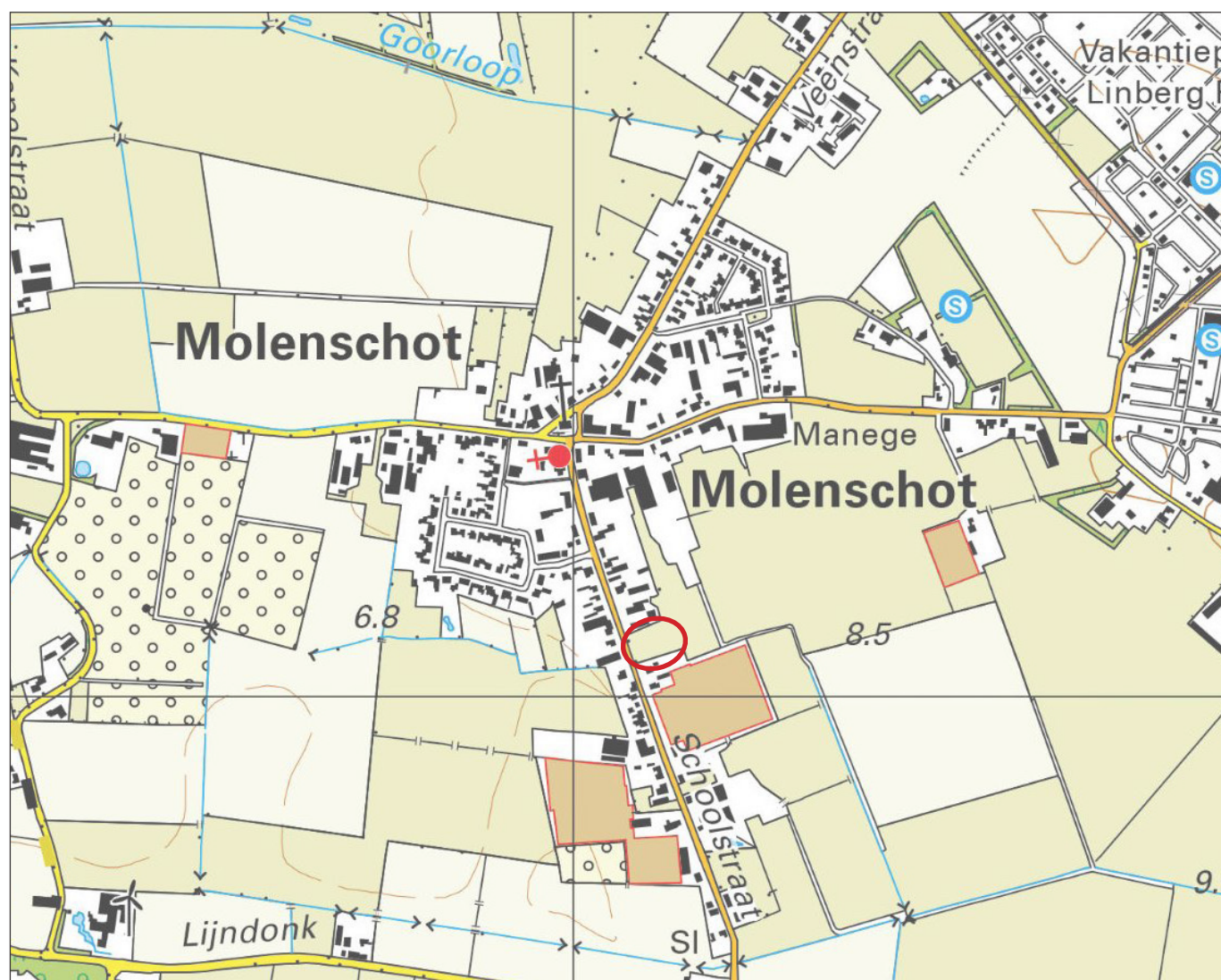


Bestemmingsplan "Schoolstraat tussen 29 en 35 te Molenschot" Vastgesteld



Gorinchem, 3 april 2023

NL.IMRO.0784.bpSchoolstraat2935-VG01

WELMERS BURG STEDENBOUW

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

Gemeente Gilze Rijen

Bestemmingsplan “Schoolstraat tussen 29 en 35 te Molenschot”

Vastgesteld

Toelichting

Gorinchem, 3 april 2023

NL.IMRO.0784.bpSchoolstraat2935-VG01

Inhoud

1	Inleiding	9
1.1	Aanleiding en doelstelling	9
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	9
1.3	Vigerend bestemmingsplan	10
1.4	Bij het plan behorende stukken	10
1.5	Leeswijzer	10
2	Beleidsaspecten	11
2.1	Rijksbeleid	11
2.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)	11
2.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	11
2.1.3	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	12
2.1.4	Kernwaarden voor een Gezonde Leefomgeving	12
2.2	Provinciaal beleid	13
2.2.1	Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant	13
2.2.2	Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant, Visie op de leefomgeving'	14
2.2.3	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	15
2.3	Regionaal beleid	16
2.3.1	Ruimtelijke visie West Brabant 2030 (2011)	16
2.4	Gemeentelijk beleid	16
2.4.1	Structuurvisie Stedelijk Gebied Gilze en Rijen	16
2.4.2	Toekomstvisie Gilze en Rijen 2025	17
2.4.3	Welstandsnota Gilze Rijen	18
2.4.4	Duurzaam bouwen	19
2.4.5	Groenstructuurplan 2011	20
2.4.6	Duurzaamheid en milieu	21
2.5	Conclusie	22
3	Analyse van de bestaande situatie	23
3.1	Historische ontwikkeling	23
3.2	Ruimtelijke en functionele structuur	24
4	Planontwikkeling	25
4.1	Planontwikkeling	25
4.2	Verkeer en parkeren	26
4.3	Beeldkwaliteit	26
5	Onderzoek en verantwoording	28
5.1	Cultuurhistorie en Archeologie	28
5.1.1	Cultuurhistorie	28
5.1.2	Archeologie	30
5.2	Bodem	31
5.3	Milieu	31
5.3.1	Flora en Fauna	31
5.3.2	Stikstofdepositie	34
5.3.3	Waterparagraaf	34
5.3.4	Wegverkeerslawaaï	38
5.3.5	Vliegverkeer	38
5.3.6	Explosieven opsporing	39
5.3.7	Bedrijven en Milieuzonering	41
5.3.8	Luchtkwaliteit	44

5.4	Externe Veiligheid	46
5.6	Kabels en leidingen	47
5.7	Vormvrije MER beoordeling	47
6	Juridische aspecten	49
6.1	Het juridisch plan	49
6.2	Beschrijving van de bestemmingen	49
6.2.1	Inleidende bepalingen	49
6.2.2	Bestemmingen	49
6.2.3	Algemene regels en slotbepalingen	49
7	Uitvoerbaarheid	51
7.1	Economische uitvoerbaarheid	51
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	51

Bijlagen bij de toelichting:

1. Archeologisch Bureauonderzoek (BO) en Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O), verkennende fase, Transect Advies b.v., Rapportnummer 3616, projectnummer 20030086, versie 1.1, 27 augustus 2021
2. Verkennend bodemonderzoek Schoolstraat ong. Molenschot, Tritium Advies b.v., documentkenmerk 2003/238/BST, versie 0, 6 juli 2021
3. Quicksan flora en fauna Schoolstraat ong. te Molenschot, Tritium Advies b.v., documentkenmerk 2003/218/JOW-01, versie 0, 14 september 2020
4. Berekening stikstofdepositie gebruiks- en aanlegfase Schoolstraat Molenschot, Tritium Advies b.v., Documentkenmerk: 2212/013/EH-01, 30 januari 2023
5. Maatwerkadvies Niet Gesprongen Explosieven Molenschot Schoolstraat, REASeuro, kenmerk 73955/RO-200262, versie 0.1, 19 augustus 2020
6. Projectplan Niet Gesprongen Explosieven Molenschot Schoolstraat, REASeuro, kenmerk 73955/RO-200285, versie 1.0, 21 september 2020
7. Maatwerkadvies Niet Gesprongen Explosieven Molenschot Schoolstraat, REASeuro, kenmerk 73955/RO-200262, versie 1.0, 23 september 2020
8. Bijlage detectierapport Opsporen Conventionele Explosieven 73955 Schoolstraat, Molenschot, REASeuro, tek no: 73955-01-001, 23 september 2020
9. Detectierapport Niet Gesprongen Explosieven Molenschot Schoolstraat, REASeuro, kenmerk 73955 / RO-210025 versie 1.0, 10 februari 2021
10. Proces-verbaal van oplevering, OOO Molenschot Schoolstraat, Bodac B.V., documentnummer: 210518_1047_PvO_01, 18 mei 2021
11. Verslag omgevingsdialoog, 15 juli 2021
12. Verslag vooroverleg Schoolstraat 29 te Molenschot, Gemeente Gilze en Rijen, 14-09-2022

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Voorliggend bestemmingsplan betreft het perceel 2294 sectie H aan de Schoolstraat te Molenschot.

De Schoolstraat is gelegen aan de zuidzijde van de kern van het Brabantse dorp Molenschot, één van de vier kernen in de gemeente Gilze en Rijen.

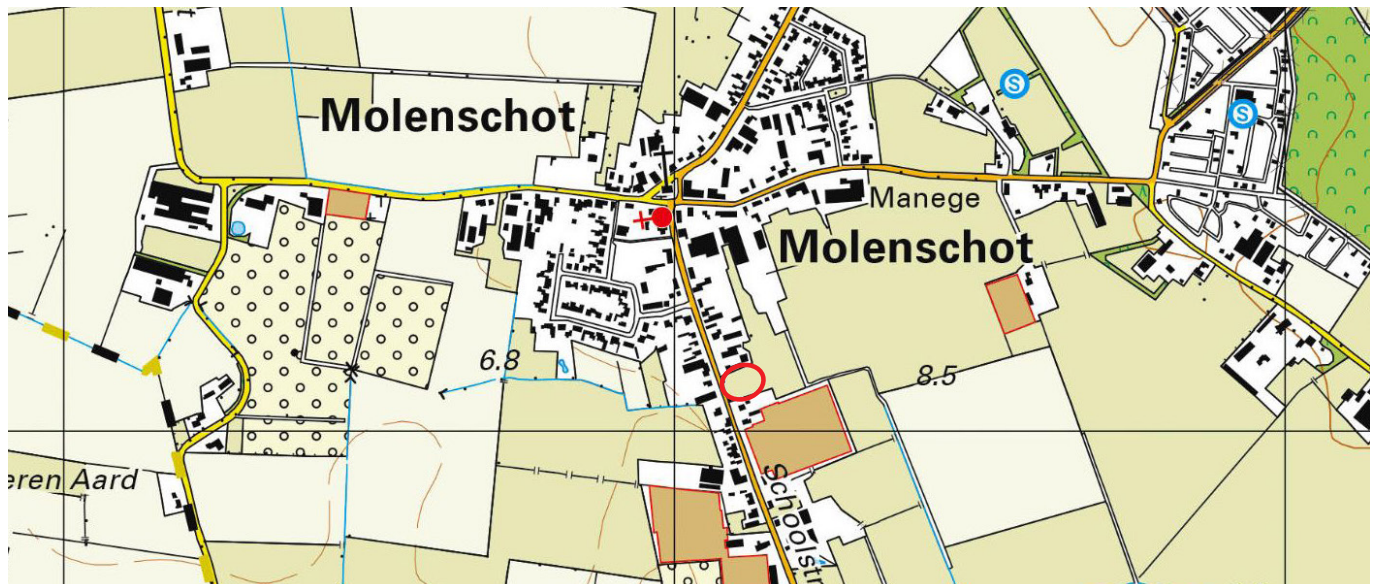
De aanleiding voor het opstellen van het bestemmingsplan “Schoolstraat tussen 29 en 35 te Molenschot” is de voorgenomen ontwikkeling van de eigenaar/initiatiefnemer om hier maximaal drie woningen te realiseren. Het betreft een vrijstaande woning en twee twee-onder-een-kapwoningen.

Binnen het vigerend bestemmingsplan ‘Buitengebied’ geldt hier de bestemming ‘Agrarisch’ en mogen op deze locatie geen (nieuwe) woningen gerealiseerd worden.

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

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De locatie aan de Schoolstraat is gelegen aan de zuidzijde van de kern Molenschot (zie figuur 1.1). Het perceel heeft een oppervlakte van ca. 1870m². Rondom het perceel zijn bestaande woningen gelegen (zie figuur 1.2). Aan de overkant van de Schoolstraat, ten noord-westen van de planlocatie is een autobedrijf gesitueerd.



Figuur 1.1: Ligging plangebied, locatie rood omcirkeld



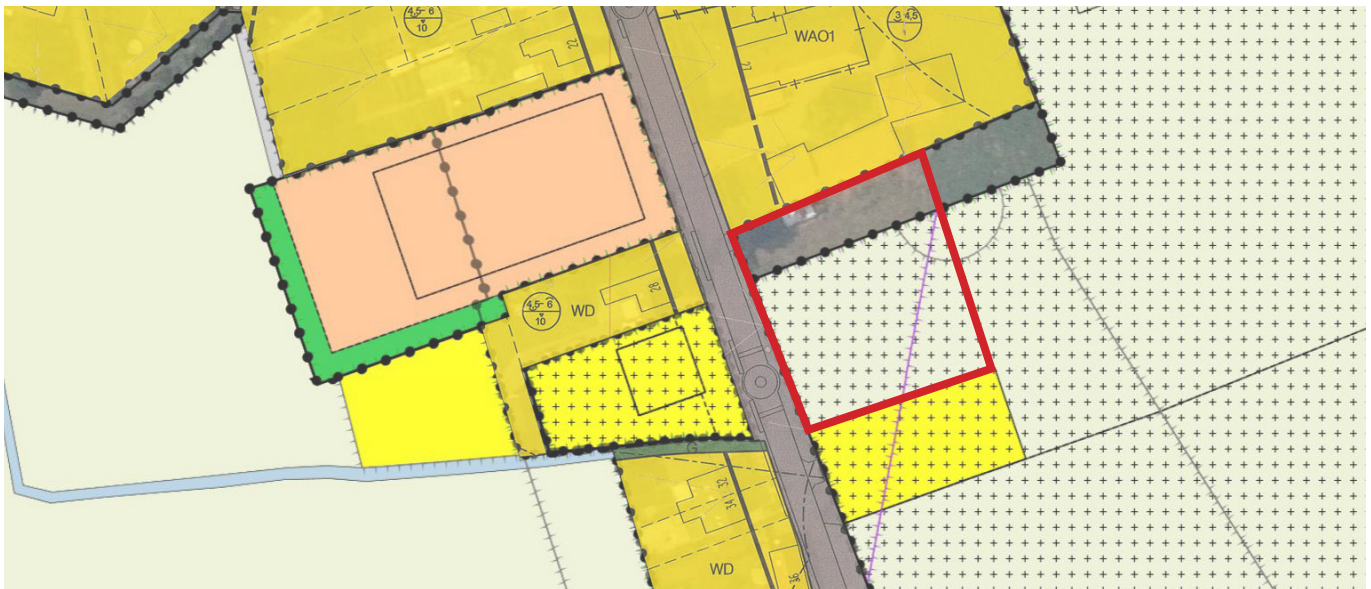
Figuur 1.2: Ligging plangebied, locatie wit omlijnd

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan voor het plangebied is bestemmingsplan “Buitengebied” (vastgesteld op 1 juli 2013). In het vigerend bestemmingsplan “Buitengebied” heeft het plangebied de bestemming “agrarisch”. Om de nieuwe woningen juridisch mogelijk te maken is een wijziging van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk.

Naast de vigerende agrarisch bestemming is ter plaatse eveneens een dubbelbestemming ‘Waarde- Archeologie’ van toepassing. Deze dubbelbestemming is gericht op het behoud, de bescherming en/of het herstel van de voorkomende hoge archeologische waarden. In de bouwregels van deze dubbelbestemming is vastgelegd dat op gronden met deze dubbelbestemming geen bouwwerken gebouwd mogen worden waarbij de bodem dieper dan 0,4 meter wordt geroerd. Hierbij gelden als uitzondering bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken en bouwwerken met een oppervlakte van minder dan 100 m² ten behoeve van andere daar voorkomende bestemming(en).

Als algemene gebiedsaanduidingen zijn de ‘luchtvaartverkeerzone – 8’, ‘luchtvaartverkeerzone – 9’, ‘milieuzone geluidgevoelige functie – 1 (35-45 Ke-lijn)’, ‘overige – IHCS – 1’ en ‘vrijwaringzone ils – 5’ opgenomen. Deze zones beschermen de belangen van de aanwezige luchtmachtbasis ‘Vliegbasis Gilze-Rijen’.



Figuur 1.3: Uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan ‘Buitengebied’ en ‘Kern Molenschot’, locatie in rood omlijnd

1.4 Bij het plan behorende stukken

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

1.5 Leeswijzer

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

2 Beleidsaspecten

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

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

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

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

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

Doorwerking in het bestemmingsplan

Een voor de planlocatie relevant nationaal belang is het belang van “ruimte voor militaire activiteiten”.

Het plangebied ligt op circa 1,8 kilometer afstand van vliegbasis Gilze Rijen. Rondom deze en andere militaire locaties zijn door het Rijk beperkingenzones aangewezen. Het gaat dan bijvoorbeeld om externe veiligheidscontouren, geluidscontouren en gebieden met bouwhoogtebeperkingen.

Deze zones zijn opgenomen als gebiedsaanduidingen in dit bestemmingsplan (zie paragraaf 6.2.3).

Bij de ontwikkelingen die in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt wordt met het opnemen van gebiedsaanduidingen rekening gehouden met het nationaal belang ‘ruimte voor militaire activiteiten’.

2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

Toetsend aan deze ladder dient allereerst te worden bepaald of er sprake is van een ‘stedelijke ontwikkeling’.

Ingevolge artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, wordt in het Bro en de daarop berustende bepalingen onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: ‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’. Het begrip ‘woningbouwlocatie’, is niet nader gedefinieerd in het Bro. Onder verwijzing naar de uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak

Raad van State (ABRvS) van 28 juni 2017 de hoofdlijnen van haar jurisprudentie uiteengezet. De Afdeling werkt gestructureerd een aantal thema's uit en doet dat aan de hand van jurisprudentie. Zo benadrukt de Afdeling dat een voorziene ontwikkeling voldoende substantieel moet zijn om aangemerkt te kunnen worden als een stedelijke ontwikkeling. Als het plan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie kunnen worden aangemerkt, is die ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling aan te merken. Het plan betreft een ontwikkeling van drie woningen.

Doorwerking in het bestemmingsplan

Met onderhavig bestemmingsplan worden maximaal drie woningen mogelijk gemaakt in bestaand stedelijk gebied. Gelet hierop voorziet het onderhavige plan niet in een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de genoemde bepaling, en is artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing. Gesteld kan worden dat de 'ladder duurzame verstedelijking' niet van toepassing is op het onderhavige plan.

2.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens Algemene Maatregel van Bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. Inhoudelijk gaat het om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies, zoals natuur in het Natuurnetwerk Brabant (NNB, de voormalige Ecologische Hoofdstructuur, EHS), of met het vrijwaren van functies. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met onderdelen aangevuld per 1 oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

Doorwerking in het bestemmingsplan

Vanwege de ligging nabij vliegbasis Gilze-Rijen is voor dit bestemmingsplan het artikel met betrekking tot het nationale belang 'ruimte voor militaire activiteiten' relevant.

In dit bestemmingsplan wordt geregeld dat voor gronden die liggen in een beperkingengebied van een militair luchtvaartterrein, zoals het plangebied, de geluidszones en beperkingen op grond van de Luchtvaartwet, de Wet geluidhinder en het Besluit militaire luchthavens in acht moeten worden genomen.

2.1.4 Kernwaarden voor een Gezonde Leefomgeving

De Omgevingswet treedt naar verwachting in 2024 in werking en veel gemeenten en provincies bereiden zich voor op dit nieuwe proces van integrale belangenafweging. Het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit is een van de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet.

In dit kader heeft de Raad van Directeuren Publieke Gezondheid en de directie van GGD GHOR Nederland het document 'Kernwaarden voor een Gezonde Leefomgeving' vastgesteld.

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

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

1. Woonomgeving:
 - Kinderen groeien op in een rookvrije omgeving;
 - Voor iedereen zijn er- dichtbij en toegankelijk- aantrekkelijke plekken;
 - De leefomgeving draagt bij aan een gezond gewicht;
 - Wonen en druk verkeer zijn gescheiden;
 - Functies (wonen, werken, voorzieningen) zijn goed gemengd, overlast gevende bedrijven staan op afstand.
2. Mobiliteit
 - Actief vervoer (lopen en fietsen is in beleid, ontwerp en gebruik de standaard);
 - Tussen kernen zijn goed (e-)fiets- en OV-verbindingen.

3. Gebouwen

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

De Kernwaarden voor een Gezonde Leefomgeving zijn niet compleet, allesomvattend of vaststaand, en zijn zo ook niet bedoeld. De meest effectieve advisering wordt namelijk behaald door mee te denken, samen te werken met andere disciplines en organisaties en bovenal maatwerk te leveren. Dit kan ook betekenen dat de kernwaarden worden aangepast in een specifieke situatie, bijvoorbeeld in landelijk of stedelijk gebied. De verschillende kernwaarden hebben daarnaast onderlinge verwantschap, het wordt aangeraden deze verwantschap ook bij de uitwerking in concrete maatregelen te onderkennen. Verder kunnen maatregelen in de fysieke ruimte en meer sociale initiatieven (organisatie van activiteiten, educatie, etc.) elkaar vaak versterken.

Doorwerking in het bestemmingsplan

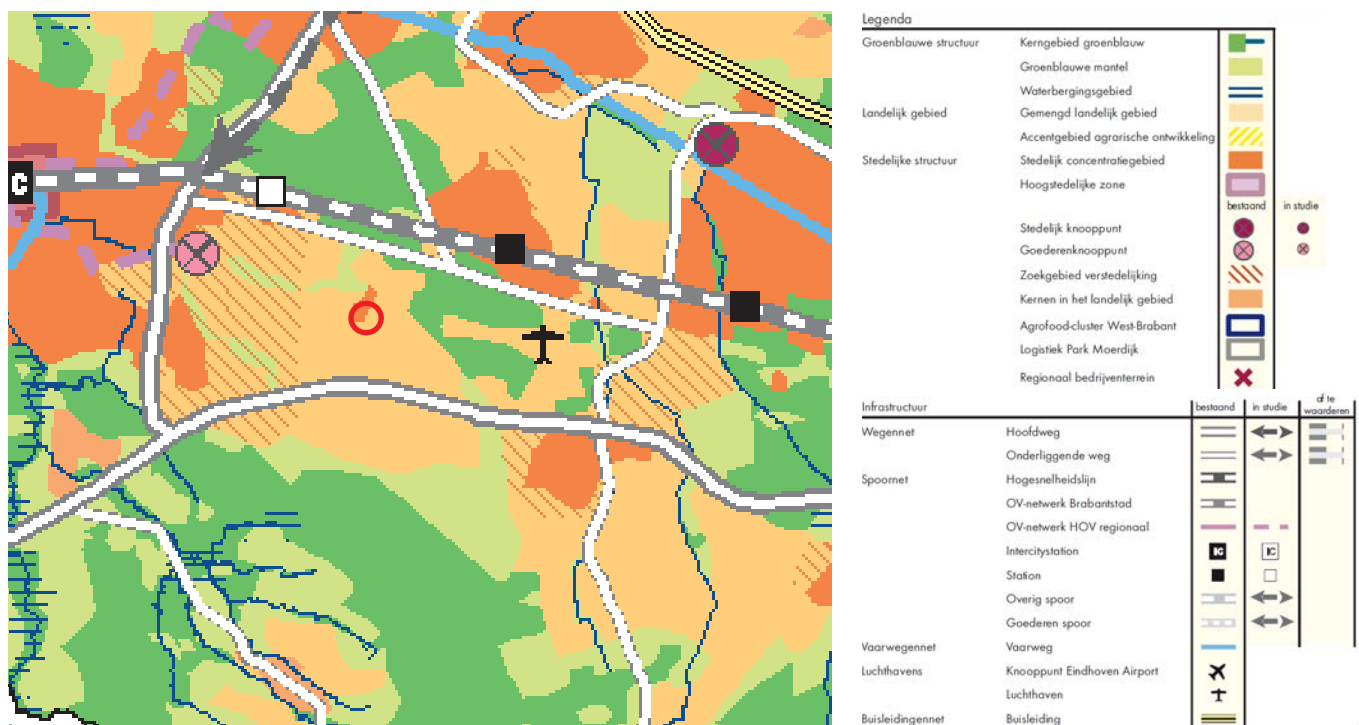
Geconcludeerd kan worden dat in algemene zin wordt voldaan aan de gestelde kernwaarden. De woningen liggen op een rustige plek in een kleinschalig, groene woonbuurt. De woningen zullen wat betreft klimaat en duurzaamheid aansluiten op de meest recente eisen.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

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

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



Figuur 2.1: Uitsnede structuurvisie Noord-Brabant. Locatie in rood aangeduid

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

Doorwerking in het bestemmingsplan

De structuurvisie ruimtelijke ordening spreekt zich niet specifiek uit over de locatie. De locatie is gelegen in de kern van Molenschot en voorziet in algemene zin in zorgvuldig ruimtegebruik en in een bescheiden intensivering van het bestaand stedelijk gebied. Hiermee sluit de ontwikkeling aan op het beleid van de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant.

2.2.2 Omgevingsvisie ‘De kwaliteit van Brabant, Visie op de leefomgeving’

De Omgevingswet, die in 2024 in werking treedt, bundelt de regels voor de fysieke leefomgeving. Vooruitlopend hierop heeft de provincie Noord-Brabant alvast een provinciale Omgevingsvisie opgesteld. De Omgevingsvisie ‘De kwaliteit van Brabant’ is vastgesteld op 14 december 2018. De visie spreekt over een ‘diepe’ manier van kijken, een ‘ronde’ manier van kijken en een ‘brede’ manier van kijken, om zodoende aan de voorkant alle belangen te betrekken om uiteindelijk meer snelheid en kwaliteit te leveren. Dit houdt in dat men kijkt naar wat het initiatief voor ‘people’ in de gemeenschap betekent, wat het voor de ‘planet’ ofwel leefomgeving betekent en wat het oplevert in economisch opzicht of wel ‘profit’. Bij afwegingen die moeten worden gemaakt over het behoud van levenskwaliteit in het hier en nu, in sociaal, economisch en ecologisch opzicht, moet rekening worden gehouden dat dit niet ten koste mag gaan van de levenskwaliteit elders en later.

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

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

Visie op duurzame energie

De provincie koppelt haar beleid aan het Rijksbeleid en nationale doelen. Nederland heeft voor 2030 een tussendoel gesteld van 49% CO₂-reductie. In Noord-Brabant is deze ambitie voor 2030 overgenomen als nieuwe, minimaal te realiseren ambitie van 50%. Dit uitgangspunt is vertaald naar een eigen ambitie voor duurzame energieopwekking, besparing en beperking van CO₂-uitstoot. Het doel voor 2060 is om 100% duurzame energie te gebruiken, grotendeels afkomstig uit Noord-Brabant.

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

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

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

Gebouwde omgeving

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

Doorwerking in het bestemmingsplan

Onderhavige ontwikkeling is aan verschillende omgevingsaspecten getoetst. De conclusie is dat de planontwikkeling aanvaardbaar is vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening met respect voor de stedenbouwkundige en landschappelijke structuur.

2.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Naast een omgevingsvisie moet de provincie vanuit de Omgevingswet ook één omgevingsverordening vaststellen voor haar grondgebied. In de omgevingsvisie staat wat de provincie wil bereiken en wat ze wil doen om dat te bereiken. Soms vraagt dat om een nadere uitwerking van beleid en maatregelen in een (beleids)programma, soms zijn er regels nodig om de ambities te realiseren. Denk bijvoorbeeld aan het beschermen van belangrijke waarden als het drinkwater of de natuurgebieden. Net zoals de Omgevingswet een groot aantal wetten vervangt, zo vervangt de Brabantse omgevingsverordening diverse provinciale verordeningen. De omgevingsverordening vervangt de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en de Verordening wegen.

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

Voordat de Omgevingswet in werking treedt, wordt de definitieve omgevingsverordening vastgesteld. Deze definitieve verordening wordt tegelijk met de Omgevingswet van kracht. In de definitieve verordening worden, in tegenstelling tot de Interim verordening, ook beleidswijzigingen verwerkt. Uitgaande van de huidige planning van de Omgevingswet wordt de definitieve omgevingsverordening in 2024 vastgesteld en treedt deze samen met de Omgevingswet in 2024 in.

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

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

In de Omgevingsverordening is de kern Molenschot, inclusief de planlocatie, aangegeven als 'concentratiegebied'.

Het provinciale beleid is al jaren gericht op het bundelen van een duurzame verstedelijking.

Uitgangspunt daarbij is dat eerst de mogelijkheden in het concentratiegebied worden benut of de mogelijkheden in leegkomend of leegstaand erfgoed elders in de gemeente.



Figuur 2.2: Uitsnede Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, ligging in concentratiegebied. Locatie zwart omlijnd.

Doorwerking in het bestemmingsplan

Het plangebied bevindt zich binnen de kern Molenschot in het plangebied dat in het provinciaal beleid is aangemerkt als "concentratiegebied". Met deze ontwikkeling wordt aangesloten op het beleid uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, dat gericht is op het bundelen van nieuwe ontwikkelingen binnen stedelijke concentratiegebieden.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Ruimtelijke visie West-Brabant 2030 (2011)

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

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

Doorwerking in het bestemmingsplan

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

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

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurvisie Stedelijk Gebied Gilze en Rijen

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

De basis voor de structuurvisie wordt gevormd door zowel de toekomstvisie 'Wij zijn Gilze en Rijen' als het ambitiedocumenten 'Ambities Gilze en Rijen – Nieuwe Kansen!'. De hoofdambities en koers zijn bepaald en in de structuurvisie vastgelegd. Met het opstellen van een structuurvisie zet de gemeente een belangrijke stap in de concretisering van de ruimtelijke ambities. De structuurvisie is daarmee een uitvoeringsdocument dat als onderlegger dient om aan de slag te gaan met de ambities en de hoofdkeuzes bij toekomstige projecten en bestemmingsplannen. Daarbij heeft de gemeente de volgende hoofdkeuzes gemaakt:

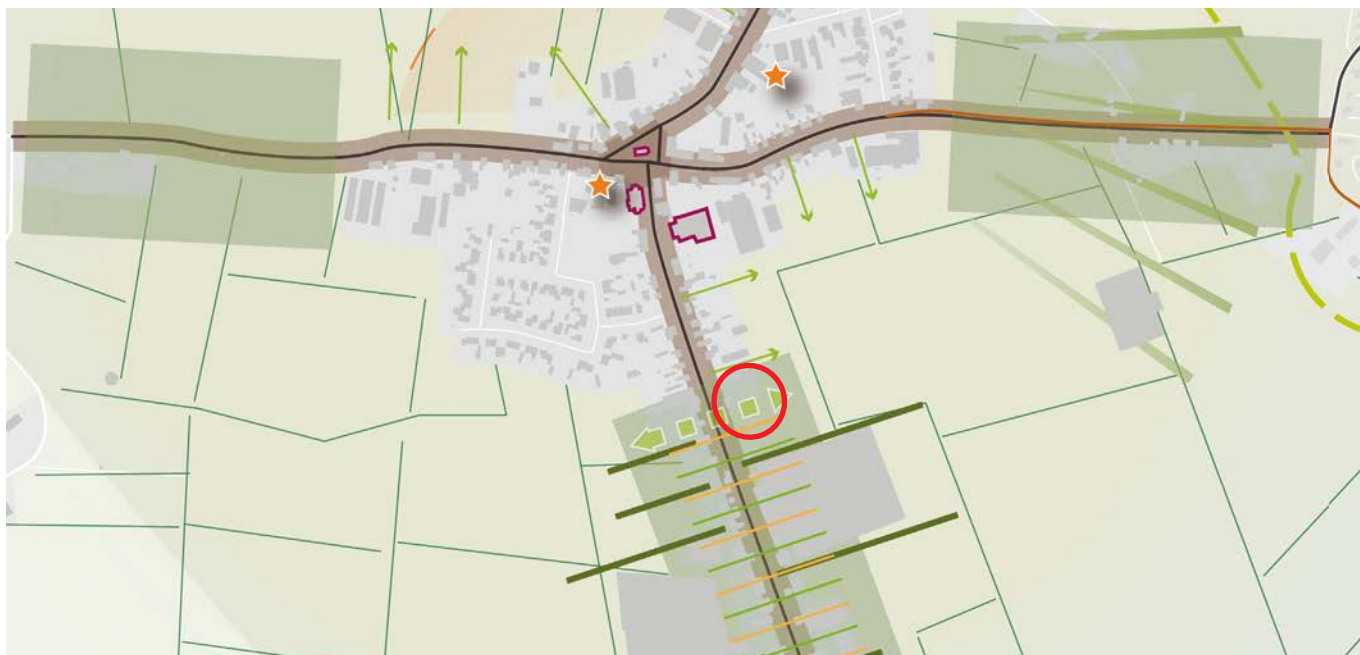
1. Nieuwe hoofdzakelijkheid: 'Een nieuwe manier van denken over wonen.'
Dit betekent dat de gemeente kiest voor:
 - Het verbinden van architectuur, duurzaamheid en landschap;
 - Het verbinden van duurzame woonkwaliteit en sociale betrokkenheid.
2. Sterke schakels: 'Bereikbaar voor iedereen.'
Dit betekent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

Beleidsuitgangspunten Molenschot

Voor Molenschot bevat de Structuurvisie de volgende uitgangspunten:

Door de ligging nabij vliegbasis Gilze-Rijen is de groei ruimte van Molenschot altijd zeer beperkt geweest.

Wellicht komt hier in de toekomst enige verandering in, omdat de bouwbeperkingen mogelijk verzacht worden.



Figuur 2.3: Structuurvisie Stedelijk gebied, locatie rood omcirkeld

Daarom kiest de gemeente er voor, om de zone ten noorden van de Veenstraat en Kapelstraat aan te wijzen als zoekzone voor de dorpsuitbreiding van Molenschot. De gemeente kiest voor een geleidelijk groei, zodat de Molenschot jaarlijks enkele woningen kan toevoegen. Op deze manier hoopt de gemeente voor een lange tijd in de (lokale) woningvraag te kunnen voorzien.

Tevens is een uitgangspunt dat de directe zichtlijnen, vanaf de oude radialen naar het buitengebied toe, ook bij mogelijke nieuwbouw behouden blijven.

De voorkeur voor concentrische groei is ook ingegeven vanuit de wens om de ligging van Molenschot middenin het buitengebied te bewaken. De gemeente wil voorkomen dat Molenschot, door het verdichten van de lintbebouwing, vastgroeit aan de recreatie- en campinggebieden rondom het dorp. De gebieden rondom Molenschot moeten landschappelijk en/of natuurlijk blijven. Daarom kiest de gemeente ervoor om een duidelijke grens te trekken tussen dorp en buitengebied, zodat het contrast tussen dorp en buitengebied behouden blijft.

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

Doorwerking in het bestemmingsplan

De beoogde ontwikkeling betreft een kleinschalige woonontwikkeling van maximaal 3 woningen.

Het uitgangspunt voor woningbouw is dat inbreiding voor uitbreiding gaat. Het voorgenomen initiatief gaat uit van inbreiding binnen het bestaand concentratiegebied. De inbreiding betreft lintbebouwing aan de oostzijde van het historisch lint van de Schoolstraat. Bij het ontwerp is rekening gehouden met het landschappelijke karakter van de linten door het behoud van bomen en het toepassen van groene erfafscheidingen.

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

2.4.2 Toekomstvisie Gilze en Rijen 2025

De toekomstvisie 'Samen werken aan ontwikkeling: Wij zijn Gilze en Rijen!' geeft een beeld van de gewenste ontwikkeling van de gemeente tussen nu en 2025. De gemeente schrijft het volgende in de toekomstvisie:

"Onze gemeente heeft haar inwoners veel te bieden. Het is goed wonen, werken en leven in Gilze en Rijen.

Er is volop bedrijvigheid, er is ruimte om te wonen en te leven en er zijn veel voorzieningen voor sport en cultuur.

De voordelen van het wonen in dorpen in het groen zijn goed te combineren met de bereikbaarheid van stedelijke voorzieningen in Tilburg en Breda. Het is belangrijk om die kwaliteiten te behouden en ze verder te versterken. Ook willen we nieuwe kwaliteiten ontwikkelen. Dat kan alleen maar als we er met z'n allen aan werken.

Het is nodig dat wij als gemeente verbindingen leggen met inwoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties en met de ons omringende gemeenten."

Voor 2025 heeft de gemeente de volgende ambities opgesteld:

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

Doorwerking in het bestemmingsplan

Door de beoogde ontwikkeling van maximaal drie woningen zal de positie als woongemeente in het groen versterkt worden. Het toevoegen van drie woningen zal tevens de vitaliteit van de kern Molenschot versterken.

Door het toevoegen van woningen ontstaan er verhuisbewegingen binnen de kern. Hierdoor zullen andere woningen vrij komen en ontstaat er doorstroming op de woningmarkt. Dit kan ook gunstig zijn voor starters.

Geconcludeerd kan worden dat wordt ingespeeld op de ambities uit de Toekomstvisie.

2.4.3 Welstandsnota Gilze Rijen

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

De algemene welstandscriteria richten zich op:

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

De planlocatie valt onder het bijzondere welstandsgebied '8, kleinschalige dorpslinten'. Onderstaande criteria vloeien voort uit de bestaande aanwezige karakteristieken en het gewenste beeld. De welstandscriteria dienen altijd in samenhang met de hiervoor behandelde beschrijving, waardebeoordeling en beleidsrichting van het gebied gehanteerd te worden zoals opgenomen in de Welstandsnota gemeente Gilze en Rijen.

Situering

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

Massa en vorm

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

Gevelkarakteristiek

- Interpretatie van diversiteit in straatbeeld door individuele vormgeving en architectonische verschil met de belendende woning.
- Geen dichte gevels (muren) op voetgangersniveau. Visuele toegankelijkheid door transparante vormgeving is wenselijk.
- Respecteren van authentieke detailleringen en ornamenten.

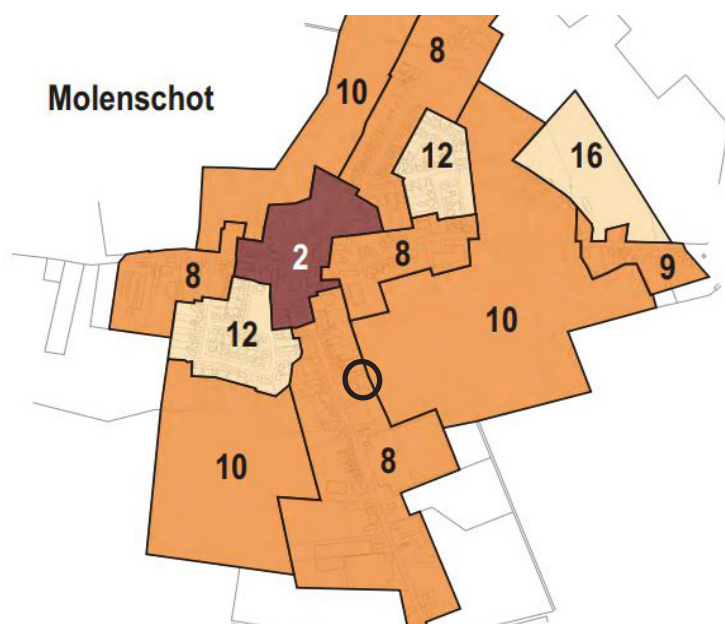
- Gevarieerde gevelindeling is wenselijk.

Kleur en materiaal

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

Overige

- Voor toetsing van reclame-uitingen wordt verwezen naar de welstandscriteria voor reclame-uitingen onder specifieke objecten in hoofdstuk 6 van de welstandsnota.
- Voor toetsing van bouwaanvragen die vallen onder de zogenaamde kleine bouwwerken wordt verwezen naar de sneltoetscriteria voor veel voorkomende kleine bouwwerken in hoofdstuk 7 van de welstandsnota.



Figuur 2.4: Welstandskaart Molenschot, locatie zwart omcirkeld

Doorwerking in het bestemmingsplan

In de Welstandsnota van de gemeente Gilze en Rijen valt de planlocatie onder het 'Bijzonder welstandsgebied 8, kleinschalige dorpslinten'. Onder dit niveau vallen de gebieden die om een zorgvuldige afstemming vragen van nieuwe bouwkundige ingrepen.

Deze bijzondere welstandsgebieden zijn cultuurhistorisch, landschappelijk, stedenbouwkundig en/of architectonisch gezien beeldbepalend voor de kernen of het landschap binnen de gemeente. Het welstandsbeleid in deze gebieden is gericht op behoud of herstel van waardevolle elementen en structuren, met de mogelijkheid om gericht nieuwe elementen toe te voegen ter versterking van de karakteristiek. Nieuwe ingrepen dienen daarbij extra zorgvuldig binnen de bestaande context te worden beoordeeld. Bouwplannen zullen worden getoetst aan de uitgangspunten in de welstandsnota door de welstandscommissie.

2.4.4 Duurzaam bouwen

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

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

Uitgangspunten om de doelstelling te bewerkstelligen zijn:

- Duurzame en functionele cohesie tussen bouwwerk, private ruimte, openbare ruimte en omgeving;
- Het bevorderen van sociale en culturele cohesie in de wijk;
- Het duurzaam en functioneel ordenen van ruimten in en rondom bouwwerken in relatie tot openbare ruimte en omgevingsfactoren;
- Duurzaam en functioneel bouwen in vorm, gebruik, constructie, beheer en schoonheid;

- Helderheid in complexiteit door duurzame en functionele balans tussen maat, schaal, materiaal, kleur en duurzame omgevingsfactoren;
- De drie woningen zullen gasloos worden uitgevoerd en zo veel mogelijk energie neutraal.

2.4.5 Groenstructuurplan 2011

De gemeente Gilze en Rijen staat bekend als een open en groene gemeente tussen de steden Tilburg en Breda. Op de eerste plaats bepaalt het aantrekkelijke buitengebied, bestaande uit bosgebieden en open (broek-) ontginningen met beekdalen, het groene karakter. Ten tweede draagt het groen in en direct grenzend aan de kernen bij aan de groene uitstraling. Bosgebieden verweven met de kern en historische structuren, begeleid door boomstructuren, dragen sterk bij aan de uitstraling van de kern. Het groenstructuurplan biedt kaders voor ontwikkeling van de groenstructuren binnen de kernen, met aandacht voor de kwaliteiten die het groen in de gemeente Gilze en Rijen heeft. Iedere kern heeft hierbij een andere ontstaansgeschiedenis en karakteristiek die belangrijke kaders bieden voor de ontwikkeling van de huidige groenstructuur.

De doelstelling van het groenstructuurplan is:

Het beschrijven van de lange termijn visie van de gemeente Gilze en Rijen ten aanzien van de inrichting van het openbaar groen, om een waardevolle, karakteristieke, gebruiksvriendelijke en duurzame groenstructuur te behouden, ontwikkelen en versterken, binnen de bebouwde kommen.

Ruimtelijke ontwikkeling

Bij ruimtelijke ontwikkelingen met een beperkte ruimte (met name bij inbreidingen), is de realisatie van een eigen sfeer met groenvoorzieningen van hoge kwaliteit het uitgangspunt. Deze groenvoorzieningen worden zoveel mogelijk gebundeld gerealiseerd en niet versnipperd door de wijk. Behoud van bestaande elementen is in alle gevallen een meerwaarde.

De bijbehorende beleidsdoelen zijn:

- Uitbreidingen kernen verbinden met het landschap door landschappelijk groen in de kern in te laten dringen;
- Groenvoorzieningen van hoge kwaliteit bundelen bij in- en uitbreidingen, groen en rood zijn hierbij in balans;
- Behoud bestaande waardevolle groenelementen waar mogelijk;

Huidige groenstructuur Molenschot

Zowel het gemeentelijke als particuliere groen draagt bij aan de groene uitstraling van het centrum en de dorpse uitstraling van de ontsluitingswegen. In het centrum betreft dit met name bomen en beukenhagen. Langs de linten gaat het om boomstructuren en divers particulier groen waaronder structuren van lindes.

Zowel in de kern als daarbuiten worden deze ontsluitingswegen veelal begeleid door een boomstructuur.

Hierdoor verbinden de laanstructuren de kern met het landschap. De kwaliteit van de boomstructuren is wisselend. Langs de ontsluitingswegen is buiten de boomstructuren beperkt ander groen aanwezig (richting buitengebied enkele ruige bermen). Het particuliere groen compenseert deze afwezigheid en draagt bij aan de kenmerkende uitstraling van de wegen.

Gewenste groenstructuur Molenschot

Behoud van de karakteristieke groenstructuur die aansluit bij het historische, dorpse karakter van de kern is het uitgangspunt voor de ontwikkeling van de groenstructuur in Molenschot. Laanbeplantingen langs de ontsluitingswegen, beukenhagen en privégroen bepalen dit beeld. Bij de ontwikkeling van de groenstructuur en het verbeteren van (recreatieve) verbinding tussen kern en landschap sluit de gemeente aan op de huidige karakteristiek. De beukenhagen rondom de belangrijkste gebouwen zijn kenmerkend voor het dorpse karakter. Door deze haagstructuur te versterken wordt het historische karakter van het dorp benadrukt.

Naast het particuliere groen dienen de gemeentelijke boomstructuren beeldbepalend te zijn langs de ontsluitingswegen. Langs de Broekstraat en in mindere mate de Schoolstraat is het versterken van deze structuren gewenst. Dit kan door nieuwe bomen in de bestaande structuur in te passen of de structuur (gedeeltelijk) te vervangen.

Ruimtelijke ontwikkelingen zijn beperkt mogelijk. Bij verdichting van de linten is het zowel van belang het groene beeld van het lint als de landschappelijke uitstraling aan de achterzijde te behouden. Dit kan door met name aan de achterkanten landschappelijk groen in te passen. Dit is van belang voor het realiseren van een zachte rand waardoor het beeld van boerenerven ontstaat.

Doorwerking in het bestemmingsplan

Ter hoogte van de planlocatie heeft de Schoolstraat aan de oostzijde een eenzijdige laanstructuur van lindebomen. Deze lindes maken onderdeel uit van de hoofdgroenstructuur van Molenschot. De lindes worden in de nieuwe situatie gehandhaafd.

De nieuwe woningen krijgen circa 10 meter diepe voortuinen. Vanwege deze ruime voortuinen en de extensieve bebouwing blijft het open en groene karakter aan dit deel van de Schoolstraat behouden.

Voor de erfafscheidingen wordt aan de voorzijde van de woningen uitgegaan van lage, groene erfafscheidingen in de vorm van een circa 1 meter hoge beukenhaag. Voor erfafscheidingen aan de achterzijde van de woningen, wordt uitgegaan van erfafscheidingen in de vorm van een beukenhaag, of gemengde hagen met een maximale hoogte van 2 meter. Door het toepassen van hagen als erfafscheidingen wordt het groene beeld binnen de kern versterkt. Het planvoornemen draagt daarmee bij aan het versterken van de groenstructuur langs de Schoolstraat.

2.4.6 Duurzaamheid en milieu

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

Op de klimaatkaart staan verschillende klimaateenheden aangegeven. De planlocatie maakt onderdeel uit van de klimaateenheid 'klimaatnetwerk knooppunten en buurtschappen'. Voor dit deelgebied zijn de volgende specificaties opgenomen:

Eigenschappen:

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

Aandachtspunten:

- Toenemende verdroging.
- Geluid van luchtverkeer.

Kansen:

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



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

Doorwerking in het bestemmingsplan

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

Gezien de ruime opzet van de kavels ligt er de kans om overtollig hemelwater op eigen terrein af te wikkelen.

Daarnaast worden de bestaande bomen aan de Schoolstraat gehandhaafd en wordt er gewerkt met groene erfafscheidingen. Dit draagt bij aan het versterken van de fijnmazige groenstructuur van het dorp. Daarmee speelt het planvoornemen in op de kansen en de eigenschappen van Molenschot zoals aangegeven op de klimaatkaart van de gemeente Gilze en Rijen.

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

2.5 Conclusie

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

3 Analyse van de bestaande situatie

3.1 Historische ontwikkeling

Het plangebied is gelegen aan de zuidzijde van het dorp Molenschot. Molenschot bestaat al sinds 1299 als vestigingsplaats. Door de gunstige ligging op de overgang van hoog naar laag wordt het landschap rondom Molenschot al van oudsher agrarisch gebruikt. De hoge gronden waren geschikt voor akkerbouw, terwijl de lager gelegen gronden gebruikt werden als hooiland. Al vroeg in de middeleeuwen ontstond dan ook de eerste nederzetting, die later uitgroeide tot het dorp Molenschot.

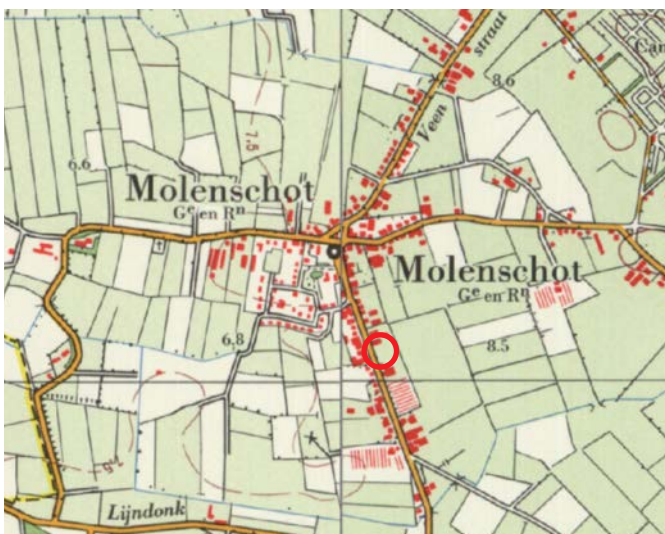
De bebouwde kom van Molenschot is gelegen ten noorden van het plangebied. De uitvalswegen die vanuit het centrum het dorp uitlopen, worden begeleid door afwisselende lintbebouwing en door imposante bomenrijen. Ook aan de Schoolstraat heeft zich door de jaren heen lintbebouwing ontwikkeld. Aan het lint komt een mengeling voor van agrarische bedrijven, woningen en een enkel bedrijf. De woningen bestaan veelal uit één of twee bouwlagen met een kap. Molenschot ligt midden in het buitengebied. Grote, uitgestrekte kavels en lange vergezichten bepalen het landelijke karakter van het dorp.



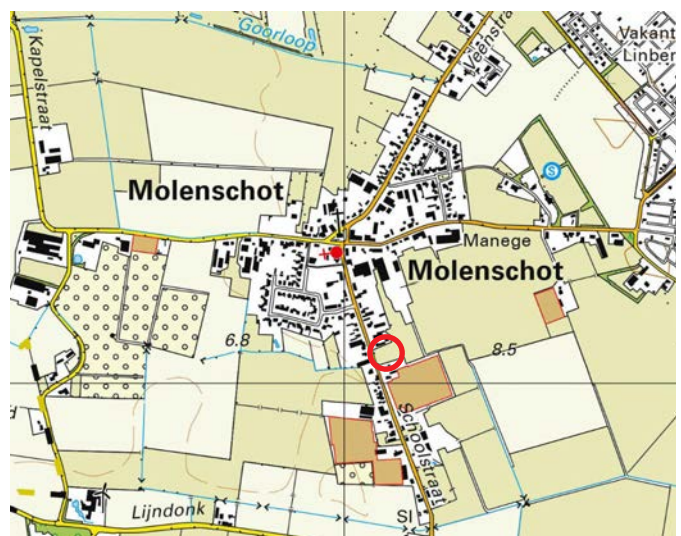
Figuur 3.1: Historische kaart 1900



Figuur 3.2: Historische kaart 1950



Figuur 3.3: Historische kaart 1980



Figuur 3.4: Topografische kaart heden

3.2 Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied ligt aan het zuidelijke historische lint van de kern Molenschot. Aan de westzijde grenst de locatie direct aan de Schoolstraat, aan de oostzijde aan het landelijk gebied.

Het gebied heeft een dorpse sfeer en bestaat voornamelijk uit vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen die bestaan uit één of twee bouwlagen met kap.

Ten noorden van het plangebied is een Bed & Breakfast gevestigd, ten noordwesten van het plangebied is een autobedrijf gevestigd. Ten zuiden van het plangebied is een reguliere woning gelegen, met ten zuiden daarvan een grootschalig kassencomplex die in wordt gebruikt als camperstalling. De meeste omliggende woningen zijn voorzien van een diepe voortuin, wat zorgt voor een groen straatbeeld. Het plangebied maakt onderdeel uit van de agrarische gronden.



Figuur 3.5: plangebied vanaf de noordzijde Schoolstraat



Figuur 3.6: plangebied vanaf de zuidzijde Schoolstraat



Figuur 3.7: Schoolstraat vanaf de zuidzijde



Figuur 3.8: Schoolstraat vanaf de noordzijde

4 Planontwikkeling

4.1 Planontwikkeling

Het voornemen voorziet in het planologisch mogelijk maken van een opzet met drie bouwkavels voor één enkele vrijstaande woning en twee twee-onder-één-kap woningen. In figuur 4.1 is de opzet van de beoogde ontwikkeling weergegeven.

De hoofdropzet van het plan gaat uit van het aanvullen van het bestaande dorpslint. De woningen worden georiënteerd op de Schoolstraat. Vrijstaande woningen en twee-onder-één-kap woningen zijn typologieën die goed aansluiten op de bestaande bebouwing aan de Schoolstraat. Woningen kunnen in de breedte of lengte worden ontwikkeld. Zo ontstaat een gevarieerd straatbeeld met dwarskappen en langskappen. De achterzijde van de kavels grenzen aan het buitengebied. Het bestemmingsplan gaat uit van de realisatie van drie woningen met een maximale bouwhoogte van twee bouwlagen met kap.

Langs de Schoolstraat staan, ter hoogte van de planlocatie, vijf lindebomen die in de nieuwe situatie worden gehandhaafd.

In de regels van dit bestemmingsplan zijn voorwaarden opgenomen betreft de maatvoering en situering van het hoofd- en de bijgebouwen. Daarbij is aansluiting gezocht op het vigerend bestemmingsplan 'Kern Molenschot'. De goot- en nokhoogte van het hoofdgebouw mogen respectievelijk maximaal 6 en 10 meter bedragen. De diepte van het hoofdgebouw mag niet meer dan 12 meter bedragen en de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens dient minimaal 3 meter te bedragen.



Figuur 4.1: Indicatieve verkavelingsschets (schaaleloos), locatie rood omstippeld

4.2 Verkeer en parkeren

Verkeer

De ontsluiting van de percelen vindt plaats vanaf de Schoolstraat. De kavels zijn van voldoende omvang om te voorzien in de parkeerbehoefte op eigen terrein.

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

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

Type woningen	Verkeersgeneratie per woning	aantal woningen	Verkeersgeneratie totaal
Koop, vrijstaand	8,2	1	8,2
Koop, huis, twee-onder-een-kap	7,8	2	15,6
Totaal aantal verkeersbewegingen als gevolg van 3 woningen		3	23,8 (=24)

Het aantal verkeersbewegingen per etmaal zal dus met circa 24 toenemen bij een ontwikkeling van drie woningen. Dit aantal is beperkt en kan via de bestaande straten goed worden afgewikkeld.

Parkeren

In onderstaande tabellen is weergegeven met welke parkeeraantallen er voor de nieuwe woningen rekening gehouden dient te worden. Bij het berekenen van de aantallen parkeerplaatsen wordt uitgegaan van parkeernormen wonen uit de Nota Parkeernormen Gilze en Rijen 2017. Daarbij geldt dat de planlocatie valt onder het gebiedstype 'Overig'.

Type woningen	Parkeernorm incl. 0,3 pp bezoekers	aantal woningen	pp benodigd
Woningen met opp. > 90m ²	2	3	6

In de regels van dit bestemmingsplan is vastgelegd dat er dient te worden voldaan aan het gemeentelijke beleid ten aanzien van parkeernormen, zoals opgenomen in de 'Nota Parkeernormen Gilze en Rijen 2017'. Hieruit valt te concluderen dat er 2 parkeerplaatsen naast elkaar per woning moeten worden gerealiseerd.

Vanwege de ruime opzet van de kavels is er op eigen terrein voldoende ruimte om per woning 2 parkeerplaatsen naast elkaar te realiseren. Zowel het parkeren voor bewoners als voor bezoekers kan op eigen terrein opgevangen worden. Daarmee kan worden geconcludeerd dat er aan de parkeerbehoefte wordt voldaan.

4.3 Beeldkwaliteit

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

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

- Voorkanten van woningen worden gericht naar de Schoolstraat;
- De woningen hebben een kap, uitgangspunt is een zadeldak (evenwijdig aan- of haaks op de Schoolstraat);
- De woningen kennen een dorpse ingetogen architectuur. De uitstraling kan traditioneel zijn maar er kan ook worden gekozen voor een meer hedendaagse vertaling van het traditionele type;
- De materialisatie dient een dorpse uitstraling te hebben die past bij het karakter van Molenschot. Uitgangspunt is toepassing van rood-bruine baksteen;
- Andere materialen kunnen worden toegepast als de architectuur daarom vraagt.
- Aandacht dient uit te gaan naar de erfafscheidingen gericht naar het openbaar gebied. Voor de erfafscheidingen voor de gevellijn, en in het verlengde hiervan, wordt uitgegaan van lage, groene erfafscheidingen in de vorm van een circa 1 meter hoge haag.
- Voor erfafscheidingen aan de achterzijde van de woningen, wordt uitgegaan van erfafscheidingen in de vorm van een maximaal 2 meter hoge haag.

Referenties



Figuur 4.2: Dorpse, ingetogen architectuur



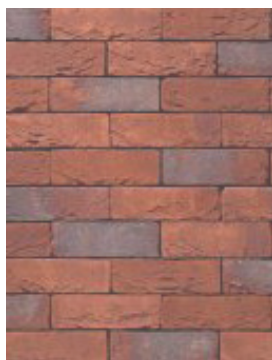
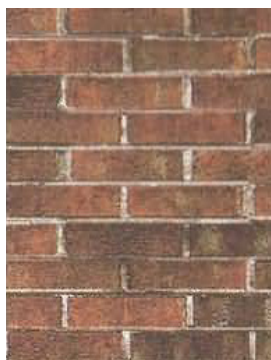
Figuur 4.3: Toepassing zadeldaken met nok evenwijdig of haaks op de straat



Figuur 4.4: Lage haag als erfafscheiding voortuinen



Figuur 4.5: Toepassing zadeldak



Figuur 4.6: Gebruik van rood-bruine baksteen

5 Onderzoek en verantwoording

Ten behoeve van de ontwikkeling van het plan Schoolstraat tussen 29 en 35 te Molenschot is onderzoek verricht naar diverse ruimtelijk relevante aspecten. De onderzoeken zijn verwoord in een aantal deelrapporten die als losse bijlagen bij dit bestemmingsplan zijn gevoegd. In dit hoofdstuk worden de betreffende rapporten beknopt samengevat en hun relevantie met deze herziening weerlegd.

5.1 Cultuurhistorie en Archeologie

5.1.1 Cultuurhistorie

Landelijk beleid

Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Gepleit wordt voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie in structuurvisies, bestemmingsplannen en milieueffectrapportages. Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit geeft aan dat “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” in het bestemmingsplan opgenomen moet worden. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken en om de aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren te halen. Men is hiermee verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. De Erfgoedwet, van kracht sinds 1 juli 2016, bundelt wet- en regelgeving op het gebied van behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland in één nieuwe wet. Een groot deel van de bestaande wet- en regelgeving (Monumentenwet, Wet ruimtelijke ordening) is overgenomen in de Erfgoedwet, bijvoorbeeld de aanwijzing van rijksmonumenten, wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Voor het eerst is er nu één integrale wet die betrekking heeft op onze museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Voorheen was het behoud en beheer van ons erfgoed geregeld in zes verschillende wetten met elk hun eigen procedures en beschermingsmaatregelen. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd. Daarnaast worden aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Samen met de Omgevingswet die naar verwachting in 2022 wordt ingevoerd, wordt een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

Beleid provincie Noord-Brabant

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

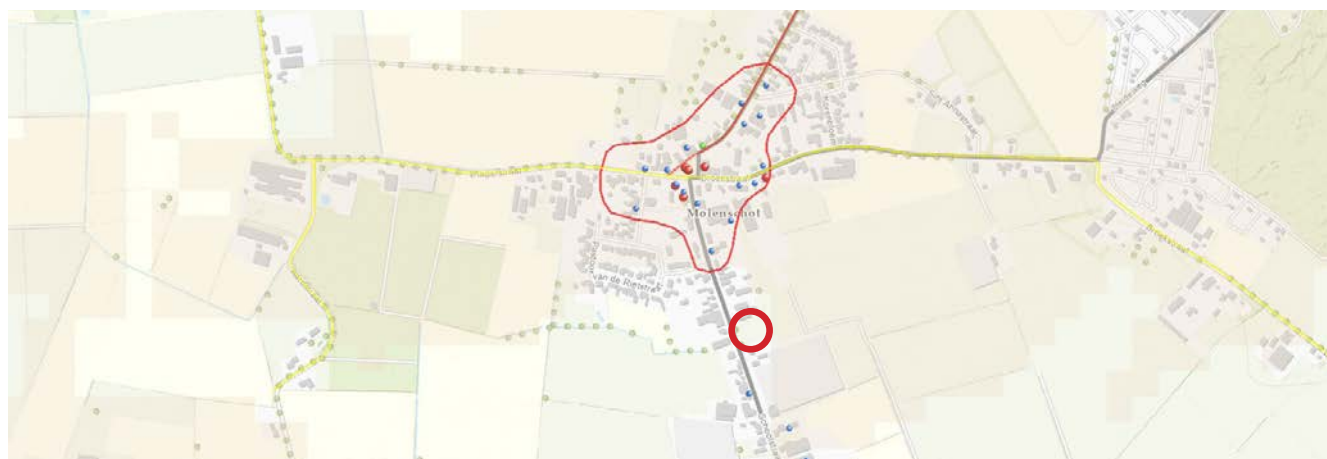
Op de CHW van de provincie Noord Brabant is de locatie aangewezen als Baronie. De Baronie is onderdeel van het dekzandplateau dat doorsneden wordt door beken. De Aa of Weerijds en de Mark bevinden zich in het westelijk deel. In het oostelijke gedeelte ligt de breuklijn die de westgrens vormt van de Roerdal Slenk. In het zuiden stromen 't Merkske, de Chaamse beken en de Strijbeekse beek. Het zandlandschap bestaat uit een grofmazige mozaïek van oude en jonge zandontginningen en bossen. Kenmerkend voor de oude zandontginningen zijn dorpen en buurtschappen zonder open akkercomplexen en bijhorende groenstructuren. Op enkele plaatsen komen open akkercomplexen voor. De bebouwing en de akkers liggen vaak op de rand van de beekdalen, de graslanden (beemden) in het beekdal en de (voormalige) heidevelden op de hogere zandgronden.

Een mooi voorbeeld van een goed bewaard gebleven historisch agrarisch cultuurlandschap is de omgeving van Castelré. De jongere ontginningen hebben vaak een open karakter met een rationeel patroon van wegen, waterlopen en percelen. De openheid wordt onderbroken door erfbeplanting en wegbeplanting.

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

De regio Baronie bezit bossen die de hele bosgeschiedenis weerspiegelen.

Het Liesbos, het Ulvenhoutse Bos en het Chaamse Bos zijn zeer oude bossen die de kaalslag van de middeleeuwen overleefden. Het Mastbos en het St. Annabos zijn in de kern 16e eeuwse bosplantages, waarbij het Mastbos belangrijk is omdat hier in 1515 de introductie van de den (*Pinus silvestris*) plaatsvond. Bij de landgoederen en tussen Breda en Oosterhout werd door particulieren al vanaf 1725 druk bebost. De Canadapopulier werd in Noord-Brabant geïntroduceerd op het landgoed Valkenberg. Voorts zijn er in het zuidoosten de bossen van de heideontginningen uit de periode 1850-1950. De Strijbeekse Heide is na 1950 vooral spontaan bebost geraakt. Naast de van oorsprong natuurlijke beken komen diverse gegraven waterlopen voor, zoals enkele (relicten van) turfvaarten in de buurt van Breda. Voormalige veengebieden zoals de Vucht, De Moeren of de Binnenpolder zijn nog herkenbaar door hun openheid. Breda zelf functioneerde in de 17e eeuw als turfhaven. Ten noorden van Breda, in de omgeving van Terheijden, liggen omvangrijke verdedigingswerken uit de zeventiende en achttiende eeuw: schansen, linies en inundatiegebieden. Rond Breda liggen tal van voormalige militaire oefenterreinen waarvan dat tussen Breda en Oosterhout al sinds 1700 in gebruik is. De verschillen tussen de oude en jonge ontginningen zijn door landinrichting in de afgelopen decennia grotendeels verloren gegaan. Het agrarische gebied van de Baronie heeft een meer open karakter gekregen doordat veel perceelrandbegroeiing is verdwenen. Het noordelijk deel van de Baronie wordt voor een groot deel in beslag genomen door de stedelijke concentraties van Breda, Oosterhout en Dongen en door grootschalige infrastructuur. In de zuidwesthoek rondom Zundert ligt een omvangrijke concentratie boomteeltbedrijven. Ten zuiden van Breda hebben veel dorpen hun kleinschalige karakter behouden, zoals Galder, Strijbeek, Hulten en Molenschot. De destijds voor de landbouw op het zand zo belangrijke beemdenzone heeft zijn open graslandkarakter behouden.



Figuur 5.1: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart 2016 Noord-Brabant

CHW_2015

III Overige cultuurhistorische informatie Cultuurhistorische Waardenkaart 2006

Monumentale bomen



Overige bouwkunst



Historische zichtrelaties lijn



Historische zichtrelaties vlak



- Eendenkooi
- Molenbiotop
- Schootsveld

Historische geografie

- Zeer hoog
- Hoog
- Redelijk hoog

Historische stedenbouw



Historisch groen



Historische geografie buiten de cultuurhistorische landschappen



II Overige cultuurhistorische informatie Ri

Rijksmonumenten



Beschermde stads en dorpsgezichten



Archeologische monumenten



Indicatieve Archeologische waarden



I Provinciaal belang cultuurhistorie

Regio



Cultuurhistorisch waardevol complex



Archeologische landschappen



Cultuurhistorische waardevol gebied



Cultuurhistorische landschappen



Conclusie

Binnen het plangebied zelf zijn géén cultuurhistorisch waardevolle structuren of elementen aanwezig. Het bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk die de cultuurhistorische waarden van het historische lint aan zouden kunnen tasten. Hiermee vormt het planvoornemen geen belemmering voor het uitvoeren van deze ambitie.

5.1.2 Archeologie

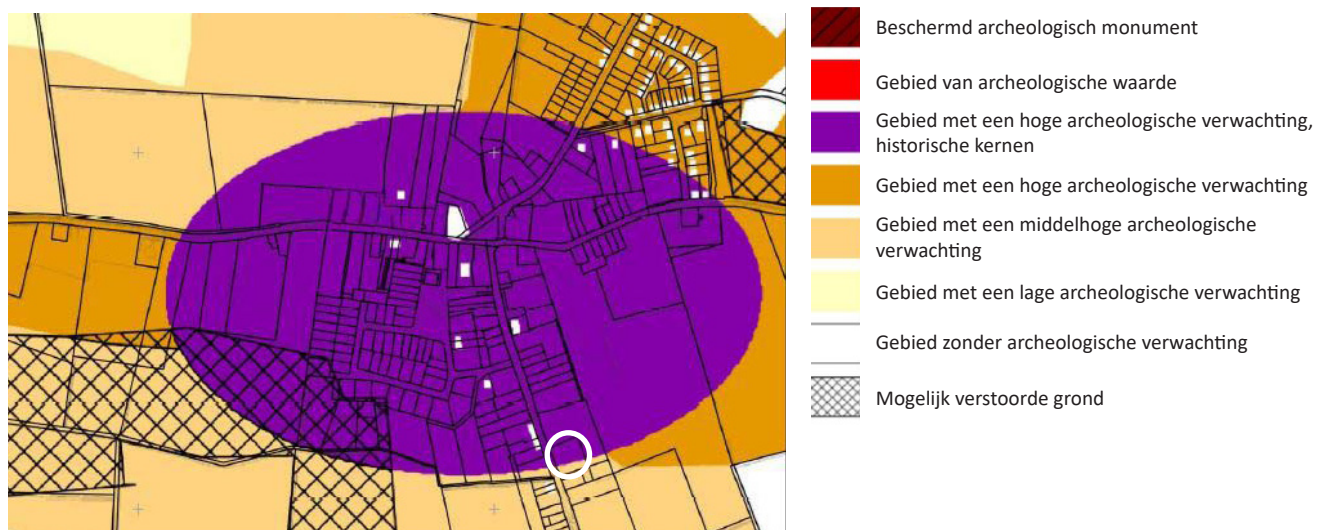
Landelijk beleid

In het landelijk beleid betreffende archeologie is het bewaren van archeologische waarden in situ (in de bodem) het uitgangspunt. Nederland heeft namelijk in 1992 het Verdrag van Valletta/Malta getekend waarin behoud van archeologische waarden in situ voorop staat. Met de Wijzigingswet (Wamz 2007) op o.a. de Monumentenwet 1988 is dit in Nederland van kracht geworden. Dit is niet veranderd met de inwerkingtreding van de Erfgoedwet (1-7-2016). Sindsdien is het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed geregeld door één integrale Erfgoedwet. De omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving zal in de nieuwe Omgevingswet worden geregeld, die naar verwachting in 2022 in werking zal treden. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd.

Beleid gemeente Gilze en Rijen

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

De gemeentelijke beleidskaart is gebaseerd op een grote hoeveelheid (veld-)gegevens die toegespitst zijn op de lokale situatie. Hierdoor ontstaat een goed onderbouwd beleidsdocument en kunnen verantwoorde keuzes gemaakt worden over het al dan niet uitvoeren van archeologisch onderzoek. Door de verwachtingswaarde in categorieën onder te verdelen, wordt tevens onderscheidt gemaakt in de omvang van de ingreep. Met andere woorden; hoe lager de verwachtingswaarde, hoe groter de ingreep mag zijn, zonder voorafgaand archeologisch onderzoek. Uit de beleidskaart blijkt dat het noordelijk deel van de planlocatie ligt in een gebied met een hoge archeologische verwachting, historische kernen. Het zuidelijk deel van de planlocatie ligt in een gebied met een middelhoge archeologische verwachting. Hiervoor geldt dat een archeologisch onderzoek verplicht is bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 40 cm-Mv en bij ingrepen groter dan 2500 m² en een diepte van meer dan 40 cm-Mv.



Figuur 5.2: Archeologische beleidskaart gemeente Gilze en Rijen, locatie wit omcirkeld

Onderzoek

Door Transect Advies b.v. is een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd voor de planlocatie aan de Schoolstraat. De resultaten van dit onderzoek zijn vervat in het rapport 'Een Archeologisch Bureauonderzoek (BO) en Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O), verkennende fase Molenschot, Schoolstraat 31-33, Transect Advies b.v., projectcode: 20030086, 20 mei 2022). Het onderzoek is uitgevoerd in overeenstemming met de eisen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA), versie 4.1 en het Plan van Aanpak (Rap, 2021a).

Conclusie

Op basis van het bureauonderzoek heeft het plangebied een hoge verwachting op de aanwezigheid van archeologische resten uit het Laat-Paleolithicum B tot en met de Midden Nieuwe tijd.

Uit het booronderzoek is gebleken dat het plangebied kenmerken van permanent vochtige omstandigheden en verspoeling vertoont, waardoor sprake is van ongunstige omstandigheden voor bewoning vanaf het Neolithicum. In de top van het dekzand zijn bovendien geen B-horizonten aangetroffen, die indicatief zouden zijn voor de mate van intactheid van het niveau voor het Laat-Paleolithicum B en Mesolithicum. Op basis van het bovenstaande is in het plangebied sprake van een lage verwachting op het aantreffen van archeologische resten uit de periode Laat-Paleolithicum tot en met de Nieuwe tijd.

Advies

In het plangebied is sprake van een lage verwachting op het aantreffen van archeologische resten hetgeen een bijstelling naar beneden is van de bestaande verwachting op de archeologische beleidskaart en het bestemmingsplan. Daarom is aanvullend onderzoek niet nodig en kan het plangebied vrij gegeven worden voor voorgenomen ontwikkeling. Er is daarom ook niet voorzien in een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'. Mochten er tijdens de werkzaamheden onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen, dan dienen de initiatiefnemer en de uitvoerder van de werkzaamheden op grond van de wettelijke plicht dergelijke toevalsvondsten direct te melden bij de bevoegde overheid, de gemeente Gilze en Rijen (conform Erfgoedwet 2016, artikel 5.10).

5.2 Bodem

Tritium Advies b.v. heeft voor het plangebied een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn vervat in het rapport 'Verkennend bodemonderzoek Schoolstraat ong. Molenschot, documentkenmerk 2003/238/BST, versie 0, 6 juli 2021'. Aanleiding voor het onderzoek is de voorgenomen bestemmingswijziging en de aanvraag van een omgevingsvergunning voor bouwen. Doel van het onderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (grond en grondwater) om te bepalen of op de locatie sprake is van bodemverontreiniging die een belemmering kan vormen voor de voorgenomen bestemmingswijziging en de aanvraag van de omgevingsvergunning voor bouwen.

Onderzoek

Zintuiglijk zijn tijdens de uitvoering van de boorwerkzaamheden geen bodemvreemde materialen aangetroffen. Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond plaatselijk licht verontreinigd is met lood. De ondergrond is niet verontreinigd met de onderzochte stoffen. Uit de analyseresultaten van het grondwater blijkt dat het grondwater licht verontreinigd is met barium en naftaleen. De aangetoonde lichte verontreinigingen in de grond en in het grondwater zijn in tegenspraak met de hypothese dat de onderzoekslocatie niet-verdacht is. De waarden zijn echter dermate laag, dat nader onderzoek hiernaar niet noodzakelijk wordt geacht.

Conclusie

De onderzoeksresultaten leveren geen beperkingen op ten aanzien van het huidige en voorgenomen gebruik van de locatie en vormen geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging en de aanvraag van een omgevingsvergunning voor bouwen.

Indien grond wordt afgegraven (bijvoorbeeld bij bouwwerkzaamheden) en van de locatie wordt afgevoerd, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is. Met betrekking tot het elders hergebruiken van grond zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing, die doorgaans een grotere onderzoeksinspanning vereisen.

5.3 Milieu

5.3.1 Flora en Fauna

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

Tritium Advies b.v. heeft voor de planlocatie een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De resultaten zijn vervat in het rapport 'Quickscan flora en fauna Schoolstraat ong. te Molenschot, documentkenmerk 2003/218/JOW-01, versie 0, 14 september 2020'. Het onderzoek richt zich met name op soortenbescherming en in beperktere mate op het gebiedsbeschermingsdeel van de Wnb (Natura 2000). In het uitgevoerde bronnenonderzoek is gekeken naar de mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied.

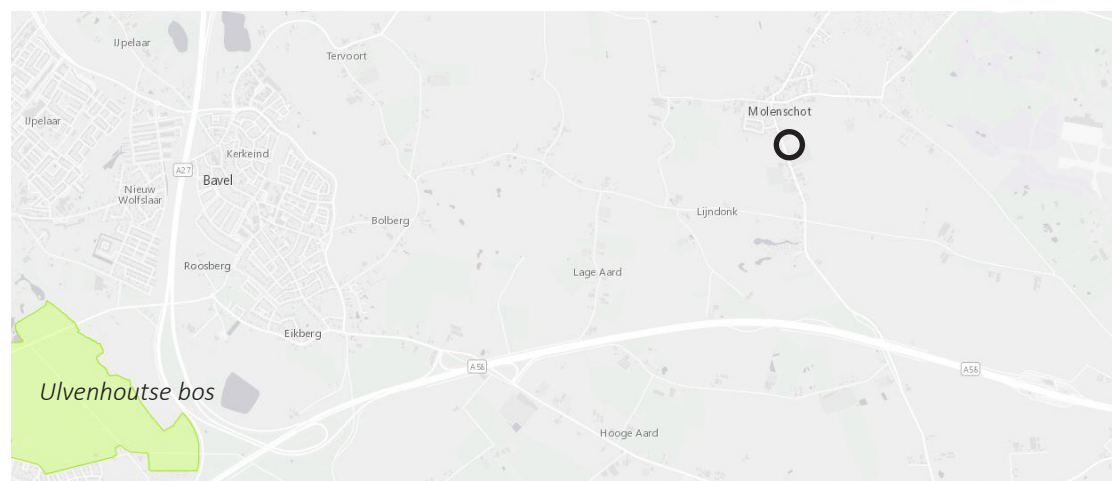
Onderzoek

Gebieden

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het NNB. De provincie Noord-Brabant hanteert een externe werking als het gaat om NNB, indien een bestemmingsplan leidt tot aantasting van de ecologische waarden en kenmerken anders dan door de verspreiding van stoffen in lucht of water.

In dit geval is het plangebied op een dergelijke afstand gelegen dat ervan een negatief effect op het dichtstbijzijnde NNB-gebied geen sprake is. Tevens betreft het een beperkte ingreep (realisatie van maximaal drie woningen).

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is op een afstand van circa 4,7 kilometer ten zuidwesten van het plangebied gelegen en betreft het "Ulvenhoutse Bos". (bij Natura 2000-gebieden moet verspreiding van stoffen in lucht of water wel worden beschouwd). Gezien de beperkte aard van de ingreep valt een significant negatief effect echter niet te verwachten.



Figuur 5.3: Uitsnede kaart Natura 2000 gebieden, locatie zwart omcirkeld

Soorten

Flora

Tijdens het veldbezoek zijn binnen het plangebied geen beschermde plantensoorten aangetroffen. Vanwege de voedselrijke omstandigheden waaruit het plangebied bestaat zijn ook geen beschermde soorten te verwachten. Beschermde soorten komen namelijk vooral voor op voedselarme, kalkhoudende grond.

Vogels

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

Grondgebonden zoogdieren

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

door de provincie vrijgesteld van de verbodsbepalingen als het een ruimtelijke ingreep of inrichting betreft. Wel geldt de zorgplicht voor dergelijke soorten. Zolang de zorgplicht wordt nageleefd zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot grondgebonden zoogdieren.

Vleermuizen

Er zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen aanwezig binnen het plangebied. Mogelijk wordt er gevoerageerd binnen en nabij het plangebied. Foerageergebied is alleen beschermd wanneer dit gebied noodzakelijk is om de functionaliteit van een vaste verblijfplaats te behouden. In de directe omgeving van het plangebied is echter voldoende alternatief foerageergebied aanwezig in de vorm van weilanden en tuinen van woningen. Ook is het verstorend effect op foeragerende vleermuizen uit te sluiten indien de bouwwerkzaamheden overdag uitgevoerd worden. Een negatief effect op vaste vliegroutes is eveneens niet te verwachten. Gezien het vorenstaande zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot vleermuizen.

Amfibieën, reptielen en vissen

Binnen het plangebied zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen vastgesteld van soorten die zijn beschermd bij de Habitatrichtlijn of van soorten die niet zijn vrijgesteld door de provincie. Algemeen voorkomende soorten zijn door de provincie vrijgesteld van de verbodsbepalingen als het een ruimtelijke ingreep of inrichting betreft. Wel geldt de zorgplicht voor dergelijke soorten. Zolang de zorgplicht wordt nageleefd zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot amfibieën, reptielen en vissen.

Ongewervelden/ overige soorten

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

Conclusie

In onderstaande punten wordt de eindconclusie weergegeven:

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

Zorgplicht

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

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

Checklist natuurvriendelijke maatregelen

Bij het ontwerp van de nieuwe woningen wordt geadviseerd gebruik te maken van de checklist natuurvriendelijke maatregelen aan gebouwen van de Vogelbescherming.

Erfbepanting

Indien er nieuwe erfbepanting is gepland, wordt geadviseerd deze met inheemse en streekeigen soorten bomen en struiken te realiseren.

5.3.2 Stikstofdepositie

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

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

Natura 2000 richt zich op het behoud en de ontwikkeling van natuurgebieden. Natura 2000-gebieden worden beschermd door de Natuurbeschermingswet 1998. Welke gebieden onder Natura 2000 vallen, staat in de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn.

Voor ammoniak zijn emissiedoelstellingen geformuleerd in het kader van de Europese (NEC national emission ceiling)-richtlijn en in het Gotenborg protocol onder de Verenigde Naties-conventie over grensoverschrijdende luchtverontreiniging. Nederland heeft zich hierbij verplicht om in 2020 niet meer dan 123 kiloton ammoniak per jaar uit te stoten. In 2010 bedroeg dit plafond nog 128 kiloton ammoniak.

Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State op 29 mei 2019 is de basis voor het verlenen van vergunningen onder het PAS komen te vervallen. Derhalve moet worden gesteld dat vergunningen nog slechts kunnen worden verleend indien is aangetoond dat er géén sprake is van (een toename van) stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied. In dat geval is er in ieder geval geen sprake van significant negatieve effecten ten aanzien van stikstof en is een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) niet aan de orde.

Hoewel plannen niet vergunningsplichtig zijn onder de Wnb (het opstellen van plannen is niet aan te merken als stikstof producerende activiteit) is het wel mogelijk het rekeninstrument AERIUS te gebruiken om het bestemmingsplan op haalbaarheid te toetsen. Uit het rekeninstrument AERIUS blijkt of er sprake is van stikstofdepositie ten gevolge van het plan. Dit geeft een beeld over de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan voor wat betreft de Wnb.

Onderzoek

Tritium Advies b.v. heeft voor de planlocatie een berekening stikstofdepositie uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn vervat in het rapport 'Berekening stikstofdepositie gebruiks- en aanlegfase Schoolstraat Molenschot, Tritium Advies b.v., Documentkenmerk: 2212/013/EH-01, 30 januari 2023'. Het plan voorziet in de ontwikkeling van maximaal drie koopwoningen.

Resultaten

Uit de rekenresultaten blijkt dat er geen sprake is van stikstofdepositie waarbij significant negatieve effecten in Natura 2000-gebieden kunnen plaatsvinden ten gevolge van de aanleg- en gebruiksfase van onderhavige planvoornemen.

Conclusie

Uit de rekenresultaten van AERIUS Calculator 2022 blijkt dat er ten gevolge van het planvoornemen geen sprake is van stikstofdepositie waarbij significant negatieve effecten in Natura 2000-gebieden kunnen plaatsvinden ten gevolge van de gebruiksfase of aanlegfase.

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

5.3.3 Waterparagraaf

Nationaal waterbeleid

In de afgelopen decennia heeft Nederland meerdere keren te kampen gehad met wateroverlast. Dit heeft geresulteerd in een omslag in het waterbeleid en het denken over water. Het kabinet heeft in december 2000 voor het Waterbeleid 21e eeuw drie uitgangspunten opgesteld, te weten anticiperen in plaats van reageren, niet

afwentelen van waterproblemen op het volgende stroomgebied, maar handelen volgens de drietrapsstrategie van vasthouden-bergen-afvoeren en meer ruimtelijke maatregelen naast technische ingrepen. Belangrijk onderdeel in het waterbeleid is de watertoets. Nieuwe plannen en projecten moeten worden getoetst aan de effecten op veiligheid, wateroverlast en verdroging. Ruimte die nu beschikbaar is voor de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast mag niet sluipenderwijs verloren gaan bij de uitvoering van nieuwe projecten voor infrastructuur, woningbouw, landbouw of bedrijventerreinen.

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

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Een belangrijke verandering na het in werking treden van de Waterwet is de onderverdeling in het bevoegde gezag met betrekking tot directe en indirecte lozingen. Alle indirecte lozingen vallen onder het Wabo bevoegde gezag (gemeente en provincie). Alle directe lozingen vallen onder het bevoegde gezag voor de Waterwet (waterschappen voor de regionale wateren en Rijkswaterstaat voor de Rijkswateren). De directe lozingen vallen onder de Waterwet (Wtw). De indirecte lozingen zijn opgegaan in de Wet milieubeheer (Wm) en vallen inmiddels onder de omgevingsvergunning (Wabo).

Beleid provincie Noord-Brabant

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

Een belangrijk uitgangspunt van het programma is de Europese Kader Richtlijn Water (KRW) als een mijlpaal op weg naar een klimaatrobuust en veerkrachtig water- en bodemsysteem in 2050. Het RWP beschrijft de KRW-doelen, de vertaling naar de uitvoering, de randvoorwaarden voor de te behalen doelen en bijgaande onzekerheden en hoe daarmee omgegaan wordt. Dit alles met als doel om in 2027 te voldoen aan de normen van de Europese KRW waarbij de grondwatervoorraad weer in balans is en de hydrologische randvoorwaarden voor natuur op orde zijn. Ook wordt met het RWP voldaan aan de verplichtingen uit de Europese Richtlijn OverstromingsRisico's (ROR). Binnen de Waterwet, en straks de nieuwe Omgevingswet, vormt het RWP van de provincie Noord-Brabant, samen met het Nationaal Waterprogramma en de waterbeheerplannen van de waterschappen, het planstelsel voor het waterbeleid. Provincies leggen op regionaal niveau de strategische doelen vast. In de waterbeheerplannen van de waterschappen worden de voorwaarden voor uitvoering daarvan opgenomen. Als algemene uitgangspunten zijn onder andere te noemen de scheiding van relatief schone en vuile waterstromen en het benutten van mogelijkheden voor infiltratie en/of conservering van hemelwater.

Beleid Waterschap Brabantse Delta

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

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

In het Waterbeheerprogramma worden de volgende doelstellingen gehanteerd:

1. Klimaatadaptatie

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

2. Waterveiligheid

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

3. Gezond water

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

4. Voldoende water

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

5. Vaarwegen

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

6. Waterketen

Alle zuiveringen, rioolgemalen, afvalwatertransportleidingen en persstations die van belang zijn om afvalwater schoon te maken, onderhouden en vernieuwen we duurzaam en efficiënt. Er is aandacht voor innovaties, verminderen van het gebruik van grondstoffen en het opvoeren van het produceren van grondstoffen uit afvalwater.

Regelgeving Legger oppervlaktewaterlichamen gemeente Gilze en Rijen

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

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

Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater

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

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

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

Daarbij dient de voorziening te voldoen aan de volgende voorschriften:

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

VGRP 2021 - 2025 gemeente Gilze en Rijen

In de Wet milieubeheer en Wet gemeentelijke watertaken is vastgelegd dat gemeenten een verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP) moeten vaststellen. Hierin staan de taken voor afvalwater, hemelwater en grondwater. Het plan moet ook aangeven welke voorzieningen er zijn, wanneer deze aan vervanging toe zijn en wat de financiële gevolgen zijn. Tot de invoering van de nieuwe Omgevingswet is elke gemeente in Nederland verplicht om een

vGRP op te stellen. Echter ook na de beoogde invoering in 2024 blijft het periodiek projectmatig herijken van het gemeentelijk rioleringsbeleid gewenst.

Het vGRP is een beleidsmatig en strategisch plan voor aanleg, beheer en onderhoud van de gemeentelijke riolering. In het document geeft de gemeente aan via welk beleid zij voor de aangegeven planperiode invulling geeft aan haar zorgplichten voor de riolering en hoe zij dit beleid financiert. De geldigheidsduur van het voorliggende vGRP is van 1 januari 2021 tot en met 31 december 2025. Het vGRP heeft de status van een beleidsplan en betreft een lokale doorvertaling van Nederlandse rijks-, waterschap- en provinciaal beleid en wetgeving. Dit plan gaat over de gemeentelijke taken op het gebied van afvalwater, hemelwater en grondwater.

De rioleringszorg heeft drie hoofddoelen:

- Het duurzaam beschermen van de volksgezondheid;
- Het bevorderen van de kwaliteit van de leefomgeving;
- Het duurzaam beschermen van natuur en milieu (bodem, grond- en oppervlaktewater).

Bij nieuwe uitbreidingen en inbreidingen wordt hemelwater bij voorkeur niet meer afgevoerd naar de RWZI maar lokaal verwerkt. De gemeente streeft ernaar van zoveel mogelijk verhard oppervlak het afvloeiend regenwater te infiltreren dan wel vertraagd af te voeren naar oppervlaktewater, zonder dat dit leidt tot wateroverlast of aantasting van de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater.

Samen met perceeleigenaren wordt gewerkt aan de opgave om het hemelwater te verwerken. Afkoppeling kan bijvoorbeeld een belangrijke bijdrage leveren aan de openbare ruimte, maar kan ook de zuivering ontlasten. Er wordt samenwerking gezocht met andere beleidsvelden, bijvoorbeeld met ruimtelijke ordening voor de inzet van hemelwater voor waterbeleving en met wegbeheer voor lokale oplossingen voor afvloeiend hemelwater. Op perceel, wijk en gebiedsniveau wordt er gezocht naar de beste aanpak om het hemelwater te hergebruiken, te bergen of waar nodig af te voeren.

Samen met lokale partijen wordt er de integrale afweging gemaakt om het hemelwater op lokaal niveau zo waardevol mogelijk te verwerken. Het gebied, de kwaliteit en kwantiteit van afvloeiend hemelwater is bepalend voor de mogelijkheden. Bij de integrale afweging gaan we uit van de wettelijke voorkeursvolgorde en de duurzaamheidsladder (Ladder van Lansink). Er wordt sterk ingezet op preventie van verontreiniging en waar mogelijk nuttig hergebruik van water op lokaal niveau. Voor de retentiebehoefte is de voorkeursvolgorde infiltreren, retentie binnen het plangebied, retentie buiten het plangebied of berging in het bestaand watersysteem. Bij de afweging spelen de kenmerken van het ontvangende watersysteem een belangrijke rol.

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

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

In het beoogde plan is er sprake van nieuwbouw. Door de diepe opzet van de percelen zal een deel van het hemelwater direct kunnen infiltreren. Om een genuanceerder beeld te geven over de retentie opgave is een aanname gedaan van het toekomstige verharde oppervlak van de percelen.

In onderstaand tabel is een berekening gemaakt voor de benodigde retentie per perceel.

Voor de toekomstige verharding van de percelen is een aanname gedaan van 50% verharding en bebouwing van het totale perceeloppervlak.

Oppervlakte percelen	Verhard oppervlakte percelen (Bebouwing, oprit, terras) (ca. 50% van oppervlakte perceel)	x retentie van 60 mm	Retentie toekomstige situatie (m ³)
ca. 880 m ²	ca. 440 m ²	0,06	= ca. 26 m ³
ca. 470 m ²	ca. 235 m ²	0,06	= ca. 14 m ³
ca. 530 m ²	ca. 265 m ²	0,06	= ca. 16 m ³
	Totaal	-	= ca. 56 m³

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er voor de realisatie van 3 woningen in totaal ca. 56 m³ aan waterretentie zal moeten worden gerealiseerd. De percelen zijn van voldoende omvang om dit op eigen terrein te kunnen realiseren.

Er kan worden gewerkt met verlagingen op het achterste gedeelte van het kavel. Ook kan een waterbergingsvoorziening onder de oprit of onder het terras worden gerealiseerd.

In de Schoolstraat is een gemengd stelsel aanwezig. Alleen het VWA mag worden afgevoerd naar het gemengd stelsel. Het HWA moet op eigen terrein worden geïnfiltreerd. Dat betekent dat voor de regenwaterafvoer van de nieuwbouw milieuvriendelijke stoffen gebruikt moeten worden en dat uitlopende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC niet mogen worden gebruikt. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem) systeem en hebben hierdoor een nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

5.3.4 Wegverkeerslawaaï

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

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

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

Conclusie

De planlocatie is gelegen aan de Schoolstraat. De Schoolstraat betreft een 30 km/uur weg.

Dit type weg vormt een afwijkende categorie binnen de Wgh. Formeel kan voor deze weg geen hogere waarde worden aangevraagd of verleend, aangezien deze weg niet zoneplichtig is.

Er zijn geen andere wegen die met een onderzoekszone over het plangebied reiken. De dichtstbijzijnde 60 km/h weg is gelegen op ruim 280 meter, buiten de verplichte onderzoekszone. Geconcludeerd kan worden dat er voor de locatie dan ook geen akoestisch onderzoek noodzakelijk is, aangezien het plangebied niet als onderzoekspluchtig is aangewezen.

De woningen staan niet direct aan de weg maar worden ervan gescheiden door een openbare groenstrook en circa 10 meter diepe voortuinen. Dit heeft een positieve invloed op het geluidsniveau op de gevel als gevolg van wegverkeerslawaaï. Ten slotte zullen de te realiseren woningen, volgens het bouwbesluit, aan het binnen niveau van 33 dB moeten voldoen. Waarmee sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat.

5.3.5 Vliegverkeer

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

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

Grondgebonden geluid

Naast lawaaï van het vliegverkeer kent de vliegbasis ook zogenaamd inrichtingslawaaï of grondgebonden lawaaï. Dit is geluid afkomstig van activiteiten op de basis zelf. Bijvoorbeeld het proefdraaien van (vliegtuig)motoren.

Dit gebied wordt ook wel de 50 dB(A)-contour genoemd en is vastgelegd in het bestemmingsplan. De planlocatie is niet gelegen binnen deze contour.

56 db(A) Lden contour

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

Externe veiligheid

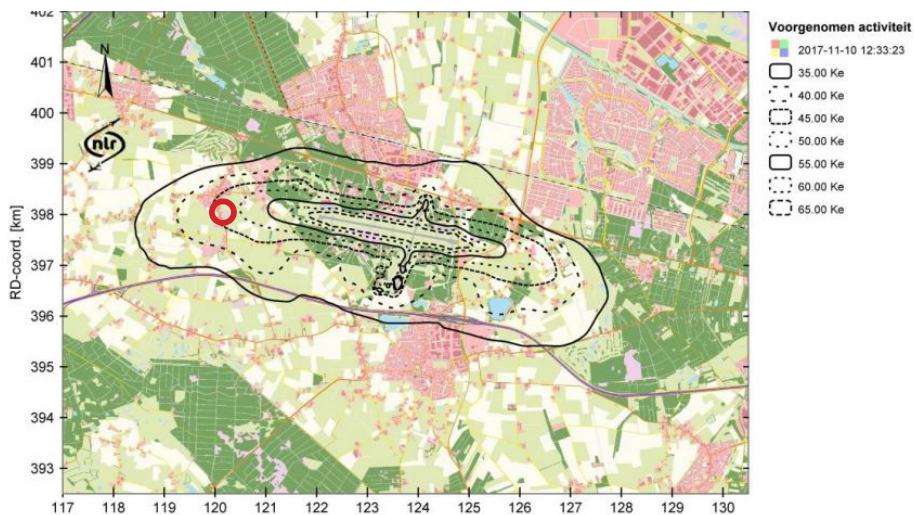
Het gebruik van de helikopters brengt gevaar met zich mee, een zogenaamd plaatsgebonden risico, ook wel PR 10-6. De contouren worden bepaald door de opslag van munitie, brandstofleidingen en -opslag en het vliegen zelf geeft ook risico's. De planlocatie is niet gelegen binnen deze contour.

Cumulatie van snelweg- of spoorgeluid

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

Rattle Noise

Naast het geluid wat door de vliegtuigen en helikopters wordt veroorzaakt is er nog een hinderbron die overlast veroorzaakt: rattle noise. Dit zijn trillingen die worden veroorzaakt door de helikopters. De planlocatie is niet gelegen binnen deze contour.



Figuur 5.4: Ke-zonering ontwerp luchthavenbesluit, plangebied rood omcirkeld

Conclusie

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

5.3.6 Explosieven opsporing

REASeuro heeft voor de planlocatie een onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van mogelijke ontplofbare oorlogsresten. De resultaten van dit onderzoek zijn vervat in het rapport 'Maatwerkadvies Niet Gesprongen Explosieven Molenschot Schoolstraat, REASeuro, kenmerk 73955/RO-200262, versie 0.1, 19 augustus 2020'.

In 2013 is voor gemeente Gilze-Rijen een NGE1-Risicokaart opgesteld, uit deze kaart is gebleken dat het gehele werkgebied binnen Niet Gesprongen Explosieven-Risicogebied valt (NGE-Risicogebied).

Aanvullend is in 2019 een NGE-beleidskaart opgesteld. Hieruit blijkt dat bij grondroerende werkzaamheden in het werkgebied aanvullend onderzoek noodzakelijk is. Dit maatwerkadvies is het resultaat. In het vooronderzoek wordt aangegeven dat in het onderzoeksgebied naar alle waarschijnlijkheid ontplofbare oorlogsresten uit de Tweede Wereldoorlog aanwezig kunnen zijn.

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

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

Onderzoek

Het zoekdoel bestaat uit de op te sporen typen NGE en de te onderzoeken bodemlaag. Het gebied is volgens het vooronderzoek verdacht op diverse soorten NGE.

Resultaten

Op basis van de werkzaamheden en de gevoeligheid van NGE kan worden geconcludeerd dat het toucheren en/of bewegen kunnen leiden tot een ongecontroleerde uitwerking van NGE.

Toucheren en/of bewegen van NGE kan voorkomen bij grondroerende of graafwerkzaamheden in de NGE-verdachte laag (tot 1,2 m-mv).

Advies

De bodem binnen het werkgebied is mogelijk uitsluitend geroerd voor agrarische doeleinden, waarbij niet kan worden uitgegaan dat NGE zijn opgemerkt en verwijderd. De bodem is onverminderd verdacht op NGE en nader NGE-bodemonderzoek wordt geadviseerd.

Voor zover bekend hebben niet eerder gebouwen op het perceel gestaan, waardoor het perceel naar verwachting niet is vervuild met detectieverstorend puin of ander materiaal. Mogelijk kan detectieverstorend materiaal aanwezig zijn langs de randen van het werkgebied, in verband met de aanleg van de weg en wellicht de sloop en/of bouw van gebouwen op de aangrenzende percelen.

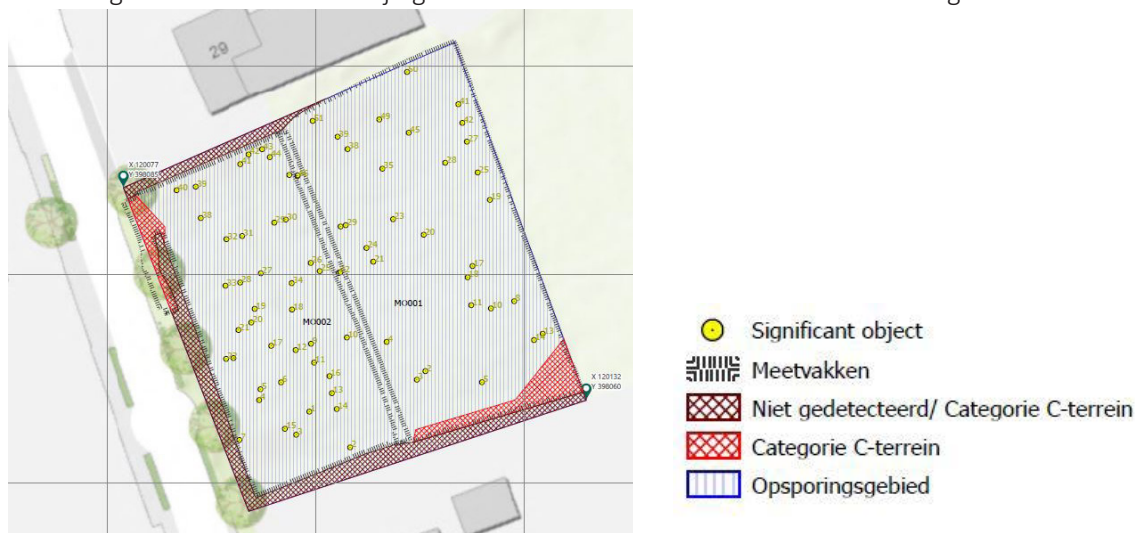
Geadviseerd wordt om NGE-onderzoek uit te voeren met passieve (non-)realtime oppervlakedetectie, eventueel in combinatie met actieve realtime laagsgewijze detectie.

Vervolgonderzoek oppervlakedetectie

REASeuro heeft voor de planlocatie een vervolgonderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van mogelijke ontplofbare oorlogsresten. De resultaten van dit onderzoek zijn vervat in het rapport 'Detectierapport Niet Gesprongen Explosieven Molenschot Schoolstraat, REASeuro, kenmerk 73955 / RO-210025 versie 1.0, 10 februari 2021'. De detectieresultaten die met non-realtime oppervlakedetectie zijn verzameld, zijn in het speciaal voor dit doel ontwikkelde computerprogramma Vallon Eva 2000 geïnterpreteerd. De detectieresultaten zijn geïnterpreteerd op basis van het vastgestelde zoekdoel.

Allereerst is het opsporingsgebied opgedeeld in terreintypen. Er is onderscheid gemaakt in de volgende terreintypen:

- Categorie A-terreinen: Dit zijn gebieden waarvan is vastgesteld dat er geen significante verstoringen zijn gedetecteerd.
- Categorie B-terreinen: Dit zijn gebieden met individueel te onderscheiden significante verstoringen.



Figuur 5.5: Uitsnede detectierapport

- **Categorie C-terreinen:** Dit zijn gebieden waarin gedetecteerde verstoringen niet individueel te onderscheiden zijn. Dit kan het gevolg zijn van ijzerhoudende voorwerpen in de bodem of in de directe nabijheid van de bodem. Deze verstoringen beïnvloeden de detectieresultaten dusdanig, dat er op basis van de detectieresultaten geen uitspraak gedaan kan worden over de eventuele aanwezigheid van NGE.

Resultaten

Uit de detectieresultaten kan geconcludeerd worden dat de planlocatie ingedeeld kan worden in een categorie B terrein en een categorie C terrein. In het categorie B-terrein zijn 74 significante verstoringen geïnterpreteerd.

Deze verstoringen zijn weergegeven in de objectenlijst die als bijlage 2 is opgenomen.

Van het onderzochte gebied is ca. 165 m² ingedeeld als categorie C-terrein. Het is niet mogelijk om de detectieresultaten van dit gebied te interpreteren. Deze resultaten zijn terug te vinden in figuur 5.5.

Door de aanwezigheid van begroeiing, bebouwing en hekwerk is niet het gehele opsporingsgebied onderzocht. Het niet gedetecteerd gebied is in de tekening ingetekend en zal als categorie C verstoord terrein behandeld moeten worden.

Conclusie

Binnen het categorie B-terrein kan dit door middel van het benaderen van gemeten significante objecten, waarna dit gebied vrijgegeven kan worden op aanwezigheid van het zoekdoel. Binnen het categorie C-terrein kan dit door middel van laagsgewijs detecteren en ontgraven. Hierbij wordt een laag van circa 30 cm onderzocht. Gemeten significante objecten worden direct benaderd en eventueel veiliggesteld.

De vrijgegeven laag kan door een CS-OOO Scope B-bedrijf worden ontgraven. Hierna wordt de volgende laag onderzocht, benaderd en vrijgegeven. Deze handelingen worden herhaald totdat de gewenste diepte is bereikt. Indien grondroerende werkzaamheden gaan plaatsvinden binnen het opsporingsgebied, zal aanvullend onderzoek moeten plaatsvinden.

Vervolgonderzoek

Bodac B.V. heeft voor de planlocatie een vervolgonderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van mogelijke ontplofbare oorlogsresten. De resultaten van dit onderzoek zijn vervat in het rapport 'Proces-verbaal van oplevering, Bodac B.V., documentnummer 210518_1047_PVO_01 versie 1, 18 mei 2021'.

Bij het onderzoek is gebruik gemaakt van passieve realtime oppervlakedetectie en actieve realtime oppervlakedetectie. Bij passieve realtime oppervlakedetectie worden gemeten verstoringen, in tegenstelling tot non realtime detectie, direct gelokaliseerd, benaderd, geïdentificeerd en verwijderd en/of veiliggesteld.

Actieve realtime oppervlakedetectie wordt uitgevoerd met verschillende typen Vallon metaaldetectoren.

De toepassing per type is o.a. afhankelijk van de maximale gewenste zoekdiepte, diepteligging te verwachte OO(Ontplofbare oorlogsresten) en/of omgevingsfactoren.

Resultaten

Tijdens de opsporingswerkzaamheden zijn geen OO of OO gerelateerde objecten aangetroffen.

Middels dit proces verbaal van oplevering zijn de gebieden vrijgegeven voor alle aankomende grondroerende werkzaamheden tot op een diepte van 1,2 meter.

Advies

Er wordt geadviseerd dat binnen de vrijgegeven dimensies grondroerende werkzaamheden zonder aanvullende maatregelen, in relatie tot ontplofbare oorlogsresten, kunnen worden uitgevoerd. Wanneer werkzaamheden buiten de door Bodac B.V. onderzocht en vrijgegeven gebieden gaan plaatsvinden is aanvullend onderzoek noodzakelijk.

5.3.7 Bedrijven en milieuzonering

Beleid

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG.

Bedrijven zijn hierin opgenomen in een tabel, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan (enigszins) van afgeweken worden in situaties waarin geen sprake is van een rustige woonwijk of bij afwijkende bedrijven.

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

In de omgeving van het plangebied aan de Schoolstraat zijn planologisch gezien 3 bedrijven mogelijk.

Ten noorden en ten westen van de planlocatie liggen twee percelen met de bestemming 'Gemengde doeleinden'.

Onder de bestemming 'Gemengde doeleinden' vallen onder andere bedrijfsdoeleinden van milieucategorie 1 en 2.

Op de locatie Schoolstraat 21 is een kantoor gevestigd dat valt onder milieucategorie 2. Hiervoor geldt een

richtafstand van 10 meter. Op de locatie Schoolstraat 24 is een autobedrijf gevestigd dat valt onder milieucategorie

2. Hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter.



Figuur 5.6: Nabij gelegen bedrijven, locatie zwart omlijnd

In het kader van het recent vastgestelde bestemmingsplan 'Schoolstraat 24, 26 en 30' is een akoestisch onderzoek naar industrielawaai uitgevoerd voor het autobedrijf.

Uit dit onderzoek is gebleken dat ter hoogte van de woningen aan de Schoolstraat 22 en 27 (die dichterbij het autobedrijf liggen dan de planlocatie) de langtijdgemiddelde optredende gevelbelastingen ten gevolge van de activiteiten van het autobedrijf ten hoogste 48 dB(A) bedraagt.

De norm voor het toegestane langtijdgemiddelde beoordelingsniveau op de gevel van gevoelige gebouwen is 50 dB(A). Daarmee kan er geconcludeerd worden dat er ter plaatse van de planlocatie een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is.

Ten zuiden van het plangebied ligt op de locatie Schoolstraat 37 de bestemming 'Agrarisch' met de functieaanduiding 'glastuinbouw'. De Schoolstraat 37 betreft een locatie waar de agrarische bestemming nog geldend is en waar feitelijk geen agrarische bedrijfsmatige activiteiten meer plaats vinden.

In de kassen zijn nieuwe economische initiatieven opgezet door de eigenaren, namelijk een caravan stalling.

Deze stalling valt onder milieucategorie 2. Hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter.

Gemengd gebied

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied.

Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Classificatie omgevingstype plangebied Schoolstraat

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

Gelet op het gemengd voorkomen van deze functies, en de ligging aan een ontsluitingsweg, kan het gebied worden aangemerkt als 'gemengd gebied'. De richtafstanden als opgenomen in de VNG-publicatie kunnen hierdoor met één afstandsstep worden teruggebracht, hiermee voldoen alle bedrijven aan de richtafstand.

Adres	Categorie VNG	Richtafstand	Richtafstand bij toepassing gemengd gebied	Feitelijke afstand tot plangebied	Voldoet
Schoolstraat 21	1	10 m	0 m	ca. 75 m	ja
Schoolstraat 24	2	30 m	10 m	ca. 13 m	ja
Schoolstraat 37	2	30 m	10 m	ca. 20 m	ja

Conclusie

Omdat de directe omgeving van het plangebied verschillende functies heeft, kan worden uitgegaan van een 'gemengd gebied'. Daarmee kan de richtafstand een afstandsstep verkleind worden. Gelet op het voorstaande kan geconcludeerd worden dat kan worden voldaan aan de richtafstanden van omliggende bedrijven in de omgeving van de planlocatie. Gezien het feit dat er kwetsbare objecten (woningen) liggen op een kortere afstand, worden de bedrijven met de beoogde ontwikkeling niet verder in hun bedrijfsvoering beperkt.

Geconcludeerd wordt dat ten aanzien van het aspect "Bedrijven en milieuzonering" er geen beperkingen zijn voor de geplande ontwikkeling ter plaatse van de planlocatie.

Geurhinder

Wettelijk kader

Vanaf 1 januari 2007 vormt de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) het toetsingskader als het gaat om geurhinder afkomstig van dierenverblijven van (individuele) veehouderijen. De geuremissie is afhankelijk van het aantal en soort dieren dat binnen de inrichting aanwezig is. In de aan de Wgv gekoppelde Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) is per diercategorie een geuremissiefactor vastgesteld, uitgedrukt in Europese odour units per tijdseenheid per dier (ouE/s/dier). De totale geuremissie van een veehouderij is de som van alle geuremissies van de verschillende diercategorieën die binnen de inrichting aanwezig zijn. In artikel 3 van de Wgv zijn de geurnormen opgenomen. Voor bedrijven waarvoor een geuremissie is vastgesteld gelden de richtafstanden uit de VNG-brochure voor de afstand tot een geurgevoelige functie. Er zijn ook diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld. Hiervoor gelden minimaal aan te houden afstanden. Deze zijn opgenomen in artikel 4 van de Wgv.

De minimale afstandseisen zijn van toepassing:

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

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

Ten noordoosten van de planlocatie is een veehouderij aanwezig. Hiervoor geldt een richtafstand van 100 meter. Aan deze afstandseis wordt niet voldaan. De feitelijke afstand van de te ontwikkelen bedrijfswoning tot de veehouderij is ca. 55 meter.

Adres	Categorie VNG	Richtafstand	Feitelijke afstand tot plangebied	Voldoet
Broekstraat 10	3.2	100 m	ca. 55 m	nee

Conclusie

Ten noordoosten van de locatie is een veehouderij gelegen op een afstand van ca. 55 meter. Deze veehouderij valt onder categorie 3.2. Er dient rekening te worden gehouden met een richtafstand van 100 meter. Daarmee kan geconcludeerd worden dat er ten aanzien van het aspect 'milieuzonering bedrijven' beperkingen zijn voor de

geplande ontwikkeling ter plaatse van de planlocatie. Er liggen op een kortere afstand van de veehouderij meerdere kwetsbare objecten (woningen) en daarmee worden uitbreidingsmogelijkheden van de veehouderij niet door de beoogde ontwikkeling beperkt. De genoemde feitelijke afstanden tussen het voorliggend plangebied en de diverse bedrijven worden op basis van de VNGuitgave “Bedrijven en milieuzonering” uit 2009 als niet toereikend betiteld.

5.3.6 Luchtkwaliteit

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

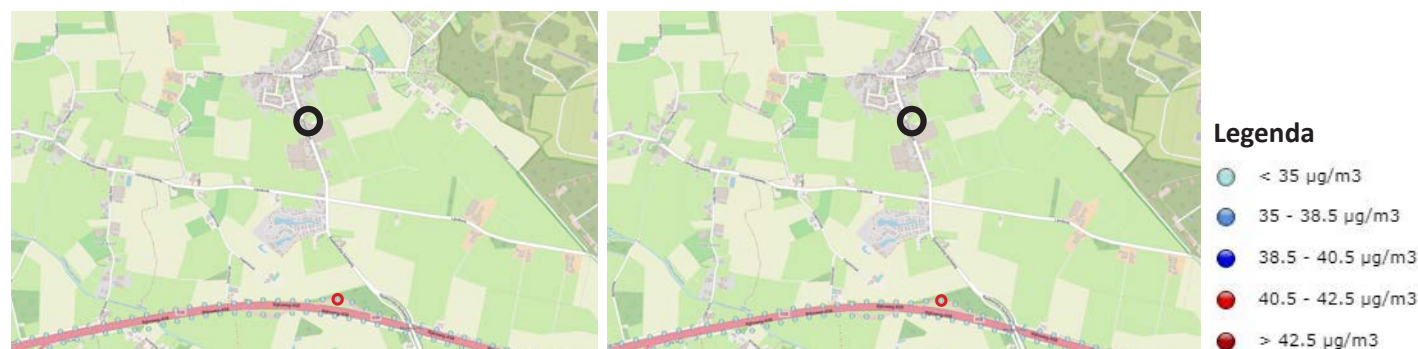
Omdat grenswaarden bindend zijn, stellen ze beperkingen aan activiteiten waardoor overschrijding van de grenswaarden voor de buitenluchtkwaliteit geldt. Een toetsing aan grenswaarden zoals opgenomen in bijlage 2 van de Wet Milieubeheer is in dit project niet aan de orde. De geringe omvang van het plan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

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

In het kader van de Monitoringstool zijn rekenpunten gedefinieerd langs wegen. Zo ook langs wegen binnen de gemeente Gilze en Rijen. Het rekenpunt dat het meest nabij het plangebied is gelegen, betreft rekenpunt met identificatienummer 706447. Dit rekenpunt is rood omcirkeld weergegeven in figuur 5.7.

Het rekenpunt is gelegen ten zuidoosten van de planlocatie, aan de Rijksweg A58. De Rijksweg is een van de hoger belaste verkeerswegen in de omgeving. Aannemelijk is dat de concentraties aan luchtverontreinigende stoffen ter plaatse van het rekenpunt, in de nabijheid van de drukke verkeersweg, hoger zijn dan de concentraties aan luchtverontreinigende stoffen ter plaatse van de planlocatie aan de Schoolstraat.

Uit de kaart van de Monitoringstool volgt per rekenpunt de te verwachten luchtkwaliteit, rekening houden met onder andere achtergrondconcentraties en bijdragen van omliggende bronnen zoals wegverkeer. In figuur 5.8 is de luchtkwaliteit gepresenteerd voor het rekenpunt met identificatienummer 706447 voor de jaren 2020 en 2030.



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

	NOx	O3	NO2	PM10	PM2.5
Totale concentratie [µg/m3]	-	-	20.13	16.041	8.778
Aantal normoverschrijdingsdagen	-	-	-	6.03	-
SRM2-bijdrage [µg/m3]	18.269300	-	-	0.898780	0.353252
SRM2-bijdrage fractie directe uitstoot NO2 [-]	-	-	0.183066	-	-
SRM1-bijdrage [µg/m3]	0.000000	-	-	0.000000	0.000000
SRM1-bijdrage fractie directe uitstoot NO2 [-]	-	-	-	-	-
Achtergrondconcentratie [µg/m3]	-	51.5	11.1	15.1	8.4
GCN achtergrondconcentratie [µg/m3]	-	-	-	-	-
Dubbeltellingcorrectie HWN [µg/m3]	-	-	5.9	0.4	0.2
Correctie luchtvaart (Schiphol) [µg/m3]	-	-	-	-	-
Correctie uit correctievelden [µg/m3]	-	-	0.0	0.0	0.0
Luchtvaartbijdrage (Schiphol) [µg/m3]	-	-	-	-	-

	NOx	O3	NO2	PM10	PM2.5
Totale concentratie [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	-	-	15.921	14.341	7.366
Aantal normoverschrijdingsdagen	-	-	-	6.0	-
SRM2-bijdrage [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	14.972200	-	-	1.091480	0.332552
SRM2-bijdrage fractie directe uitstoot NO2 [-]	-	-	0.113341	-	-
SRM1-bijdrage [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	0.000000	-	-	0.000000	0.000000
SRM1-bijdrage fractie directe uitstoot NO2 [-]	-	-	-	-	-
Achtergrondconcentratie [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	-	50.0	9.2	13.3	7.0
GCN achtergrondconcentratie [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	-	-	-	-	-
Dubbelstellingcorrectie HWN [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	-	-	3.9	0.5	0.1
Correctie luchtvaart (Schiphol) [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	-	-	-	-	-
Correctie uit correctievelden [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	-	-	0.0	0.0	0.0
Luchtvaartbijdrage (Schiphol) [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	-	-	-	-	-

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

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

Niet in betekenende mate bijdragen

In de Algemene Maatregel van Bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Per 1 augustus 2009 geldt als NIBM 3% van de grenswaarde.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die Niet in Betekenende Mate bijdragen aan de luchtverontreiniging (specifiek gekwantificeerde bedrijfsactiviteiten of het realiseren van kantoor- en woningbouwlocaties in een maximale omvang). Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

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

NIBM-tool

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

Het doel van deze tool is:

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

Zoals in paragraaf 4.2 wordt beschreven wordt verwacht dat in de toekomstige situatie het aantal verkeersbewegingen als gevolg van het plan met circa 24 per dag zal toenemen.

Geconcludeerd kan worden dat met circa 24 extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde) die van en naar de locatie plaats zullen vinden, de bijdrage van het extra verkeer niet in betekende mate is, zie figuur 5.9.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	24
Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,04
PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Figuur 5.9: NIBM berekening

Conclusie

Het plan is dermate beperkt van aard dat het niet in betekenende mate bijdraagt aan verandering van de luchtkwaliteit. Ten aanzien van luchtkwaliteit zijn er derhalve geen bezwaren ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling.

5.4 Externe veiligheid

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

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

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

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

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

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



Figuur 5.10: Uitsnede Risicokaart, locatie rood omcirkeld

Conclusie

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

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

De dichtstbijzijnde transportroute voor gevaarlijke stoffen, de A58, ligt op een afstand van ca. 1,2 kilometer ten zuiden van het plangebied. Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Militair vliegveld Gilze-Rijen

Op de risicokaart worden alleen die defensie-inrichtingen getoond waar buiten het hek beperking gelden aan het ruimtegebruik. Deze beperking gelden binnen bepaalde veiligheidszones: er mogen daarbinnen bijvoorbeeld geen woningen gebouwd of wegen aangelegd worden. Om elke terrein zijn drie zones (A, B en C) vastgesteld; hoe dichter bij het militair terrein, hoe strenger de regels. Het plangebied is niet gelegen in één van deze zones. Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.6 Kabels en leidingen

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

5.7 Vormvrije MER beoordeling

Op 21 februari 2011 heeft de wetgever het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht gewijzigd. De belangrijkste wijziging is onder andere: het meer in overeenstemming brengen van het Besluit m.e.r. met de Europese richtlijn m.e.r. Hierbij hebben onder andere de zogenaamde drempelwaarde voor activiteiten een indicatief karakter gekregen. Met deze wijziging is bepaald dat voor activiteiten die op de bij het besluit m.e.r. behorende C- en D lijst zijn opgenomen, altijd aandacht aan m.e.r. geschonken dient te worden. Hierbij dient te worden bepaald of een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is.

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

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

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

In het kader van het voorliggende bestemmingsplan is relevant dat uit rechtspraak inmiddels volgt dat projecten met min of meer gelijke omstandigheden van het geval niet classificeren als 'stedelijk ontwikkelingsproject'. Doorslaggevend voor dit oordeel is de geringe omvang en het beperkte ruimtebeslag van de voorziene bebouwing. Het voorliggende plan maakt ook slechts een activiteit van geringe omvang (3 woningen) en met een klein ruimtebeslag voor bebouwing mogelijk.

Tevens is van belang of een project in bestaand bebouwd gebied is gelegen. Het plan voor de bouw van 3 woningen is niet gelegen in het bestaand bebouwd gebied van Molenschot, omdat ter plaatse nu een agrarische functie is toegestaan. Echter ligt het plangebied direct grenzend aan het bestaand bebouwd gebied van Molenschot en wordt het ook aan de zuidzijde ingesloten door reeds bestaande bebouwing.

Nu het plan niet voorziet in een activiteit als genoemd in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r., behoeft geen reguliere of vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd.

Conclusie

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

6 Juridische aspecten

6.1. Het juridische plan

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

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

Ook de Wro biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot uit te werken. Het onderhavige bestemmingsplan is niet zeer gedetailleerd, maar wel gebaseerd op het stedenbouwkundig plan. Het bestemmingsplan biedt nog enige flexibiliteit. Voor het plangebied is de planopzet primair gericht op ontwikkeling. Één en ander komt tot uitdrukking in de regels en blijkt ook uit de verbeelding. Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen binnen het onderhavige bestemmingsplan.

6.2. Beschrijving van de bestemmingen

6.2.1 Inleidende bepalingen

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

6.2.2 Bestemmingen

Wonen

Op de gronden met de bestemming ‘Wonen’ zijn maximaal drie grondgebonden woningen toegestaan. Met betrekking tot het bouwen is aangesloten bij de maximale mogelijkheden die het vergunningvrij bouwen biedt. Op het perceel is een bouwvlak opgenomen. Hierin mogen hoofdgebouwen worden gebouwd met een minimale goothoogte van 3 meter en een minimale bouwhoogte van 6 meter en een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter. Er zijn zones aangewezen waar bijgebouwen mogen worden opgericht. Daarnaast zijn regels opgenomen over bouwwerken geen gebouwen zijnde en parkeren.

overige zone - beschermingswaardige bomen

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

6.2.3 Algemene regels en slotbepaling

Anti-dubbeltelregel

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

Algemene gebruiksregels

In dit artikel staat opgenomen wat op basis van artikel 2.1 lid 1 van de Wabo in ieder geval onder verboden gebruik wordt verstaan.

Algemene aanduidingsregels

luchtvaartverkeerszone - 8

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerszone- 8' geldt dat ten behoeve van het obstakelvrij (start- en landings)vlak met zijanten, de bouwhoogte van een bouwwerk in geen enkel opzicht meer mag bedragen dan de hoogte die wordt verkregen door lineaire interpolatie van de hoogtematen van 45 m en 50 m boven NAP, in verband met het beschermingsgebied van de in- en uitvliegfunnel van vliegtuigen.

luchtvaartverkeerszone - 9

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerszone- 9' geldt dat ten behoeve van het obstakelvrij (start- en landings)vlak met zijanten, de bouwhoogte van een bouwwerk in geen enkel opzicht meer mag bedragen dan de hoogte die wordt verkregen door lineaire interpolatie van de hoogtematen van 50 m en 55 m boven NAP, in verband met het beschermingsgebied van de in- en uitvliegfunnel van vliegtuigen.

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

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

overige zone - ihcs -1

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

vrijwaringszone - ils - 5

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

Algemene afwijkingsregels

Het gaat hierbij om een afwijkingsmogelijkheid van de in de regels gegeven maten en percentages met betrekking tot het bouwen, het oprichten van gebouwen van openbaar nut en het in beperkte mate verschuiven van bestemmingsgrenzen

Algemene wijzigingsregels

Het gaat hierbij om een afwijkingsmogelijkheid van de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingsgrenzen.

Overgangs en slotregels

Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig bij een omgevingsvergunning worden afgeweken tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan .

Slotregel

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan "Schoolstraat tussen 29 en 35 te Molenschot".

7 Uitvoerbaarheid

7.1. Economische uitvoerbaarheid

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

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

De gemeente zal, om haar kosten te dekken, een anterieure overeenkomst afsluiten met de initiatiefnemers en hierin haar afspraken omtrent de gronden die in eigendom bij de gemeente zijn vast te leggen.

7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omgevingsdialoog

De initiatiefnemer heeft met omwonenden op 15 juli 2021 een omgevingsdialoog gevoerd.

Ter bevestiging hebben de omwonenden via e-mail aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de beoogde ontwikkeling. Het verslag van deze omgevingsdialoog is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Ontwerp

Het ontwerp bestemmingsplan heeft in de periode van 4 oktober tot en met 14 november 2022 voor iedereen ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend op het bestemmingsplan. Het plan zal verder de procedure van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen.

WELMERS BURG STEDENBOUW |

Spijksedijk 8

4207 GN Gorinchem

t 0183- 821 497

w welmersburgstedenbouw.nl

e info@welmersburg.nl