

Toelichting

Inhoud

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Ligging en begrenzing plangebied en vigerende bestemmingsplannen	4
1.3	Planvorm	5
1.4	Leeswijzer	6
2	Beleidskader	7
2.1	Europees beleid	7
2.1.1	<i>Vogel- en Habitatrichtlijn</i>	7
2.1.2	<i>Verdrag van Valletta (Malta)</i>	7
2.1.3	<i>Europese Kaderrichtlijn water</i>	8
2.2	Rijksbeleid	8
2.2.1	<i>Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra (Vinex)</i>	8
2.2.2	<i>Nota Ruimte</i>	9
2.2.3	<i>Nota Mensen, Wensen, Wonen</i>	9
2.2.4	<i>Nota Belvédère</i>	10
2.2.5	<i>Flora- en faunawet</i>	10
2.2.6	<i>Besluit luchtkwaliteit</i>	12
2.2.7	<i>Vierde Nota Waterhuishouding</i>	12
2.2.8	<i>Anders omgaan met water, waterbeleid in de 21^e eeuw</i>	13
2.3	Provinciaal en regionaal beleid	13
2.3.1	<i>Streekplan Noord-Brabant, 'Brabant in Balans', 2002</i>	13
2.4	Gemeentelijk beleid	16
2.4.1	<i>Structuurvisie Plus gemeente Gilze en Rijen</i>	16
2.4.2	<i>Ruimtelijke Visie Molenschot</i>	18
2.4.3	<i>Weggaan, blijven of terugkomen</i>	19
2.4.4	<i>Horecabeleid</i>	19
2.4.5	<i>Notitie prostitutiebeleid Gilze en Rijen</i>	19
3	Beschrijving plangebied	21
3.1	Stedenbouwkundige structuur	21
3.2	Groenstructuur	25
3.3	Verkeer en vervoersstructuur	25
3.4	Voorzieningen	26
3.5	Landschap	28
3.6	Bodem en water	30
3.6.1	<i>Bodem en geohydrologie</i>	30
3.6.2	<i>Waterhuishouding</i>	30
3.7	Archeologie en cultuurhistorie	32
3.8	Kabels en leidingen	34
3.9	Straalpad en vliegfunnel	34
4	Realiserings- en uitvoeringsaspecten	35
4.1	Geluid	35
4.2	Lucht- en geurkwaliteit	35
4.3	Wet milieubeheer	36
4.4	Externe veiligheid	38

5	Ontwikkelingen	39
6	Juridische regelgeving	43
6.1	Inleiding	43
6.2	Systematiek van de voorschriften	43
6.3	Beschrijving van de bestemmingen	44
7	Economische uitvoerbaarheid	47
8	Vooroverleg en Inspraak	48

Bijlage 1: overzicht ontvangen inspraak- en overlegreacties

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Gilze en Rijen is een traject begonnen voor de actualisering en digitalisering van het bestemmingsplannenbestand. Het huidige bestand bestaat hoofdzakelijk uit verouderde bestemmingsplannen, zowel wat betreft leeftijd als inhoud. In het kader van de aanstaande herziening van de Wet op de Ruimtelijke Ordening dienen bestemmingsplannen eens in de tien jaar geactualiseerd te worden. Daarnaast vormt de actualisering van de bestemmingsplannen de afronding van het proces van ruimtelijke planvorming binnen de gemeente.

Molenschot is één van de plangebieden welke binnen het hierboven omschreven project van een nieuwe planologische regeling wordt voorzien. Het bestemmingsplan is een beheerplan, wat wil zeggen dat er geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen binnen de planperiode van 10 jaar worden voorzien. Voor de kern van Molenschot wordt eveneens een ontwikkelingsplan in procedure gebracht, waarbinnen inbreidingslocaties en uitbreiding van bebouwing en functies zijn opgenomen.

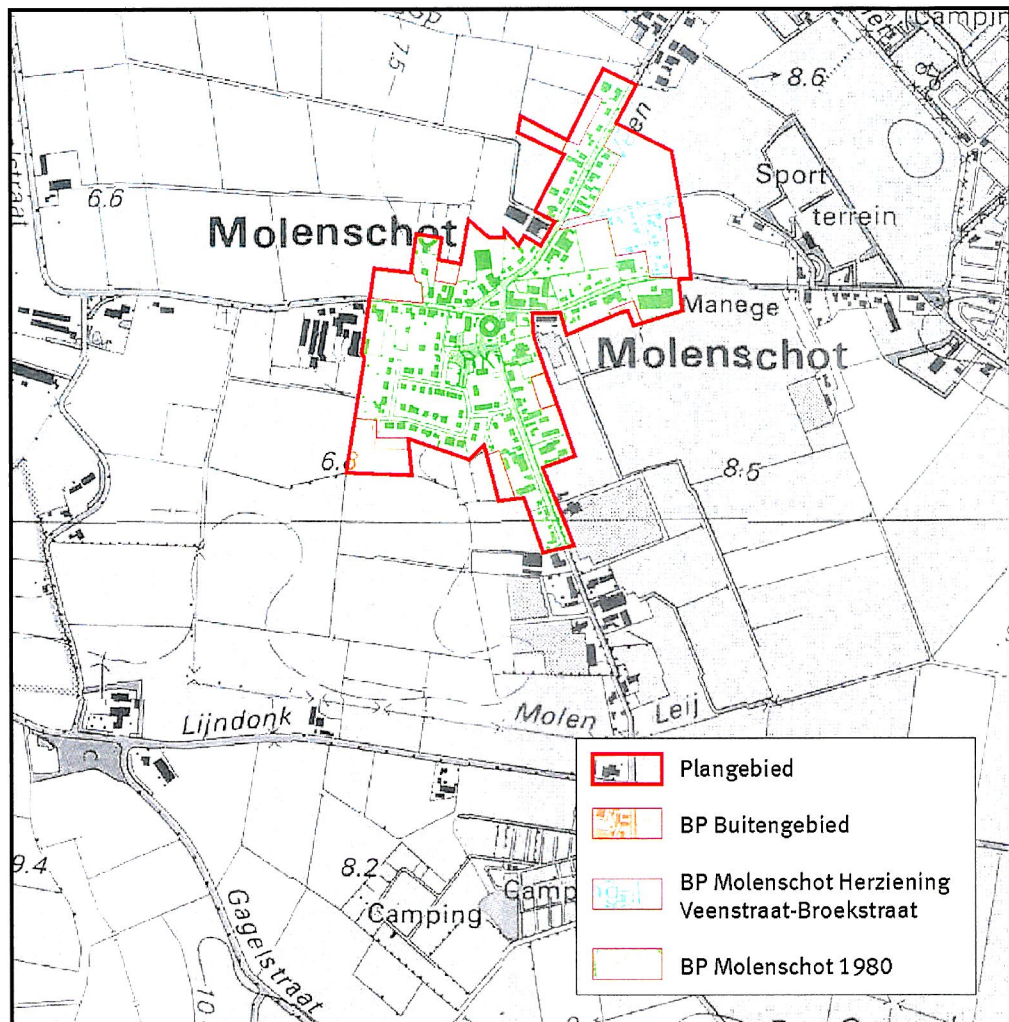
Het doel van het onderhavige bestemmingsplan is het aanwijzen van bestemmingen van de in het plan begrepen gronden (artikel 10 B.r.o.). Dit omvat zowel het doorvertalen van het ruimtelijk beleid van rijk, provincie en gemeente als het adequaat vastleggen van kwaliteit en functies. Een bestemmingsplan heeft voor zowel de overheid als de burger een bindend karakter.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied en vigerende bestemmingsplannen

Binnen het plangebied zijn tot het onherroepelijk worden van het onderhavige bestemmingsplan de volgende bestemmingsplannen van kracht:

1. Bestemmingsplan 'Molenschot 1980', vastgesteld door de Gemeenteraad op 15 juni 1981 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 27 juli 1982 onder nr. 79.665. Dit plan heeft overwegend een beheerskarakter waarin de continuïteit van de bestaande situatie gewaarborgd wordt. Gezien de leeftijd van het plan is deze aan herziening toe.
2. Bestemmingsplan 'Molenschot – herziening Veenstraat-Broekstraat', vastgesteld door de Gemeenteraad op 21 december 1987 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 1 augustus 1988 onder nummer 8800106. Dit plan is opgesteld om een beperkte uitbreiding van de kern Molenschot mogelijk te maken. Deze beperkte uitbreiding was nodig voor nieuwbouw ten behoeve van de plaatselijke woningbehoefte en is reeds gerealiseerd.
3. Bestemmingsplan 'Buitengebied', vastgesteld door de Gemeenteraad op 23 maart 1998 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 3 november 1998 onder nummer 196272.

De afbeelding op de volgende pagina geeft de ligging weer van het plangebied en de verschillende bestemmingsplannen.



Afbeelding 1: overzicht plangebied en vigerende bestemmingsplannen

Het plangebied is gelegen aan de noord-westkant van het grondgebied van de Gemeente Gilze en Rijen. Het plangebied wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van een oude lintstructuur. Aan deze linten is in hoofdzaak woonbebouwing aanwezig met een menging van functies, waaronder het centrum en een aantal bedrijven. Aan de noord-, oost- en zuidzijde wordt de kern begrensd door de aanwezigheid van respectievelijk de N282, de vliegbasis en de A58.

1.3 Planvorm

Het bestemmingsplan 'Molenschot' is vervat in een plankaart en voorschriften en gaat vergezeld van een toelichting.

Plankaart

Op de plankaart, bestaande uit het blad met tekeningnummer 138769-bp, zijn onder meer de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven met bijbehorende verklaring, het zogenaamde renvooi. De verklaring legt een verbinding tussen de bestemmingen die op de kaart zijn aangegeven en de voorschriften. De kaart is getekend op schaal 1:1000.

Voorschriften

De voorschriften bevat de regeling inzake het gebruik van de gronden, die in het plan zijn begrepen en de zich daarop bevindende opstallen. De voorschriften zijn ingedeeld in drie hoofdstukken: de inleidende bepalingen, de voorschriften met betrekking tot de bestemmingen en de overige bepalingen. Het eerste hoofdstuk bevat onder andere definities van de gebruikte begrippen en voorschriften omtrent de wijze van meten. Het tweede hoofdstuk bevat de bestemmingsbepalingen. Het laatste hoofdstuk bevat onder meer voorschriften met betrekking tot de algemene vrijstellingsbevoegdheid, de algemene wijzigingsbevoegdheid en de overgangsbepalingen.

Toelichting

In de toelichting wordt de opzet van het plan beschreven en zijn de aan het plan ten grondslag liggende gedachten vermeld. Tevens wordt er verslag gedaan van de resultaten van het over het plan gevoerde overleg en inspraak.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit 7 hoofdstukken. Na deze inleiding wordt achtereenvolgens aandacht besteed aan:

- het beleidskader, bestaande uit Europees- en rijksbeleid, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid (hoofdstuk 2);
- de huidige situatie van het plangebied en de omgeving (hoofdstuk 3);
- een beschrijving van de doelstellingen van het plan en aspecten die van invloed zijn op het gebied (hoofdstuk 4);
- een beschrijving van de ontwikkelingen binnen het plangebied (hoofdstuk 5)
- een toelichting op de planvoorschriften (hoofdstuk 6);
- de economische uitvoerbaarheid (hoofdstuk 7);
- het gevoerde vooroverleg en de inspraak (hoofdstuk 8).

2 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt in het kort en voorzover relevant het beleidskader toegelicht, waarbinnen onderhavig bestemmingsplan moet passen.

2.1 Europees beleid

2.1.1 *Vogel- en Habitatrichtlijn*

Door de Europese Unie zijn richtlijnen uitgevaardigd ter bescherming van bedreigde plant- en diersoorten en leefgebieden in Europa. De richtlijnen moeten door de lidstaten worden vertaald naar concrete aanwijzing van gebieden die op grond van deze criteria wettelijke bescherming krijgen. Als concrete richtlijnen worden genoemd de Europese Vogelrichtlijn en de Europese Habitatrichtlijn. De uitwerking van de Europese richtlijnen is voor de Nederlandse situatie ingebed in de Natuurbeschermingswet. Het achterliggende beleid is verwerkt in het Natuurbeleidsplan en het Structuurschema Groene Ruimte.

De Vogelrichtlijn (EU-richtlijn 79/409/EEG, gewijzigd bij richtlijn 86/122/EEG) bevat naast bepalingen over de instandhouding van in het wild levende vogelsoorten, ook plichten die op de bescherming van de leefgebieden van in het wild levende vogels zijn gericht.

De meest geschikte habitats voor bijzonder waardevolle soorten en veel voorkomende trekvogels moeten als speciale beschermingszone worden aangewezen. Anders dan bij de Habitatrichtlijn worden de speciale beschermingszones direct – dus zonder toetsing van de EU – door de lidstaten aangewezen. De Vogelrichtlijn is in de nationale regelgeving onder andere omgezet in de Vogelwet, die reeds is vervangen door de Flora- en Faunawet. Tussen de Vogelrichtlijn en de hieronder beschreven Habitatrichtlijn bestaat een belangrijke koppeling. Voor de speciale beschermingszones volgens de Vogelrichtlijn is het afwegingskader van de Habitatrichtlijn van toepassing.

De aanwijzing van gebieden tot beschermd natuurgebied in het kader van de Vogelrichtlijn of Habitatrichtlijn vindt plaats aan de hand van soortenlijsten van zeldzame of bedreigde plant- en diersoorten. Wanneer in een gebied bepaalde soorten voorkomen, of een bepaald percentage van de Europese populatie herbergt, dan komt dit gebied in aanmerking voor plaatsing onder de betreffende richtlijn. Het plangebied valt in zijn geheel niet binnen de aangewezen Vogelrichtlijn- of Habitatrichtlijngebieden.

2.1.2 *Verdrag van Valletta (Malta)*

Het Europese Verdrag van Valletta, ook wel het Verdrag van Malta genoemd, beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. Het gaat bijvoorbeeld om grafvelden, gebruiksvoorwerpen en resten van bewoning. Op iedere plaats in de bodem kan dit soort erfgoed zich bevinden. Vaak werden archeologen laat bij de ontwikkeling van plannen betrokken.

Hierdoor werd de aanwezigheid van archeologische waarden vaak pas ontdekt als projecten, zoals de aanleg van wegen of stadsvernieuwing, al in volle gang waren. Om het bodemarchief beter te beschermen en om onzekerheden tijdens de bouw van bijvoorbeeld nieuwe wijken te beperken, wordt het vanaf 1 januari 2005 verplicht vooraf onderzoek te laten doen naar de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op deze manier kan daar bij de ontwikkeling van de plannen zoveel mogelijk rekening mee worden gehouden. Veel gemeenten werken momenteel al 'Malta-conform'. Op 16 april 1992 werd de verdragstekst door de leden van de Europese ministerraad in Valletta ondertekend. Daarmee is het verdrag de opvolger van een eerder Europees verdrag uit 1969 waarin vooral de bescherming van archeologische monumenten werd geregeld. Uitgangspunt van het nieuwe verdrag is dat het archeologische erfgoed al voordat het tot monument is verklaard, integrale bescherming nodig heeft en krijgt.

In paragraaf 3.7 is nader omschreven wat dit voor het onderhavige plangebied betekent.

2.1.3 Europese Kaderrichtlijn water

In het jaar 2000 is de nieuwe Europese 'Kaderrichtlijn water' in werking getreden. De richtlijn is in verschillende stukken beschreven. Het doel van deze richtlijn is de vaststelling van een kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater in de Europese Gemeenschap, waarmee:

- aquatische ecosystemen en de hiervan afhankelijke wetlands en terrestrische ecosystemen, voor verdere achteruitgang worden behoed en beschermd en verbeterd worden;
- duurzaam gebruik van water wordt bevorderd, op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn;
- er wordt bijgedragen tot afzwakking van de gevolgen van overstromingen en perioden van droogte.

Verscheidende van de doelstellingen uit de Kaderrichtlijn zijn ook opgenomen in het landelijke waterbeleid. Aspecten betreffende duurzaam gebruik maken bijvoorbeeld een belangrijk onderdeel uit van het kabinetsstandpunt 'Anders omgaan met water, waterbeleid in de 21^e eeuw (WB21)', en ook in de Vierde Nota Waterhuishouding (NW4) zijn al vergaande doelstellingen ten aanzien van de waterkwaliteit opgenomen. Voor deze aspecten zijn daardoor vanuit de Kaderrichtlijn geen gevolgen te verwachten, die niet ook vanuit andere wet- en regelgeving voortkomen.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra (Vinex)

Het ruimtelijk beleid van de rijksoverheid is weergegeven in de 'Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra' (1991), de zogenaamde VINEX en geldt voor de periode van 1995 tot 2005. Deze nota dient als nadere uitwerking van het beleid zoals dat is opgenomen in de 1988 verschenen 'Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening'. De uitgangspunten van de VINEX zijn doorvertaald in het streekplan Noord-Brabant.

2.2.2 Nota Ruimte

In de Nota Ruimte worden de uitgangspunten voor de ruimtelijke inrichting van Nederland vastgelegd, waarbij het gaat om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol speelt.

Op 1 november 2002 stelde het kabinet Balkenende-I de Stellingnamebrief Nationaal Ruimtelijk Beleid vast. De brief gaat in op wijzigingen in het nationaal ruimtelijk beleid naar aanleiding van het Strategisch Akkoord van dat kabinet. Inmiddels is het kabinet Balkenende-II van start gegaan. De opdracht uit het Hoofdlijnenakkoord (regeerakkoord) is om de afzonderlijke nota's op de desbetreffende onderdelen van ruimtelijk beleid samen te voegen tot één Nota Ruimte. De nota bevat daarmee niet alleen de ruimtelijke uitspraken zoals die eerder in het ontwerp van de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening waren opgenomen, maar ook die uit het Tweede Structuurschema Groene Ruimte (SGR2) en uit het Nationaal Verkeers- en Vervoersplan (NVVP), voor zover het kabinet daaraan vasthoudt. Daarnaast worden in de Nota Ruimte ook de Gebiedsgerichte Economische Perspectieven opgenomen. De Nota Ruimte zal zo hét ruimtelijke beleid van het kabinet gaan bevatten en wordt zo een veel meer integraal product. Deel 3 van de PKB Nota Ruimte (het kabinetsstandpunt) is inmiddels vastgesteld door de ministerraad en ter behandeling aan de Tweede Kamer aangeboden. Na behandeling zal de finale tekst in deel 4 worden opgesteld.

De kern van het beleid ligt in het toepassen van efficiënte manieren om met de ruimte om te gaan. Uitgangspunt van het beleid is dat de ruimtebehoefte zoveel mogelijk wordt gehonoreerd en dat er gezocht wordt naar mogelijkheden om tegelijkertijd ruimtelijke kwaliteit te waarborgen.

In de landelijke gebieden van Nederland gaat het daarbij om de middelen en de inzet enerzijds te richten op een vernieuwd sociaal-economisch draagvlak met behoud van de sociaal-culturele identiteit en anderzijds om gericht bij te dragen aan kwaliteitsborging en -verbetering van natuurlijke, landschappelijke en culturele waarden.

In onderhavig bestemmingsplan wordt aandacht besteed aan de kwaliteitswaarborging en -verbetering van de cultuurhistorische waarden van de kern van Molenschot (paragraaf 3.7). Het bestemmingsplan sluit daarmee goed aan op het voorgenomen beleid in de Nota Ruimte.

2.2.3 Nota Mensen, Wensen, Wonen

Het rijksbeleid voor wonen maakt op dit moment een duidelijke omslag door. Van kwantiteit naar kwaliteit, van huisvesten naar wonen en van volkshuisvestings- naar woonbeleid. In het beleid ten aanzien van het wonen in de 21^e eeuw zal dan ook kwaliteit en keuzevrijheid centraal dienen te staan. Deze beide zaken geven aan dat de burger duidelijk centraal komt te staan. Op 19 maart 2001 is de nota in de Tweede Kamer behandeld.

In de Nota wordt geconstateerd dat er vraag is naar ruime en groene woonmilieus. Naast druk op stedelijke centrummilieus is de druk op niet-stedelijke gebieden groot. Deels omdat mensen hun woonwensen niet in stedelijke gebieden kunnen realiseren, deels omdat mensen ruim en groen willen wonen.

Dat laatste moet waar mogelijk worden gehonoreerd, zonder daarbij natuurwaarden en ruimtelijke kwaliteiten te schaden of de sociale cohesie aan te tasten. De overkoepelende strategie is om de behoefte aan ruime en groene woonmilieus in eerste instantie in en aan de steden op te vangen. Uitgaande van een gedifferentieerde en samenhangende gebiedsgerichte aanpak, onder provinciale regie, wordt het mogelijk om, met oog voor lokale omstandigheden en lokale initiatieven, en ter verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het landelijk gebied, op beperkte schaal de behoefte aan landelijke woonmilieus in te vullen. Dit kan worden bereikt door in voorkomende gevallen woningen te bouwen op plaatsen waar bedrijfsgebouwen worden gesloopt in herstructureringsgebieden van de landbouw, hergebruik van bestaande gebouwen mogelijk te maken, woningen in het topsegment te ontwikkelen als impuls voor zwakkere regionale economieën en woningen te bouwen onder de strikte conditie van versterken van de ruimtelijke kwaliteit in met name verrommelde overgangsgebieden tussen stad en landelijk gebied.

Deze beleidsnota heeft geen invloed op het onderhavige bestemmingsplan, omdat het een beheerplan betreft.

2.2.4 *Nota Belvédère*

In de Nota Belvédère (1999) is een visie op de samenhang tussen cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting opgenomen. In het rapport worden vanuit de cultuurhistorie de meest waardevolle gebieden van Nederland geselecteerd: de zogenaamde Belvédère gebieden. Voor elk van deze gebieden wordt aangegeven wat de cultuurhistorische identiteit is, worden beleidskansen geïnventariseerd en wordt een beleidsstrategie voorgesteld. De nota is een aanwijzing en voorzet hoe gemeenten met de inrichting van hun grondgebied moeten omgaan.

Binnen de gemeente Gilze en Rijen zijn geen Belvédèregebieden geselecteerd. Ook behoort de gemeente niet tot de cultuurhistorisch gezien, belangrijke steden van Nederland.

2.2.5 *Flora- en faunawet*

Het doel van de Flora- en faunawet is het instandhouden van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. Beschermde soorten zijn onder andere bijna alle zoogdieren, vogels, amfibieën en reptielen die van nature in het wild in Nederland voorkomen. De bescherming wordt geregeld op drie manieren. Ten eerste het verbieden van handelingen die de instandhouding van soorten direct in gevaar kunnen brengen. Ten tweede kunnen kleine objecten (bijv. grot, fort) of terreinen worden aangewezen als beschermd gebied als het gebied van groot belang is voor het voortbestaan van een soort. Voor ingrepen waarbij soorten of objecten die vallen onder de Flora- en faunawet zijn betrokken, moet een ontheffing worden aangevraagd bij LASER. Bevoegd gezag is het ministerie van LNV.

De werkingssfeer van de Flora- en faunawet is niet beperkt tot of gerelateerd aan speciaal aangewezen gebieden, maar geeft soorten overal in Nederland bescherming.

In artikel 75 van de Flora- en faunawet worden de ontheffingsmogelijkheden weergegeven. Met een aanvulling op art. 75 (juli 2002) is er een differentiatie aangebracht in de beoordeling van de soorten waarvoor ontheffing kan worden aangevraagd. De criteria waarop de aanvraag voor een ontheffing wordt beoordeeld zijn weergegeven in een voorstel tot wijziging van de Flora en faunawet. Alvast anticiperend op dit wijzigingsvoorstel maakt LASER, bij de beoordeling van aanvragen voor ontheffing ex art. 75 van de Flora- en faunawet, thans onderscheid in vier categorieën van soorten te weten:

1. Strikt beschermde soorten:

Soorten genoemd in bijlage IV van de Habitatrichtlijn (richtlijn nr. 92/43/EEG) en door artikel 75, vijfde lid, bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bedreigde soorten. Voor deze soorten wordt alleen ontheffing verleend als er geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort, er geen andere oplossingen mogelijk zijn om de doelstellingen van het project te behalen (geen alternatieven) en als er, in dit geval, sprake is van andere, bij AMvB aan te wijzen, belang (art. 75, lid 5, onder c).

2. Beschermde soorten:

Soorten die niet in deze bijlage van de richtlijn en die niet vanwege art. 75 zijn aangewezen, vogels uitgezonderd. Voor deze categorie wordt ontheffing verleend wanneer er geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort (art. 75, lid 4).

3. Beschermde inheemse vogels

De 3^e categorie omvat de inheemse vogels, waarvoor geen ontheffing wordt verleend. Voor broedvogels geldt dat ingrepen buiten het broedseizoen geen invloed hebben op de populatie. Bij werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen: verstoring van broedende vogels is strafbaar.

4. Meer algemene inheemse soorten

Voor de meer algemene soorten (4^e categorie) is in het (nog aan te nemen) wijzigingsvoorstel opgenomen dat geen ontheffing vereist is om de soorten te verjagen, verstoren of te verplaatsen. Zolang het wijzigingsvoorstel nog niet is aangenomen, is aanvraag van ontheffing nog wel nodig. Voor deze soorten wordt echter zonder meer ontheffing verleend.

Het zwaardere afwegingskader wordt van toepassing als strikt beschermde soorten (1^e categorie) in het plangebied voorkomen en het initiatief afbreuk doet aan het duurzaam voortbestaan van de soort. In dat geval dient in een potentieel projectgebied eerst te worden gezocht naar alternatieven (bijvoorbeeld activiteiten in de tijd spreiden op een alternatieve locatie). Bovendien moet er sprake zijn van zwaarwegende maatschappelijke belangen. Dit hoeft niet aangetoond te worden als met de realisatie van het project de leefomstandigheden van een populatie van een beschermde soort in stand blijft (bijvoorbeeld door mitigerende of compenserende maatregelen). In dat geval wordt ontheffing verleend onder voorwaarden dat de mitigerende en compenserende maatregelen worden uitgevoerd. Voor de overige categorieën moet worden aangetoond dat er geen afbreuk wordt gedaan aan de duurzame instandhouding van de populatie op zich.

Het onderhavige bestemmingsplan betreft een beheerplan waarbinnen geen nieuwe grootschalige ontwikkelingen plaatsvinden en is derhalve niet in strijd met de Flora- en faunawet.

2.2.6 **Besluit luchtkwaliteit**

Het Besluit luchtkwaliteit is van kracht sinds 19 juli 2001. Het besluit bevat luchtkwaliteitsnormen voor een zevental stoffen. Tevens is bepaald dat gemeenten en provincies de lokale luchtkwaliteit in kaart brengen en daarover rapporteren. Het gaat om luchtverontreiniging door zwaveldioxide, lood, stikstofdioxide, stikstofoxiden, zwevende deeltjes, koolmonoxide en benzeen. Als blijkt dat grenswaarden uit het besluit zijn overschreden of naar verwachting zullen worden overschreden, moeten er maatregelen worden getroffen. Dit besluit heeft geen directe invloed op het onderhavige bestemmingsplan, omdat het een beheerplan betreft.

2.2.7 **Vierde Nota Waterhuishouding**

In de 'Vierde Nota Waterhuishouding' (NW4), vastgesteld in december 1998, is het rijksbeleid inzake de waterhuishouding geformuleerd. De hoofddoelstelling hiervan luidt: *"Het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het in stand houden en versterken van gezonde, veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd."*

De belangrijkste speerpunten van het beleid zijn:

- *Vergroten van samenhang en betrokkenheid.*
Hierbij verschuift het accent van het repareren van schade naar het scheppen van ruimte voor nieuwe ontwikkelingen.
- *Het vergroten van de veerkracht.*
Dit wil zeggen dat gebieden zelfvoorzienend en systemen zelfregulerend worden gemaakt.
- *Gebiedsgericht beleid.*
Problemen worden zoveel mogelijk in samenwerking met betrokkenen en daarmee lokaal en regionaal opgelost en er wordt ruimte geboden voor gebiedsgericht beleid. Bij aanleg van infrastructuur en grootschalige stadsuitbreidingen (welke aantasting van het waterhuishoudkundig systeem betekenen) wordt gestreefd naar mitigatie of (indien onvoldoende) compensatie van deze systemen.
- *Anders omgaan met normen.*
De normen uit het NW3 zijn aangepast, zodat er een eenduidige beoordeling van water- en waterbodempkwaliteit mogelijk is en dat er rekening kan worden gehouden met de lokale natuurlijke achtergrond.
- *Herstel van watersystemen.*
Er vindt een combinatie plaats van fysieke herstelmaatregelen, aanpak van de diffuse verontreinigingen en het saneren van vervuilde waterbodems. Het motto is: herstel waar nodig, ontwikkelen waar mogelijk.

Deze beleidsnota heeft geen directe invloed op het onderhavige bestemmingsplan, omdat het een beheerplan betreft.

2.2.8 Anders omgaan met water, waterbeleid in de 21^e eeuw

Directe aanleiding voor het kabinetsstandpunt 'Anders omgaan met water, waterbeleid in de 21^e eeuw' (WB21)', is de zorg over het toenemend hoogwater in de rivieren, wateroverlast en de versnelde stijging van de zeespiegel. Het kabinet is van mening dat er een aanscherping in het denken over water dient plaats te vinden. Nadrukkelijker zal rekening moeten worden gehouden met de (ruimtelijke) eisen die het water aan de inrichting van Nederland stelt.

Het kabinet heeft voor het waterbeleid in de 21^e eeuw de volgende drie uitgangspunten opgesteld:

- Anticiperen in plaats van reageren.
- Niet afwentelen van waterproblemen op het volgende stroomgebied, maar handelen volgens de drietrapsstrategie van 'vasthouden-bergen-afvoeren'.
- Meer ruimtelijke maatregelen naast technische ingrepen.

In de Nota Ruimte, zijn de ruimtelijke consequenties van het waterbeleid, zoals beschreven in de NW4, meegenomen. Water en ruimtelijke ordening worden in deze nota nadrukkelijk aan elkaar gekoppeld.

De watertoets vormt een waarborg voor de inbreng van water in de ruimtelijke ordening. De watertoets wordt sinds 2001 toegepast op plannen die gevolgen voor de waterhuishouding kunnen hebben. De watertoets heeft een integraal karakter: alle relevante 'wateraspecten' worden meegenomen.

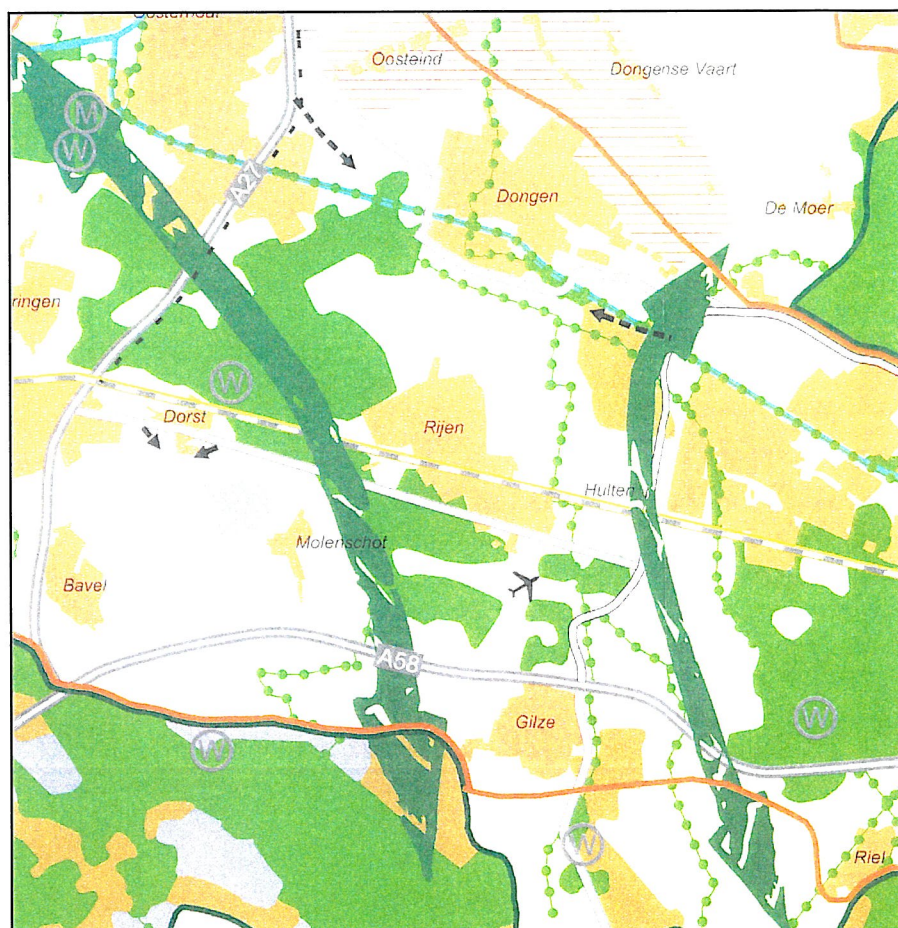
Er wordt gekeken naar veiligheid, wateroverlast, waterkwaliteit en verdroging. De watertoets wordt toegepast door in een vroegtijdig stadium de waterbeheerders te betrekken bij plannen die een invloed kunnen hebben op de waterhuishouding. Deze beleidsnota heeft geen directe invloed op het onderhavige bestemmingsplan, omdat het een beheerplan betreft.

2.3 Provinciaal en regionaal beleid

2.3.1 Streekplan Noord-Brabant, 'Brabant in Balans', 2002

In het streekplan Noord-Brabant 'Brabant in Balans' 2002 zijn de hoofdlijnen van de ruimtelijke ontwikkeling voor de provincie Noord-Brabant op lange termijn (tot 2020) weergegeven. Het plan heeft een looptijd van 10 jaar. Daarnaast beoogt het plan ook het beleid op andere provinciale beleidsterreinen te ondersteunen.

Het hoofddoel van het streekplan is het nastreven van een zorgvuldiger ruimtegebruik. Dit gebeurt aan de hand van een vijftal leidende principes welke staan beschreven in de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van de provincie. Deze vijf principes zijn achtereenvolgens 'meer aandacht voor de onderste lagen', 'zuinig ruimtegebruik', 'concentratie van verstedelijking', 'zonering van het buitengebied' en 'grensoverschrijdend denken en handelen'. Deze thema's worden in het hierna volgende kort behandeld.



LEGENDA					
grens regionale natuur- en landschapseenheid (RNLE)					
GROENE HOOFDSTRUCTUUR			bestaand	tracé vastgesteld	in studie
GHS-natuur			stroomweg		
ecologische verbindingzone			provinciale/stadsgewestelijke gebiedsontsluitingsweg		
AGRARISCHE HOOFDSTRUCTUUR			spoorweg		
AHS-landschap			Brabantstadspoor		
AHS-landbouw			vaarweg		
glastuinbouw - vestigingsgebied			(militair) vliegveld		
AHS-overig					
grens stedelijke regio's			openbare drinkwater-voorziening		
landschapecologische zone			bebouwing buiten Noord-Brabant (2001)		

Afbeelding 2: Uitsnede plankaart Streekplan Noord-Brabant

Meer aandacht voor de onderste lagen

Ten aanzien van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wordt een lagenbenadering gehanteerd. De onderste laag wordt gevormd door het watersysteem, de bodemtypologie en de geomorfologie en de hiermee samenhangende natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische (landschaps-) waarden. De tussenlaag omvat de infrastructuur. De bovenste laag bestaat uit het ruimtegebruik voor wonen, werken, landbouw en recreatie. Het beleid is erop gericht om de onderste twee lagen meer sturend te laten zijn voor ruimtelijke ontwikkeling.

Zuinig ruimtegebruik

Zuinig ruimtegebruik houdt in dat economische groei gepaard gaat met een minder dan evenredige groei van het ruimtebeslag. Belangrijk is om optimaal gebruik te maken van de mogelijkheden de bestaande bebouwde ruimte (opnieuw en) beter te benutten. Het gebruiken van nieuwe ruimte moet in directe samenhang worden gezien met de mogelijkheden voor inbreiden en herstructureren. Daarnaast is het van belang om nieuw stedelijk ruimtebeslag gepaard te laten gaan met een kwaliteitsverbetering van het buitengebied elders.

Concentratie van verstedelijking

Het beleid van concentratie van verstedelijking zet zich voort. Enerzijds wordt de steden voldoende draagvlak gegeven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds wordt het dichtslippen van het landelijk gebied tegengegaan. Het grootste deel van de woningbouw en de aanleg van bedrijventerreinen en infrastructuur zal derhalve moeten plaatsvinden in vijf stedelijke regio's. Stedelijke regio's zijn ruimtelijk samenhangende, verstedelijkte gebieden, welke zich ontwikkelen tot complete stedelijke gebieden. Naast stedelijke regio's worden landelijke regio's onderscheiden. Hierin is het van belang om een verdere aantasting van het buitengebied tegen te gaan. Nieuw stedelijk ruimtebeslag zal slechts daar worden toegestaan waar dat verantwoord is, gelet op de ruimtelijke kwaliteiten binnen het gebied.

Zonering van het buitengebied

Het buitengebied blijft in hoofdzaak bestemd voor landbouw, natuur en recreatie. Door de toenemende waardering voor natuur, landschap, rust en ruimte en door ingrijpende veranderingen in de landbouw alsmede het steeds belangrijker worden van recreatie als activiteit, zal de onderlinge verhouding tussen de drie hoofdfuncties veranderen. Om de drie hoofdfuncties maximaal tot hun recht te laten komen is het buitengebied gezoned in een groene hoofdstructuur (GHS) en een agrarische hoofdstructuur (AHS).

In de GHS staat de natuurfunctie voorop. Deze biedt plaats aan grondgebonden landbouw en recreatie met een groen karakter. Afhankelijk van de kwetsbaarheid van het gebied en de aard van de te beschermen natuurwaarden wordt bepaald welke vormen van landbouw, toerisme en recreatie toelaatbaar zijn en met welke intensiteit. In de AHS staat instandhouding en versterking van de landbouw voorop. Binnen de AHS zijn verschillende gebiedscategorieën te onderscheiden, waarvoor verschillende uitbreidings-, nieuwvestigings- of omschakelingsmogelijkheden voor de landbouwsectoren gelden. Naast landbouw biedt de AHS volop mogelijkheden voor toerisme en recreatie. Hierbij geldt de voorwaarde dat agrarische bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt en dat adequate landschappelijke inpassing plaatsvindt. Niet aan het buitengebied gebonden bebouwing en functies worden geweerd uit het buitengebied, waarbij in specifieke gevallen uitzonderingen denkbaar zijn. Woon- of werkfuncties kunnen bij wijze van uitzondering in het buitengebied worden toegestaan, als dit tegelijkertijd een duidelijke kwalitatieve meerwaarde betekent op het vlak van natuur, landschap of recreatie.

Grensoverschrijdend denken en handelen

In het ruimtelijk beleid zal meer inhoud worden gegeven aan grensoverschrijdende aspecten, zowel internationaal als interprovinciaal. Accenten liggen er op het gebied van waterhuishouding, natuur, infrastructuur, verkeer en vervoer en bedrijvigheid. Daarnaast wordt in het ruimtelijk beleid het toenemend belang van regionale, intergemeentelijke afstemming benadrukt, bijvoorbeeld op het gebied van wonen en werken.

De uitgangspunten die aan het beleid in het streekplan ten grondslag liggen, zijn doorvertaald in de Structuurvisie Plus gemeente Gilze en Rijen. Derhalve staan de aan het plangebied gerelateerde uitgangspunten beschreven in paragraaf 2.4.1.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 *Structuurvisie Plus gemeente Gilze en Rijen*

De Structuurvisie Plus vormt het ruimtelijk beleidskader voor de periode tot 2020 en beoogt een heldere positionering van de gemeente in relatie tot plannen op provinciaal en regionaal niveau. Speciale aandacht gaat hierbij uit naar het traject van herziening van bestemmingsplannen in de gemeente. In deze paragraaf zullen de relevante onderdelen uit de Structuurvisie Plus voor het plangebied behandeld worden.

Een zestal door de Raad vastgestelde ruimtelijke uitgangspunten ('Piketpalen') vormt de basis onder de visie:

- Wonen: geclausuleerde uitbreiding woongebied: inbreiding boven uitbreiding
- Werken: Handhaving hoge niveau werkgelegenheid
- Voorzieningen: Handhaving van het huidige voorzieningenniveau; geen bovengemeentelijke rol
- Recreatie en toerisme: Nadruk op kwaliteit
- Landbouw: Concentratie en Schaalvergroting
- Natuur en landschap: Landgoederenzone of Ecologische verbindingszone

Op basis van bovenstaande uitgangspunten een uitgebreide ruimtelijke analyse van het gemeentelijk grondgebied is het 'laadvermogen' van de gemeente bepaald. Het laadvermogen geeft aan welke gebieden binnen de gemeente nog in aanmerking komen voor ruimtelijke ontwikkeling. Binnen het laadvermogen is een Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld opgesteld, waarin een ruimtelijk toekomstbeeld wordt geschetst voor de diverse ruimtelijke aspecten: wonen, werken, voorzieningen, recreatie en toerisme, natuur, landbouw en landschap, water en verkeer.

Wonen

Voor het bestaande woongebied dient het beleid gericht te zijn op het behoud en versterken van de leefbaarheid, onder meer door behoud/ versterking van het aanwezige groen. De ruim aanwezige mogelijkheden voor herontwikkeling van inbreidingslocaties, die om verschillende redenen momenteel een weinig wenselijk ruimtelijk beeld hebben (met name verouderde bedrijfslocaties), dienen benut te worden. Het beleid is gericht op verplaatsing en/ of sanering van de huidige functies en herinvulling van de locaties met voornamelijk woningbouw in behoorlijke dichtheden tot 40 woningen per hectare. Eventueel is, naast woningbouw, ook gedeeltelijk een andere invulling mogelijk met bijvoorbeeld commerciële functies of dienstverlenende bedrijven.

In Molenschot liggen nog diverse verspreid gelegen agrarisch verwante bedrijven. Dit biedt mogelijkheden voor herontwikkeling met woningbouw op langere termijn. In de landelijke kern Molenschot is grootschalige uitbreiding niet aan de orde. Eerder moet gedacht worden aan verdichting en uitbreiding van de bebouwing langs de linten en dan met name in westelijke richting. Er wordt hierbij gerekend met een maximale uitbreidingscapaciteit van circa 40 woningen (naast de eerder genoemde inbreidingen).

Natuur, landbouw en landschap

Bestaande bos- en natuurgebieden dienen behouden en waar mogelijk versterkt te worden. Ontwikkelingen die het specifieke karakter van de bos- en natuurgebieden verstoren zijn in beginsel uitgesloten. Binnen de gemeente betreft het onder meer de zone met daarin de Boswachterij Dorst, de Molenschotse heide en de bosgebieden rondom de vliegbasis.

Een gebied dat, gezien haar landschappelijke kwaliteiten, plaats kan bieden aan intensivering van de landbouw is het gebied ten zuidoosten van Molenschot. Hier zijn de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten laag, zodat hier zonder veel verstoring bestaande bedrijven kunnen uitbreiden en, onder voorwaarden, nieuwe bedrijven gevestigd kunnen worden.

Het gebied rond Molenschot (tot aan de A58) heeft een weids karakter en dient dat ook als contrast met dichte gebieden (het bosmassief en te zijner tijd de oprukkende stadsrand van Breda) te behouden. Nieuwe landschapselementen of bebouwing zijn hier niet wenselijk. Wel wordt aandacht gevraagd voor een aantrekkelijk uitloopegebied rond de kern Molenschot (kleine landschapselementen, laanbeplanting, kleine paden en doorsteekjes vanuit de kern, zichtbaar maken van waterlopen, etc.).

Water

De aanwezige watereenheden binnen de gemeentelijke grenzen worden gezien als een belangrijke kwaliteit. Om die reden is het beleid gericht op het behouden en versterken van deze waarden.

Verkeer

Bestaande wegen worden gehandhaafd. Herstructurering is op sommige plaatsen uitgevoerd, in het kader van de verkeersveiligheid en de doorstroming. De verbindingen van de kernen met het buitengebied kunnen in veel gevallen versterkt worden. Hiermee ontstaat een meer direct contact van de bebouwde omgeving met het omringende landschap.

2.4.2 Ruimtelijke Visie Molenschot

In Ontwerp Ruimtelijke visie Molenschot (juli 2004) is een streefbeeld opgenomen voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen van Molenschot. Op basis van de omschrijving van het planologisch beleid en de ruimtelijke structuur van Molenschot zijn uitgangspunten en richtlijnen opgesteld. Deze kunnen als volgt worden samengevat:

- Handhaving en versterking van het oorspronkelijke nederzettingspatroon van de dorpskern;
- Ke-zonering maakt de uitbreiding van de kern in het landelijk gebied onmogelijk;
- Woningbouw binnen de kern door verdichting van de lintstructuren, hergebruik van (agrarische) bedrijven en vervangende nieuwbouw. Hiervoor gelden echter wel beperkingen als gevolg van de in het plangebied gelegen Ke-zoneringen en hindercirkels van agrarische bedrijven;
- Respecteren van de cultuurhistorische waarden;
- In de woongebieden blijft de woonfunctie overheersen.

Op basis van deze uitgangspunten is een streefbeeld opgesteld voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen van de kern van Molenschot. Genoemde ontwikkelingen zijn slechts marginaal van invloed op onderhavig bestemmingsplan, aangezien dit bestemmingsplan een beheerplan betreft.

In hoofdstuk 3 zijn de relevante onderdelen uit deze visie ten aanzien van het plangebied opgenomen.

2.4.3 *Weggaan, blijven of terugkomen*

In juni 2004 is door de Werkgroep Leefbaarheid Molenschot aan de hand van enquêtes een onderzoek gedaan naar wonen en leefbaarheid onder de inwoners en oud-inwoners van Molenschot. De resultaten van de gehouden enquêtes zijn verwerkt en beschreven door het PON in de rapportage 'Weggaan, blijven of terugkomen'. Aanleiding voor dit onderzoek zijn de toekomstige uitbreidingsmogelijkheden voor woningbouw in Molenschot. Met de resultaten van dit onderzoek kan het woningbouwbeleid beter worden afgestemd op de wensen van de inwoners.

De hoofdvragen uit het onderzoek zijn:

- Waar en hoe willen inwoners van Molenschot wonen?
- Wat zijn de woonbehoeften van jongeren?
- Ondervinden of voorzien inwoners problemen bij het vinden van een geschikte woning?
- Wat zijn de redenen dat mensen uit Molenschot zijn vertrokken en hebben zij belangstelling om terug te keren?

Zoals in paragraaf 2.4.1 is verwoord wil het College van Burgemeester en Wethouders vooralsnog geen grootschalige woningbouw ontwikkelen in inbreidingslocaties in Molenschot tussen de 40 Ke contour en de vliegbasis.

2.4.4 *Horecabeleid*

Voor het buitengebied van de gemeente Gilze en Rijen is in 2002 het 'Ruimtelijk afwegingskader voor horeca in het buitengebied' opgesteld. Deze nota gaat in op de ontwikkelingsmogelijkheden voor horeca-inrichtingen in het buitengebied.

Deze beleidsnota heeft geen invloed op het onderhavige bestemmingsplan, omdat in het plangebied geen horeca-inrichtingen in het buitengebied aanwezig zijn.

2.4.5 *Notitie prostitutiebeleid Gilze en Rijen*

De gemeente Gilze en Rijen heeft haar prostitutiebeleid verwoord in de 'Notitie Prostitutiebeleid Gilze en Rijen' d.d. 25 september 2000. Hieronder is een korte weergave opgenomen van het beleidsstuk en is ingegaan op de consequenties voor het onderhavige bestemmingsplan.

Op 1 oktober is een wetswijziging in werking getreden die leidt tot het opheffen van het algemeen bordeelverbod. Dit betekent dat het exploiteren van seksinrichtingen vanaf dat moment legaal is als het gaat om het exploiteren van vrijwillige prostitutie door meerjarigen met een voor het verrichten van arbeid geldige verblijfstitel. Het ontwikkelen van een prostitutiebeleid is een lokale verantwoordelijkheid ofwel een taak van de gemeente geworden.

Overigens wordt in deze notitie niet meer gesproken over 'bordeel', doch zal het begrip 'seksinrichting' worden gehanteerd. Hieronder wordt in ieder geval ook verstaan: seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of prostitutiebeleid waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon.

Op basis van de Regionale Nota Prostitutiebeleid zijn de doelstellingen voor het lokale prostitutiebeleid geformuleerd, deze zijn:

1. Het beschermen van het woon- en leefklimaat, o.a. door het voeren van een actief vestigingsbeleid
2. Het beschermen van de positie van prostituees door het instellen van inrichtingseisen aan bedrijven en eisen aan de bedrijfsvoering.
3. Het voorkomen van strafbare feiten door het verbeteren van de bestrijding van exploitatie van onvrijwillige prostitutie, het beschermen van minderjarigen en het stellen van eisen aan de exploitant.

Op het moment van vaststelling van de notitie zijn in de gemeente Gilze en Rijen geen seksinrichtingen, escortbedrijven en vestigingen voor thuisprostitutie aanwezig. Momenteel is er 1 seksinrichting in de gemeente gevestigd aan de Rijksweg te Hulten. Het beleid van de gemeente Gilze en Rijen steunt op twee peilers, te weten een maximumbeleid en een vestigingsbeleid. In het maximumbeleid is gesteld dat er ten hoogste één seksinrichting in de gemeente gevestigd mag worden. Op basis van het vestigingsbeleid kan worden gesteld dat de vestiging van een seksinrichting in principe slechts kan worden toegestaan in een kernrandgebied: het overgangsgebied tussen buitengebied en de bebouwde kom. In een dergelijk gebied zullen verkeersdrukte, (geluids)overlast die gepaard gaat met het komen en gaan van bezoekers binnen redelijke grenzen blijven. Binnen het plangebied is op basis van het bovengenoemde beleid de vestiging van een seksinrichting niet toegestaan.

3 Beschrijving plangebied

3.1 Stedenbouwkundige structuur

Molenschot is ontstaan als een akker- of plaatsedorp op de kruising van de wegen Kapelstraat, Veenstraat, Broekstraat en Schoolstraat. De huidige structuur van het dorp vertoont hiervan nog duidelijke kenmerken. De driehoekige ruimte in het centrum ('de plaatse') en de historische linten zijn de structuurdragers van de kern. De openbare ruimte heeft een open karakter, ingericht met een rijbaan begeleid door molgoten en gelijkvloerse trottoirs of bermen, uitgevoerd in aardkleurige klinkerbestrating. De kruisingen zijn in de bestrating gemarkeerd met cirkels van grijze klinkers.



Afbeelding 3: Historische structuur: 'de plaatse'

De linten zijn op meerdere plaatsen omzoomd door imposante bomenrijen, die deze straten en met name de Veenstraat een bijzondere uitstraling geven. Direct aan de openbare ruimte zijn voortuinen gelegen afgescheiden met heggen of metalen of houten sierhekwerken die bijdragen aan de landelijke uitstraling van deze gebieden.



Afbeelding 4: Historische lint - Veenstraat

Centrum

In het centrum wordt het beeld in belangrijke mate bepaald door het centraal gelegen Sint Annakapel, omgeven door een met een heg omrand kerkhofje, de Sint Annakerk en de pastorie, waarbij de Sint Annakerk een oriëntatiepunt vormt voor de omgeving. De stedenbouwkundige structuur in het centrum wordt gekenmerkt door een kleinschalige pleinruimte begeleid door vrijstaande bebouwing met gevarieerde oriëntatie, gesitueerd op ruime kavels en met kleine verspringingen in de rooilijn. De overige bebouwing varieert van kleinschalige woonhuizen tot historische boerderijen. Deze is hoofdzakelijk opgebouwd uit één bouwlaag met een zadeldak, soms met wolfseinden, met de noklijn zowel evenwijdig als haaks op de straat. De bouwmassa en –hoogte zijn gevarieerd.



Afbeelding 5: St. Annakerk

Linten

De stedenbouwkundige structuur van de historische linten wordt bepaald door licht gebogen straten begeleid door een gedifferentieerd gevelbeeld met vrijstaande of twee-onder-één-kap woningen afgewisseld met (historische) boerderijen en grootschalige eigentijdse landbouw- en tuinbouwbedrijven. De bebouwing is gesitueerd op ruime diepe kavels en verspringt ten opzichte van de rooilijn en vertoont variatie in bouwmassa en – hoogte. De woonbebouwing is overwegend opgebouwd uit 1 of 2 bouwlagen met een zadeldak met de noklijn zowel haaks op als evenwijdig aan de straat. Karakteristiek voor het Brabantse landschap zijn de zogenaamde langgevelboerderijen en boerderijen met een mansarde kap. De boerderijen van het langgeveltype, behoren tot de dwarshuisgroep en dateren voor het merendeel uit eind van de negentiende eeuw/begin van de twintigste eeuw. Bij dit type liggen woonhuis, stal en bedrijfsgedeelte naast elkaar, evenwijdig aan de weg onder één kap. Ramen, voor- en staldeuren zijn in de langgevel geplaatst. Boerderijen met een mansardekap dateren uit het begin van de twintigste eeuw.



Afbeelding 6: Boerderij met mansardekap

Op een aantal plaatsen domineren grootschalige bedrijven in het straatbeeld. Aan de zuidzijde van de Schoolstraat betreft dit twee kassencomplexen, die door maat en schaal van de bebouwing en de gesloten gevelkarakteristiek sterk contrasteren met het overig bebouwingsbeeld in het lint. Halverwege het lint is het autobedrijf dissonant in het straatbeeld door afwijkende gevelindeling en vormgeving, opvallend kleurgebruik en door de veelheid aan auto's voor het pand. Aan de rand van de kern is een aantal bedrijfspanden door sobere en eenvoudig gevelopbouw en materiaalgebruik storende bebouwingselementen.

Voornamelijk de bebouwing van vóór 1940 heeft een verticale gevelgeleding met veelal fraaie detaillering, zoals bijvoorbeeld gestucte of siermetselwerk fries, plint van natuursteen of granito, gevelopeningen omrand met een geprofileerde lijst of afgesloten met segmentboog strek van baksteen versiert met hoek- en sluitstenen, vensterbanken, afgewisseld met speklagen van baksteen, stucwerk of natuursteen, siermetselwerk, gootlijsten, siersmeedwerk e.d..

Uitbreidingswijken

Tussen de Veenstraat en de Broekstraat ligt de wijk 'Boterbloem/Korenbloem' en tussen de Kapelstraat en de Schoolstraat ligt de wijk 'de Stappenakker'. Deze uitbreidingswijken hebben een veel grotere samenhang. De bebouwing bestaat hier uit vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen van twee bouwlagen en een zadeldak, soms met wolfseinden, met de noklijn evenwijdig of haaks op de weg. De woningen zijn op regelmatige afstand van elkaar gepositioneerd in de rooilijn. Er is weinig variatie in bouwmassa en -hoogte. De woningen zijn opgebouwd uit licht metselwerk en dakbedekking van donkere of rode dakpannen.

3.2 Groenstructuur

De linten zijn op meerdere plaatsen omzoomd door imposante bomenrijen, die deze straten en met name de Veenstraat een bijzondere uitstraling geven. In het centrum van het dorp is de St. Annakapel omzoomd met een heg en een aantal forse bomen. Achter en langs de kerk is volwassen groen aanwezig. De groenstructuur in de uitbreidingswijken beperkt zich tot een tweetal kleine groenstroken, ingericht met grasveldjes en verspreid een aantal solitaire bomen en laanbeplanting.

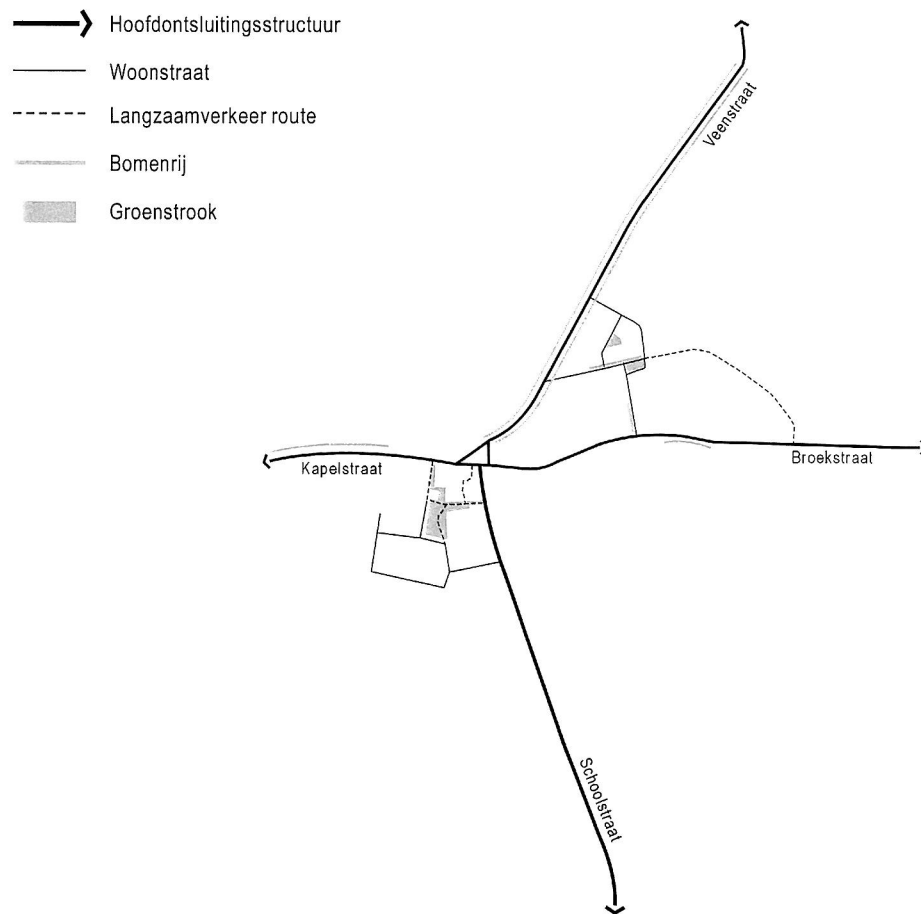


Afbeelding 7: Imposante bomenrij Veenstraat

3.3 Verkeer en vervoersstructuur

Het dorp wordt ontsloten door vier wegen, Veenstraat, Broekstraat, Schoolstraat en Kapelstraat, die samenkomen in de driehoekige ruimte van het centrum van de kern. De ontsluitingsstructuur heeft een grote invloed gehad op de ruimtelijke ontwikkeling van Molenschot. De eerste bebouwing heeft namelijk langs de ontsluitingswegen plaatsgevonden. De Veenstraat heeft een rechtstreekse aansluiting op de provinciale weg tussen Breda en Tilburg.

De twee dorpsuitbreidingen hebben allebei een geheel eigen ontsluitingsstructuur. De eerste uitbreiding, tussen de Kapelstraat en de Schoolstraat, wordt gekenmerkt door een lusstructuur. In de tweede uitbreiding is een direct verbinding gemaakt tussen de Veenstraat en de Broekstraat.

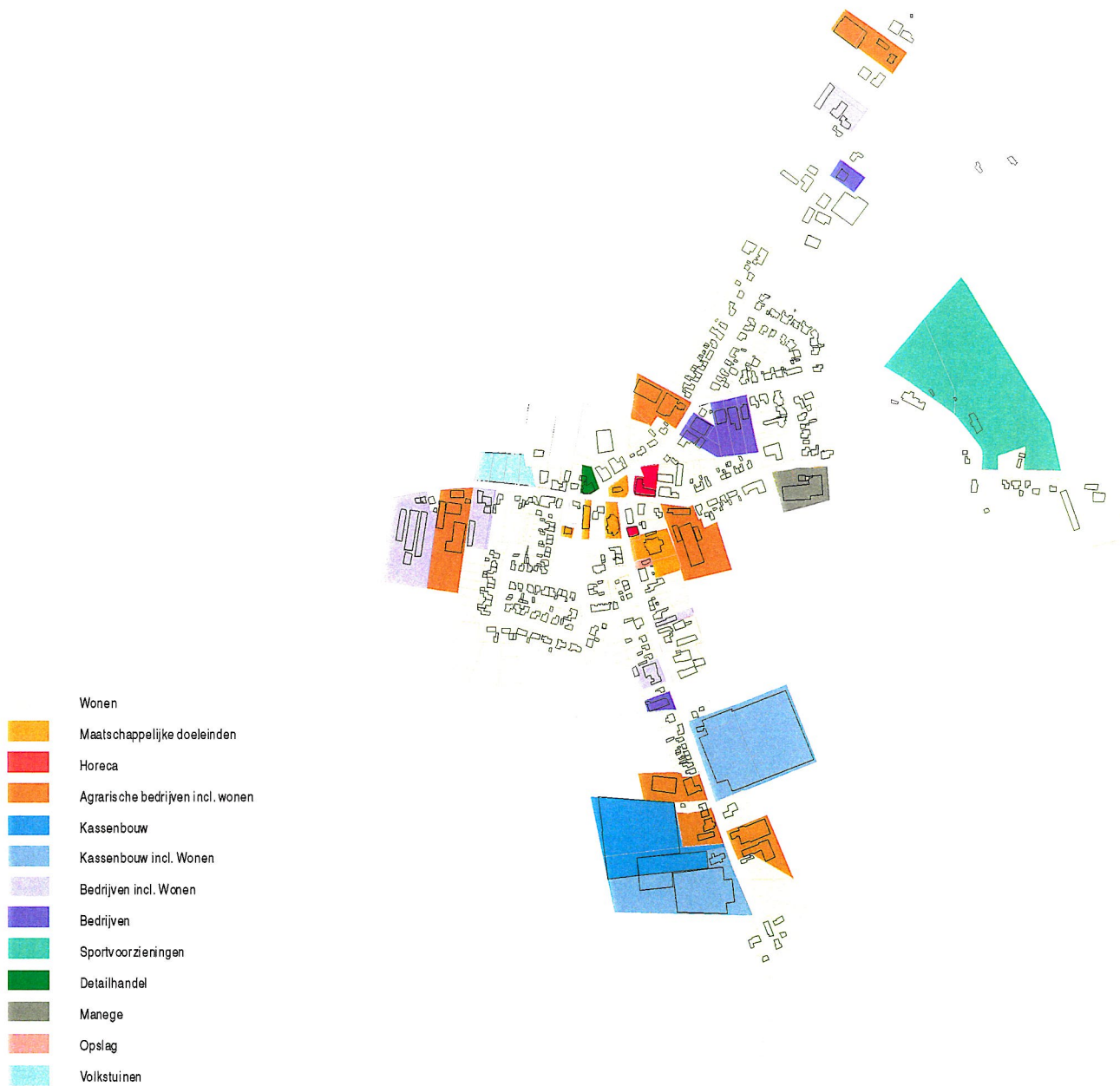


Afbeelding 8: Wegen en groen

3.4 Voorzieningen

In het dorp bevinden zich diverse voorzieningen, verspreid over de bebouwingslinten en het centrum. Aanwezige bedrijven zijn onder andere kassenbouw, agrarische bedrijven en detailhandel in auto's, al dan niet gecombineerd met een woonfunctie.

In het centrum zijn twee horeca-etablisementen te vinden. Verder beschikt Molenschot over maatschappelijk voorzieningen in de vorm van een kerk en kapel, een brandweerkazerne, een basisschool, een begraafplaats en een gemeenschapshuis. Aan de Broekstraat is een manege en een sportpark gelegen bestemd voor voetbal en tennis. Molenschot wordt aan meerdere zijden omringd door grotere verblijfsrecreatieve voorzieningen (campings).



Afbeelding 9: Overzicht functies

3.5 Landschap

Molenschot is rustig dorp en gelegen midden in het landelijk gebied. De inbedding van het dorp in dit landelijke gebied is heel natuurlijk, mede omdat de overgangen tussen het buitengebied en het bebouwde gebied heel geleidelijk zijn. Hiermee is de kern te kenschetsen als een landelijk dorp.

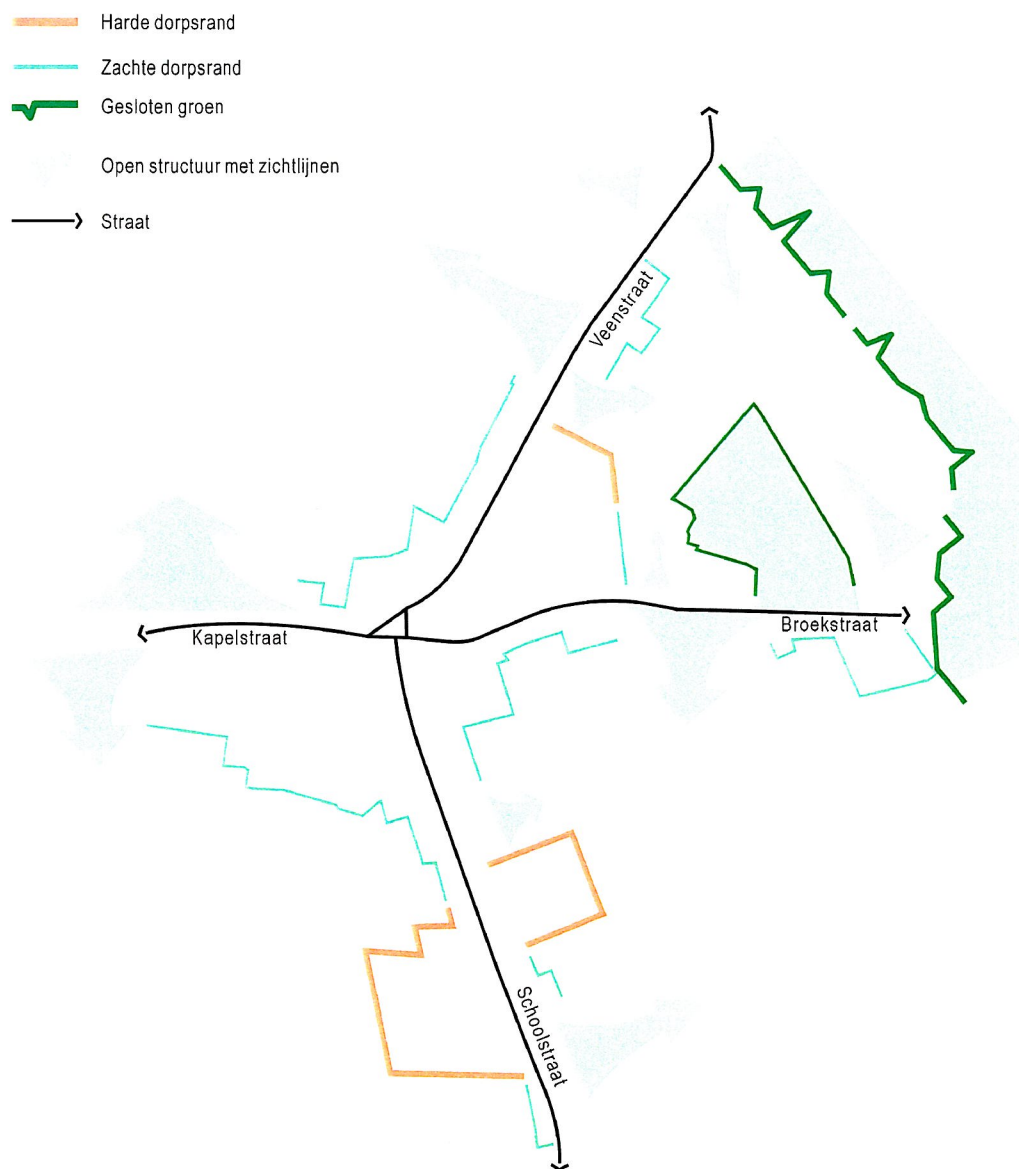
Molenschot is omgeven door oude akkergronden. Oude akkergronden worden gekenmerkt door een onregelmatige blokverkaveling en een gebogen wegen- en padenpatroon. De ruimten zijn verdicht door elementen, zoals houtwallen en houtsingels, afscheidingen van coniferen en boerderijen met erfbeplanting. Hierdoor ontstaan kleinere subruimten. Bij de indeling van de ruimte spelen de wegbegeleidende boombeplantingen eveneens een belangrijke rol. Echter door de vaak transparante vorm blijven de subruimtes toch duidelijk in verbinding met elkaar staan. Van de oorspronkelijke onregelmatige blokverkaveling is door ruilverkaveling en schaalvergroting in de landbouw niet veel meer te herkennen.

Aan de westkant en de zuidoostkant van het dorp grenst een open landschap met lange zichtlijnen. Het gebied aan de noordoost zijde, tussen de Broekstraat en Veenstraat, kan getypeerd worden als half-gesloten landschap. De hier gelegen landschappelijke ruimte wordt aan de noordzijde begrensd door de opgaande beplanting van camping 'Heidelust' en aan de zuidzijde ligt het door begroeiing omgeven sportpark 't Hoogeind'. Hierdoor is deze ruimte duidelijk begrensd en zijn zichtlijnen in dit gedeelte van het landschap kort.

De randen en daarmee de overgang van het dorp naar het landschap zijn door de diepe kavels, vrijstaande bebouwingselementen en weelderige erfbeplanting voornamelijk als zacht en geleidelijk te karakteriseren. Hiermee is de inbedding van het dorp in het landelijk gebied heel natuurlijk. De kassen aan de zuidkant van de Schoolstraat zorgen door schaal en massa van de bebouwing en een spiegelende gevelkarakteristiek voor een harde begrenzing van de kern. Evenals de stenen schuren van de uitbreidingswijk tussen de Veenstraat en Broekstraat.



Afbeelding 10: Kassen aan de Schoolstraat



Afbeelding 11: Relatie van het dorp met het landschap

3.6 Bodem en water

3.6.1 Bodem en geohydrologie

De bodem in het plangebied bestaat hoofdzakelijk uit hoge zwarte enkeerdgronden en laarpodzolgronden, beide worden gekenmerkt door leemarm en zwak lemig fijn zand (Bodemkaart, blad 50west, 1964).

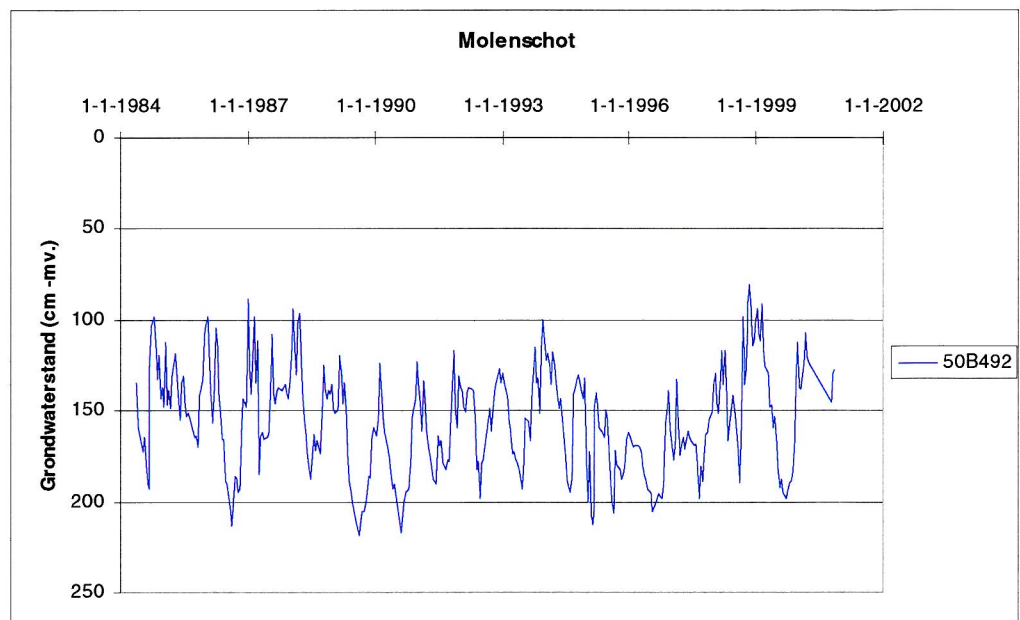
Geologisch gezien ligt het plangebied ten westen van de Gilze-Rijen storing, dus juist westelijk van de Centrale Slenk (Grondwaterkaart Centrale Slenk, 1983). In deze omgeving zijn de regionaal aanwezige deklaag en 1^e watervoerende pakket niet aanwezig, de 1^e scheidende laag reikt hier tot aan het maaiveld. In de onderstaande tabel is de geohydrologische opbouw op de locatie weergegeven.

Diepte (m t.o.v. NAP)	Formatie	Samenstelling	Geohydrologische betekenis
ca. 7,5 tot -50	Kedichem, Tegelen	slibhoudend fijn tot matig fijn zand, kleilagen, leemlagen, lagen grof zand	scheidende laag
-50 tot -80	Maassluis, Tegelen	Grof zand en grind	2 ^e watervoerende pakket
-80 tot -110	Kallo klei	Klei	scheidende laag
-110 tot -230	Oosterhout	Schelphoudend matig fijn zand	3 ^e watervoerende pakket
dieper dan -230	Breda	Leemhoudend fijn zand, glauconiethoudend	geohydrologische basis

Uit boorbeschrijving in de omgeving van het plangebied (archief DinoLoket) blijkt ook een variabele opbouw, met fijn tot matig fijn zand, leem- en kleilagen.

3.6.2 Waterhuishouding

De grondwaterstroming is globaal noordelijk gericht. In het plangebied ligt de grondwaterstand globaal tussen 1,0 en 2,0 m -mv. (peilbuis 50B492 in de Rietstraat, zie figuur).



Ten zuiden van Molenschot loopt van oost naar west de Molenleij. Juist noordelijk van Molenschot loopt de Goorloop, eveneens van oost naar west. De kavelsloten nabij het plangebied wateren op één van beide waterlopen af.

Watertoets

Het bestemmingsplan betreft het actualiseren van verouderde bestemmingsplannen voor de kern Molenschot. Het gaat om de bestaande bebouwde kom van Molenschot. Het rioleringsstelsel van deze kern is gemengd. Het rioolwater wordt verzameld in een gemaal in de Broekstraat, welke in eigendom en beheer is van het Waterschap Brabantse Delta. Het gemaal pompt het afvalwater via een persleiding naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie te Rijen. In de kapelstraat is een overstort aanwezig welke uitmondt in een sloot. Onderzocht wordt of daar een randvoorziening aangelegd moet worden.

Afkoppeling

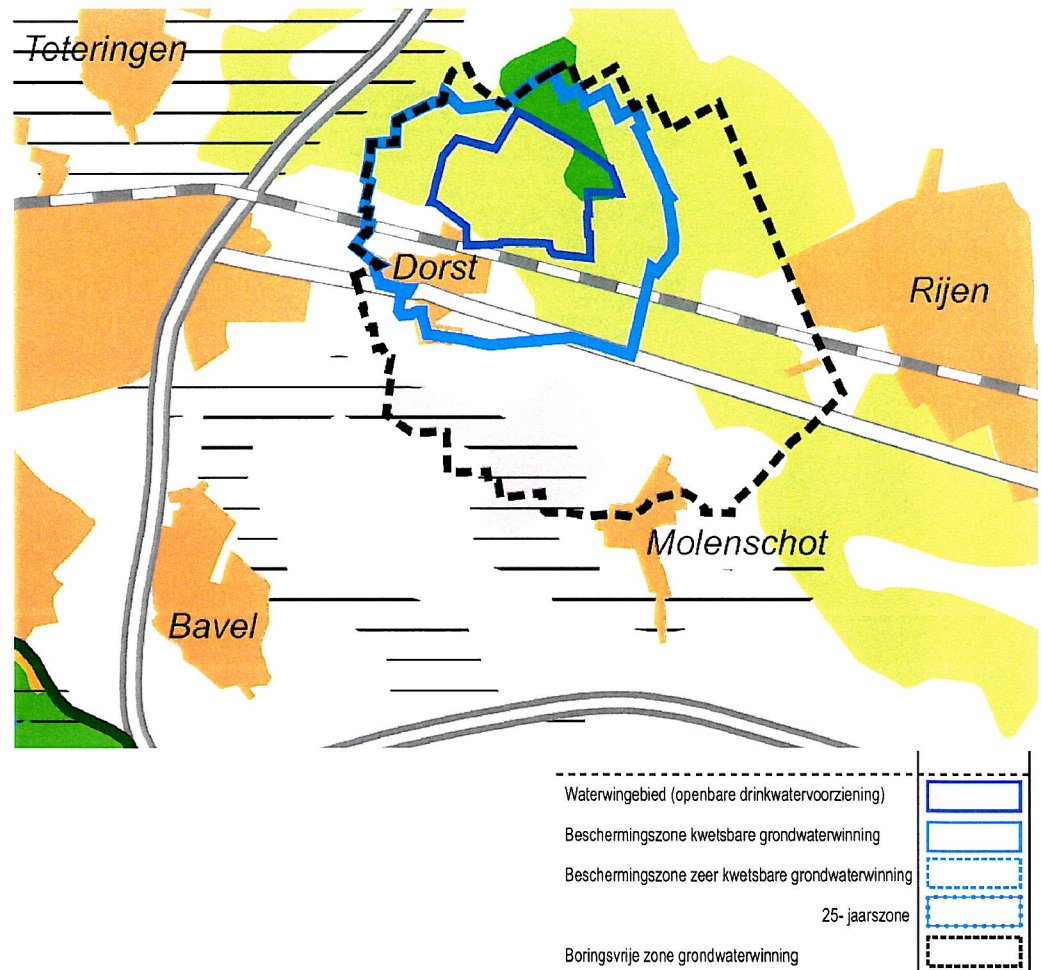
Algemeen streeft de gemeente naar afkoppeling van verhard oppervlakte. Het rioolstelsel in Molenschot is op korte termijn niet aan vervanging toe en ook de bestrating van de wegen in deze kern niet. Afkoppeling is daarom nu niet actueel. Gelet op het algemeen standpunt om tot afkoppeling van verhard oppervlak te komen zal daar zodra de omstandigheden zich voordoen invulling aan worden gegeven. Wel zal bij (vervangende) nieuwbouw bekeken worden of infiltratie van het hemelwater middels infiltratiekorven tot de mogelijkheden behoort.

Overleg waterschap

Het Waterschap Brabantse Delta heeft aangegeven (20 november 2005) in te kunnen stemmen met bovenstaande paragraaf. Daarbij maakt ze de opmerking dat het zinnig kan zijn om het onderzoek wat wordt gedaan naar een mogelijke bergbezinkvoorziening aan de Kapelstraat te combineren met de mogelijkheden voor afkoppeling van bestaande bebouwing.

Grondwaterbeschermingsgebied

Het noordelijk deel van de kern is gelegen binnen de boringsvrije zone van het grondwaterbeschermingsgebied Dorst (zien onderstaande kaart). In de voorschriften is hiervoor een specifieke regeling opgenomen.



Afbeelding 12: Grondwaterbeschermingsgebied Dorst

3.7 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Volgens de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden van de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek en de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant kent het plangebied en de directe omgeving een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde. In de verre omgeving van het plangebied, de zone ten zuiden van Gilze, doorlopend naar Rijen en Steenhoven en inclusief het vliegveld, bevinden zich enkele bekende archeologische vindplaatsen. In het plangebied zelf liggen geen archeologische vindplaatsen. Voorafgaand aan grotere bouwactiviteiten dient een verkennend of inventariserend booronderzoek verricht te worden. Dit om mogelijke verstoringen vast te stellen en mogelijk aanwezige archeologische waarden op te sporen.

Cultuurhistorie

Volgens het streekplan maakt het plangebied en de directe omgeving geen onderdeel uit van de aangewezen historisch landschappelijke vlakken met hoge en zeer hoge waarden. Het plangebied is geen aangewezen Belvédèregebied.

Van oorsprong is Molenschot een landelijk dorp met een voor het dorp cultuurhistorisch waardevolle dorpsstructuur. Dat blijkt uit de aanwezigheid van 'de plaatse' en een aantal historische waardevolle panden en objecten. In het centrum van Molenschot, zijn de onderstaande drie rijksmonumenten aanwezig. De monumenten zijn op de plankaart aangeduid.

Rijksmonument	Korte Omschrijving
Sint-Annakapel	Kapel, die volgens bronnen haar herkomst vindt in de 9 ^e eeuw en die gewijd is aan de Heilige Anna
Complex Kapelstraat 1-3 (kerk en pastorie)	De neogotische gebouwen van de Sint Annakerk en bijbehorende pastorie te Molenschot
Café 'De Drie Linden'	'herberg-boerderij' uit 1843, langgevelboerderij bestaande uit een achterhuis en woonhuis



Afbeelding 13: Café De Drie Linden

Naast de aangewezen rijksmonumenten heeft de gemeente Gilze en Rijen circa 30 andere panden en objecten in Molenschot aangewezen als historische waardevolle bebouwing. Deze staan beschreven in het rapport 'Uitgebreide beschrijving van historische panden en objecten in Molenschot'. De panden en objecten zijn op de plankaart aangeduid en in de voorschriften is een regeling daarvoor opgenomen.

3.8 Kabels en leidingen

Dwars door de kern van Molenschot, langs de Veenstraat en de Schoolstraat is een waterleiding aanwezig. Aan de oostzijde van het dorp, langs de Broekstraat is een persleiding aanwezig. De leidingen zijn gelegen in het wegprofiel. Er is derhalve geen specifieke beschermingszone voor opgenomen.

3.9 Straalpad en vliegfunnel

Een straalpad is een voorziening voor het transport van signalen tussen zender en ontvanger voor bijvoorbeeld radio en TV. Gebruikers van een dergelijke voorziening zijn KPN en voorheen het ministerie van Defensie. Aan de oostzijde van het plangebied loopt een straalpad van noord naar zuid. Dit straalpad heeft geen invloed op het plangebied.

Molenschot ligt in de oost-westelijk gerichte aanvliegeroute ('funnel') van de vliegbasis Gilze-Rijen. Ter plaatse gelden 2 vliegfunnels die een maximale bebouwingshoogte van 60 en 50 meter boven N.A.P. toestaan. Deze funnels zijn als zodanig aangegeven op de plankaart.

4 Realiserings- en uitvoeringsaspecten

4.1 Geluid

Wegverkeer

Bij de voorbereiding van de vaststelling van een bestemmingsplan dient op grond van het bepaalde in de Wet geluidhinder een akoestisch onderzoek plaats te vinden naar de invloed van het wegverkeerslawaai op woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen.

Aangezien het onderhavige bestemmingsplan een conserverend plan is (er vinden geen nieuwe ontwikkelingen plaats), is de regeling van afdeling 2 van hoofdstuk VI (nieuwe situaties) Wet geluidhinder niet van toepassing. Lid 4 van artikel 76 Wet geluidhinder bepaalt immers 'Indien op het tijdstip van de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan een weg reeds aanwezig of in aanleg is, gelden het eerste, tweede en derde lid niet met betrekking tot de daarbij in het plan of in de zone van de weg opgenomen bebouwing en andere geluidsgevoelige objecten, die op dat tijdstip reeds aanwezig of in aanbouw zijn'. Een akoestisch onderzoek is derhalve niet nodig.

Vliegverkeer

De vliegbasis Gilze-Rijen heeft een geluidsinvloed, die wordt uitgedrukt in Kosteneenheden (Ke). Binnen deze geluidsbelaste gebieden gelden beperkingen inzake gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden. De Ke-contouren zijn op de plankaart opgenomen.

Daarnaast bevat de vliegbasis proefdraai-installaties waarvoor een geluidscontour geldt. Deze contour ligt buiten het plangebied en heeft derhalve geen invloed op het plangebied.

4.2 Lucht- en geurkwaliteit

Luchtkwaliteit

Het beleid ten aanzien van de luchtkwaliteit is vastgelegd in het Besluit luchtkwaliteit uit 2001. Hierin is de Europese regelgeving vertaald naar Nederlandse normen. In het beleid wordt verschil gemaakt tussen grenswaarden, plandrempels en voor enkele stoffen ook alarmdrempels. Plandrempels geven de waarden aan waarboven plannen moeten worden gemaakt om te zijner tijd te kunnen voldoen aan de grenswaarden.

In de nabijheid van wegen kan sprake zijn van lokale luchtverontreiniging. Deze luchtverontreiniging kan negatieve effecten op de gezondheid hebben. Bij nieuwe gevoelige functies langs wegen mag er geen sprake zijn van een overschrijding van de grenswaarde zoals opgenomen in het Besluit luchtkwaliteit. Een dergelijke overschrijding kan beperkingen opleggen voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Het terugdringen van de invloed van het verkeer op de Brabantse luchtkwaliteit krijgt in de komende jaren extra aandacht.

In het plangebied zijn de bestemmingen echter hoofdzakelijk woon- en agrarisch gebied. De lokale luchtkwaliteit wordt onder andere beïnvloed door de door de Kapelstraat, Broekstraat en Schoolstraat. De verkeersintensiteiten binnen het plangebied van de genoemde wegen is marginaal. Een negatieve invloed voor de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied is niet te verwachten. Bovendien is met dit nieuwe beheerplan geen relevante wijziging in de luchtkwaliteit te verwachten.

Geurhinder agrarische bedrijven

Binnen en in de nabijheid van het plangebied zijn zeven agrarische bedrijven met een geurcontour gelegen. Deze worden in de volgende paragraaf genoemd. De geurcontouren van de agrarische bedrijven leveren beperkingen op voor het gebruik van de gronden in het gebied. Op afbeelding 13 zijn deze geurcontouren aangegeven. Met het bestemmingsplan worden voor het overige geen nieuwe (gevoelige) ontwikkelingen mogelijk gemaakt binnen de hinderzones van agrarische bedrijven.

4.3 Wet milieubeheer

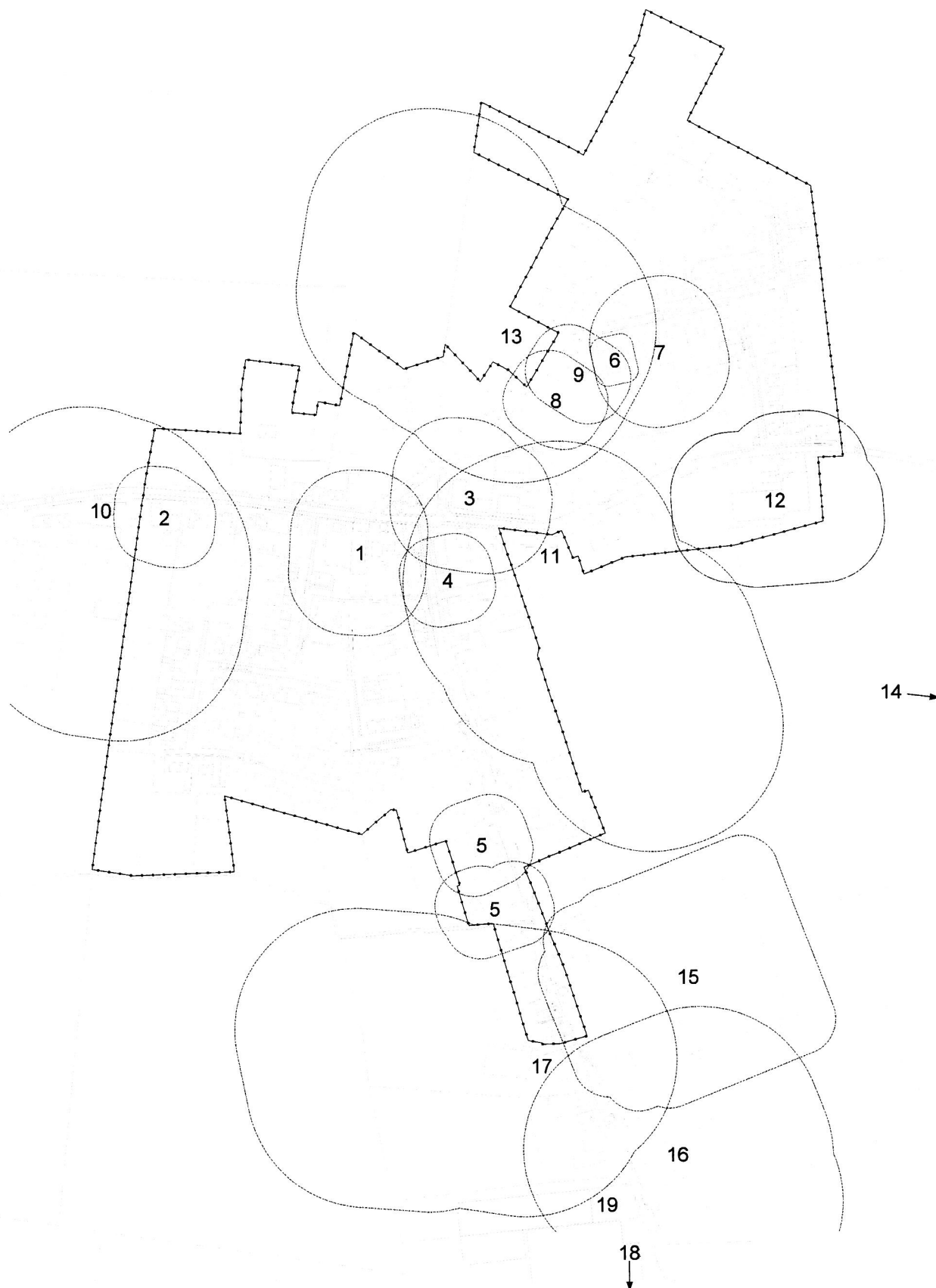
In en om Molenschot zijn de volgende agrarische en niet agrarische bedrijven gelegen.

Niet agrarische bedrijven:

Nr.	Naam	Adres	Milieuaspect	Indicatieve milieucirkel
1	Dorpshuis De Rietakker	Kapelstraat 5	Geluid	50 meter
2	Garagebedrijf van Disseldorp	Kapelstraat 23	Geluid	30 meter
3	Horecabedrijf De drie linden	Broekstraat 1	Geluid	50 meter
4	Horecabedrijf 't Engeltje	Schoolstraat 3	Geluid	30 meter
5	Garagebedrijf Vermeulen	Schoolstraat 24 en 30	Geluid	30 meter
6	Caravanherstelbedrijf	St. Annastraat 2	Geluid/geur	10/10 meter
7	Stucadoorsbedrijf	St. Annastraat 6	Geluid	50 meter
8	Verkoop en reparatie motors	Veenstraat 12	Geluid	30 meter
9	Verhuur geluidsapparatuur	Veenstraat 14	Geluid/licht	30 meter

Agrarische bedrijven:

Nr.	Naam	Adres	Milieuaspect	Aanwezige dieren	Indicatieve milieucirkel in m.		
					Cat 1	Cat 2	Cat 3
10	Bink	Kapelstraat 27	Veehouderij	90 stuks melkrundvee 63 stuks vr. jongvee 5000 parelhoenders (50 mve's)	100	100	50
11	Bink	Broekstraat 10	Veehouderij	110 stuks melkrundvee 40 stuks vr. jongvee 160 stuks vleesvarkens (160 mve's)	100	100	50
12	Manege 't paard van Troje	Broekstraat 30	Veehouderij	25 stuks volw. paarden 15 stuks volw. pony's	50	50	50
13	Aerendonk van	Veenstraat 17	Veehouderij	62 stuks melkrundvee 43 stuks vr. jongvee	100	100	50
14	Sterkens	Broekstraat 44	Glastuinbouwbedrijf				
15	Van Leijssen	Schoolstraat 37	Glastuinbouwbedrijf				
16	Boemaars	Schoolstraat 51	Veehouderij	88 stuks melkrundvee 80 stuks vr. jongvee 2 stuks vleesstieren (2 mve's)	100	100	50
17	Bink	Schoolstraat 54	Veehouderij	80 stuks melkkoeien 40 stuks vr. jongvee	100	100	50
18	F. Jacobs	Schoolstraat 64	Glastuinbouwbedrijf				
19	P. Jacobs	Schoolstraat 62	glastuinbouwbedrijf				



Afbeelding 14: milieucirkels bedrijven

4.4 Externe veiligheid

Het bestemmingsplan Molenschot is een beheerplan en kent geen nieuwe inrichtingen binnen het plangebied die met zodanig grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen werken dat deze een potentieel extern veiligheidsknelpunt opleveren. Derhalve kan worden volstaan met een korte beschrijving van de externe veiligheid in de bestaande situatie.

Algemeen

Binnen het plangebied is hoofdzakelijk sprake van de bestemming woonfunctie. In het plangebied en de directe omgeving zijn geen bedrijven aanwezig, die met zodanig grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen werken dat deze een potentieel extern veiligheidsknelpunt opleveren.

A58

Langs de autosnelweg A58 geldt geen plaatsgebonden risico ter hoogte van de gemeente Gilze en Rijen, maar wel een groepsrisico. Het groepsrisico¹ kan alleen bepaald worden door risicoberekeningen; dit kan gevolgen hebben voor ruimtelijke ontwikkelingen tot ongeveer 300 meter vanaf de weg. Het plangebied ligt op grotere afstand vanaf de weg. Het groepsrisico van de A58 is derhalve niet van invloed op het plangebied.

Munitiedepot

Op de vliegbasis Gilze en Rijen is een munitiedepot aanwezig. De contour van dit depot ligt buiten het plangebied en heeft derhalve geen invloed op het plangebied.

1.

Groepsrisico (GR) = de cumulatieve kans per jaar dat tenminste een aantal omwonenden langs een spoor slachtoffer wordt van een ongeval.

5 Ontwikkelingen

In de kern Molenschot worden door particulieren en bedrijven initiatieven ontplooid welke van invloed zijn op dit bestemmingsplan. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de initiatieven en wordt aangegeven of en hoe er in dit bestemmingsplan rekening mee is gehouden.

1. St. Annastraat 4 - Realiseren bedrijfswoning

Omschrijving locatie

Momenteel is op deze locatie een detailhandel ten behoeve van paardensport aanwezig. De eigenaar van dit bedrijf is voornemens om een bedrijfswoning op zijn perceel op te richten.

Ontwikkeling in relatie tot de bestemming

Bij het ontwikkelen van deze locatie moet rekening gehouden worden met de 40-45 Ke-zoning en de hindercirkel van Veenstraat 17.

Het plaatsen van een woning die ter plaatse noodzakelijk is volgens het Besluit Geluidsbelasting Grote Luchtvaart (BGGL) om redenen van grond- of bedrijfsgebondenheid is toegestaan. Zolang de hindercirkel van het agrarisch bedrijf bestaat, kan er binnen de hindercirkel geen woningbouw worden gerealiseerd. In de bestemming Gemengde Doeleinden waarbinnen de gronden zijn gelegen is een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen voor het toestaan van bedrijfswoningen. Hiervan kan gebruik gemaakt worden zodra de hindercirkel van het agrarisch bedrijf is komen te vervallen.

2. Broekstraat 30/32 – Verbouwing manege

Omschrijving locatie

Momenteel wordt de locatie gebruikt voor manege en het opleiden van paarden van particulieren. Ten behoeve van de laatste activiteit wil de manege een interne verbouwing verrichten en drie accommodaties voor weekend- of weekarrangementen creëren.

Ontwikkeling in relatie tot de bestemming

Bij het ontwikkelen van deze locatie moet rekening gehouden worden met de 40-45 Ke-zoning en de bestaande hindercirkel van de manege. Het intern verbouwen van bestaande geluidsgevoelige bebouwing is toegestaan. De verbouwing en daarmee de uitbreiding van de activiteiten past binnen de bestemming en de aanwezige hindercirkel. In de bestemming is derhalve vastgelegd dat verblijfsrecreatie is toegestaan tot een maximum van drie accommodaties.

3. Veenstraat

Omschrijving locatie

Er ligt een verzoek om tussen de Veenstraat 6 en 10 een woning te mogen realiseren.

Ontwikkeling in relatie tot de bestemming

Bij ontwikkeling van deze locatie moet rekening gehouden worden met de 40-45 Ke-zoning, de hindercirkel van het agrarische bedrijven aan de Veenstraat 17 en het horecabedrijf 'De Drie Linden' aan de Broekstraat nummer 1. Door deze omgevingsfactoren is woningbouw op de onderhavige locatie vooralsnog niet mogelijk. Tevens dient de openheid richting de kern c.q. kom gehandhaafd te worden om het historische hart van de kern te waarborgen. Veenstraat 10 is een voormalig agrarisch bedrijf. De bebouwing heeft cultuurhistorische waarden welke behouden dienen te blijven. De cultuurhistorische waarden zitten voor een deel in de openheid van het gebied. Door het bebouwen van de gronden tussen Veenstraat 6 en 10 gaan deze waarden verloren. Er is in dit bestemmingsplan geen rekening gehouden met woningbouw op deze locatie.

4. Veenstraat 1 - voormalige winkel

Omschrijving locatie

Op de locatie van de voormalige winkel aan de Veenstraat 1 ligt een initiatief voor de bouw van 8 appartementen. Wanneer zorgvuldig ingepast in de cultuurhistorisch waardevolle omgeving van het dorpscentrum van Molenschot zorgt deze ontwikkeling voor een versterking van de ruimtelijke karakteristiek.

Ontwikkeling in relatie tot de bestemming

Naar aanleiding van een opmerking van de provincie in het kader van het artikel 10 Bro-overleg is de ontwikkeling van deze locatie uit het bestemmingsplan gehaald.

5. Noordzijde Kapelstraat

Omschrijving locatie

In de Structuurvisie-plus (d.d. mei 2003) heeft de gemeente aangegeven dat uitbreiding van de kern Molenschot met name aan de noordzijde van de Kapelstraat dient plaats te vinden. Indien realisatie plaatsvindt van naar schatting een 10-tal vrijstaande woningen wordt het lint aan deze zijde afgerond en een duidelijke entree van het dorp gecreëerd ter hoogte van Kapelstraat 31.

Ontwikkeling in relatie tot de bestemming

Bij ontwikkeling van de locatie moet rekening gehouden worden met de 40-45 Ke-zoning en de hindercirkels van het agrarisch bedrijf op nummer 27 en het garagebedrijf op nummer 23. Door deze omgevingsfactoren is woningbouw op de onderhavige locatie vooralsnog niet mogelijk. Er is in dit bestemmingsplan geen rekening gehouden met woningbouw op deze locatie.

6. Stappenakker 10 – Uitbreiding podotherapeut

Omschrijving locatie

De praktijkruimte wordt momenteel fulltime gebruikt door 2 podotherapeuten en parttime door een fysiotherapeut en een huisarts. De huidige praktijkruimte voldoet niet meer aan de moderne inrichtingseisen. Door deze uitbreiding kunnen de verschillende ruimtes aangepast worden aan de moderne inrichtingseisen en kunnen de aanwezige ruimtes beter benut worden, wat de gebruikskwaliteit zal verhogen.

De geplande uitbreiding betreft de vergroting van de behandelkamer van de podotherapeut en de fysiotherapeut en daarnaast een vergroting van het atelier, het archief, de keuken en de wachtruimte. De uitbreiding is gepland binnen de beschikbare ruimte op de daarvoor bestemde kavel aan de noord- en oostkant van de huidige bebouwing en zal geen problemen opleveren ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

Ontwikkeling in relatie tot de bestemming

Bij ontwikkeling van de locatie moet rekening gehouden worden met de 40-45 Ke-zonering. Een uitbreiding ten behoeve van de bedrijfsvoering is geen geluidsgevoelige bestemming. Op de plankaart is een directe bestemming opgenomen welke de uitbreiding mogelijk maakt.

7. Locatie Stappenakker – Vlaamse schuur

Omschrijving locatie

Het betreft hier de bouw van een nieuwe woning.

Ontwikkeling in relatie tot de bestemming

Bij ontwikkeling van de locatie moet rekening gehouden worden met de zonering tussen 40 en 45 Ke. De bouw van woningen is gezien de ligging tussen 40 en 45 Ke niet mogelijk. Uit stedenbouwkundig oogpunt bezien is woningbouw op de onderhavige locatie niet wenselijk. Door vervanging van de bestaande historische (houten) Vlaamse schuur door een woning wordt het historische en stedenbouwkundige karakter van de betrokken omgeving onherroepelijk en onaanvaardbaar aangetast. De Vlaamse schuur betreft een voormalige agrarische schuur welke een ondergeschikte relatie heeft met het pand Schoolstraat 2. Behoud van de schuur en de functionele relatie wordt belangrijk geacht voor de identiteit van Molenschot. In de toelichting van het bestemmingsplan Molenschot 1980 is dit als zodanig al verwoord.

De stedenbouwkundige karakteristiek wordt door gebruik/vervanging van de schuur door een woning ernstig aangetast omdat:

- een bijgebouw bij het hoofdgebouw aan de Schoolstraat wordt omgezet naar een hoofdgebouw zonder dat er nog sprake is van enige relatie met het (voormalige) hoofdgebouw;
- de relatie met de Schoolstraat wordt verlaten en er een zelfstandige en onafhankelijke relatie wordt gelegd met de P. v.d. Rietstraat / Stappenakker.

De beoogde invulling zal tevens een nadelige ingreep betekenen op het groen mede doordat het perceel bouwrijp, dan wel beter bouwrijp gemaakt zal moeten worden en daardoor bestaand groen gerooid zal moeten worden.

8. Locatie gelegen tussen Schoolstraat 2b en 6

Omschrijving locatie

Het betreft hier de bouw van een nieuwe woning.

Ontwikkeling in relatie tot de bestemming

Bij ontwikkeling van de locatie moet rekening gehouden worden met de zonering boven de 45 Ke. De bouw van woningen is gezien de ligging tussen 45 en 50 Ke niet mogelijk. Uit stedenbouwkundig oogpunt bezien is woningbouw op de onderhavige locatie niet wenselijk.

Schoolstraat 2, 2a en 2b en achterliggende bebouwing betreft een voormalig agrarisch bedrijf. De bebouwing heeft cultuurhistorische waarden welke behouden dienen te blijven. De cultuurhistorische waarden zitten voor een deel in de openheid van het gebied. Door het bebouwen van de gronden tussen Schoolstraat 2b en 6 gaan deze waarden verloren.

9. Schoolstraat 30 – Nieuwbouw showroom autobedrijf

Omschrijving locatie

De eigenaar van het garagebedrijf aan de Schoolstraat 24/26 heeft het voornemen om een showroom te realiseren aan de Schoolstraat 30 inclusief twee woningen. De bestaande bebouwing van het voormalige boerenbondsgebouw wordt daarmee geheel vervangen.

Ontwikkeling in relatie tot de bestemming

Gezien de schaal van Molenschot is een dergelijke functie en bouwmassa op de onderhavige locatie niet aanvaardbaar. De bouw van woningen is gezien de ligging tussen 45 en 50 Ke niet mogelijk. Gezien het bovenstaande is het plan in het onderhavige bestemmingsplan niet ingepast.

10. Pastoor van Rietstraat (naast huisnummer 17) – Nieuwbouw paardenstal/buitenbak

Omschrijving locatie

Het betreft de bouw van een nieuwe paardenstal en de aanleg van een bijbehorende buitenbak.

Ontwikkeling in relatie tot de bestemming

Het betreft geen uitbreiding van een hindergevoelige bestemming. Er hoeft derhalve geen rekening gehouden te worden met de 40-45 Ke-zonering. Op de plankaart is een woonbestemming met aanduiding 'T' opgenomen. Deze gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor tuin, waarbij bijgebouwen tot een oppervlak van maximaal 25 m² toegestaan.

11. Kapelstraat 23 – Uitbreiding bedrijfsruimte

Omschrijving locatie

Op deze locatie betreft het een uitbreiding van de bestaande bedrijfsbebouwing.

Ontwikkeling in relatie tot de bestemming

Het betreft geen uitbreiding van een hindergevoelige bestemming. Er hoeft derhalve geen rekening gehouden te worden met de 40-45 Ke-zonering.

6 Juridische regelgeving

6.1 Inleiding

Het onderhavige bestemmingsplan is één van de bestemmingsplannen die de komende jaren voor het gehele grondgebied van Gilze en Rijen gemaakt gaan worden. Deze ontwikkeling, los van incidenteel noodzakelijke planingrepen, is er op gericht om de gehele gemeente met actuele bestemmingsplanregelingen te bestrijken.

Het bestemmingsplan zal niet voorzien in grootschalige veranderingen in de ruimtelijke en functionele structuur. Niettemin wordt een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk geacht. De geldende plannen zijn namelijk sterk verouderd. Het nieuwe bestemmingsplan heeft tot doel de oude plannen te vervangen door een actuele regeling. Een regeling die past bij de huidige ruimtelijke ordeningsbeleid van de Gemeente Gilze en Rijen voor zowel het ruimtelijk als het functioneel beheer van het gebied. Behoud en versterking van de aanwezige kwaliteit en aandacht voor de nodige flexibiliteit zijn uitgangspunten voor het beheerplan.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) worden door middel van de op de kaart aangegeven bestemmingen en daarop betrekking hebbende voorschriften de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden.

6.2 Systematiek van de voorschriften

De Gemeente Gilze en Rijen hanteert een bestek waar een bestemmingsplan aan dient te voldoen. Een hulpmiddel wat de gemeente daarbij gebruikt is een standaard opzet voor het maken van voorschriften bij bestemmingsplannen. Elk bestemmingsplan blijft echter maatwerk. De opzet van de voorschriften is gebaseerd op de NIROV-methodiek, zoals weergegeven in de NIROV-publicatie 'Op dezelfde leest II'. Op basis van deze publicatie is een set voorschriften ontwikkeld die toepasbaar is voor het gehele grondgebied van de Gemeente Gilze en Rijen. Uiteraard is hierin de mogelijkheid tot het leveren van maatwerk opgenomen, om de specifieke eisen die een gebied stelt aan de bestemmingsplanregeling te kunnen verwerken. Daarnaast is vastgelegd welke kleuren, lijnen, symbolen e.d. toegepast worden bij het opstellen van de plankaart. In de volgende paragraaf worden de gebruikte bestemmingen nader toegelicht. Hieronder wordt een toelichting gegeven op welke wijze een en ander in de voorschriften is vastgelegd.

De voorschriften zijn als volgt ingedeeld:

Hoofdstuk 1: Inleidende bepalingen

Dit hoofdstuk bevat drie artikelen. In het eerste artikel zijn de begripsomschrijvingen opgenomen. Het tweede artikel bevat de wijze van meten. Het derde artikel bevat algemene bepalingen.

Hoofdstuk 2: Voorschriften met betrekking tot de bestemmingen

Dit hoofdstuk bestaat uit een beschrijving van de bestemmingen. Deze kennen per bestemming globaal de volgende opzet:

- Doeleindenomschrijving
- Bouwvoorschriften voor gebouwen
- Bouwvoorschriften voor bouwwerken, niet zijnde gebouwen
- Verboden gebruik
- Eventuele vrijstellingsbepalingen
- Eventuele nadere eisen

In dit hoofdstuk worden de bestemmingen van gronden beschreven in paragraaf A 'bestemmingsbepalingen'. Daarnaast wordt in paragraaf B 'aanvullende bestemmingsbepalingen' een beschrijving gegeven van de invliegfunnel welke voor het gehele plangebied geldt, naast de bestemmingsbepalingen.

Hoofdstuk 3: Overige bepalingen

Dit hoofdstuk bevat bepalingen die op het hele plangebied betrekking hebben en regelt de algemene vrijstellingsbevoegdheid, algemene wijzigingsbevoegdheid, overgangsbepalingen, strafbaarheid en overtredingen en titel.

6.3 Beschrijving van de bestemmingen

Hoofdstuk 1: Inleidende bepalingen

Dit hoofdstuk bevat een drietal artikelen. In het eerste artikel is een aantal noodzakelijke begripsbepalingen opgenomen welke worden gebruikt in de voorschriften.

In artikel 2 wordt uiteengezet op welke wijze gemeten dient te worden.

Artikel 3 'algemene bepalingen' gaat in op de dubbeltelbepaling, hindercirkels van agrarische bedrijven, de 35 Ke-contour, parkeernormen, monumenten en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

Hoofdstuk 2: voorschriften met betrekking tot de bestemmingen

In paragraaf A 'bestemmingsbepalingen' staan de bestemmingen van de afzonderlijke gronden beschreven. Deze paragraaf bevat een tiental bestemmingsregelingen.

In artikel 4 staan de voorschriften voor de woonbestemming. Er zijn verschillende klassen woonbebouwing, welke allen beschreven staan in artikel 4 met specifieke bebouwingsregelingen voor de afzonderlijke klassen.

Een van de klassen betreft vrijstaande woningen van voormalige agrarische bedrijven, waarvoor de bestemmingscategorie 'WAO' is opgenomen. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen om (veelal grote) bijgebouwen bij de woning te gebruiken voor caravanstalling. Tevens kunnen Burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen om woningsplitsing toe te passen.

Een ander bijzonder aspect in de woonbestemming is dat een regeling is opgenomen voor mantelzorg. Dit wil zeggen dat onder voorwaarden, via vrijstelling, in vrijstaande bijgebouwen afhankelijke woonruimte gecreëerd kan worden. Er is daarbij aansluiting gezocht bij de provinciale voorbeeldregeling.

Artikel 5 bevat de regeling voor de bestemming maatschappelijke doeleinden. Binnen deze bestemming zijn voorzieningen ten behoeve van educatieve, medische, sociale, religieuze, culturele en overheidsfuncties mogelijk met eventueel benodigde nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen.

Binnen artikel 6 zijn gemengde doeleinden mogelijk. Deze regeling geeft de nodige flexibiliteit aan de gebruiksmogelijkheden van de gronden en opstallen. Onder gemengde doeleinden wordt verstaan dienstverlening, kantoordeeleinden, bedrijfsdoeleinden, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen. Wonen is uitsluitend toegestaan op plaatsen waar dit op de plankaart is aangeduid.

Horecadoeleinden staan beschreven in artikel 7 van de voorschriften. Binnen deze bestemming is een specifieke regeling opgenomen voor horecabedrijven, waarbij wordt gesteld dat uitsluitend 'zachte horeca' is toegestaan. Hiermee wordt bedoeld horeca welke gericht is op het verstrekken van nachtverblijf en/of van al dan niet ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken. Hiermee worden discotheken en dancings uitgesloten, aangezien deze in de begripsbepalingen staan omschreven als 'harde horeca'. Zodoende wordt rekening gehouden met de vorm van horeca die geschikt is voor het plangebied. Wonen is uitsluitend daar toegestaan waar dit op de plankaart als zodanig is aangeduid.

Artikel 8 bevat een regeling voor de manege. Op de gronden is verblijfsrecreatie toegestaan. Wonen is uitsluitend toegestaan op plaatsen waar dit op de plankaart is aangeduid.

Voor de volkstuinten gelegen aan de Kapelstraat is in artikel 9 een specifieke regeling opgenomen. Op de gronden mag slechts beperkt worden gebouwd tot ten hoogste 30 m², afhankelijk van de grootte van het perceel.

Artikel 10 bevat voorschriften voor groenvoorzieningen. Deze regeling is specifiek bedoeld voor structurele groenvoorzieningen binnen het plangebied.

De verkeersdoeleinden zijn geregeld in artikel 11. Binnen deze doeleinden worden een onderscheid gemaakt tussen erftoegangswegen, voet- en fietspaden en overige verkeersvoorzieningen. Hiermee kunnen de verkeersdoeleinden geclassificeerd worden.

Paragraaf B bevat twee bestemmingsregelingen (invliegfunnel en boringsvrije zone grondwaterwinning) die aanvullend zijn op de in paragraaf A beschreven regelingen. Artikel 12 bevat een regeling voor de over het gehele plangebied gelegen invliegfunnel van vliegbasis Gilze. De gronden zijn primair bestemd voor obstakelvrije ruimte ten behoeve van de vliegveiligheid van het nabijgelegen luchtvaartterrein. Om dit te bereiken zijn er beperkingen gesteld aan de maximale bouwhoogtes.

Artikel 13 bevat een regeling voor de boringsvrije zone grondwaterwinning. Het betreft een schil gelegen rond het grondwaterbeschermingsgebied Dorst. Bepaalde activiteiten zijn hier niet toegestaan. De provinciale milieuverordening is daarbij van toepassing.

Hoofdstuk 3: Overige bepalingen

In artikel 14 'algemene vrijstellingsbevoegdheid' gaat het om een afwijkingsmogelijkheid van de in de voorschriften gegeven maten en percentages.

Volgens artikel 15 'algemene wijzigingsbevoegdheid' kunnen burgemeester en wethouders binnen bepaalde grenzen het plan wijzigen, met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 16 'procedureregels' regelt de procedure die gevolgd dient te worden bij het verlenen van vrijstelling.

Artikel 17 'overgangsbepalingen' voorziet in de overgangsrechtelijke situatie van legale bouwwerken of gebruik. Bouwwerken welke op het moment van tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. Het gebruik van de grond en opstellen, dat afwijkt van de voorschriften op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag gehandhaafd blijven. Er is dus geen sprake van legalisering van (voorheen) illegale bouwwerken of gebruik.

Artikel 18 'strafbaarheid en overtredingen' omschrijft dat overtreding van de in dit artikel opgesomde bestemmingsbepalingen een strafbaar feit is in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Tot slot wordt in artikel 19 'titel' aangegeven hoe de voorschriften van het bestemmingsplan aangehaald dienen te worden.

Bijlagen

In de bijlage 1 bij de voorschriften zijn parkeernormen opgenomen waar aan voldaan dient te worden bij het oprichten van gebouwen of het veranderen in gebruik.

In bijlage 2 is de Staat van bedrijfsactiviteiten opgenomen. Hierin zijn bedrijven opgenomen welke zijn toegestaan indien de betreffende bestemming dit mogelijk maakt.

Als losse bijlage is een beschrijving opgenomen van de panden met cultuurhistorische waarden, welke in dit bestemmingsplan middels een aanlegvergunningstelsel worden beschermd.

7 Economische uitvoerbaarheid

Het plangebied is overwegend in particulier eigendom. De gemeente voert geen actieve grondpolitiek in dit gebied. Het onderhavige bestemmingsplan is voornamelijk conserverend van aard en kent slechts enkele rechtstreekse bouwtitels voor woningbouw en enkele beperkte bedrijfsuitbreidingen. Het betreft allen gronden in particulier eigendom. Derhalve heeft het plan geen financiële consequenties voor de gemeente en is daarmee financieel haikbaar.

8 Vooroverleg en Inspraak

Voor de kern van Molenschot is een voorontwerp bestemmingsplan voorbereid welk plan een integrale herziening is van de voor de kern van Molenschot geldende bestemmingsplannen.

Deze bestemmingsplannen zijn:

- Molenschot 1980, door de raad vastgesteld in 1981;
- Molenschot – herziening Veenstraat-Broekstraat, door de raad vastgesteld december 1987;
- Een deel van het buitengebied dat gerekend mag worden bij de stedenbouwkundige bebouwde kom van deze kern.

Ingevolge artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en de plaatselijke inspraakverordening dient voorafgaand aan het starten van de bestemmingsplanprocedure inspraak te worden verleend aan ingezetenen en in de gemeente een belang hebbende natuurlijke en rechtspersonen. Ter voldoening daaraan is met ingang van 23 december 2004 gedurende 4 weken gelegenheid gegeven om over het voorontwerp bestemmingsplan schriftelijk inspraakreacties bij ons college in te dienen. Verder is het voorontwerp plan conform artikel 10 Bro'85 voor overleg ingezonden. Dit overleg heeft geleid tot enkele reacties.

Een overzicht van de ontvangen inspraak- en overlegreacties is in bijlage 1 bij deze toelichting weergegeven met in de aansluitende kolom het commentaar daarop.

De ontvangen inspraak- en overlegreacties zijn aanleiding om het plan op onderdelen aan te passen. De voorgestelde aanpassingen zijn weergegeven in de bijlage bij deze toelichting.

Bijlage 1:
Overzicht ontvangen inspraak- en
overlegreacties

Eindverslag inspraak en overleg voorontwerp bestemmingsplan “Kern Molenschot”

naam	zienswijze	reactie
Dhr. G.M.M. Gosens Schoolstraat 21 5124 RM Molenschot	Deel van de gebouwen wordt gebruikt voor handel in vorm van opslag, ambachtelijke bedrijfsactiviteiten, verkoop en verhuur van producten.	In het bestemmingsplan Molenschot 1980 is dit pand opgenomen met een winkelfunctie. Voorgesteld wordt om dit perceel te bestemmen tot <i>Gemengde doeleinden</i> waardoor de huidige gebruiksmogelijkheden kunnen worden voortgezet.
Dhr. F.P.M.J. van Leijsen Schoolstraat 37 5124 RN Molenschot	* Maakt onderscheid tussen geluidcontouren en Kosteneenheden; * Ontwikkelingsvoornemen Veenstraat heeft gevolgen voor transportbedrijf Boemaars; * als inbreiding voor uitbreiding gaat dan is de locatie Schoolstr 37 een uitgelezen mogelijkheid; * is van mening dat tengevolge van geluidzone aan de ene kant van de Schoolstraat wel en aan de andere kant niet mag worden gebouwd. Daardoor ontstaat rechtsongelijkheid; * stelt vragen over bebouwing welke in de loop der tijd wel binnen de geluidzone zijn gerealiseerd; * vraagt of het mogelijk is om de bedrijfswoning Schoolstraat 37 om te zetten naar burgerwoning; * vraagt om het bedrijfspand Schoolstraat 45 om te zetten naar de bestemming burgerwoning; * vraagt om het perceel Schoolstraat 37 (nu kassen) om te zetten voor woningbouwontwikkeling.	De vliegbasis Gilze-Rijen kent evenals andere vliegbasisen in Nederland geluidcontouren welke aangeduid worden als kosteneenheden (Ke). Deze contouren zijn wettelijk vastgelegd en gebaseerd op de Luchtvaartwet. Het Besluit geluidsbelasting grote luchtvaart bepaalt in artikel 4 dat 35 Ke de maximaal toelaatbare geluidbelasting is op woningen en andere geluidgevoelige gebouwen. Deze belasting mag maximaal 40 Ke zijn voor woningen die een open plek in de bestaande, te handhaven bebouwing opvullen en voor vervangende nieuwbouw. Deze belasting mag maximaal 45 Ke zijn voor woningen die ter plaatse dringend noodzakelijk zijn om redenen van grond- of bedrijfsgebondenheid. Dit besluit is in 1996 gewijzigd vastgesteld. De kern Molenschot is geheel gelegen binnen de 40 Ke contour en de vliegbasis terwijl de Schoolstraat vanaf de basisschool in zuidelijke richting ligt tussen de 45 Ke zone en de vliegbasis. Enige woningbouwontwikkeling op de locatie Schoolstraat 37 is gelet op de thans geldende wettelijke beperkingen dan ook niet haalbaar. Het bestemmingsplan Molenschot – herziening Veenstraat-Broekstraat dateert van 1987. In de plantoelichting ervan is opgenomen dat de minister van VROM bij brief van 15 september 1986 het gemeentebestuur in kennis heeft gesteld van de nieuwe contouren rond de vliegbasis Gilze-Rijen. De aangegeven zonering bood een marge van 1 Ke. Als vuistregel kon worden aangehouden dat de lijnen 1/5 van de schilmaat konden worden aangepast. Met gebruikmaking van deze marge was de kern Molenschot gelegen binnen de 40-45 Ke. Verder bood het oude Besluit geluidsbelasting grote luchtvaart een beperkte ontwikkelingsruimte voor uitsluitend woningzoekenden van de kern Molenschot, voor wie huisvesting elders in het woningmarktgebied op overwegende bezwaren zou stuiten. Inmiddels zijn de Ke contouren vastgesteld en is er geen marge van 1 Ke. Verder kent het besluit na 1996 geen ruimte voor een specifiek aangegeven doelgroep. Met het voorontwerp bestemmingsplan Kern Molenschot is rekening gehouden met de beperkende invloed van de vliegbasis Gilze-Rijen en het Besluit geluidsbelasting grote luchtvaart. Dit betekent dat woningbouwontwikkelingen binnen de kern niet tot de mogelijkheden behoren.

		Ontwikkelingsmogelijkheden voor woningbouw worden gezocht buiten de bestaande kern maar zoveel als mogelijk aan een bestaand lint. Hiervoor zal een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure worden ingezet en valt daardoor buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan. Woningbouwontwikkeling op het perceel Schoolstraat 37, waar nu kassen aanwezig zijn, kan vanwege de ligging binnen de 45 Ke zone en de bepalingen van het Besluit geluidsbelasting grote luchtbaar onder de huidige omstandigheden niet voor woningbouwontwikkeling worden ingezet. Mogelijkheden voor het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning zijn opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied. Randvoorwaarden bij een dergelijke omzetting zijn in elk geval dat er sprake moet zijn van bedrijfsbeëindiging en dat de overtollige agrarische bebouwing wordt gesloopt. Functioneringsplan van een bedrijfs(kantoor)pand naar burgerwoning betekent het projecteren van een nieuwe woning. Zoals aangegeven ligt het pand Schoolstraat 45 binnen de 45Ke zone en de vliegbasis. De bepalingen van het Besluit geluidsbelasting grote luchtvaart belemmeren het realiseren van een nieuwe woning binnen de aangegeven zone.
Arag rechtsbijstand Namens PLM v Boven Kapelstr 21 Molenschot	Vraagt aandacht voor een zonder vergunning gebouwde opslagruimte Kapelstraat 23 te Molenschot. Gevraagd wordt om handhavend op te treden.	Het perceel Kapelstraat 23, is opgenomen in het bestemmingsplan Molenschot 1980 met de bestemming “overige bedrijven” met de specifieke aanduiding “timmerbedrijf”. Als zodanig bestemde grond mag bebouwd worden met gebouwen t.b.v. deze bestemming . De gothoogte van deze gebouwen mag niet meer zijn dan 5,5 en de absolute hoogte niet meer dan 9,5 m terwijl het bebouwingspercentage 50% van het bouwperceel mag bedragen. In 1988 is op grond van de “toverformule” (opgenomen in het bestemmingsplan Molenschot 1980) vrijstelling verleend voor het gebruik van bestaande opstallen t.b.v. garageactiviteiten. Deze vrijstelling kan uitsluitend verleend worden voor gebruik sec Een gebouw is opgericht zonder vergunning maar is duidelijk gebleven binnen de ruimtelijke randvoorwaarden van het hierboven aangegeven bestemmingsplan (o.a. binnen het bebouwingspercentage van 50%). Functioneel is er strijdigheid met het bestemmingsplan (geen timmerbedrijf). Daardoor kan de gevraagde bouwvergunning niet op grond van het geldende bestemmingsplan worden verleend. In het voorontwerp bestemmingsplan Kern Molenschot is de locatie Kapelstraat 23 opgenomen met de bestemming “Gemengde Doeleinden” (waaronder o.a. dienstverlening, detailhandel en bedrijfsdoeleinden milieucategorie 1 en 2) met aangegeven bebouwingsvlak en bebouwingspercentage.

PPC Brabantlaan 1 's Hertogenbosch	1. Besluit geluidsbelasting grote luchtvaart belemmert realisering van 8 appartementen ter plaatse van een voormalige winkel aan de Veenstraat 2. Geadviseerd wordt de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in art. 14 t.a.v. Ke contouren te heroverwegen mede in relatie tot aanwijzing minister VROM aan de gemeenteraad	1. Mogelijkheid voor 8 appartementen ter vervanging van een winkelpand met bedrijfswoning binnen de 40-45 Ke zone kan niet nu het Besluit geluidsbelasting grote luchtvaart daar niet langer de ruimte voor geeft. Voorontwerp bestemmingsplan dient daarop aangepast te worden. 2. Zonder deze bepaling is de raad bevoegde instantie door middel van een partiele planherziening. Door de bevoegdheid middels wijziging art. 11 WRO weg te leggen bij het college kan op een snelle wijze ingespeeld worden op wijzigende situaties. Vanzelfsprekend is in geval van de Ke zonerings de aanwijzing van de minister dan wel wijziging van het besluit geluidsbelasting grote luchtvaart leidend.
Ministerie van Defensie Dienst gebouwen, werken en terreinen, directie Zuid Afd. RO en Milieu	1. noodzaak bedrijfswoning binnen 40-45 Ke zone bij concrete beoordeling afwegen 2. verbouw manege nader aangegeven of het uitbreiding van bestaande activiteiten betreft dan wel een verbetering van de bestaande situatie 3. haalbaarheid 8 appartementen Veenstr 1 binnen 40-45 Ke wordt sterk in twijfel getrokken 4. invliegfunnels aanpassen aan digitaal bestand	1. Planvoorschriften ter plaatse aanvullen met het criterium dat een bedrijfswoning in de 40-45 Ke zone ter plaatse dringend noodzakelijk dient te zijn om redenen van grond- of bedrijfsgebondenheid 2. Het betreft hier een bestaande manege met gelegenheid voor recreatief nachtverblijf (waaronder groepskamperen, ponykamp). Het recreatief nachtverblijf blijft na verbetering van de bestaande situatie, ten dienste van en ondergeschikt aan de manegeactiviteiten. 3. Mogelijkheid voor 8 appartementen ter vervanging van een winkelpand met bedrijfswoning binnen de 40-45 Ke zone kan niet nu het Besluit geluidsbelasting grote luchtvaart daar niet langer de ruimte voor geeft. Voorontwerp bestemmingsplan dient daarop aangepast te worden. 4. Wordt waar nodig aangepast aan digitale gegevens. Op het moment van verwerking van deze reactie (januari 2006) blijken actuele gegevens niet beschikbaar te zijn.
Waterschap Brabantse Delta	- Waterparagraaf toevoegen waarbij aandacht wordt besteed aan: 5. het rioleringssysteem met daarbij lozingspunten van overstorten en de plaats van rioolgemaal 6. de mogelijkheid van afkoppeling waarbij wordt onderzocht of het mogelijk is het afgekoppelde water te infiltreren of te lozen op nabij gelegen oppervlaktewater	In plantoelichting wordt een afzonderlijke waterparagraaf opgenomen. De tekst ervan is afgestemd met het Waterschap Brabantse Delta. Bij mail van 20 oktober wordt door Waterschap ingestemd met aangeleverde watertoets waarbij de opmerking wordt gemaakt dat het zinnig is om het onderzoek naar mogelijkheden van een bergbezinkbassin aan de Kapelstraat te combineren met de mogelijkheden voor het afkoppelen van bestaande bebouwing. Dit laatste onderwerp wordt verder overgelaten aan het overleg inzake de optimalisatie Afvalwater Studie.