2025 heeft de gemeente de volgende ambities:

- versterken van onze 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 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.

Beoordeling en conclusie

Gilze en Rijen is een aantrekkelijke woongemeente in het groen tussen twee steden. Het uitgangspunt voor woningbouw is dat inbreiding voor uitbreiding gaat, als de bouwkosten dat toelaten. Woningbouw moet op een kwalitatieve hoogwaardige manier worden ingevuld in en om de kernen Gilze en Rijen.

In de kleinere kernen als Hulten en Molenschot is ook ruimte voor nieuwe woningen. De woningbouwontwikkeling in deze kernen is nodig om de vitaliteit van de gemeenschappen in de toekomst te kunnen waarborgen. Op die manier zijn ze een plek waar jongeren en ouderen kunnen blijven wonen of zich juist kunnen vestigen. Er wordt specifiek ingezet op betaalbare woningen voor starters en senioren. De beoogde ontwikkeling betreft het realiseren van woongebied met in totaal 76 wooneenheden in het verlengde van de dorpskern van Molenschot. Doelgroep zijn starters en ouderen uit Molenschot. Het woongebied sluit goed aan op de aangrenzende percelen. Bij het ontwerp is rekening gehouden met het dorps- en landschappelijke karakter van het bestaande woongebied aan de Veenstraat. De ontwikkeling past binnen het kader van de toekomstvisie Gilze en Rijen 2025.

3.3.2 Ambitiedocument 'Ambitie Gilze en Rijen- nieuwe kansen

Toetsingskader

Het ambitiedocument 'Ambitie Gilze en Rijen – nieuwe kansen' is ontstaan uit de Toekomstvisie 2025 'Wij zijn Gilze en Rijen'. In de Structuurvisie Stedelijk Gebied worden de ruimtelijke ambities die in het ambitiedocument worden genoemd verder uitgewerkt.

In het document worden de ruimtelijke ambities voor de komende jaren uitgestippeld. Dit gebeurt op basis van vier denkrichtingen:

- I. Nieuwe noodzakelijkheid "Een nieuwe manier van denken over wonen"
- II. Sterke schakels "Bereikbaar voor iedereen"
- III. Levendige centra "Sterke en vitale dorpskernen"
- IV. Karakteristieke bedrijvigheid "Bedrijventerreinen met een duidelijk profiel"

Beoordeling en conclusie

De ambitie ten aanzien van wonen wordt in het ambitiedocument als volgt omschreven: 'Gilze en Rijen is een groene en goed bereikbare gemeente. We onderscheiden ons van de stedelijke regio door onze kleinschalige, diverse en vooral groene en ruime wijken. Dat is iets waar we trots op mogen zijn, maar waar we vooral ook zuinig op moeten zijn. We gaan daarom de uitdaging aan om nieuw te bouwen wijken deze woonkwaliteit mee te geven, en om bestaande wijken te blijven verbeteren'.

In het dorp Molenschot speelt het thema 'leefbaarheid'. Zowel jongeren als ouderen willen graag in het dorp blijven wonen, maar kunnen geen passende woonruimte vinden. De ruimte ten noorden van de Veenstraat en de Kapelstraat wordt specifiek benoemd als zoekgebied voor dorpsuitbreiding van Molenschot. Het landelijke karakter van Molenschot mag niet verloren gaan door eventuele woningbouw. Vanuit het dorp moeten de directe uitzichten naar het buitengebied blijven bestaan.

Middels voorliggend initiatief wordt een kwalitatief woonmilieu ontwikkeld, waar passende woongelegenheid wordt gerealiseerd voor met name starters en ouderen. De ontwikkeling past binnen het kader van het ambitiedocument.

3.3.3 Structuurvisie Stedelijk gebied Gilze en Rijen

Toetsingskader

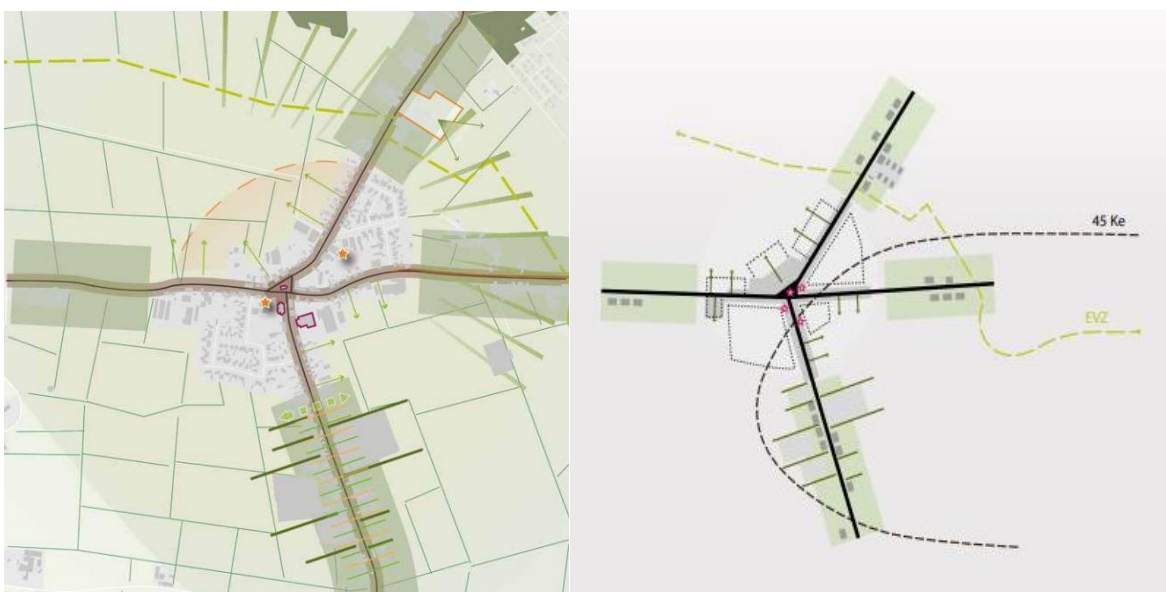
De 'Structuurvisie Stedelijk Gebied, Gilze en Rijen' is op 21 december 2015 door de gemeenteraad vastgesteld. Met de structuurvisie wordt een stap gezet met het concretiseren van de ruimtelijke ambities zoals gesteld in de toekomstvisie (3.3.1) en ambitiedocument (3.3.2). De structuurvisie ziet uitsluitend toe op het stedelijk gebied binnen de gemeente. De structuurvisie is een uitvoeringsdocument dat als onderlegger dient om aan de slag te gaan met de ambities en de hoofdkeuzes, bij toekomstige projecten en bestemmingsplannen.

Beoordeling

Voor wat betreft demografie en wonen gelden de volgende beleidsuitgangspunten:

- de gemeente maakt ruimte voor meer vraaggestuurde vormen van woningbouw, zodat heel gericht kan worden ingespeeld op specifieke woonbehoeften;
- de gemeente zet in op het zo lang mogelijk zelfstandig wonen door ouderen, en faciliteert dit door goede voorzieningen en het stimuleren van woningaanpassingen;
- mits gebouwd kan worden voor de juiste doelgroep en woonbehoefte, krijgt inbreiding voorrang boven uitbreiding. Prioritering en fasering van woningbouwlocaties vindt mede plaats op basis van de bijdrage die wordt geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit;

Door de ligging nabij vliegbasis Gilze-Rijen is de groeirimte van Molenschot altijd zeer beperkt geweest. Deze bouwbeperkingen worden inmiddels verzacht. De zone ten noorden van de Veenstraat en Kapelstraat is in de structuurvisie aangewezen als zoekzone voor de dorpsuitbreiding van Molenschot. Er wordt gekozen voor geleidelijke groei waarmee voor een langere tijd in de (lokale) woningvraag kan worden voorzien. Uitgangspunt is dat de directe zichtlijnen, vanaf de oude radialen naar het buitengebied toe, ook bij mogelijke nieuwbouw behouden blijven.



Figuur 9: Links: Uitsnede Visiekaart, met het plangebied rood omcirkeld Rechts: Gewenste ruimtelijke structuur en landschappelijke linten Molenschot

Conclusie

Voorliggende initiatief voorziet in een ontwikkeling van een woongebied aan de noordkant van Molenschot. Hiermee worden 76 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad van Molenschot. Er is een grote behoefte aan woningen voor met name starters en senioren. Middels deze ontwikkeling De ontwikkeling draagt bij aan de leefbaarheid in Molenschot. De ontwikkeling past binnen het kader van de structuurvisie.

3.3.4 Woonvisie 'Wonen in Gilze en Rijen'

Toetsingskader

De woonvisie 'Wonen in Gilze en Rijen, doorstromend, duurzaam en divers' (december 2019) draagt bij aan de ambitie van Gilze en Rijen als een aantrekkelijke, duurzame en gezonde gemeente om in te wonen, te werken en te recreëren. De gemeente zet in op de vitaliteit en leefbaarheid in de kernen, het betaalbaar houden van wonen voor iedereen, het aanpakken van de stevige verduurzamingsopgave en het uitvoering geven aan de nieuwe samenwerking binnen wonen, zorg en welzijn. De woonvisie geeft vorm en inhoud aan de ambitie op het gebied van wonen: 'Binnen de regio zien wij onszelf als een groene woongemeente. Wij combineren de nabijheid van de stedelijke voorzieningen en het culturaanbod (Tilburg en Breda) met een gevarieerd, ontspannen en dorps woonmilieu. De bereikbaarheid via spoor en snelwegen zorgt ervoor dat afstanden niet snel een beperkende factor zijn voor wonen, werken of recreëren. We voegen ook iets toe aan de regio. Wij hebben, met een mooi en afwisselend buitengebied, een sterke recreatieve meerwaarde voor de omgeving.'

De woonvisie richt zich op vier pijlers:

1. Vitale en leefbare kernen; we streven naar het behoud van het dorpse en ruimtelijk karakter, versterken de diversiteit zowel qua woningvoorraad als bevolkingssamenstelling en focussen ons op de bestaande voorraad.
2. Betaalbaar wonen; we staan voor voldoende betaalbare woningen. We zetten nieuwbouw in als motor voor doorstroming en hebben aandacht voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen.
3. Een duurzame woningvoorraad; sociaal én particulier. Daarbij gaan we voor circulair, klimaat adaptief en een schoon woon -en leefklimaat. Hierbij speelt de energie-transitie een belangrijke rol.
4. Comfortabel wonen met zorg en welzijn; we faciliteren het langer zelfstandig wonen thuis in de wijk en waar nodig in geclusterde vorm.

Beoordeling en conclusie

De afgelopen jaren is minder gebouwd dan op basis van de prognose berekend was. Het is daarom van belang de woningproductie te versnellen en te vergroten om aan de vraag vanuit de markt te kunnen voldoen. De gemeente wil de komende jaren een inhaalslag doen op de nieuwbouw, om te voorzien in de uitgestelde woningbehoefte. Dat betekent dat in de eerstvolgende jaren een groter aantal nieuwbouwwoningen kan worden gebouwd dan in de huidige provinciale prognose is opgenomen.

De gemeente hanteert daarbij de provinciale prognose als richtgetal, maar niet als harde grens. De komende 5 jaar wil de gemeente een inhaalslag uitvoeren, om te voorzien in de uitgestelde woningbehoefte. Hierbij heeft de gemeente het voornemen om circa 125 tot 150 woningen per jaar te

bouwen. Op basis van deze woonvisie zal de gemeente de woningbouwprogrammering voor de komende jaren verder uitwerken.

Momenteel is de groep tussen 45 en 65 jaar sterk vertegenwoordigd binnen Molenschot. Voor een meer evenwichtige leeftijdsopbouw is het wenselijk om het aandeel inwoners met de leeftijd tussen 25 en 45 jaar te laten toenemen en de inwoners boven de 65 jaar te behouden. Er is een tekort aan huizen voor starters. Daarnaast is er voor de ouderen binnen Molenschot geen mogelijkheid om hun grote huis met grote tuin te verruilen voor een kleiner huis met een woon-slaapprogramma op de begane grond met een kleinere tuin. Deze doelgroepen trekken uiteindelijk weg uit Molenschot. Het programma van de beoogde ontwikkeling speelt in op voorgaande en sluit hiermee aan bij de gemeentelijke woonvisie.

3.3.5 Welstandsbeleid

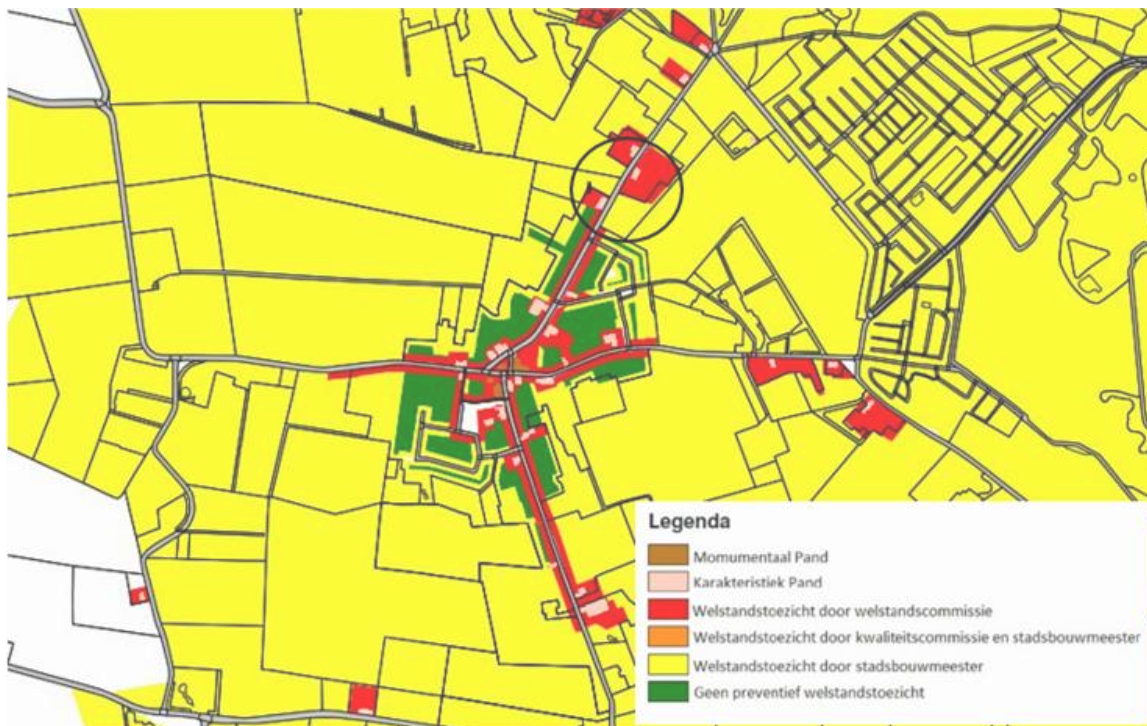
Toetsingskader

Het huidige welstandsbeleid van de gemeente Gilze-Rijen is op 20 december 2010 vastgesteld door de gemeenteraad. Het welstandstoezichtbeleid is verbeeld op een ambitiekaart waarop het gehele grondgebied is verdeeld in groene, gele en rode gebieden. Voor de groene gebieden geldt geen voorafgaand toezicht, alleen nog een 'vangnetregeling' achteraf voor bijzondere gevallen. Voor de gele gebieden geldt een beperkt aantal algemene voorschriften en wordt het welstandsadvies gevraagd aan een stadsbouwmeester. Voor de rode gebieden geldt de Welstandsnota Gilze en Rijen en wordt het welstandsadvies gevraagd aan de commissie van Welstand en Monumenten.

Het plangebied is grotendeels gelegen binnen het gele gebied. Voor de gele gebieden hanteert de gemeente Gilze en Rijen de volgende algemene voorschriften. Het uitgangspunt bij de beoordeling is dat een plan wordt goedgekeurd indien globaal in voldoende mate wordt voldaan aan de voorschriften.

- Het uiterlijk van het gebouw of bouwwerk is een begrijpelijke en logische keuze vanuit het gebruik of de bestemming;
- Het gebouw of bouwwerk is een begrijpelijke en logische keuze ten opzichte van zijn omgeving;
- De gekozen stijlform is begrijpelijk en logisch;
- De samenhang tussen maatverhoudingen in ruimtes, volumes en vlakverdelingen is logisch en begrijpelijk;
- Materiaalgebruik, kleur en textuur is logisch en begrijpelijk.

Het perceel van de woning aan de Veenstraat 59 is gelegen binnen het rode gebied en is gecategoriseerd als 'bijzondere welstandsniveau'.



Figuur 10: Uitsnede ambitiekaart Welstandstoezicht Gilze en Rijen, met het plangebied omcirkeld

Beoordeling en conclusie

Het plangebied is gedeeltelijk gelegen binnen het gele gebied. Voor de gele gebieden hanteert de gemeente Gilze en Rijen de volgende algemene voorschriften. Het uitgangspunt bij de beoordeling is dat een plan wordt goedgekeurd indien globaal in voldoende mate wordt voldaan aan de voorschriften.

Aanvullend hieraan is ten behoeve van voorgestane ontwikkeling een beeldkwaliteitskader opgesteld zoals opgenomen in bijlage 14 van dit bestemmingsplan. In dit beeldkwaliteitskader zijn beeldkwaliteitseisen geformuleerd ten aanzien van de architectuur, inrichting en uitstraling van de planlocatie.

Doel van dit beeldkwaliteitsplan is het verschaffen van een toetsingskader voor de inrichting van de toekomstige bouwplannen. Dit beeldkwaliteitsplan brengt naar voren wat bepalend is voor de ruimtelijke kwaliteit van het gebied en welke waarden door de ontwikkeling op deze locatie worden versterkt dan wel hoe eventuele aantasting wordt voorkomen

Veenstraat 59

De Veenstraat 59 heeft binnen het vigerende bestemmingsplan de bouwaanduiding 'karakteristiek'. In de welstandsnota is over deze aanduiding het volgende opgenomen;

Ter plaatse van de aanduiding karakteristiek wordt gestreefd naar behoud en/of herstel van de cultuurhistorische waarden van bouwwerken.

Dit houdt in dat:

- a. de bouwwerken qua profiel, bouwmassa, gevelkarakteristiek, detaillering, kleur- en materiaalgebruik, situering en oriëntatie behouden dienen te blijven. Het behoud van de verschijningsvorm heeft hoge prioriteit;

- b. *nieuwe bebouwing dient de karakteristiek van de bestaande gebouwen afzonderlijk en/of als geheel niet aan te tasten.*

Ten aanzien van het bestemmingsplan gelden geen verplichtingen vanuit welstand. Ten tijde van de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor bouwen wordt het bouwplan door de stadsbouwmeester getoetst aan de algemene voorschriften.

3.3.6 Koersdocument Duurzaam Gilze en Rijen (2019)

Toetsingskader

In april 2019 heeft gemeente Gilze en Rijen het 'koersdocument Duurzaam Gilze en Rijen' gepubliceerd. Dit document wordt vertaald in de gemeentelijke Omgevingsvisie en het nieuwe Omgevingsplan. Het koersdocument vormt daarnaast ook een kader voor de rest van het gemeentelijk beleid en is gekoppeld aan andere gemeentelijke en regionale beleidsplannen en -visies die bijdragen aan het bereiken van de gemeentelijke duurzaamheidsambities. Hierbij valt te denken bijvoorbeeld de nieuwe Woonvisie, de Groenvisie Grenzeloos Groen, de Verkeersvisie 2025 en de Regionale Energie- en Klimaatstrategie Hart van Brabant. Belangrijk uitgangspunt is om aan de hand van dit beleidsdocument duurzame ruimtelijke initiatieven te stimuleren en duurzaamheidsambities centraal te stellen in de fysieke leefomgeving. Hieronder wordende belangrijkste ambities voor de periode 2030 en 2050 benoemd.

Energie

- Gemeentelijke gebouwen die nog moeten worden opgeleverd zijn energieneutraal (label A).
- Co2 uitstoot verminderd met minstens 49% ten opzichte van 1990. Dit wordt bereikt aan de hand van energiebesparing, schone energieopwekking, duurzame mobiliteit en zuinig gebruik van grondstoffen.
- Verenigingen en bedrijven leveren een evenredige bijdrage aan van de gewenste co2 reductie van 49%.
- Nieuwe locaties worden zo ontworpen dat zij zo veel mogelijk duurzame energie kunnen opwekken. Gebruik van elektriciteit en aardgas zijn gereduceerd en bewoners zijn voorbereid op de overgang van aardgas naar alternatieve warmtebron.

Circulair

- Alle gemeentelijke reststromen worden hergebruikt. Dit geldt ook voor (sport)verenigingsgebouwen eigendom van de gemeenten.
- Maximaal 30 kg huishoudelijk restafval per inwoner per jaar in 2025 (landelijke doelstelling)
- Minimaal 50 nieuwe circulaire initiatieven binnen de maakindustrie, voedselproductie en bouw en infrastructuur. Deze initiatieven zijn zoveel mogelijk gekoppeld aan een sociaal doel.
- Milieugevaarlijke materialen en grondstoffen zijn zoveel mogelijk geweerd uit de samenleving. Door bijvoorbeeld het verplicht saneren van asbestdaken vóór 2024 zo vroeg mogelijk te stimuleren en dit - zo mogelijk - te combineren met het plaatsen van zonnepanelen.

Klimaatbestendig en biodiversiteit

- Er zijn maatregelen getroffen waardoor er minder last wordt ervaren van de gevolgen van hoosbuien, droogte en hittestress.
- Bij nieuwe ontwikkelingen wordt aandacht besteed aan groen en biodiversiteit met behoud en/of verbetering van de biodiversiteit als streven.

- In 2030 onderneemt 50% van de agrariërs binnen de gemeente natuur-inclusief. Dit betekent dat agrariërs zo veel mogelijk gebruik maken van natuurlijke hulpbronnen op hun bedrijf en zo min mogelijk van externe input.
- Biodiversiteit staat centraal in het beheer van de openbare ruimte centraal. Het merendeel van de bermen en openbaar groen wordt ecologisch onderhouden.
- Er zijn verbindingen gelegd tussen natuurgebieden en groene zones in de kernen voor de migratie van soorten.

Beoordeling

In het stedenbouwkundig ontwerp van het plangebied is zorgvuldig omgegaan met de aspecten duurzaamheid en klimaatadaptatie. Hieronder wordt beschreven hoe de gemeentelijke ambities in het plan zijn verwerkt.

Energie

De woningen voldoen aan de landelijke BENG- norm (bijna energieneutraal gebouw) waarbij het gebouw volledig vrij van gas is. Verwarming zal gebeuren via andere, duurzame systemen zoals bijvoorbeeld een warmtepomp. Bij het ontwerpen van de appartementen wordt een gezond binnenklimaat gecreëerd door optimale ventilatie. Wanneer de omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk (voorheen bouwvergunning) wordt aangevraagd voor de bouw van het voorliggend initiatief, moet deze voldoen aan het Bouwbesluit, waarmee het aspect duurzaam bouwen en energietransitie in de realisatie van het plan is verzekerd.

Circulariteit

Voor de bouw van de woningen wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van circulair materiaal. Bij bouwmaterialen wordt aandacht besteed aan het toepassen van bouwmaterialen die minder milieubelastend zijn.

Klimaatbestendigheid en biodiversiteit

Ten aanzien van de behandeling van afstromend regenwater wordt de voorkeur gegeven aan bergen en infiltreren. In het maaiveld worden daartoe voorzieningen als wadi's en/of ondergrondse constructies ingepast.

Conclusie

Het initiatief is in lijn met de gemeentelijke ambities op het gebied van duurzaamheid en klimaatadaptatie.

4.0 OMGEVINGSASPECTEN

Voor het ontwikkelen en in stand houden van een leefbare en duurzame omgeving dient bij ruimtelijke planvorming rekening te worden gehouden met verschillende omgevingsaspecten. Door rekening te houden met deze aspecten kan een goed leefklimaat behouden blijven of worden ontwikkeld. In dit hoofdstuk zijn de verschillende milieu- en omgevingsaspecten die van belang zijn voor het plan(gebied) nader toegelicht.

4.1 MOBILITEIT

Het aspect mobiliteit valt uiteen in twee delen namelijk: verkeer en parkeren. Door Stantec is op 17 november 2023 een onderzoek verkeer en parkeren uitgevoerd om inzicht te verkrijgen in de toekomstige effecten. De rapportage is als bijlage 1 aan het bestemmingsplan toegevoegd.

In deze rapportage zijn de gevolgen voor de verkeersafwikkeling en de parkeerbehoefte voor de nieuwe planontwikkeling bepaald. Doel van deze analyse is het verschaffen van inzicht in de toekomstige verkeersstromen en parkeerbehoefte, zodanig dat passende maatregelen genomen kunnen worden om verkeers- en parkeerproblemen in de toekomst te voorkomen.

4.1.1 Verkeersafwikkeling

Op basis van de berekeningen kan worden geconcludeerd dat het optredende aantal verkeersintensiteiten op de aansluitende wegen voor de prognose 2033 (incl. de toekomstige planontwikkeling) binnen de bandbreedtes vallen die gelden voor een erftoegangsweg. De rijbaanbreedte van de Veenstraat voldoet aan het minimale profiel volgens de richtlijnen van de ASVV 2021.

Daarnaast vallen de optredende verkeersintensiteiten in de prognose 2035 nog onder de intensiteitsgrens die gelden om bermschade in de Veenstraat te voorkomen.

Gezien de te verwachten verkeersintensiteiten voor het auto- en fietsverkeer op de Veenstraat zijn geen specifieke fietsvoorzieningen benodigd.

Het extra verkeer door komst van het woningbouwplan aan de Veenstraat geeft geen problemen voor de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid op de aansluitende wegen.

4.1.2 Parkeren

Conform het beleid van de gemeente Gilze en Rijen bedraagt de openbare parkeerbehoefte in de normatieve situatie voor het woningbouwplan 124 parkeerplaatsen. Hiervan dienen 101 parkeerplaatsen voor bewoners en 23 parkeerplaatsen voor bezoekers aanwezig te zijn.

Wanneer er rekening wordt gehouden met dubbelgebruik bedraagt de parkeereis tijdens het maatgevend moment (werkdagavond) 109 parkeerplaatsen. Binnen het stedenbouwkundig plan zijn voor het oostelijke deel 31 privé en 61 openbare parkeerplaatsen opgenomen. Voor het westelijk deel

bedraagt het aantal 22 privé en 18 openbare parkeerplaatsen. De totale parkeercapaciteit komt hiermee op 132 parkeerplaatsen.

Uit de parkeerbalans komt naar voren dat er voor het oostelijk deel tijdens de maatgevende periode (werkdagavond) een restcapaciteit aanwezig is van 13 openbare parkeerplaatsen. Voor het westelijk deel is tijdens de maatgevende periode (werkdagavond) een restcapaciteit van 10 openbare parkeerplaatsen.

Hiermee concluderen we dat er voor beide ontwikkelingen voldoende parkeerplaatsen zijn opgenomen binnen het plan. Wij verwachten dan ook niet dat er in de toekomst binnen het plan parkeerproblemen gaan optreden die invloed hebben op de omgeving. In het kader van duurzaamheid kan het een optie zijn om een deel van (over)capaciteit parkeervakken in te richten als groen.

4.2 BODEMKWALITEIT

Toetsingskader

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient bij ruimtelijke ontwikkelingen de bodemkwaliteit te worden beschouwd. Bij ruimtelijke plannen met een functiewijziging dient te worden aangetoond dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de functie die ter plaatse wordt beoogd.

Middels een verkennend bodemonderzoek wordt inzicht verkregen in de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en de mogelijke aanwezigheid van verontreinigde stoffen in de grond of het freatisch grondwater. Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek wordt vastgesteld of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem een belemmering vormt voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

Beoordeling

Door Stantec is in november 2021 een verkennend bodemonderzoek en asbest in de bodem uitgevoerd om inzicht te krijgen in de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en daarmee vast te stellen of op de locatie verontreinigende stoffen in de grond of het freatisch grondwater aanwezig zijn. Het onderzoeksrapport is als bijlage 2 bij de toelichting opgenomen.

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde verkennend bodem- en asbestonderzoek wordt geconcludeerd:

Deellocatie 1: Akker en weiland

- In alle boven- en ondergrondmonsters zijn geen van de geanalyseerde parameters verhoogd aangetoond ten opzichte van de achtergrondwaarden.
- Bij indicatieve toetsing van de grondmonsters aan het Besluit bodemkwaliteit zijn alle grondmonsters beoordeeld als altijd toepasbaar.
- Op basis van de gemeten gehalten aan PFAS valt de bovengrond in de klasse landbouw/natuur.
- In het grondwater zijn sterk verhoogde concentraties aan nikkel en koper, een matig verhoogde concentratie aan kobalt en licht verhoogde concentraties aan barium, cadmium, kobalt en zink aangetoond.

Deellocatie 2.1: Boerderij met erf

- De ondergrond is plaatselijk licht verontreinigd met PAK.
- In de overige grondmonsters zijn geen van de geanalyseerde parameters verhoogd aangetoond ten opzichte van de achtergrondwaarden.
- Bij indicatieve toetsing van de grondmonsters aan het Besluit bodemkwaliteit zijn alle grondmonsters beoordeeld als altijd toepasbaar.
- Op basis van de gemeten gehalten aan PFAS is de bovengrond niet toepasbaar en kan deze niet elders worden hergebruikt.
- Zowel visueel als analytisch is geen asbest aangetoond in de grond.
- In de puinlaag bij boring 106 is zowel visueel als analytisch geen asbest aangetoond.
- In het grondwater uit peilbuis 107 is een sterk verhoogde concentratie aan nikkel, een matig verhoogde concentratie aan kobalt en licht verhoogde concentraties aan zink en naftaleen aangetoond.

Deellocatie 2.2: Bovengrondse tank

- Voor deze deellocatie zijn geen zintuigelijke waarnemen gedaan die mogelijk duiden op een verontreiniging met olieproduct.
- Zowel in de boven- als ondergrond zijn geen van de geanalyseerde parameters verhoogd aangetoond ten opzichte van de achtergrondwaarden.
- Bij indicatieve toetsing van de grondmonsters aan het Besluit bodemkwaliteit zijn beide grondmonsters beoordeeld als altijd toepasbaar.
- In het grondwater uit peilbuis 201 is een licht verhoogde concentratie aan naftaleen aangetoond.
- De gemeten concentraties van de overige geanalyseerde parameters zijn kleiner dan de streefwaarden.

Deellocatie 2.3: Druppelzone

- Bij deze deellocatie is visueel geen asbest aangetroffen.
- In grondmengmonsters 2MM5-asb ligt het gewogen gehalte aan asbest op 7,8 mg/kg d.s. Het gewogen gehalte aan asbest is echter $< 0,5 \times$ interventiewaarde voor asbest waardoor er geen noodzaak is voor het uitvoeren van een nader onderzoek naar asbest in de bodem.
- In de bovengrond is PCB niet verhoogd aangetoond.

Deellocatie 2.4: Gedempte waterput

- Voor deze deellocatie zijn geen zintuigelijke waarnemen gedaan die mogelijk duiden op demping.
- Zowel in de boven- als ondergrond zijn geen van de geanalyseerde parameters verhoogd aangetoond ten opzichte van de achtergrondwaarden.
- Bij indicatieve toetsing van de grondmonsters aan het Besluit bodemkwaliteit zijn beide grondmonsters beoordeeld als altijd toepasbaar.

Zware metalen worden regionaal vaker zonder aanwijsbare bron in het grondwater aangetoond. De verhoogde concentraties betreffen hoogstwaarschijnlijk verhoogde achtergrondwaardes. Er zijn geen aanwijsbare bronlocaties aangetroffen.

Conclusie

Middels het bodemonderzoek is de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem in voldoende mate vastgesteld. De resultaten van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek geven geen aanleiding voor het verrichten van een nader bodem- of asbestonderzoek. Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek zijn er geen belemmeringen ten aanzien van het beoogde gebruik van de locatie als woonbestemming te verwachten.

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek is de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem in voldoende mate vastgesteld.

4.3 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

Toetsingskader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen.

De richtafstand tussen een milieugevoelige functie en de milieubelastende activiteit wordt bepaald vanaf de gevel van de gevoelige functie, die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is, tot de grens van de inrichting. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken. De richtafstanden zijn afhankelijk van het omgevingstype waarbinnen de milieugevoelige bestemming ligt. De VNG-publicatie gaat uit van het omgevingstype rustige woonwijk/rustig buitengebied of van een gemengd gebied. Een rustige woonwijk/rustig buitengebied kan aangemerkt worden als een gebied zonder functiemenging en een minimale invloed van invloeden van wegverkeer. Bij een gemengd gebied is sprake van een functiemenging tussen wonen en milieubelastende activiteiten, van wonen langs drukke gebiedsontsluitingswegen of bij lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid.

Voor het omgevingstype gemengd gebied kunnen deze richtafstanden met één stap worden verlaagd, behalve voor het aspect gevaar. De richtafstandenlijst biedt voor een scala aan typen bedrijvigheid de richtafstanden tot gevoelige bestemmingen vanwege geur, stof, geluid en gevaar.

De afstand tussen de ruimtelijke ontwikkeling en de milieubelastende activiteit wordt bepaald vanaf de gevel van milieugevoelige objecten (die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk zijn) tot de grens van de inrichting.

Beoordeling

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van een woongebied met bijbehorende voorzieningen zoals groen en parkeren. Het plangebied is gelegen aan de Veenstraat, één van de belangrijkste ontsluitingswegen van het dorp Molenschot, tussen twee kleine woonkernen en enkele agrarische percelen. Op basis van deze kenmerken kan het plangebied aangemerkt worden als een 'rustige woonwijk/ rustig buitengebied'.

In de omgeving van het plangebied zijn een tweetal bedrijven aanwezig. Het gaat hierbij om het transportbedrijf aan de Veenstraat 67 en een africhtingsbedrijf voor paarden aan de Veenstraat 79. Volgens de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geldt voor het transportbedrijf een maximale richtafstand van 100 meter (geluid) en voor de paardenhouderij een maximale richtafstand van 50 meter (geur).

Adres:	Omschrijving bedrijfsactiviteiten	Indicatieve afstand	Afstand tot plangebied
Veenstraat 67	Transportbedrijf	100 meter (geluid)	65 meter
Veenstraat 79	africhtingsbedrijf voor paarden / paardenhouderij	50 meter (geur)	181 meter

Veenstraat 79

De paardenhouderij ligt op meer dan 50 meter van het plangebied, namelijk op ca. 180 meter. Hierdoor kan worden gesteld dat de manege geen beperking is voor de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Andersom geldt ook dat de ruimtelijke ontwikkeling geen beperking geeft voor de activiteiten binnen de manege. De bestaande woningen aan de Veenstraat kunnen aangemerkt worden als maatgevend voor eventuele toekomstige uitbreidingsmogelijkheden.

Veenstraat 67

Boemaars transport is gevestigd aan de Veenstraat 67. Op het bedrijfsperceel bevinden zich een bedrijfswoning met kantoorruimte, een gecombineerde werkplaats met stalling en een overkapping voor het stallen van vrachtwagens met opleggers. Aan de noordzijde, ter hoogte van de perceelsgrens, is een tankplaats aanwezig. Aan de straatzijde is een wasplaats gesitueerd. De meeste bedrijfsactiviteiten vinden plaats aan de achterzijde van het perceel. Tussen de bedrijfsactiviteiten en het plangebied, bevinden zich meerdere gebouwen. Het transportbedrijf richt zich met name op veetransport (60%). Het overige transport betreft o.a. veevoeder, bouwmaterialen e.d.

De afstand van de inrichting tot aan het plangebied bedraagt 65 meter, waardoor de indicatieve afstand van 100 meter ten aanzien van het aspect geluid niet wordt behaald.

In het kader van de ontwikkeling aan de Veenstraat 46 - 52 (Blokke I) is in 2011 een [milieuonderzoek](#) uitgevoerd naar de impact van de representatieve bedrijfssituatie op het woon- en leefklimaat van het betreffende bouwplan. Uit dit onderzoek blijkt dat ter plaatse van het plangebied van BP Veenstraat (bouwplan 'Blokke I') voldaan kan worden aan de normstelling van het Activiteitenbesluit. Ten aanzien van de richtwaarde voor een rustige woonwijk geldt dat voldaan kan worden aan de richtwaarde van 45db(A) voor het langetijdgemiddeld beoordelingsniveau en 50dB(A) voor indirecte hinder. Voor het maximale geluidniveau kan in de dag- en avondperiode voldaan worden aan de richtwaarde van 65 dB(A) etmaalwaarde voor een rustige woonwijk. Voor de nachtperiode is sprake van een overschrijding van ca. 5 dB(A) voor één woning. De overschrijding van de richtwaarde voor het maximaal geluidniveau kan in deze situatie als aanvaardbaar aangemerkt worden op basis van het feit dat de overschrijding blijft binnen de algemeen geldende grenswaarde uit het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer.

Voor voorliggende plansituatie geldt dat de maatgevende woning binnen het plangebied ca. 20 meter verder van het transportbedrijf af ligt dan de maatgevende woning in het onderzochte bouwplan 'Blokke I'. Dit komt ten gunste van het geluidniveau ter plaatse van het plangebied. Het geluidniveau zal ter plaatse van het plangebied kan ten aanzien van bedrijven en milieuzonering in elk geval worden aangemerkt als 'aanvaardbaar'. Daarnaast geldt dat voor alle woningen binnen het plangebied sprake is van een geluidluwe ruimte waar kan worden voldaan aan de richtwaarde geldend voor een rustige woonwijk. Eventueel kan bij de uitwerking van het bouwplan worden overwogen om de gevels van de dichtstbijzijnde woning, voor zover gericht naar het transportbedrijf, vanaf de 1^e verdieping uit te voeren als dove gevel.

Conclusie

Op basis van bovenstaande kan worden gesteld dat ter plaatse van het plangebied een goed woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.4 GELUIDHINDER WEGVERKEER

Toetsingskader

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling met geluidsgevoelige gebouwen (waaronder woningen), nieuwe wegen en de reconstructie van bestaande wegen dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh is alleen van toepassing binnen de wettelijk vastgestelde zone van een weg. Een akoestisch onderzoek in het kader van de Wgh is alleen noodzakelijk wanneer de ontwikkeling plaatsvindt binnen een zone van een (spoor)weg en/of industrieterrein en waarbij sprake is van geluidsgevoelige bestemmingen.

Daarnaast dient op grond van de Wro, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, het akoestische klimaat inzichtelijk te worden gemaakt. Daarbij dient aangetoond te worden dat er geen sprake is van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat vanuit akoestisch oogpunt.

Beoordeling

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling voorziet in de realisatie van een nieuwe geluidsgevoelige bestemming binnen de geluidzone van verschillende wegen. Het bouwplan is gelegen binnen de geluidzone Wgh van de Veenstraat (gedeelte buiten de bebouwde kom) en de Broekstraat (gedeelte buiten de bebouwde kom). Voor een beoordeling in het kader van een goede ruimtelijke ordening is ook het gedeelte van de Veenstraat en de Broekstraat dat binnen de bebouwde kom ligt relevant. De maximale snelheid bedraagt daar 30 km/uur.

Door Stantec is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. De onderzoeksrapportage is als bijlage 3 opgenomen bij dit bestemmingsplan.

Uit de rekenresultaten blijkt dat de hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB ter hoogte van geen enkele woning wordt overschreden. Het vaststellen van hogere waarden is zodoende niet aan de orde. De geluidbelasting bedraagt maximaal 48 dB vanwege het verkeer op de Veenstraat en vanwege het verkeer op de Broekstraat maximaal 29 dB.

Tevens is op grond van de Wro, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, het akoestische klimaat ter plaatse van de nieuwe woningen inzichtelijk gemaakt en beoordeeld. Het cumulatieve geluidniveau varieert tussen < 25 dB tot maximaal 58 dB. Uit de beoordeling van de rekenresultaten blijkt dat de MKM L_{den} bij de woningen varieert tussen “Matig” en “Goed”.

Ondanks dat formeel een onderzoek karakteristieke geluidwering gevels niet benodigd is, wordt het toch geadviseerd hier onderzoek naar te doen voor de woningen waarbij een cumulatieve geluidbelasting hoger dan 53 dB berekend is (tijdens omgevingsvergunningsprocedure voor de activiteit bouwen). Dit om een acceptabel binnenniveau te garanderen voor de toekomstige bewoners.

Conclusie

Het aspect geluid is geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5 Vliegbasis Gilze-Rijen

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 35 tot 40 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

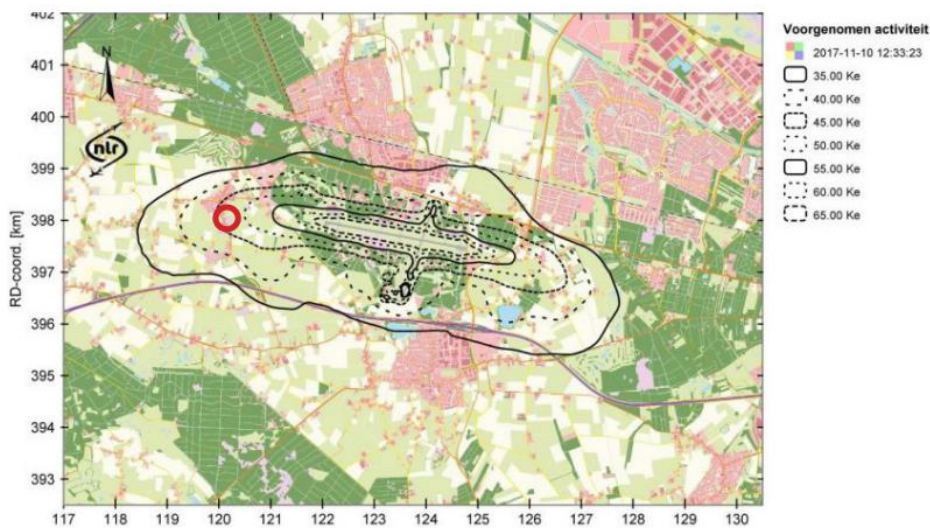
Het gebruik van de helikopters brengt gevaar met zich mee, een zogenaamd plaatsgebonden risico, ook wel PR 10-6. De contouren worden bepaald door de opslag van munitie, brandstofleidingen en opslag en het vliegen zelf geeft ook risico's. De planlocatie is niet gelegen binnen deze contour.

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 wat 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 11: Ke-zonering ontwerp luchthavenbesluit

Conclusie

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

4.6 LUCHTKWALITEIT

4.6.1 Wet milieubeheer

Toetsingskader

Luchtkwaliteit is geregeld in de Wet milieubeheer. Een specifiek onderdeel van deze wet is de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM). Hierin is bepaald wanneer de mate van de bijdrage aan de luchtverontreiniging verwaarloosbaar klein is. In zo'n geval hoeft een project niet langer meer getoetst te worden, ongeacht of in de huidige situatie al sprake is van een overschrijding van grenswaarden.

Een project kan als NIBM worden beschouwd als aannemelijk is, dat het project niet leidt tot een toename van de concentraties van NO₂ of PM₁₀ van meer dan 3% van de grenswaarde.

Beoordeling en conclusie

Om het beoordelen van plannen voor overheden eenvoudiger te maken is in de Regeling NIBM het percentage van 3% uitgewerkt in concrete getallen. De regeling geeft concrete getallen voor plannen die gaan over, bijvoorbeeld de bouw van woningen en/of kantoren. De grens voor woningbouwplannen ligt bij 3% op 1.500 woningen. Als er twee ontsluitingswegen zijn, mag een grens van 3.000 woningen worden gehanteerd.

Binnen het plangebied worden maximaal 76 woningen gebouwd. Het plan valt dus beneden de grens van 1.500 woningen. Het plan draagt 'niet in betekende mate' bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.6.2 Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK)

Toetsingskader

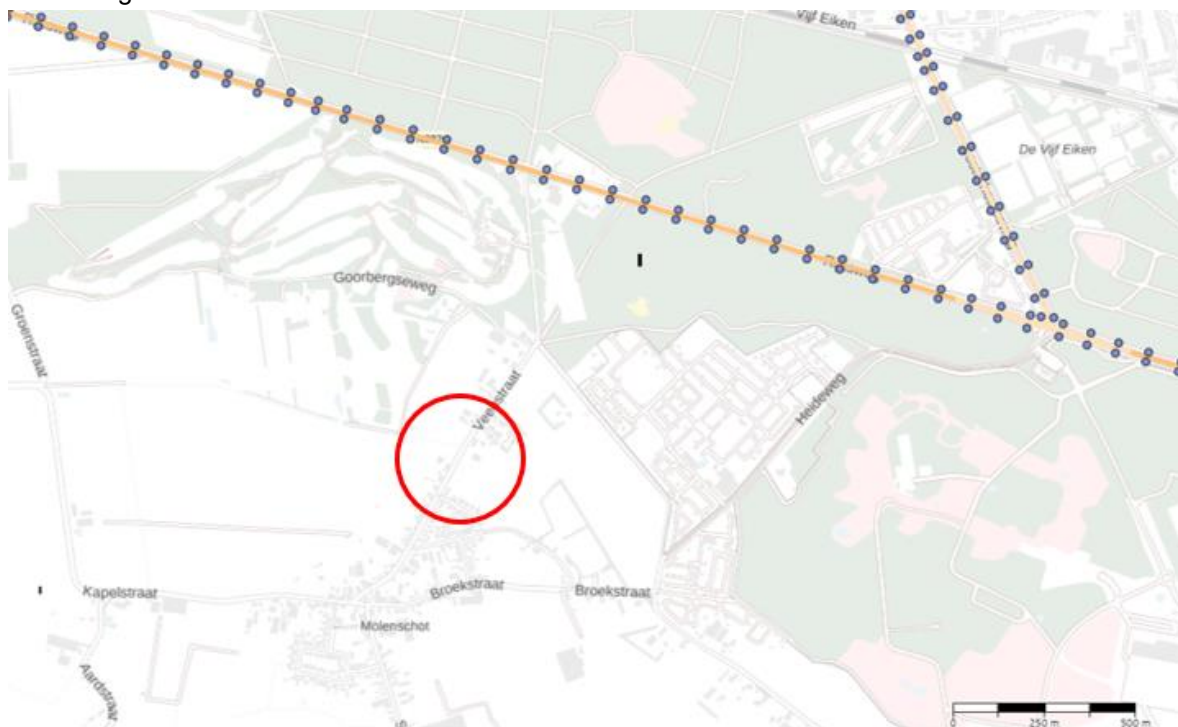
Uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening dient ook beoordeeld te worden of het aanvaardbaar is om het project op deze locatie te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan de ter plaatse bestaande luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project zelf 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur onder andere bij een woning, school of sportterrein.

Om inzicht te geven in de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging wordt gebruik gemaakt van de, door het ministerie van Infrastructuur en Milieu, beschikbaar gestelde digitale monitoringstool.

Om inzicht te geven in de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging wordt gebruik gemaakt van de, door het ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport, beschikbaar gestelde digitale monitoringstool. Het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) heeft als doel luchtkwaliteitgegevens over Nederland voor iedereen op één plaats, uniform en laagdrempelig beschikbaar te stellen, en daarmee de wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit (digitaal) te ondersteunen.

Beoordeling

Via de CIMLK-Monitoringstool (monitoringsronde 2022) zijn voorts de concentraties voor de jaren 2021 en 2030 afgelezen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} in de omgeving van het plangebied inzichtelijk gemaakt op basis van de gegevens van de CILM-monitoringstool. Onderstaande afbeelding toont een uitsnede van de monitoringstool.



Figuur 6: Uitsnede CIMLK-Monitoringstool ter plaatse van het plangebied

In de volgende afbeelding zijn de concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} voor de jaren 2021 en 2030 nabij het plangebied weergegeven. Deze concentraties zijn afkomstig uit de CIMLK (2022).

	2021	2030	Jaargemiddelde maximale grenswaarde
NO ₂	14 µg/m ³	12 µg/m ³	40 µg/m ³
PM ₁₀	16 µg/m ³	14 µg/m ³	40 µg/m ³
PM _{2,5}	9 µg/m ³	7 µg/m ³	25 µg/m ³

Tabel 6: Luchtkwaliteitswaarden, afgerond op hele waarden

Conclusie

Uit de monitoringstool (CIMLK) blijkt dat in de omgeving van het plangebied de maximale concentraties voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} voor de jaren 2021 en 2030 de jaargemiddelde grenswaarden niet overschrijden.

4.7 EXTERNE VEILIGHEID

Toetsingskader

Activiteiten met gevaarlijke stoffen leveren risico's op voor de omgeving. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) vormen op dit moment het wettelijk kader voor het omgaan met deze risico's. Door het stellen van eisen aan afstanden tussen de activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten (woningen, kantoren, scholen, enz.) worden de eventuele gevolgen van deze risico's zoveel mogelijk beperkt. In het kader van externe veiligheid binnen het plangebied is een memo opgesteld waarin dit aspect nader is onderbouwd. Deze memo is als bijlage 4 bij de toelichting toegevoegd.

Beoordeling

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van 76 woningen, waarvan maximaal 24 appartementen met zorg op afroep. Met het plan worden woningen en dus nieuwe kwetsbare objecten mogelijk gemaakt. Daarom is met behulp van de risicokaart nagegaan of risicobronnen, in de omgeving van het plangebied, een risico vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. In de volgende afbeelding is de ligging van de risicobronnen weergegeven ten opzichte van de globale ligging van het bouwplan De Nieuwe Erven, Molenschot (aangeduid met rode stip).



Figuur 13: Overzicht risicobronnen in de omgeving van het plangebied

Uit de risicokaart blijkt dat in de wijde omgeving van het bouwplan vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt over de spoorlijn Tilburg-Breda en over de Rijksweg A58. Daarnaast blijkt uit gemeentelijke gegevens dat er ook vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt over de N282.

In de Regeling Basisnet wordt voor alle rijkswegen, hoofdvaarwegen en spoorwegen een risicoplaafond - dat wil zeggen hoeveel risico er maximaal mag zijn - vastgesteld voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Daarnaast wordt beschreven welke ruimtelijke ontwikkelingen wel en niet zijn toegestaan in het gebied tot 200 meter vanaf de infrastructuur.

Spoorlijn Breda-Tilburg

Uit de risicokaart blijkt dat er de spoorweg Tilburg-Breda hemelsbreed op 1,2 km van het bouwplan is gelegen. Het plan is dus niet gelegen binnen 200m van een spoorweg, dus een onderzoek naar de hoogte en toename van het groepsrisico voor deze transportroute is niet benodigd. Het plangebied ligt echter wel binnen het invloedsgebied van toxische stoffen wel over het plangebied is gelegen, waardoor er op basis van artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) inzicht te worden gegeven in de aspecten van bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Rijksweg A58

Uit de risicokaart blijkt dat de Rijksweg A58 (wegvak B5) gelegen is op een hemelsbrede afstand van 2,6 km van het bouwplan is gelegen. Het plan is niet gelegen binnen 200m van een snelweg, dus een onderzoek naar de hoogte en toename van het groepsrisico voor deze transportroute is niet benodigd. Het plangebied valt wel binnen het invloedsgebied van toxische stoffen (GT4), waardoor er op basis van artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) inzicht te worden gegeven in de aspecten van bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Conclusie

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van 76 woningen, waarvan maximaal 24 appartementen met zorg op afroep.

Op ruimte afstand van het bouwplan zijn meerdere transportroutes gevaarlijke stoffen aanwezig, te weten de spoorlijn Breda-Tilburg (ca. 1,2 km), de Rijksweg A58 (ca. 2,6 km) en de provinciale weg N282 (640 m). Omdat het bouwplan niet binnen 200 meter van deze transportroutes is gelegen, is het inzichtelijk maken van de hoogte en toename van het groepsrisico niet benodigd.

Het invloedsgebied van toxische stoffen die over de spoorlijn en de Rijksweg A58 worden vervoerd is wel over het plangebied gelegen. Op basis van artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes is daarvoor een motivering opgesteld (zie bijlage 4) die ingaat op de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Deze onderbouwing wordt ter advies voorgelegd bij de gemeente Gilze en Rijen en de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant. Het advies van deze instanties wordt toegevoegd aan deze toelichting.

4.8 WATER

Het watertoetsproces is een belangrijk instrument om het waterbelang in ruimtelijke plannen en besluiten te waarborgen. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: rijstwateren, regionale wateren en grondwater. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in gesprek brengt.

4.8.1 Beleid Provincie Noord-Brabant

Op 22 december 2021 is Waterbeleid: Regionaal Water en Bodem Programma (RWP) 2022 – 2027 van de provincie Noord-Brabant in werking getreden. De RWP is voorbereid onder de Waterwet en door Provinciale Staten vastgesteld als regionaal waterplan. Na inwerkingtreding van de Omgevingswet, is het RWP een verplicht programma onder de Omgevingswet. Samen met het middels de Visie Klimaatadaptatie door Provinciale Staten vastgestelde beleidskader voor klimaatadaptatie (incl. vitale bodem) en verdrogingsbestrijding vormen zij het kader voor de uitvoering van de wettelijke taken en de doelen uit de Brabantse Omgevingsvisie.

In het Regionaal Water- en Bodemprogramma is opgenomen hoe de provincie de komende jaren om zal gaan met thema's als klimaatadaptatie, schoon water en vitaliteit van de bodem.

Een belangrijke rode draad in het programma is het herstellen van de systeemwerking. Vele generaties lang had het waterbeleid als doel wateroverlast te voorkomen en water zo snel mogelijk af te voeren. Inmiddels weten we beter en is het duidelijk geworden dat het roer om moet: we moeten zuinig zijn op ons water en de bodem, en het wateren bodemsysteem moet toegerust zijn op natte én droge tijden.

Om dat te bereiken, beschrijft het plan verschillende ontwikkelingen die van invloed zijn op de opgaven voor water en bodem. Ook worden er 7 handelingsprincipes genoemd vanuit de kernwaarden van de Brabantse Omgevingsvisie. De eerste zes handelingsprincipes zijn ontleend aan de Visie Klimaatadaptatie (Besluit Provinciale Staten, 19 juni 2020) waarin de principes voor het eerst zijn geformuleerd en vastgesteld. Ze gaan over het in balans brengen van de watervoorraad, extreme weersituaties opvangen, water- en bodemkwaliteit beschermen en gebruikers verantwoordelijk stellen.

Als zevende principe is, mede gelet op trends en ontwikkelingen, het circulair denken toegevoegd. Hergebruik van stoffen uit het water of opwerken naar nieuwe stoffen staat daarbij centraal.

4.8.2 Beleid Waterschap Brabantse Delta

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor de waterstaatkundige verzorging in de gemeente Gilze en Rijen. Haar taken zijn waterkwantiteits en -kwaliteitsbeheer, de waterkeringzorg, waterzuivering, het grondwaterbeheer, het waterbodembeheer en vaak ook het scheepvaartbeheer. Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerprogramma 2022-2027.

Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio. Daarnaast heeft het waterschap, waar nodig, nog specifiek beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheerprogramma. Naast het waterbeheerprogramma 2022-2027 heeft waterschap Brabantse Delta een eigen Keur, legger en verordeningen. De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De Keur is onder andere te raadplegen via de website van waterschap Brabantse Delta. De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta, hebben hun keuren geharmoniseerd. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen sinds 1 maart 2015 dezelfde uitgangspunten voor het beoordelen van ruimtelijke (her)ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak toeneemt, zoals het hydraulisch neutraal ontwikkelen.

Aanvullend op de Keur heeft het waterschap haar eigen algemene regels vastgelegd in de "Algemene regels waterschap Brabantse Delta". De beleidsregels aanvullend op de Keur zijn verder vastgelegd binnen de "Beleidsregels voor waterkering, waterkwantiteit en grondwater" van waterschap Brabantse Delta. De waterschappen maken bij het beoordelen van het toegenomen verhard oppervlak onderscheid in de mate van toename van het verhard oppervlak.

De grenswaarden voor het toenemen aan verhard oppervlak waaraan getoetst wordt zijn:

- < 500 m²;
- tussen de 500 m² en 10.000 m²;
- 10.000 m².

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat ruimtelijke (her)ontwikkelingen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal moeten worden uitgevoerd. Om aan dit uitgangspunt te kunnen voldoen wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen en afvoeren.

Beoordeling en conclusie

Om te voldoen aan de watertoets dient deze waterparagraaf formeel ter beoordeling te worden voorgelegd aan het waterschap Brabantse Delta en aan de gemeente Gilze en Rijen voor een wateradvies. De uitkomsten hiervan worden te zijner tijd verwerkt in deze toelichting.

4.8.3 Beleid gemeente Gilze en Rijen

De gemeente Gilze en Rijen heeft in het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2021 - 2025 (vGRP) drie hoofddoelen omschreven:

1. Het duurzaam beschermen van de volksgezondheid;
2. Het op peil houden van de kwaliteit van de leefomgeving;
3. Het duurzaam beschermen van natuur en milieu (bodem, grond- en oppervlaktewater).

Deze drie hoofddoelen zijn uitgewerkt in de volgende zeven doelen:

1. Doelmatig inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater;
2. Doelmatig inzamelen en verwerken van stedelijk afvalwater;
3. Voorkomen dat grondwater de bestemming van een gebied structureel nadelig beïnvloedt;
4. Zo min mogelijk overlast voor de omgeving veroorzaken;
5. Doelmatig beheer en goed gebruik van de riolering;
6. Zo mogelijk infiltratie van regenwater in de bodem;
7. Ongewenste emissies naar oppervlaktewater, bodem en grondwater zoveel mogelijk voorkomen.

Het gemeentelijk beleid is erop gericht dat een versnelde afvoer of vergrote afvoer van hemelwater zoveel mogelijk voorkomen wordt door infiltratie of retentie. Voor nieuwbouw is het uitgangspunt om de ontwikkeling hydrologisch neutraal te ontwikkelen tot een bui van $t=100$ (een bui die eens in de 100 jaar voorkomt). Dit komt overeen met een compensatie-eis van 60 mm.

4.8.4 Waterbezwaar

Door Stantec is een waterparagraaf opgesteld. De waterparagraaf is als bijlage 5 opgenomen bij de toelichting. Door Civil support is de technische invulling van de waterbergingsopgave verder vormgegeven. Deze memo is als bijlage 6 opgenomen bij de toelichting.

Doordat het plangebied niet met elkaar is verbonden, is een waterberging in één van de gebieden niet in staat het water van het gehele plangebied te verwerken. Hierdoor is de berekening voor een bergingsvoorziening in tabel 4.4.1 verdeeld over de twee deelgebieden. Deelgebied 1 ten noorden van de Veenstraat heeft een waterberging ter grootte van 268,59 m³ ($4.260 \text{ m}^2 * 60 \text{ mm} + (6.116 - 4.260) * 7 \text{ mm} = 268,59 \text{ m}^3$) nodig. Deelgebied 2 ten zuiden van de Veenstraat heeft een waterberging van 505,02 m³ ($8.417 \text{ m}^2 * 60 \text{ mm}$) nodig.

Oppervlakte	Deelgebied 1 [m ²]	Deelgebied 2 [m ²]	Deelgebied 2.1 [m ²]	Deelgebied 2.2 [m ²]
Verharding (100% verhard)	2.020	2.277	1.986	291
Dakoppervlak (100% verhard)	1.626	2.950	2.005	945
Parkeren (100% verhard)	225	801	401	400
Halfverharding (50% verhard)	0	911	849	62
Erf / tuin (50% verhard)	4.489	3.866	3.866	-
Groen oppervlak (0% verhard)	1.717	3.064	1.939	1.125
Water	0	2.920	1.859	1.061
Totaal	10.077	16.789	12.905	3.884
Toekomstig verhard oppervlak	6.116	8.417	6.750	1.667
Waterbergingsseis [m³]	269	505	405	100

Tabel 7: Oppervlakteverdeling toekomstige situatie

4.8.5 ADVIES BEHANDELING REGENWATER (HWA)

Het plangebied bestaat uit twee deelgebieden. Deelgebied 1 omvat de gronden ten noorden van de Veenstraat, deelgebied 2 omvat de gronden ten zuiden van de Veenstraat. Omdat het twee losliggende plangebieden zijn worden ze waterhuishoudkundig ook los van elkaar gezien. Plangebied 2 is eigendom van twee verschillende grondeigenaren. Om het aandeel waterberging per eigenaar te bepalen, is deelgebied 2 in opgesplitst in twee sub-plandelen.

De waterbergingsopgave voor de deelgebieden is als volgt:

- Deelgebied 1: 269 m³
- Deelgebied 2.1: 405 m³
- Deelgebied 2.2: 100 m³

Mogelijkheden voor waterberging

Het maaiveld ligt op een hoogte van ca. +8,50 m N.A.P. en de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) ligt op +7,80 m N.A.P. Tussen het maaiveld en de maatgevende grondwaterstand zit dus maar ca. 0,70 m. Door de benodigde dekking (van ca. 1,0 m) op riolering en andere ondergrondse infiltratievoorzieningen behoren deze waterbergingsvoorzieningen niet tot de mogelijkheden binnen dit plangebied. De bergingsvoorzieningen dienen gerealiseerd te worden door middel van bovengrondse voorzieningen, zoals wadi's of oppervlaktewater.

Uitgangspunten wadi's

De volgende uitgangspunten voor bergingsberekening worden vastgesteld:

- Maaiveldhoogte: +8,50 m
- GHG: +7,80 m
- Drooglegging t.o.v. maaiveld: 30 cm
- Waterpeil wadi: 30 á 40 cm
- Talud 1:3

Bij een drooglegging van 30 cm en een waterpeil van 30 cm komt de bodem van de wadi op +7,90 m. De bodem van de wadi ligt dus boven de GHG. Bij een waterpeil van 40 cm is de bodem van de wadi gelijk aan de GHG.



Figuur 14: tekening bergingsopgave (bron: bijlage memo technische uitwerking waterbergingsopgave)

Deelgebied 1:

De bergingsopgaaf bedraagt 269 m³. Deze bergingsopgaaf is te realiseren door het aanleggen van een wadi aan de westzijde van het plangebied.

In figuur 14 is het beschikbare oppervlak voor de wadi weergegeven. Het totaal bodemoppervlak van de wadi bedraagt 940 m². Met een waterpeil van 30 cm bedraagt de gerealiseerde waterberging 282 m³. Hiermee voldoet deelplan 1 aan de bergingseis van 269 m³.

Deelgebied 2.1:

De bergingsopgaaf bedraagt 405 m³. Deze bergingsopgaaf is te realiseren door het aanleggen van wadi's aan de oostzijde van het plangebied. Op bijgevoegde tekening is het beschikbare oppervlak voor de wadi's weergegeven. Het totaal bodemoppervlak van de drie wadi's bedraagt 1016 m² (318 + 114 + 436 + 148 m²). Met een waterpeil van 40 cm bedraagt de gerealiseerde waterberging 406,40 m³. Hiermee voldoet deelplan 2.1 aan de bergingseis van 405 m³.

Deelgebied 2.2:

De bergingsopgaaf bedraagt 100 m³. Deze bergingsopgaaf is te realiseren door het aanleggen van een wadi aan de oostzijde van het plangebied.

In figuur 14 is het beschikbare oppervlak voor de wadi weergegeven. Het totaal bodemoppervlak van de wadi's bedraagt 961 m² (445 + 516 m²). Met een waterpeil van 40 cm bedraagt de gerealiseerde waterberging 384,40 m³. Hiermee voldoet deelplan 2.2 aan de bergingseis van 100 m³. Bij de

uitwerking van alle bovenstaande wadi's dient de opmerking gemaakt te worden dat de taluds niet zijn meegenomen in de berekening. Er zit dus nog voldoende speelruimte voor de verdere detail uitwerking van het plan.

Het plangebied zal waar mogelijk oppervlakkig en waar niet mogelijk middels traditionele regenwaterriolering afwateren richting de wadi's. De wadi's (per deelgebied) met elkaar verbonden zijn, zodat er één geheel systeem ontstaat.

4.8.6 ADVIES BEHANDELING VUILWATER (DWA)

In het plangebied worden 76 nieuwe woningen gerealiseerd. Uitgaande van een gemiddelde woningbezetting van 2,5 bewoners (bron: Leidraad Riolering) en een gemiddelde vuilwaterproductie van 120 liter per persoon per dag, met een piek van 12 liter per persoon per uur dient er vanuit het plangebied dagelijks ($76 \times 2,5 \times 120 \text{ l/dag} =$) $22,8 \text{ m}^3$ vuilwater te worden afgevoerd naar het rioolstelsel.

De piekbelasting bedraagt ($76 \times 2,5 \times 12 \text{ l/uur} =$) $2,28 \text{ m}^3/\text{uur}$. Het vuilwater vanuit het plangebied dient te worden aangesloten op een gemeentelijk rioolstelsel. De verdere uitwerking hiervan dient in samenspraak met de gemeente Gilze en Rijen te worden uitgevoerd.

4.8.7 AANVULLING HAALBAARHEID WATERHUISHOUDKUNDIGE VOORZIENING

In de waterparagraaf is bepaald hoe aan de vereiste waterberging wordt voldaan. Het Waterschap verwacht dat de beoogde invulling haalbaar is maar wil de onderbouwing hiervan verder uitgewerkt zien. Hiervoor wordt een voorbehoud gevraagd op een door het Waterschap goed te keuren waterhuishoudkundig plan. De gemeente is bezorgd over de situatie dat er adequate waterberging kan worden gerealiseerd, in het geval dat de parameters van de bodem ongunstiger zijn en het bestemmingsplan niet voldoende voorziet in alternatieven voor waterberging.

Om meer inzicht te verkrijgen in de haalbaarheid van de waterberging in het bestemmingsplan is aanvullend onderzoek uitgevoerd. Ten eerste is de aanlegsituatie van Blokske geanalyseerd. Blokske is onderdeel geweest van hetzelfde perceel grasland als voor De Nieuwe Erven, voordat hier woningbouw is gerealiseerd. Deze situatie voldoet al jaren. De bewoners nemen waar dat er eigenlijk nooit water in de wadi blijft staan. Daarnaast is er een infiltratieriool aanwezig. De boeren in de omgeving melden dat er vanwege de extreem hoge grondwaterstanden in januari 2024 voor het eerst water blijft staan in de sloten langs de Veenstraat.

De gemiddelde hoogte van het huidige grasland voor De Nieuwe Erven ligt op ca. 8,5 +NAP. Uitgezonderd de strook van de verbindingzone achter de Wethouder Boemaarsstraat waar de hoogte circa 9,0 +NAP bedraagt. Het maaiveld van het erf aan de westzijde van de Veenstraat, ligt ook op circa 8,5 +NAP.

De maaiveldpeilen van het Blokske variëren van 8,5 tot 9,2 +NAP. Het is aannemelijk dat De Nieuwe Erven hogere peilhoogtes krijgt dan het bestaande grasland, in verband met het uit te werken hoogteplan voor onder andere: afschot oppervlakkig afvoeren, aansluiting Veenstraat, grondbalans etc. Het grondwerk dat voor de landschapszone en wadi's moet worden uitgevoerd maakt het mogelijk het ontwerp zodanig aan te passen dat op alle beoogde plekken afschot en wadi's kunnen worden aangelegd.

Bij de aanleg van Blokske is uitgegaan van een GHG 7,1 +NAP. Afgezet tegen de aangelegde straten op ten minste 8,5 +NAP betekent dit GHG 1,4 meter onder maaiveld. Aangezien het naastgelegen perceel van De Nieuwe Erven hetzelfde peil heeft, lijkt de aanname in de waterparagraaf uiterst voorzichtig met een GHG van 0,7 onder maaiveld, ofwel 7,8 +NAP.

In oktober 2021 is een verkennend bodemonderzoek op de ontwikkellocaties uitgevoerd. De waterstanden op dat moment:

Plandeel Oost: 2,5-2,8 onder mv;
uit de peilbuizen blijkt een gemiddelde grondwaterstand 2,8-3,0 onder maaiveld.

Plandeel West 2,5-2,8 onder mv;
uit de peilbuizen blijkt een gemiddelde grondwaterstand 2,9-3,0 onder maaiveld.

In april/mei 2024 wordt een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd. Uit de eerste boringen van medio april blijken de volgende actuele waterstanden:

Plandeel Oost: 0,8-1,0 onder mv (0,8 komt overeen met 7,7 +NAP)

Plandeel West: 0,9-1,2 onder mv

Rekening houdend met de extreem hoge waterstanden op dit moment en gegeven het feit dat actuele metingen lager liggen de aanname van 0,7 (waterparagraaf) kan worden aangenomen dat de GHG in ieder geval lager ligt.

Uitgaande van een verhoging van het peil met 0,2m tot een peilhoogte 8,7m +NAP in het nieuwe maaiveld is er bij de huidige extreme grondwaterstanden nog een dekking van 1,0m. Dit is voldoende om bijvoorbeeld een bergingsriool aan te leggen al dan niet in combinatie met de wadi's (zie bijlage 6 waterhuishouding). Dit afgezien van het feit dat de verwachting van de GHG nog lager zal zijn. Dit geeft flexibiliteit in de uitwerking van het waterhuishoudkundig plan. Het geohydrologisch onderzoek wordt eind mei afgerond. Zodra de rapportage van het geohydrologisch onderzoek beschikbaar is zullen de resultaten worden gedeeld.

Voor het westelijk plandeel is inmiddels besloten om de wadi te laten vervallen. Niet vanwege de grondwaterstanden maar om de bijkomende zaken die moeten worden geregeld om de wadi integraal tot de ontwikkeling te laten behoren. Middels een waterbergende voorziening in de zone achter de tuinen is een alternatief gevonden om in de waterberging te voorzien.

Met de data uit verschillende invalshoeken is aannemelijk gemaakt dat de lokale grondwaterstanden lager zijn dan is aangenomen voor de berekeningen van de waterparagraaf. Dit betekent dat de voorgenomen waterberging met wadi's uitvoerbaar is. De feitelijk lagere grondstanden bieden meer mogelijkheden voor het inrichtingsplan om waterberging op een goede manier in te vullen. In de bestemmingsplanregels zijn voor de bestemmingen Verkeer en Groen waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Voor de vaststelling van het bestemmingsplan kan worden volstaan met de verwerking van de zienswijze van het Waterschap. Feitelijk is met bovenstaande verder onderbouwd dat de huidige waterparagraaf op zich voldoet. De uitwerking volgt bij het opstellen van het inrichtingsplan.

4.9 NATUUR

Toetsingskader

De natuurwet- en regelgeving kent twee sporen, namelijk een soortgericht spoor en een gebiedsgericht spoor. De bescherming van deze twee sporen is geregeld in de Wet natuurbescherming. Ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen, worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de natuurwetgeving.

Door Ekoza is in augustus 2022 een quickscan Flora- en Faunawetgeving uitgevoerd. Doel van deze quickscan is het inzichtelijk maken of beschermde natuurwaarden in het plangebied aanwezig zijn en welke betekenis deze hebben voor de verdere uitvoering van het initiatief. Verder wordt inzichtelijk gemaakt of door de geplande ontwikkeling negatieve effecten te verwachten zijn op beschermde gebieden. De quickscan is als bijlage 7 aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd. Naar aanleiding van de resultaten van de quickscan is voor enkele soorten nader ecologisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport van het nader onderzoek is als bijlage 8 bijgevoegd. De resultaten van het ecologisch onderzoek zijn hier kort samengevat.

Beoordeling gebiedsbescherming

Uit een rapportage blijkt dat de voorgenomen werkzaamheden geen effect hebben op de aangrenzende Natura2000-gebieden en/of Natuur Netwerk Nederland (NNB). Het plangebied ligt buiten de begrenzing van de NNB. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Ulvenhoutse Bos) ligt op circa 5 km afstand van het plangebied. Om negatieve effecten uit te sluiten voor de nabij liggende natura 2000-gebieden, is een berekening gemaakt met de rekentool AERIUS Calculator. In paragraaf 4.10 wordt nader ingegaan op het aspect stikstof.

Beoordeling soortenbescherming

De Wet natuurbescherming is gericht op het duurzaam in stand houden van soorten in hun natuurlijk leefgebied. Niet alleen de instandhouding van verblijfplaatsen is van belang, maar ook de instandhouding van het leefgebied. Te allen tijde dient men de zorgplicht in acht te nemen. Deze zorgplicht houdt in dat nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel mogelijk moet worden voorkomen. De zorgplicht geldt voor alle planten en dieren, beschermd of niet.

Grondgebonden zoogdieren

De voorgenomen werkzaamheden kunnen een negatief effect opleveren voor steenmarter en kleine marters. Middels nader onderzoek is onderzocht of de soorten daadwerkelijk gebruik maken van het projectgebied en of een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming nodig is. Onderzoek naar de steenmarter en kleine marters is door middel van sporenonderzoek en camera's uitgevoerd.

- Steenmarter

Tijdens het nader onderzoek zijn geen waarnemingen gedaan van vaste rust- en verblijfplaatsen van de steenmarter. Het gebruik van het plangebied als vaste rust- en verblijfplaats hiermee uitgesloten. Op basis van het beeldmateriaal maakt het plangebied mogelijk onderdeel uit van het leefgebied van de steenmarter. Het ruimtebeslag dat zal plaatsvinden op het leefgebied van de steenmarter door het realiseren van de nieuwbouw bedraagt nog geen 2%. Derhalve is er

geen sprake van een significante afname en is er geen significant negatief effect op het essentieel leefgebied van deze soort. Er zijn geen vervolgstappen noodzakelijk.

- *Kleine marterachtigen*

Tijdens het nader onderzoek zijn geen waarnemingen gedaan van kleine marterachtigen. Daarnaast zijn geen sporen waargenomen en zijn geen vaste rust- en verblijfplaatsen aangetroffen. Het gebruik van het plangebied als vaste rust- en verblijfplaats hiermee uitgesloten.

Vleermuizen

De bebouwing en bomen op de locatie zijn potentiële vaste rust- en verblijfplaatsen voor gebouwbewonende en boombewonende vleermuizen. Conform het vleermuisprotocol hebben in de periode half mei tot half juli veldbezoeken plaatsgevonden. Daarnaast zijn er in de periode half augustus tot en met september veldbezoeken uitgevoerd in de nacht. De conclusie van het nader ecologisch onderzoek t.a.v. vleermuizen is als volgt:

- *Zomer- en kraamverblijf*

Op basis van het nader onderzoek is geen waarneming gedaan van zomer- en kraamverblijfplaatsen. Op basis van een visuele inspectie zijn geen uitwerpselen aangetroffen. Ook is geen waarneming gedaan van zwermende, invliegende of uitvliegende vleermuizen. Het gebruik van de gebouwen binnen het plangebied als zomer- en kraamverblijf is hiermee uitgesloten.

- *Paarverblijf*

Op basis van het nader onderzoek wordt het voorkomen van paarverblijven uitgesloten. Tijdens de verschillende onderzoeksrondes, specifiek binnen de onderzoeksperiode gericht op paarverblijven, zijn eveneens geen activiteiten waargenomen (zwermen en baltsende mannetjes) die duiden op het gebruik van de gebouwen als paarverblijfplaats.

Vogels

De bebouwing op de locatie is mogelijk geschikt als nestlocatie voor huismus en voor steenuil en kerkuil. Nader onderzoek moet uitwijzen of de bebouwing gebruikt wordt door deze soorten en een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming nodig is. Voor de huismus vinden er in de periode half maart tot half juni twee bezoeken plaats. Voor de steenuil vinden vier bezoeken plaats in de schemering in de periode half februari – half april en voor de kerkuil vinden vier bezoeken plaats in de periode februari – augustus. De bomen en struiken zijn geschikt als nestlocatie voor vogels. Actieve nesten mogen geen negatief effect ondervinden. De verwijdering van de vegetatie en de sloop van de gebouwen dienen buiten het broedseizoen (half maart – half juli), na het nader onderzoek, uitgevoerd te worden om te voorkomen dat vogels zich erin nestelen. De conclusie van het nader ecologisch onderzoek t.a.v. huismus, steenuil en kerkuil is als volgt:

- *Huisumus*

Tijdens het nader onderzoek zijn geen huismussen waargenomen in het plangebied. Daarnaast zijn er geen waarnemingen gedaan van nestlocaties. Het gebruik van de gebouwen binnen het plangebied als nestlocatie is hiermee uitgesloten.

Binnen en aangrenzend aan het plangebied is foerageergebied van de huismus aanwezig in de vorm van struiken, struweel en hagen. Aangezien in de omgeving van het plangebied voldoende alternatief foerageergebied aanwezig is, betreft het geen essentieel foerageergebied.

- *Steenuil*

Tijdens het nader onderzoek zijn geen waarnemingen gedaan van nestlocaties van de steenuil binnen het plangebied. Het gebruik van het plangebied als nestlocatie wordt hiermee uitgesloten.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het leefgebied van de steenuil. Het ruimtebeslag dat zal plaatsvinden op het leefgebied van de steenuil voor het realiseren van de nieuwbouw bedraagt minder dan 5%. Derhalve is er geen sprake van een significant negatief effect op het essentieel leefgebied van deze soort. Er zijn geen vervolgstappen noodzakelijk.

- *Kerkuil*

Tijdens het nader onderzoek zijn er geen waarnemingen gedaan van nestlocaties en paartjes kerkuilen, en zijn geen bedelende jongen en kerkuilen gehoord. Het gebruik van het plangebied als nest-locatie wordt hiermee uitgesloten.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het leefgebied van de kerkuil. Het ruimtebeslag dat zal plaatsvinden op het leefgebied van de kerkuil voor het realiseren van de nieuwbouw bedraagt minder dan 0,5%. Derhalve is er geen sprake van een significante afname en is er geen significant negatief effect op het essentieel leefgebied van deze soort. Er zijn geen vervolgstappen noodzakelijk.

Reptielen, amfibieën en vissen

Geschikt habitat om te rusten, zich voort te planten of te overwinteren is voor beschermde reptielen, amfibieën en vissen in het projectgebied niet aanwezig. Een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is niet nodig.

Flora

De beschermde plant ruw parelzaad is binnen het projectgebied in de bloemenweide te verwachten. Uitgebreider onderzoek tijdens de bloeitijd van deze planten (april-juni) moet uitwijzen of deze daadwerkelijk aanwezig zijn. Vervolgens kan bepaald worden of een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming nodig is.

Ongewervelden

Het projectgebied is mogelijk geschikt als habitat voor grote vos en teunisbloempijlstaart. Nader onderzoek moet uitwijzen of deze soort daadwerkelijk aanwezig is en of een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming noodzakelijk is. Het onderzoek naar de teunisbloempijlstaart vindt in de periode juni-september plaats waarbij er wordt gezocht naar de rupsen op waardplanten. In juli en augustus is de piek vliegperiode van de grote vos waarin het onderzoek plaatsvindt. De conclusie van het nader ecologisch onderzoek t.a.v. grote vos en teunisbloempijlstaart is als volgt:

Tijdens het nader onderzoek zijn geen rupsen van de teunisbloempijlstaart en geen imago's van de grote vos waargenomen in het plangebied. Het gebruik van het plangebied als habitat voor deze soorten is hiermee uitgesloten.

Houtopstanden

De bomen in het projectgebied vallen onder de bebouwde kom houtopstanden en zijn daarom vrijgesteld van de meld- en herplantplicht van de Wet natuurbescherming.

Invasieve exoten

Er zijn geen invasieve exoten aangetroffen binnen het projectgebied. Wet- en regelgeving voor invasieve exoten zijn daarom niet van toepassing.

Overige soorten en maatregelen

Tijdens het nader onderzoek zijn ook waarnemingen gedaan van meerdere soorten vallend onder de soortgroepen: algemene broedvogels, vogels met jaarrond beschermd nest (cat. 5), vogels met jaarrond beschermd nest (cat. 4), grondgebonden zoogdieren en ongewervelden. Gezien de meest voorkomende overige soorten nesten van algemene broedvogels betreft wordt geadviseerd om te werken buiten het broedseizoen. Voor de houtduif, witte kwikstaart en grondgebonden zoogdieren als egel, muis en vos dient te worden gewerkt volgens een ecologisch werkprotocol. Een volledig overzicht is opgenomen in bijlage 5 van het nader ecologisch onderzoek.

Om mogelijke indirecte effecten als verstoring door licht op naast gelegen foerageergebied, verblijfplaatsen en vliegroutes voor vleermuizen te voorkomen dient te worden gewerkt tussen zonsopgang en zonsondergang. Indien toch gebruik moet worden gemaakt van kunstlicht, dient gebruik te worden gemaakt van gerichte verlichting. Hierbij dient lichtval op bomen, water en gebouwen in de omgeving te worden vermeden om verstoring te voorkomen. Daarnaast mogen er tussen zonsondergang en zonsopkomst geen obstructies in het water worden gelegd voor dieren die het water volgen als vliegroute.

Conclusie

In de conclusies van de quickscan en het nader onderzoek is bepaald dat vervolgstappen nodig zijn om overtredingen van verbodsbepalingen vanuit de Wet natuurbescherming te voorkomen. In onderstaande tabel is weergegeven welke vervolgstappen dat zijn. Mits wordt gewerkt volgens een ecologisch werkprotocol is een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming voor de ontwikkeling niet nodig.

Soort of soortgroep	Onderzochte functie	Beschermde functies aanwezig	Overtreding verbodsbepaling	Ontheffing Wnb nodig	EWP nodig*
Algemene broedvogels	--	<u>Ja</u> , bezet nest	Mogelijk	Nee, indien gewerkt wordt conform ecologisch werkprotocol	<u>Ja</u>
Jaarrond beschermde nesten categorie 5	--	Mogelijk, geschikt broedbiotoop	Mogelijk	Nee, indien gewerkt wordt conform ecologisch werkprotocol	<u>Ja</u>
Huismus	Vaste rust- en verblijfplaatsen	Nee	Nee	Nee	Nee
	Foerageergebied	<u>Ja</u>	Nee, betreft geen essentieel foerageergebied	Nee	Nee
Steenuil	Vaste rust- en verblijfplaats	Nee	Nee	Nee	Nee
	Leefgebied	<u>Ja</u>	Nee, betreft geen essentieel leefgebied	Nee	Nee
Kerkuil	Vaste rust- en verblijfplaats	Nee	Nee	Nee	Nee
	Leefgebied	<u>Ja</u>	Nee, betreft geen essentieel leefgebied	Nee	Nee
Vleermuizen	Vaste rust- en verblijfplaats	Nee	Nee	Nee	Nee
	Foerageergebied	<u>Ja</u>	Nee, betreft geen essentieel foerageergebied	Nee	<u>Ja</u>
	Vliegroutes	<u>Ja</u>	Nee, gelegen buiten plangebied	Nee	<u>Ja</u>
Kleine marterachtigen	Vaste rust- en verblijfplaats	Nee	Nee	Nee	Nee
	Leefgebied	Nee	Nee	Nee	Nee

Tabel 8: Te nemen vervolgstappen teneinde overtreding van de Wet natuurbescherming te voorkomen.

4.10 STIKSTOF

Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb, per 1 januari 2017) regelt de bescherming van natuurgebieden die uniek zijn voor Nederland en Europa, de bescherming van planten en dieren en van bossen en andere houtopstanden. Voor de Wet natuurbescherming heeft de Europese regelgeving als uitgangspunt gediend. De gebiedsbescherming in de Wnb richt zich uitsluitend op Natura 2000- gebieden. Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen.

In Nederland zijn ruim 160 Natura 2000-gebieden aangewezen. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Handelingen of activiteiten binnen en buiten beschermde natuurgebieden die schadelijk zijn voor de doelstellingen van het gebied zijn verboden, tenzij door het bevoegd gezag hier vergunning voor is verleend.

Beoordeling

Het plangebied ligt op een afstand van ca. 5 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied 'Ulvenhoutse Bos'. Door Stantec is een onderzoek (zie bijlage 9) uitgevoerd naar de stikstofdepositie vanwege het stedenbouwkundig plan 'de Nieuwe erven' in Molenschot. Voor zowel de sloop-/bouwphase en gebruiksfase is bepaald wat de bijdrage van het plan is aan stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden is. Vervolgens is bepaald of deze resultaten leiden tot mogelijk significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden en of een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming noodzakelijk is.

Om uit te sluiten dat er geen negatieve effecten met betrekking tot stikstof zijn, is een berekening uitgevoerd in de Aeries Calculator, versie 2023.1 (releasedatum 7 februari 2024). In de berekening zijn de gegevens opgenomen van zowel de bouw- als de gebruiksfase van het plan.

Conclusie

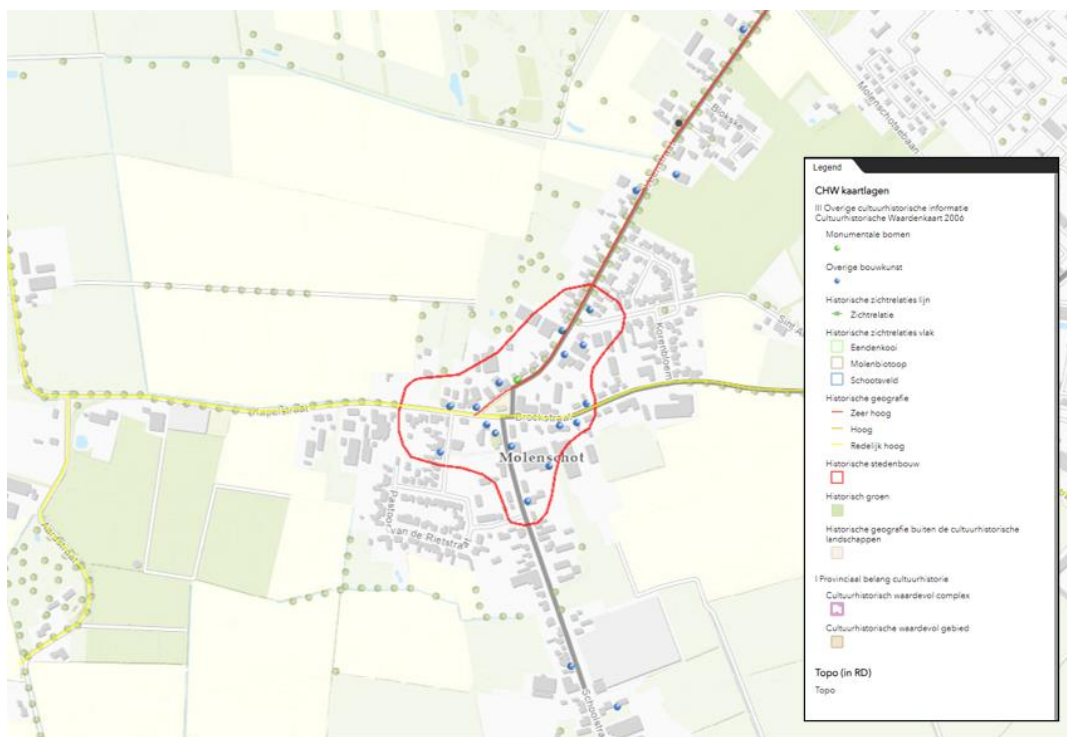
Uit onderhavige voortoets blijkt dat op basis van objectieve gegevens er geen sprake is van stikstofdepositie; de depositie bedraagt 0,00 N mol/ha/jr. Derhalve wordt geconcludeerd dat er geen significant negatieve effecten zijn te verwachten voor de instandhoudingsdoelen van de betrokken Natura 2000- gebieden. Een Wnb-vergunning is dan ook niet benodigd.

Voorwaarde is de toepassing van AdBlue zoals beschreven in bijlage 1 bij het stikstofonderzoek. In het kader van de zorgplicht wordt geadviseerd om AdBlue maximaal te gebruiken bij alle werktuigen waarbij dit mogelijk is. Geadviseerd wordt om het gebruik van AdBlue op te nemen als voorwaarde in de vergunning.

4.11 CULTUURHISTORIE

4.11.1 Cultuurhistorische waardenkaart

In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant staat aangegeven welke archeologische en cultuurhistorische waarden (in potentie) aanwezig zijn. In de onderstaande afbeelding is een uitsnede weergegeven van de Cultuurhistorische Waardenkaart (hierna CHW) ter plaatse van het plangebied.



Beoordeling en conclusie

Binnen het plangebied zijn enkele objecten aanwezig die in de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant als cultuurhistorisch waardevol zijn aangeduid. Het gaat hierbij om de karakteristieke langegevelboerderijen op de Veenstraat 46. In het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met de cultuurhistorische waarde van deze objecten.

Het beoogde plan heeft geen invloed op de cultuurhistorische waarde van het gebied. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de realisatie van het initiatief.

4.12 ARCHEOLOGIE

Toetsingskader

Gemeenten hebben op basis van de Monumentenwet en de Wet op de archeologische monumentenzorg de rol van bevoegd gezag op gebied van archeologie. Dit betekent dat de zorg voor het bodemarchief niet langer vrijblijvend is, maar dat zij de verantwoordelijkheid moeten nemen voor de archeologische monumentenzorg.

Beoordeling en conclusie

In het vigerend bestemmingsplan zijn locaties met een hoge archeologische verwachtingswaarde specifiek aangeduid. Het planperceel heeft in het geldende bestemmingsplan de aanduiding 'Waarde-archeologie'. Op gronden met deze bestemming is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek verplicht wanneer bebouwing wordt gerealiseerd of werkzaamheden plaatsvinden die dieper gaan dan 40 cm onder het bestaande maaiveld.

In mei 2022 heeft Transect B.V. in opdracht van Stantec een archeologisch vooronderzoek (zie bijlage 10) gedaan op de planlocatie. Het onderzoek is uitgevoerd in de vorm van een Bureauonderzoek (BO) en een Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O), verkennende fase. De rapportage van dit onderzoek is toegevoegd als bijlage bij deze toelichting. De totale oppervlakte van het onderzoeksgebied is ongeveer 2,1 ha.

Hieronder zijn de belangrijkste bevindingen en conclusies uit het onderzoek opgenomen.

Uit het bureauonderzoek blijkt een hoge verwachting op de aanwezigheid van archeologische resten uit het Laat-Paleolithicum B tot en met de Nieuwe tijd. Deze verwachting is gebaseerd op de veronderstelde ligging van het plangebied ter plaatse van een dekzandwieling, die omgeven wordt door beken en dekzandvlaktes. Dit relatief hooggelegen gebied heeft gunstige omstandigheden voor bewoning gehad. Op basis van historische kaarten is in elk geval ter plaatse van de Veenstraat 59 sprake van een erf uit de Midden- en Late Nieuwe tijd. Er worden niet of nauwelijks verstoringen van het archeologisch relevante niveau verwacht.

Uit het veldonderzoek is gebleken dat het plangebied inderdaad ter plaatse van een dekzandwieling ligt. In twee van de boringen ter plaatse van het erf Veenstraat 59 is bovendien nog sprake van een uitbraaklaag te relateren aan het historische erf. Daarom is de hoge verwachting op de aanwezigheid van archeologische resten te handhaven voor de periode Neolithicum – Nieuwe tijd. Aangezien de oorspronkelijke B- en BC-horizonten in het grootste gedeelte van het plangebied waarschijnlijk zijn opgenomen in het bouwlanddek, is de verwachting voor het Laat-Paleolithicum B en het Mesolithicum wel naar een middelhoge verwachting vast te stellen. Vondstconcentraties uit deze periode zijn mogelijk nog wel in verploegde vorm aan te treffen.

Conclusie

In het plangebied is sprake van een hoge verwachting op het aantreffen van archeologische resten vanaf een diepte van 60-110 cm -Mv (7,5-7,8 m +NAP; deelgebied Veenstraat 59) en circa 20-100 cm - Mv (7,4-8,2 m +NAP; deelgebied Veenstraat 46), hetgeen een handhaving is van de bestaande verwachting op de archeologische beleidskaart. De archeologische dubbelbestemming blijft als zodanig gehandhaafd.

Bij ingrepen in de groter dan 100 m² en dieper dan 40 cm geldt een nadere onderzoeksplicht. Hiertoe wordt een archeologisch onderzoek uitgevoerd in de vorm van een Inventariserend Veldonderzoek door middel van Proefsleuven (IVO-P), dat dient plaats te vinden conform een door de bevoegde overheid goedgekeurd Programma van Eisen (PvE).

Het bovenstaande is een advies. Op grond van de resultaten van het rapport zal het bevoegd gezag (de gemeente Gilze en Rijen) een selectiebesluit nemen over de daadwerkelijke omgang met eventueel aanwezige archeologische waarden binnen het plangebied.

4.13 NIET GESPRONGEN EXPLOSIEVEN

Toetsingskader

Het plangebied is gelegen binnen een NGE-risicogebied (Niet gesprongen explosieven). Binnen deze gebieden kunnen mogelijk niet gesprongen explosieven worden aangetroffen als gevolg van achtergebleven afwerpmunitie uit de Tweede Wereldoorlog. Om het gebied geschikt te maken voor de nieuwe ontwikkeling is voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden een onderzoek uitgevoerd naar niet gesprongen explosieven. Parallel aan het archeologisch onderzoek wordt ook veldonderzoek uitgevoerd naar niet gesprongen explosieven. De resultaten worden te zijner tijd in deze paragraaf verwerkt.

4.14 GEURHINDER

Toetsingskader

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en/of het Activiteitenbesluit vormt het toetsingskader voor de geurhinder vanuit de omliggende veehouderijen. Dat kader stelt normen aan de geurbelasting van veehouderijen op geurgevoelige objecten (alleen intensieve veehouderijen) en stelt minimale afstanden vast van veehouderijen tot geurgevoelige objecten (alle veehouderijen).

Daarnaast moet worden beoordeeld of ter plaatse van het nieuwe geurgevoelig object sprake is van een goed woon- en verblijfsklimaat en mag het nieuw geurgevoelig object geen (aanvullende) beperking worden voor de omliggende veehouderijen. De geurbelasting is afkomstig van dieren, waarvoor in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) een emissiefactor is vastgesteld (bijvoorbeeld varkens, vleesvee, pluimvee, schapen en geiten). De geurbelasting wordt uitgedrukt in odour units per kubieke meter lucht (OUE/m³).

De maximaal toegestane geurbelasting van veehouderijen op geurgevoelige objecten is afhankelijk van de ligging (concentratiegebied of niet-concentratiegebieden en binnen of buiten de bebouwde kom).

Naast geurnormen wordt in de Wgv ook rekening gehouden met (vaste) afstanden van veehouderijen tot geurgevoelige objecten. Bij deze afstanden gaat het om dieren waarvoor in de Rgv geen omrekeningsfactoren zijn vastgesteld (bijvoorbeeld melkrundvee en paarden). De minimaal aan te houden afstand bedraagt 50 meter tot een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom en 100 meter tot een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom. Deze afstanden gelden ongeacht het aantal dieren dat gehouden wordt. De te toetsen afstand wordt gemeten tussen de buitenzijde van een geurgevoelig object en het dichtstbijzijnde emissiepunt.

Beoordeling

In de voorliggende situatie is sprake van de ontwikkeling van een woongebied met 66 woningen. In het kader van de Wgh moet worden aangetoond dat voldaan wordt aan de Wgv, dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat de omliggende veehouderijen niet worden beperkt in hun mogelijkheden.

In mei 2023 heeft Stantec een milieuonderzoek geur en veehouderij uitgevoerd. Het geuronderzoeksrapport is toegevoegd als bijlage 11 bij deze toelichting. Hieronder zijn de belangrijkste conclusies uit het rapport samengevat.

Volgens gegevens uit de kernregistratie dierverblijven bevinden zich binnen een straal van 2 km rond het plangebied 5 veehouderijen met vleeskuikens, leghennen of vleesvarkens. Hieronder valt de veehouderij aan de Veenstraat 46 te Molenschot die als onderdeel van het voorliggende plan is gestopt.

Tabel 9 geeft een overzicht van de overige vier veehouderijen, de daarbij behorende emissie PM₁₀, de berekende afstand (straal van de afstandscontour voor endotoxine) en de kortste afstand van het bouwvlak van de veehouderij tot het bouwvlak van de nieuwe woningen.

Tabel 9: Beoordeling woon- en leefklimaat

Adres	dieren	Emissie fijnstof PM ₁₀	Afstand endotoxine	Afstand veehouderij tot grens plangebied
Groenstraat 11 Dorst	8 varkens	43.174 kg/jaar	409	1890
Molenschotseweg 4 Dorst	1773 varkens	10.2835 kg/jaar	693	1530
Lijndonkseweg 11 Bavel	300 varkens	45.900 kg/jaar	645	1750
Aardstraat 2 Molenschot	6224 varkens	347.276 kg/jaar	766	985

Uit tabel 6 blijkt dat het plangebied niet is gesitueerd binnen de straal van de afstand contour voor endotoxine. Dit aspect vormt geen beperking voor de realisatie van woningen binnen het plangebied. Daarnaast blijkt dat ter plaatse van het plangebied voor het milieuaspect geur en veehouderij sprake is van een “Goed” tot “Zeer Goed” woon- en leefklimaat en het plan geen aanvullende beperking is voor de omliggende veehouderijen.

Conclusie

Uit het onderzoek blijkt dat voldaan wordt aan de vaste afstanden en geurbelastingen uit de Wet geurhinder en veehouderij. Daarnaast blijkt dat ter plaatse van het plangebied voor het milieuaspect geur en veehouderij sprake is van een “Goed” tot “Zeer Goed” woon- en leefklimaat en het plan geen aanvullende beperking is voor de omliggende veehouderijen. Binnen een straal van 2 rond het plangebied bevinden zich geen geitenhouderijen of veehouderijen die mogelijk een gezondheidsrisico veroorzaken ter plaatse van het plangebied.

Geconcludeerd kan worden dat de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling niet stuit op beperkingen ten aanzien van het milieuaspect geur en veehouderij.

4.15 VOLKSGEZONDHEID I.R.T. VEEHOUDERIJEN

Toetsingskader

Op dit moment zijn de belasting op de omgeving van veehouderijen en daarmee samenhangende gezondheidsrisico's voor omwonenden slechts deels uitgewerkt in de milieuwetgeving. De Milieuwetgeving die voor gezondheid relevant is, richt zich op geurhinder en fijnstof (PM_{2,5} en PM₁₀). Naast geur en fijnstof spelen de mogelijke gevolgen van endotoxinen, zoönosen en resistente bacteriën ook nog een rol.

Factoren die de grootste mate van invloed hebben op endotoxine-concentraties in de lucht zijn de afstand van een object tot een veehouderij en het aantal dieren. Afstanden, waarbinnen deze advieswaarde wordt overschreden, zijn te berekenen door middel van de methode uit het Endotoxine toetsingskader. Voor vleeskuikens, legkippen en vleesvarkens zijn afstandsgrafieken opgesteld. Hierbij wordt de advies emissiewaarde (PM₁₀) van 30 EU/m³ voor endotoxinen uitgezet tegen de afstand tot een veehouderij. Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouders en pluimveehouders in de omgeving.

De afstandsgrafieken zijn gebaseerd op de volgende formules:

- Vleeskuikens (variabele emissie): $y = p_1 * x^{p_2}$ ($p_1 = 6,46065585$ en $p_2 = 0,49242746$);
- Leghennen (constante emissie): $y = p_1 * x^{p_2}$ ($p_1 = 14,1291356$ en $p_2 = 0,31511434$);
- Vleesvarkens (constante emissie): $y = p_1 * \ln(x) - p_2$ ($p_1 = 60,0608184$ en $p_2 = 231,712643$).

In deze formules is y de straal van de afstandscontour en x is de PM₁₀ emissie in kg/jaar. De afstand dient gemeten te worden vanuit het dichtstbijzijnde emissiepunt van het dierenverblijf van de veehouderij tot de gevel van een gevoelig object.

Uit het RIVM-rapport 2017-0062 (veehouders en Gezondheid (VGO) (aanvullende studies)) komt naar voren dat omwonenden van o.a. geitenhouders een grotere kans hebben op het krijgen van een longontsteking. Dit geldt met name voor mensen die op een afstand tot 2 km van een geitenhouderij wonen. Hierbij geldt uiteraard dat hoe groter de afstand tot de geitenhouderij hoe kleiner de kans. Naar aanleiding daarvan hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant besloten tot een moratorium op de geitenhouderij, om het uitbreiden van dierverblijven en omschakelen naar geitenhouderij tegen te gaan. Daarnaast is woningbouw binnen de straal van 2 km slechts onder voorwaarden toegestaan. De gezondheidsrisico's moeten goed worden afgewogen en verantwoord worden bevonden.

Vleeskuikens, leghennen en vleesvarkens

Uit het geuronderzoek (zie paragraaf 4.14) is te zien welke veehouders binnen een straal van 2 kilometer van het plangebied liggen. Binnen 2 kilometer bevinden zich de volgende bedrijven met vleeskuikens, leghennen en vleesvarkens:

- Molenschotseweg 4: Vleesvarkens (emissie 21.597 OUE/s);
- Aardstraat 12: Vleesvarkens (emissie 799 OUE/s);
- Lijndonkseweg 11: Vleesvarkens (emissie 6.900 OUE/s);

Aan de Aardstraat 12 is een veehouderij met vleesvarkens geregistreerd. Echter wordt deze veehouderij momenteel ontmanteld. De stallen zijn recent gesaneerd. De overige twee varkenshouders in de omgeving liggen op een afstand van 1,6 en 1,85 kilometer van het plangebied.

Geitenhouders

Binnen een straal van 2 kilometer rond het plangebied bevinden zich geen geitenhouders.

Conclusie

Uit toetsing op afstanden door de ODBN blijkt dat mogelijk wordt voldaan aan de endotoxine richtafstanden voor varkens- en/of pluimveehouders (stap 1) en de ontwikkeling leidt niet tot een toename aan emissies (stap 2). Zoals in paragraaf 4.14 beschreven voldoet de locatie qua geurbelasting aan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (stap 3).

De planlocatie is niet gelegen binnen de straal van 2 km van een geitenhouderij (stap 5a), binnen een afstand van 1 km van een pluimveebedrijf (stap 5b) of binnen 250 meter van overige veehouderijen: (stap 5c). Het bedrijfsmatig houden van meerdere diersoorten binnen één veehouderij is niet aan de orde (stap 4), evenals mestbe- of verwerking (stap 6). Er is geen ongerustheid bij omwonenden over volksgezondheid (stap 7).

Het aspect volksgezondheid in relatie tot veehouderijen vormt geen belemmeringen voor de haalbaarheid van dit initiatief.

4.16 M.E.R. BEOORDELING

Toetsingskader

Op 7 juli 2017 is het Besluit m.e.r. in werking getreden. De vorm-vrije mer-beoordeling voor activiteiten onder de grenswaarde is vervangen door de mer- beoordelingsplicht. De mer-beoordelingsplicht is van toepassing indien:

- er sprake is van een m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteit op grond van de bijlagen bij het Besluit m.e.r.;
- voor het plan een passende beoordeling op grond van de Natuurbeschermingswet (Nbw) is vereist.

Beoordeling

In de bijlage bij het Besluit mer is opgenomen welke activiteiten mer-plichtig zijn (de C-lijst) en welke activiteiten mer-beoordelingsplichtig zijn (de D-lijst). De activiteiten die dit bestemmingsplan mogelijk maakt zijn op grond van de bijlagen bij het Besluit m.e.r. (beoordelings) plichtig. Dit project kan aangeduid worden als een stedelijk ontwikkelingsproject (bijlage D 11.2). Een stedelijk ontwikkelingsproject is m.e.r. beoordelingsplichtig indien het betreft een gebied met een oppervlakte van meer dan 100 hectare, of meer dan 2000 woningen of meer dan 200.000 bruto vloeroppervlakte bevat. Aan al deze criteria voldoet het plangebied (er komen beschrijving bouwenvelop) niet dus op grond hiervan is geen direct m.e.r.-plicht nodig. Verder blijkt uit de in dit hoofdstuk genoemde onderzoeken dat er geen (mogelijke) belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, eventueel na het treffen van maatregelen, aanwezig zijn

Conclusie

Aangezien de ontwikkeling valt onder de activiteit D 11.2 van het Besluit m.e.r. is sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Aangezien het plan onder de geldende drempelwaarden blijft is een beknopte aanmeldnotitie voldoende. Het plan heeft geen belangrijke negatieve gevolgen het wonen leefmilieu in de omgeving. Er worden geen negatieve effecten verwacht vanwege de ligging van het plangebied ten opzichte van gevoelige gebieden. Het bevoegd gezag neemt op basis van een aanmeldnotitie een m.e.r.-beoordelingsbesluit. Het besluit wordt te zijner tijd als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

5.0 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 INLEIDING

Een bestemmingsplan bestaat uit planregels, een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De planregels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden. In de toelichting is gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

De indeling en inhoud van dit bestemmingsplan zijn gebaseerd op de systematiek van de gemeente Gilze-Rijen. De systematiek van de regels sluiten aan bij de systematiek zoals deze wordt gehanteerd in de regels van het 'bestemmingsplan Veenstraat 46-52 te Molenschot'. Voor het overige is de plansystematiek gebaseerd op en sluit aan bij SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen) en IMRO2012 (Informatie Model Ruimtelijke Ordening).

Algemene toelichting verbeelding

Op de verbeelding wordt met lijnen, coderingen en arceringen aan gronden een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn op de verbeelding met aanduidingen nadere regels aangegeven. De verbeelding is volgens IMRO 2012 (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) getekend. Dit is een eenduidige en technische methode voor het tekenen van kaarten. Hiermee wordt ruimtelijke informatie eenvoudig digitaal uitgewisseld met andere overheden en samenwerkingspartners. Verder maakt deze methode het mogelijk om het plan via internet te raadplegen. De digitale verbeelding is juridisch bindend.

Algemene toelichting planregels

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1 (inleidende regels), met daarin een aantal regels die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2 (bestemmingsregels), met daarin per bestemming onder meer bestemmingsregels, bouwregels en afwijkmogelijkheden;
- Hoofdstuk 3 (algemene regels), met daarin algemene afwijkings-, bouw-, gebruiks-, aanduidings-, afwijkings- en wijzigingsregels;
- Hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels), met daarin de overgangsregels en de slotregel.

5.2 TOELICHTING BESTEMMINGEN

In dit bestemmingsplan komen de volgende regels en bestemmingen voor:

5.2.1 Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Dit onderdeel bestaat uit de begrippen (artikel 1) en de wijze van meten (artikel 2). Hierin wordt aangegeven wat in de regels onder bepaalde begrippen moet worden verstaan en hoe dient te worden gemeten bij de toepassing van de bouwregels of sommige gebruiksregels van het plan.

5.2.2 Hoofdstuk 2: Bestemmingsplanregels

In dit hoofdstuk zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. In ieder artikel is per bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden.

Artikel 3: Groen

Gronden met de bestemming groen zijn bedoeld voor groenvoorzieningen. Hieronder vallen onder andere voorzieningen voor langzaam verkeer (voet- en fietspaden), straatmeubilair en kunstobjecten, kunstwerken, nutsvoorzieningen, ondergrondse voorzieningen en ondergeschikte voorzieningen voor verkeer parkeren en inritten. Speelvoorzieningen zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding op de verbeelding. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Artikel 4: Natuur

Binnen deze bestemming zijn gronden aangewezen voor onder andere bos en natuurgebieden met recreatief medegebruik. Doel van deze bestemming is het behouden en ontwikkelen van de natuur- en landschapswaarden. Bij deze doeleinden behorende voorzieningen zoals onder andere groenvoorzieningen, wandel- en fietspaden, nutsvoorzieningen zijn binnen deze bestemming toegestaan. Waterhuishoudkundige voorzieningen zijn uitsluitend toegestaan indien specifiek aangeduid op de verbeelding.

Artikel 5: Verkeer – verblijfsgebied

Gronden met de bestemming 'Verkeer' zijn bestemd voor wegen, bermen en fiets- en voetpaden. De gronden zijn verder ook bestemd voor nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, ondergrondse voorzieningen zoals bergbezinkbassins, drinkwatervoorzieningen en (hoofd)riolering en groenvoorzieningen inclusief waterpartijen en –gangen, kunstwerken, kunstobjecten, speeltoestellen en straatmeubilair. Op of in deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van een nutsvoorziening worden gebouwd.

Artikel 6: Wonen

Deze bestemming is opgenomen ten behoeve van de realisatie van 76 woningen, waarvan maximaal 52 grondgebonden woningen en 24 appartementen met zorgcomponent. De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor de afzonderlijke huisvesting van huishoudens. De woningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Binnen de bestemming woningen zijn aanduidingen opgenomen met betrekking tot de maximaal toegestane goot- en bouwhoogtes.

Artikel 7: Leiding – Water

Deze gronden zijn mede bestemd voor watertransportleiding. Andere bestemmingen zijn op deze gronden mogelijk, waarbij geldt dat uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd, met een bouwhoogte van maximaal 4 meter.

Artikel 8: Waarde Archeologie

In het bestemmingsplan is, ter bescherming van de archeologische waarden, een dubbelbestemming opgenomen. De met 'Waarde – Archeologie' bestemde gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de gebieden met te verwachten archeologische waarden. Op deze gronden is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning grondwerkzaamheden te verrichten dieper dan 40 cm, het verlagen van de waterpeil of het aanbrengen of rooien van bomen of houtgewas, waarbij stobben worden verwijderd. Dit verbod geldt niet voor bouwwerken met een oppervlakte van maximaal 100 m² of een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst. Voor het overige zijn in dit bestemmingsplan de regels van het vigerende bestemmingsplan van toepassing verklaard.

5.2.3 Hoofdstuk 3: Algemene regels

Hieronder zijn begrepen de anti-dubbeltelregel, de algemene gebruiksregels, de algemene aanduidingsregels, de algemene afwijkingsregels, de algemene wijzigingsregels en de overige regels.

Algemene aanduidingsregels

Onder de algemene aanduidingsregels zijn de volgende gebiedsaanduidingen opgenomen;

- Overig - IHCS-1:
De maximale bouwhoogte bouwwerk 56m boven NAP
- Vrijwaringszone – ILS 5:
De maximale bouwhoogte bouwwerk lineair interpolatie 32,6 m en 42,6 m boven NAP;
- Luchtvaartverkeerzone – 7
De maximale bouwhoogte bouwwerk lineair interpolatie 40 m en 45 m boven NAP
- Luchtvaartverkeerzone – 8
De maximale bouwhoogte bouwwerk lineair interpolatie 45 m en 50 m boven NAP
- Luchtvaartverkeerzone – 9
De maximale bouwhoogte bouwwerk lineair interpolatie 50 m en 55 m boven NAP
- Milieuzone – geluidsgevoelige functie 2
- Herbegrenzing stedelijk gebied
Voor de herbegrenzing van het stedelijk gebied zijn er conform artikel 6.2 van de Interim Omgevingsverordening (lov) enkele gebiedsaanduidingen opgenomen omtrent het opnemen en verwijderen van werkingsgebieden uit de lov. Het gaat om de aanduidingen voor het verwijderen van het werkingsgebied 'landelijk gebied', 'groenblauwe mantel', 'gemengd landelijk gebied' en het opnemen van de werkingsgebieden 'stedelijk gebied' en 'concentratiegebied'.

Overige regels

Onder overige regels is een regel opgenomen die voorziet in de aanwezigheid van voldoende parkeergelegenheid. Hiertoe is de 'Nota Parkeernormen Gilze en Rijen 2017', of diens rechtsopvolger van toepassing verklaard.

5.2.4 Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd. In de slotregel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

6.0 UITVOERBAARHEID

6.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De gronden zijn in eigendom van de initiatiefnemer. Alle voorbereidings- en uitvoeringskosten komen voor rekening van de initiatiefnemer. Tussen de gemeente Gilze en Rijen en de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Het plan is voor de gemeente Gilze en Rijen derhalve een kostenneutrale ontwikkeling. Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het opstellen van een exploitatieplan achterwege kan blijven. De economische uitvoerbaarheid is hiermee gewaarborgd.

6.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.2.1 Omgevingsdialoog

Naast de wettelijke procedures, besteden de gemeente en initiatiefnemer nadrukkelijk aandacht aan de communicatie met de belanghebbenden. Om belanghebbenden te informeren en om hen de gelegenheid te geven bezwaren en suggesties naar voren te brengen is een omgevingsdialoog gehouden. De omgevingsdialoog heeft in twee ronden plaatsgevonden. Op 20 juni 2023 is een informatieavond gehouden voor directe omwonenden. Daarnaast heeft op 13 juli een brede participatie plaatsgevonden in de vorm van een inloopavond voor Molenschot. De verslagen van deze informatieavonden worden te zijner tijd als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

6.2.2 Vooroverleg

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt het concept ontwerpbestemmingsplan aan de daarvoor in aanmerking komende instanties toegezonden. Het plan wordt o.a. gestuurd naar de provincie Noord-Brabant, het waterschap Brabantse Delta, defensie en de brandweer Midden- en West-Brabant. De reacties uit het vooroverleg worden te zijner tijd verwerkt in deze toelichting. De volgende partijen hebben een inhoudelijke reactie gegeven:

Provincie Noord-Brabant:

Op hoofdlijnen is dit bestemmingsplan in overeenstemming met de IOV. De provincie maakt een opmerking over:

- Tweedelijs bebouwing
De provincie vraagt om de opzet van tweedelijs bebouwing aan de westelijke plandeel te heroverwegen.
- Inspanning kwaliteitsverbetering landschap
De onderbouwing berekening en uitwerking hiervan moet in het bestemmingsplan worden opgenomen.

Waterschap Brabantse Delta

Het bestemmingsplan is dusdanig globaal dat het waterschap niet heel concreet op de aspecten in kan gaan. Het waterschap verzoekt daarom de waterhuishouding nader uit te werken in een

waterhuishoudkundig plan en dit te toetsen aan het beleid van het waterschap en het beleid van de gemeente zelf.

Defensie

Over deze ontwikkeling is door Defensie eerder al aangegeven binnen welk contour wij het vullen van de open ruimte acceptabel vinden. Het voorliggende bouwplan blijft hier in hoofdzaak binnen. De overschrijdingen zijn beperkt en voor een belangrijk deel verder weg gelegen van de Vliegbasis. Defensie stemt in met de voorliggende ontwikkeling, op voorwaarden dat:

- Per bouwvlak het maximale aantal woningen wordt aangeduid op de verbeelding;
- De Ke contouren op de verbeelding opgenomen met daarbij in de planregels een passende regeling. Een passende regeling is in ieder geval dat het toevoegen van woningen niet is toegestaan binnen de contour 35-45 Ke contour, tenzij defensie hiermee in kan stemmen;
- Een voorwaardelijke bepaling wordt opgenomen in de regels voor het voldoen aan artikel 4.104 (*Geluidwering bij luchtvaartlawaaï*) Besluit bouwwerken Leefomgeving (Bbl) voor wat betreft voldoende geluidwering voor de woningen i.r.t. luchtvaartlawaaï;
- Er actief wordt gecommuniceerd aan toekomstige bewoners dat er, hoe klein de kans ook mogen zijn, geluidsoverlast zou kunnen worden ervaren door de aanwezigheid van een vliegbasis en de Ke contour over hun woning.

Met uitzondering van de opmerking van de provincie ten aanzien van tweedelijs bebouwing zijn alle vragen/opmerkingen uit het vooroverleg in voorliggend bestemmingsplan beantwoord.

6.2.3 Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan is ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken ter inzage gelegd, waarbij de gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen. De bekendmaking van de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan De Nieuwe Erven, Molenschot is op 18 december 2023 gepubliceerd in het gemeenteblad. Het bestemmingsplan lag van 19 december 2023 tot en met 29 januari 2024 ter inzage. Tijdens deze termijn kon iedereen zowel schriftelijk als mondeling een zienswijze indienen.

Gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan De Nieuwe Erven, Molenschot heeft ook het ontwerpbeeldkwaliteitsplan De Nieuwe Erven, Molenschot en het voorgenomen verzoek herbegrenzing "stedelijk gebied" Interim Omgevingsverordening ter inzage gelegen. Beiden zijn gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan gepubliceerd.

De Nota Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan De Nieuwe Erven is als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd. De zienswijzen hebben geleid tot enkele aanpassingen van het bestemmingsplan. Zo is naar aanleiding van de zienswijze van het waterschap de waterparagraaf (paragraaf 4.8 van de toelichting) aangevuld en is er voor plekken waar speelvoorzieningen zijn toegestaan een specifieke regeling opgenomen. Ambtshalve is besloten de goothoogten aan de westzijde van het plangebied te verlagen van 6 naar 4 meter, en zijn de rijwoningen aan de oostzijde van het plangebied specifiek bestemd.