

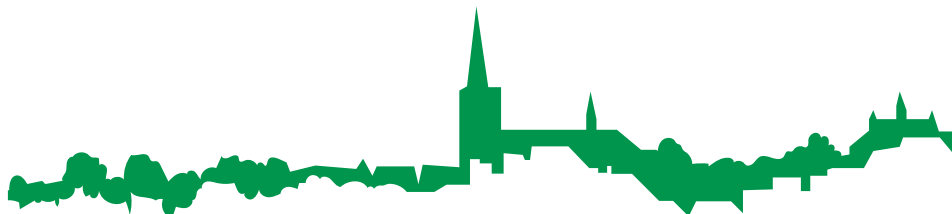
BESTEMMINGSPLAN MOLENSCHOT, SCHOOLSTRAAT 24, 26 EN 30





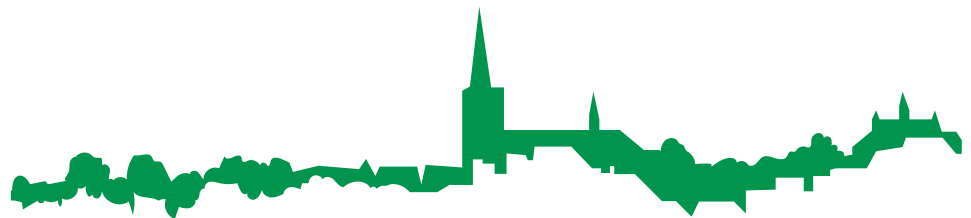
BESTEMMINGSPLAN MOLENSCHOT, SCHOOLSTRAAT 24, 26 EN 30 GEMEENTE GILZE EN RIJEN

Planstatus	Vastgesteld
Datum	16- 12 - 2019
Plan identificatie	NL.IMRO.0784.Schoolstraat24-VG01
Auteur(s)	Cristian van Kuijk, Zoë Zeegers

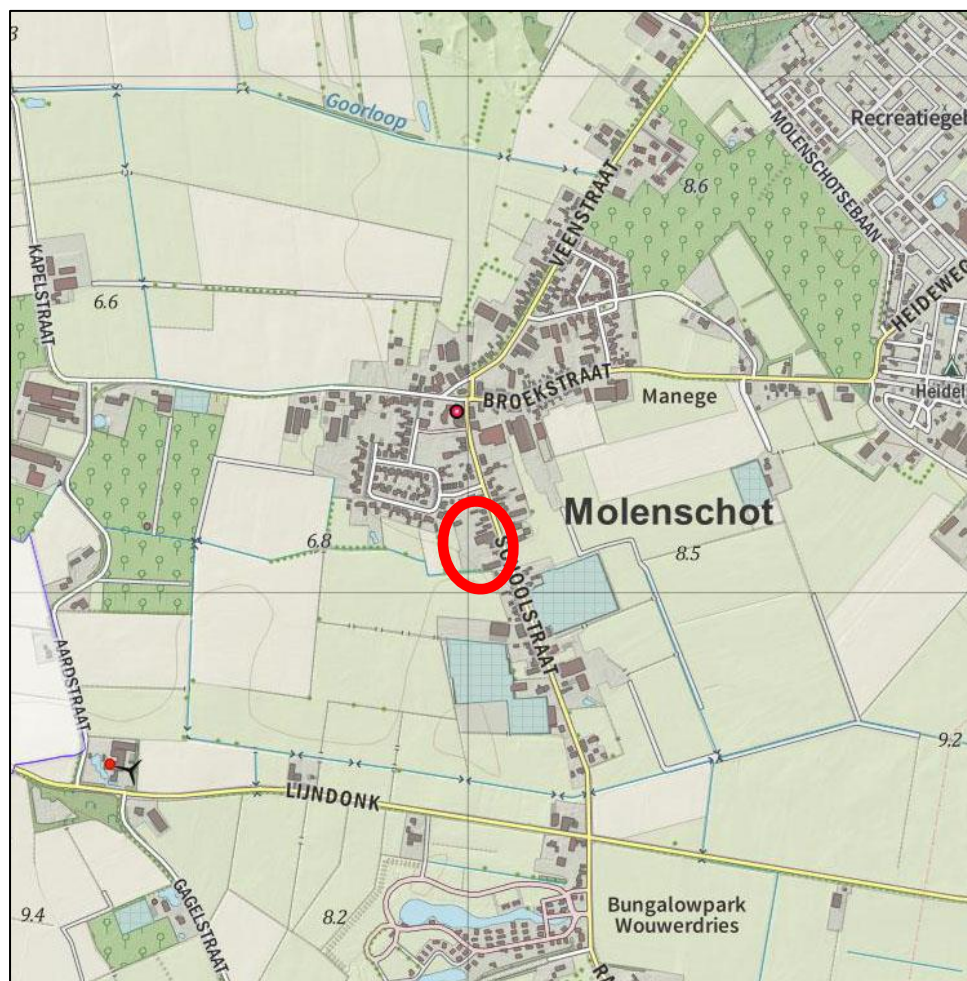


Ordito b.v.	E	info@ordito.nl
Postbus 94	T	0161 801 022
5126 ZH	I	www.ordito.nl
Gilze	KVK	18078087

TOELICHTING



1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	4
1.4 Leeswijzer	6
2. Bestaande situatie	7
2.1 Historie en ruimtelijke structuur omgeving	7
2.2 Bestaande situatie	7
3. Toekomstige situatie	9
4. Beleidskader	13
4.1 Rijksbeleid	13
4.2 Provinciaal en regionaal beleid	14
4.3 Gemeentelijk beleid	16
5. Randvoorwaarden	21
5.1 Inleiding	21
5.2 Bodemkwaliteit	21
5.3 Water	22
5.4 Luchtkwaliteit	28
5.5 Geluid	28
5.6 Bedrijven en milieuzonering	29
5.7 Externe veiligheid	31
5.8 Flora en fauna	33
5.9 Archeologie	36
5.10 Vliegbasis Gilze-Rijen	37
5.11 Kabels en leidingen	40
5.12 Mer-beoordeling	40
6. Juridische regelgeving	42
6.1 Inleiding	42
6.2 Systematiek van de regels	42
6.3 Beschrijving van de bestemmingen	43
7. Economische uitvoerbaarheid	44
8. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45
8.1 Wettelijk vooroverleg	45
8.2 Vaststelling	45



Plangebied autobedrijf Vermeulen in Molenschot

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan is de wens om de twee bedrijfspanden behorende bij Autobedrijf Vermeulen in Molenschot te clusteren op één perceel, Schoolstraat 24-26. Momenteel is een tweede gedeelte van het autobedrijf gevestigd op de locatie Schoolstraat 30. Het bedrijfsperceel Schoolstraat 24 -26 zal hiervoor naar achteren worden vergroot. Op het bedrijfsperceel zal een nieuwe showroom worden gebouwd alsmede een uitbreiding van de werkplaats.

Op de locatie Schoolstraat 24-26 zijn momenteel planologisch twee woningen toegestaan, waarvan er één feitelijk aanwezig is (Schoolstraat 26). In plaats van deze twee woningen aan de Schoolstraat 24-26 zal aan de Schoolstraat 30 één nieuwe woning gerealiseerd worden. De bestaande woning Schoolstraat 26 wordt verwijderd en maakt plaats voor de nieuwbouw van de showroom.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen de vigerende bestemmingsplannen 'Buitengebied' en 'Molenschot'. De gemeente Gilze en Rijen heeft aangegeven medewerking te verlenen aan de ontwikkeling. Om de ontwikkeling juridisch -planologisch mogelijk te maken is dit bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied Schoolstraat 24, 26 en 30 ligt aan de zuidzijde van het dorp Molenschot in de gemeente Gilze en Rijen. Tussen Schoolstraat 30 en Schoolstraat 24-26 ligt de woning Schoolstraat 28. Tegenover het plangebied is een B&B gevestigd, verder worden de percelen omringd door verscheidene woningen. Het plangebied bestaat uit de kadastrale percelen nr. H1883, H2338, H2339, H2411 en een gedeelte van H2412 met een totaal oppervlak van ca. 3.720m².



Plangebied met kadastrale percelen

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Het plangebied valt gedeeltelijk onder het bestemmingsplan 'Buitengebied' en gedeeltelijk onder het bestemmingsplan 'Molenschot' van de gemeente Gilze en Rijen.



Uitsnede vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied'

Bestemmingsplan Buitengebied

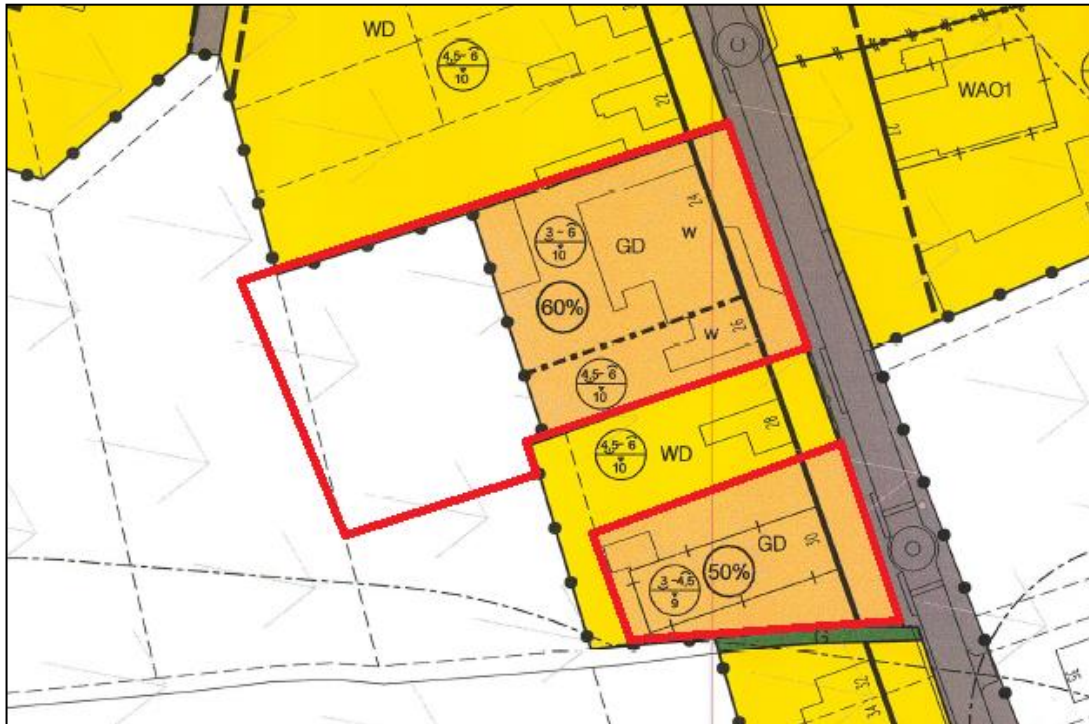
De percelen H2411 en H2412 hebben op grond van het bestemmingsplan 'Buitengebied' (vastgesteld 1 juli 2013) de bestemmingen 'Agrarisch', 'Groen', 'Verkeer' en 'Wonen'.

Binnen een klein deel van de bestemming Wonen is een bouwvlak aanwezig. Hier mag echter geen zelfstandige woning gerealiseerd worden, alleen bijgebouwen.

Vanwege de nabijheid van de luchtmachtbasis liggen er tevens een aantal vrijwaringszones over het plangebied:

- Milieuzone – geluidgevoelige functie -1:
Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'milieuzone – geluidsgevoelige functie – 1' geldt dat het niet is toegestaan woningen toe te voegen;
- Luchtvaartverkeerszone – 9
Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerszone' geldt dat ten behoeve van het obstakelvrije (start- en landings)vlak met zijkanen 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 in- en uitvliegfunnel van vliegtuigen;
- Overig – IHCS -1:
Ter plaatse van de aanduiding 'overig – IHCS – 1' geldt ten behoeven van het obstakelvrije (start- en landings)vlak met zijkanen in verband met het beschermingsgebied van in- en uitvliegfunnel van vliegtuigen, een bouwverbod voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, met een hogere bouwhoogten dan 56 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 hoogtematen van 32,6 m en 42,6 m boven NAP.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Molenschot'

Bestemmingsplan Molenschot

Een gedeelte van het plangebied heeft op basis van het bestemmingsplan 'Molenschot' (vastgesteld 29 mei 2006) de bestemming 'Gemengde Doeleinden'.

De op de plankaart als gemengde doeleinden aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- Dienstverlening;
- Detailhandel;
- Één woning, voor zover op de plankaart het bouwperceel met een W is aangeduid;
- Kantoordoeleinden met en zonder baliefunctie;
- Bedrijfsdoeleinden voor zover opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten onder de milieucategorie 1 en 2 en de bedrijfsactiviteiten die niet vermeld zijn in de Staat van Bedrijfsactiviteiten maar naar hun aard en invloed op de directe omgeving gelijk te stellen met de ter plaatse toegelaten bedrijfsactiviteiten;
- Nutsvoorzieningen;
- Parkeervoorzieningen;
- Groenvoorzieningen, inclusief waterpartijen en –gangen.

Tevens heeft het plangebied de dubbelbestemming 'Invliegfunnel'. De gronden aangewezen als 'Invliegfunnel' zijn – behalve voor de andere daar geldende bestemming(en) – tevens primair beschermd voor obstakelvrije ruimte ten behoeve van de vliegveiligheid van de nabijgelegen luchtmachtbasis. Op of in de tot invliegfunnel bestemde gronden is het niet toegestaan te bouwen hoger dan 60 m boven NAP.

Daarnaast zijn voor Schoolstraat 24 de volgende maatvoeringen opgenomen:

- Minimale goothoogte: 3 m
- Maximale goothoogte: 6 m

- Maximale bouwhoogte: 10 m
- Maximum bebouwingspercentage: 60%

Voor Schoolstraat 26:

- Minimale goothoogte: 4,5 m
- Maximale goothoogte: 6 m
- Maximale bouwhoogte: 10 m
- Maximum bebouwingspercentage: 60%

Voor Schoolstraat 30:

- Minimale goothoogte: 3 m
- Maximale goothoogte: 4,5 m
- Maximale bouwhoogte: 9 m
- Maximum bebouwingspercentage: 50%

Gelet op de beschreven mogelijkheden, is het niet mogelijk om de voorgenomen planontwikkeling te realiseren, daardoor is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

1.4 Leeswijzer

De toelichting is opgebouwd uit verschillende hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt allereerst ingegaan op de huidige situatie van het plangebied, waarna in hoofdstuk 3 de beoogde toekomstige situatie wordt weergegeven. Een beschrijving van het relevante beleidskader op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau staat in hoofdstuk 4. Vervolgens komen in hoofdstuk 5 de milieukundige randvoorwaarden en onderzoeken aan de orde. De juridische opzet van het plan staat in hoofdstuk 6. De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid worden in hoofdstuk 7 en 8 beschreven.

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1 Historie en ruimtelijke structuur omgeving

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 ontwikkelde zich lintbebouwing. 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.

2.2 Bestaande situatie

Op de locatie Schoolstraat 24 is een gedeelte van het autobedrijf Vermeulen Molenschot gevestigd, bestaand uit de werkplaats en showroom met een oppervlakte van ca. 870 m². Direct naast het garagebedrijf ligt de bestaande woning Schoolstraat 26. Deze woning bestaat uit twee bouwlagen met een kap. Ook op Schoolstraat 24 ligt een planologische aanduiding 'wonen', deze woning is echter feitelijk niet (meer) aanwezig.

Op de locatie Schoolstraat 30 is een tweede bedrijfsgebouw van het autobedrijf gelegen met een oppervlakte van ca. 510 m².

De percelen achter het autobedrijf bestaan uit een klein parkeerplaatsje, binnen het bestemmingsvlak 'Verkeer', en grasvelden.

Tussen Schoolstraat 30 en Schoolstraat 24 en 26 ligt de woning Schoolstraat 28. Tegenover het plangebied is een B&B gevestigd, verder worden de percelen omringd door diverse woningen in dezelfde, relatief lage bouwstijl met een maximale bouwhoogte van 10 m. De meeste bebouwing is voorzien van een voortuin, wat zorgt voor een groen straatbeeld. De straat zelf is een relatief smalle straat met parkeren langs de weg.



Showroom/garage Schoolstraat 24



bedrijfswoning Schoolstraat 26



Schoolstraat 30

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

Toekomstige situatie

Op de locatie Schoolstraat 24-26 te Molenschot wordt een ontwikkeling beoogd, waarbij het huidige bedrijfspand op Schoolstraat 30 toegevoegd wordt aan de werkplaats en showroom op Schoolstraat 24. Het bedrijfsperceel zal hiervoor naar achteren worden vergroot. De huidige woning Schoolstraat 26 zal gesloopt worden. Er zal op de plaats van deze woning een nieuwe showroom gebouwd worden. Daarnaast zal de werkplaats naar achter uitgebouwd worden.

De huidige bedrijfsbebouwing op Schoolstraat 30 zal gesloopt worden. In plaats van de twee (planologische) woningen Schoolstraat 24 en 26 zal op Schoolstraat 30 één nieuwe woning gebouwd worden.

Door het herschikken van de bebouwing neemt het totale bebouwd oppervlak niet toe (zie onderstaande tabel). Er is hierbij uitgegaan van het maximale planologische gebruik.

	Schoolstraat 24	Schoolstraat 26	Schoolstraat 30	Totaal
Bestaand	870 m ² (+ 150 m ²)	150 m ²	510 m ²	1680 m ²
Nieuw	1170 m ²		350 m ²	1520 m ²

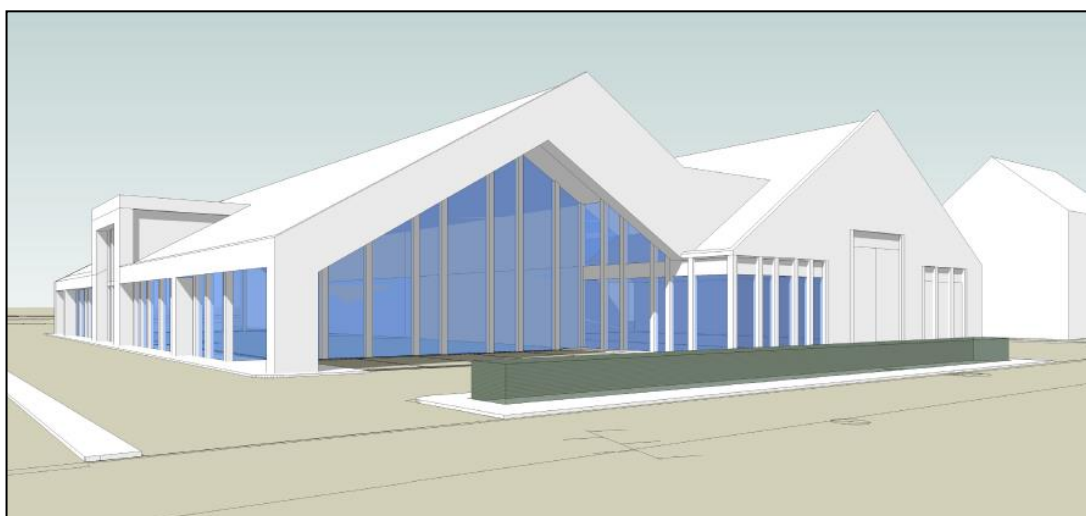
Als maximaal te bebouwen oppervlakte voor de bedrijfsbebouwing wordt 1.170 m² aangehouden, met een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter. De maatvoering die op basis van het huidige bestemmingsplan maximaal ook mogelijk zou zijn voor bedrijfsgebouwen, bedrijfswoning en bijgebouwen. De voorgevel van de nieuwbouw komt enkele meters verder naar achteren te liggen in vergelijking met de huidige showroom.

De nieuwe woning op het perceel Schoolstraat 30 wordt gebouwd in de doorgetrokken rooilijn van naastgelegen woningen. De goothoogte ligt tussen de 3 en 4,5 meter en de bouwhoogte bedraagt maximaal 9 meter.

Aan de achterzijde van Schoolstraat 24-26 wordt parkeergelegenheid gecreëerd. Ook het etaleren van auto's vindt zoveel mogelijk aan de achterzijde plaats. Aan de voorzijde worden onder een overstek van het dak 5 plaatsen voor het etaleren van auto's aangebracht. Door deze aanpassing van het bedrijfsperceel worden minder auto's aan de straatzijde gestald. De ruimtelijke kwaliteit van de Schoolstraat wordt daardoor verbeterd. Bij het architectonische ontwerp is rekening gehouden met de massa, massa opbouw, gevelkarakteristiek, dakvorm en kleurgebruik passend bij het straatbeeld van de Schoolstraat.



Toekomstige situatie



Parkeren

Bestaande situatie

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte van de bestaande planologische situatie is uitgegaan van de 'Nota parkeernormen Gilze en Rijen 2017'. De parkeercijfers voor een autobedrijf zijn niet voorhanden, daarom is er uitgegaan van een arbeidsintensief en bezoekersextensief bedrijf. Daarnaast is in de berekening de parkeerbehoefte berekend op het maximaal planologisch gebruik.

Functie	Parkeernorm	Oppervlakte/aantal	Parkeerbehoefte
Autobedrijf no. 24	2,4 pp / 100 m ²	870	21
Autobedrijf no. 30	2,4 pp / 100 m ²	510	12
Woning no. 24	2 pp / woning	1	2
Woning no. 26	2 pp / woning	1	2
Totaal			37

Nieuwe situatie

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte in de nieuwe situatie met één woning en één bedrijfsgebouw is tevens uitgegaan van de 'Nota parkeernormen Gilze en Rijen 2017'. Dit levert de volgende berekening op:

Functie	Parkeernorm	Oppervlakte/aantal	Parkeerbehoefte
Autobedrijf 24-26	2,4 pp / 100 m ²	1.170	28
Woning no. 30	2 pp / woning	1	2
Totaal			30

Conclusie

De ontwikkeling zorgt voor een vermindering in de parkeerbehoefte met 7 parkeerplaatsen. Tevens wordt door de nieuwe opzet van het bedrijf het parkeren en etaleren aan de voorzijde van de panden Schoolstraat 24/26 en 30 aangepakt. Aan de achterzijde van het autobedrijf wordt ruimte voor het stallen en etaleren van auto's gerealiseerd alsmede parkeerplaatsen voor klanten en personeel. Hierdoor kunnen de huidige gestalde en geparkeerd auto's aan de zijde van de Schoolstraat verplaatst worden naar het achterterrein. Aan de voorzijde van het bedrijf worden onder de overstek van het dak 5 plaatsen voor het etaleren van auto's aangelegd. De ruimtelijke kwaliteit van het bedrijf zelf en de beeldkwaliteit van Schoolstraat zal hierdoor verbeteren. De 2 parkeerplaatsen ten behoeve van de woning Schoolstraat 30 worden op eigen terrein gerealiseerd.

Landschappelijke inpassing

Als voorwaarde voor de ontwikkeling is door de gemeente gesteld dat het bedrijfsperceel landschappelijk ingepast moet worden. Aan de achterzijde van het perceel wordt een gemengde struweelhaag van streekeigen beplanting aangebracht met een breedte van 5 meter. De breed uitlopende haag wordt ingeplant met soorten als vuilboom, meidoorn, sleedoorn, hondsroos, hazelaar, krentenboompje, veldesdoorn of lijsterbes.

Daarnaast is langs de buitenranden van het achterliggende graslanden een bestaande volgroeide houtwal aanwezig, die het zicht vanuit het buitengebied op het plangebied afschermt.



Referentiebeeld landschappelijke inpassing met gemengde struweelhaag

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt.

Het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid wordt meer overgelaten aan provincies en gemeenten. Het Rijk richt zich op dertien nationale belangen. De nationale belangen zijn opgesteld aan de hand van onderstaande Rijksdoelen die voor 2028 behaald dienen te worden:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Een onderwerp dat relevant is voor de ontwikkeling is de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Deze 'ladder' heeft tot doel het principe van vraaggericht programmeren en het principe van zorgvuldig ruimtegebruik bindend voor te schrijven bij de afwegingen van gemeenten en provincies. Dit belang is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Grondgedachte van de 'ladder' is dat een activiteit op meerdere locaties zou kunnen plaatsvinden en dat vervolgens de planologisch meest juiste locatie gekozen moet worden.

Beoordeling

Het bestemmingsplan past binnen het beleid van de Structuurvisie, omdat bij deze ontwikkeling sprake is van een optimale benutting van het bestaande bebouwd gebied. De ontwikkeling betreft het clusteren van twee bedrijfsgedeelten, waarmee optimaal gebruik wordt gemaakt van het bestaand bebouwd gebied. Het te bebouwen oppervlak neemt niet toe.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijk besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zicht in de zin dat van de provincies en gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het Barro is op 1 oktober 2012 in werking getreden.

Beoordeling

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding. Het nationale ruimtelijke beleid heeft geen consequenties voor het plangebied.

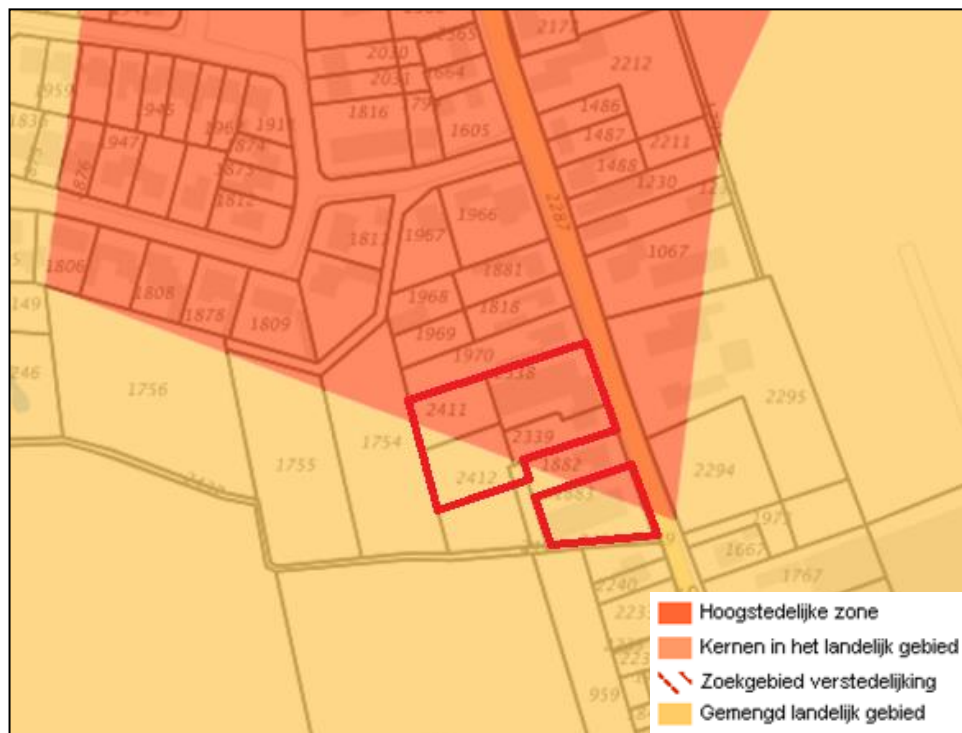
4.2 Provinciaal en regionaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening (SVRO)

Op 1 januari 2011 in de Structuurvisie in werking getreden. De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbesluit. De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie af komen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant. De ruimtelijke keuzes geven hier op provinciaal niveau invulling aan.

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. Belangrijke beleidswijzigingen hebben betrekking op de realisatie van natuur en de transitie naar zorgvuldige veehouderij in Brabant.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen. Samen vormen deze structuren de provinciale ruimtelijke structuur.



Uitsnede Structuurvisie Noord-Brabant

Beoordeling

In de SVRO is het plangebied aangeduid als 'Stedelijk concentratiegebied', gedeeltelijk binnen de 'kernen in landelijk gebied' en gedeeltelijk in 'gemengd landelijk gebied'.

In het bestaand stedelijk gebied is stedelijke ontwikkeling mogelijk. Het beter benutten van het bestaand stedelijk gebied door inbreiding, herstructurering en intensief en meervoudig ruimtegebruik is een belangrijk uitgangspunt. In de Verordening ruimte worden de regels verder uitgewerkt.

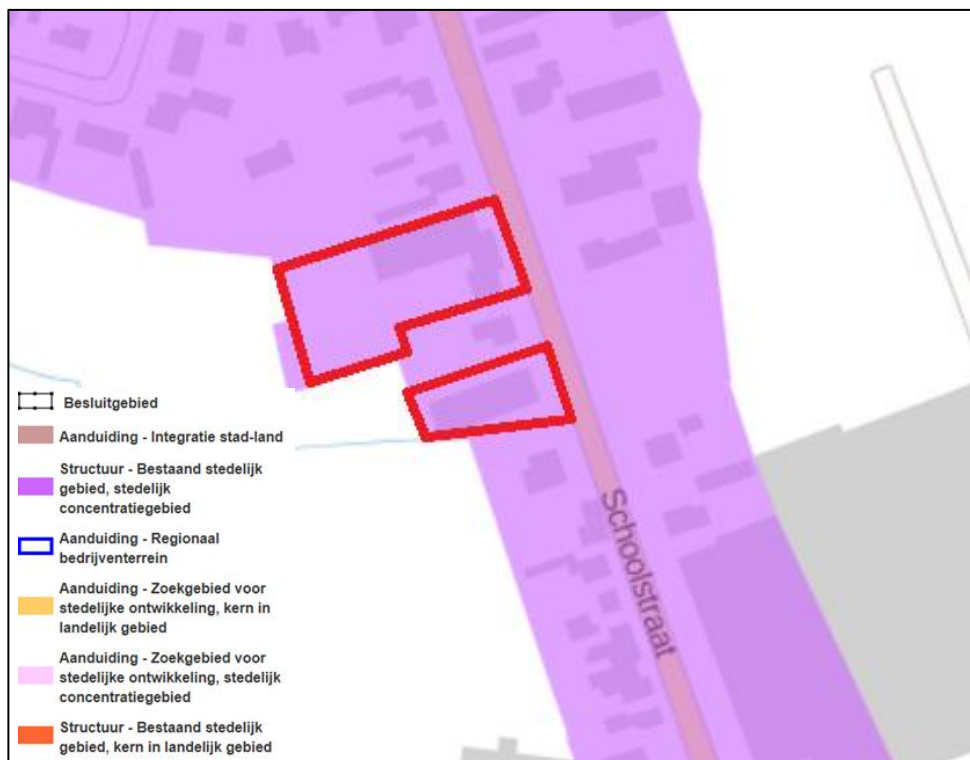
Verordening ruimte Noord-Brabant

De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten van de provincie om haar doelen te realiseren. In de verordening vertaalt de provincie de kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Op 7 februari 2014 is door de provinciale Staten de Verordening ruimte 2014 vastgesteld. De verordening is op 19 maart 2014 in werking getreden en is op 10 juli 2015 opnieuw vastgesteld, waardoor de vastgestelde wijzigingen van het voorgaande jaar zijn opgenomen. Op 31 juli 2018 is de geconsolideerde versie in werking getreden.

Belangrijke onderwerpen in de verordening ruimte zijn:

- Ruimtelijke kwaliteit;
- Stedelijke ontwikkelingen;
- Natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- Agrarische ontwikkelingen, met de transitie naar een zorgvuldige veehouderij;
- Overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

Binnen de stedelijk concentratiegebieden en daarbij behorende zoekgebieden liggen mogelijkheden voor verdere verstedelijking. In het kader voor zorgvuldig ruimtegebruik zal het benutten van nieuwe ruimte voor stedelijke ontwikkeling pas aan de orde zijn, als is gebleken dat deze niet in bestaand stedelijk gebied gerealiseerd kunnen worden. Dit nieuwe ruimtebeslag kan alleen plaatsvinden daar waar, gelet op de ruimtelijke kwaliteiten, verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden liggen.



Uitsnede Verordening Ruimte

Beoordeling

Het plangebied is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied. Het beleid van de provincie is er al decennia lang op gericht om stedelijke ontwikkeling in stedelijke concentratiegebieden te bundelen. Het doel daarvan is om voldoende draagvlak voor de steden als economische en culturele motor te creëren en om het dichtslippen van het landelijk gebied tegen te gaan. Binnen het bestaand stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij om te voorzien in stedelijk ontwikkeling.

Door dit bestemmingsplan wordt een herschikking van de bestaande bedrijfsactiviteiten beoogd, waarbij de totaal te bebouwen oppervlakte afneemt. Tevens neemt het aantal planologisch mogelijke woningen af van twee naar één woning. Daarnaast wordt voldaan aan de eis dat een bestemmingsplan gelegen in een kern in landelijk gebied bepaalt dat een bouwperceel van een bedrijf ten hoogste 5.000 m² bedraagt. Het nieuwe bouwperceel heeft namelijk een oppervlakte van ca. 3.200 m².

De ontwikkeling aan de Schoolstraat is daarmee in lijn met de Verordening ruimte 2014.

4.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie stedelijk gebied

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 groeiruimte van Molenschot altijd zeer beperkt geweest. Wellicht komt hier in de toekomst enige verandering in, omdat de bouwbeperkingen mogelijk verzacht worden.

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.

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

Daarnaast zijn er in Molenschot een tweetal potentiële herontwikkelingslocaties nabij het dorpshart. De locatie aan de Kapelstraat kan als woon-zorg locatie worden ingezet, om zo in te spelen op de vergrijzing in Molenschot. Door de decentralisatie vanuit de WMO moeten ouderen immers zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen.

Het bedrijventerrein, gelegen aan de Sint Annastraat en Veenstraat, kan mogelijk transformeren naar een woningbouwlocatie. Voorwaarde hiervoor is dat deze bedrijven verplaatst kunnen worden naar de kleinschalige woon-werkkavels, gelegen aan de Schoolstraat.

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. De gemeente is daarom terughoudend in het toestaan van nieuwe bebouwing.

Ter plaatse van de Schoolstraat wil de gemeente de relatie met het buitengebied versterken. Dit wordt gedaan door de grootschalige bedrijvigheid landschappelijk beter in te passen en de schaarse doorzichten (vanuit de weg naar buiten toe) te behouden.

Daarnaast wordt er ingezet op het omvormen van grootschalige bedrijvigheid naar kleinschalige woon-werkkavels, met behoud van doorzichten naar het buitengebied.

Beoordeling

De beoogde ontwikkeling past binnen de visie van de Structuurvisie Stedelijk Gebied om bedrijven te verplaatsen naar de kleinschalige woon-werkkavels gelegen aan de Schoolstraat. Daarnaast is bij het ontwerp rekening gehouden met het landschappelijke karakter van de linten en de doorzichten naar buiten toe. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling passend is binnen het beleid.

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.

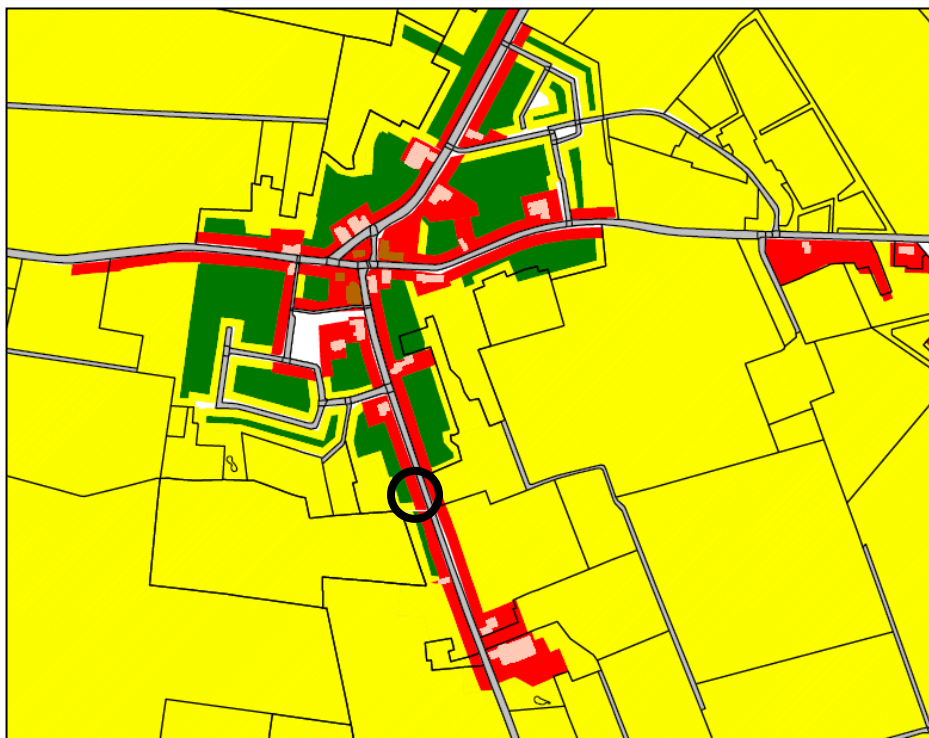
Welstandsnota Gilze Rijen

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.

Op 20 december 2010 heeft de gemeenteraad ingestemd met het vernieuwen van het welstandsbeleid. Uit dit besluit blijkt dat de Welstandsnota Gilze en Rijen alleen nog geldt voor de rode gebieden. Voor de gele gebieden geldt niet meer de Welstandsnota, maar in plaats daarvan zal de beoordeling aan redelijke eisen van welstand plaatsvinden door middel van de 'algemene voorschriften gele gebieden'. Voor groene gebieden geldt de Welstandsnota Gilze en Rijen niet meer, met uitzondering van de excessenregeling.



Uitsnede Welstandsnota

Het plangebied ligt gedeeltelijk in het rode gebied, gedeeltelijk in het gele gebied en gedeeltelijk in het groene.

Voor de rode gebieden beoordeelt de Welstandscommissie de bouwplannen op basis van de welstandsnota. Het plangebied valt binnen de gebiedscategorie 'Dorpscentrum Molenschot'.

De stedenbouwkundige structuur in het gebied wordt gekenmerkt door gebogen straten begeleid door vrijstaande bebouwing gesitueerd op ruime kavels en met kleine verspringingen in de rooilijn. De bebouwing varieert van kleinschalige woonhuizen tot historische boerderijen. De bebouwing is veelal opgebouwd uit aardkleurig metselwerk en dakbedekking met donkere (gesmoorde) dakpannen of riet.

Voor de gele gebieden hanteert de gemeente Gilze en Rijen de volgende algemene voorschriften voor gele gebieden:

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

Voor groene gebieden geldt de Welstandsnota Gilze en Rijen niet meer, met uitzondering van de excessenregeling. De gemeente Gilze en Rijen hanteert bij het toepassen van deze excessenregeling het criterium dat er sprake moet zijn van een buitensporig in het uiterlijk die ook voor niet-deskundige evident is en die afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van een gebied.

Beleidsplan Archeologie

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

Beleidskaart

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 een groot deel van de gemeente een middelhoge of hoge archeologische verwachtingswaarde heeft. Op een aantal plaatsen is de verwachting echter laag.

Het gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde vereist geen nadere bescherming. Voor het gebied met een middelhoge of hoge verwachtingswaarde geldt het volgende: aan de gronden waarvoor een middelhoge of hoge archeologische verwachtingswaarde geldt, wordt een dubbelbestemming 'Archeologisch waardevol gebied' opgenomen waarin het archeologische belang tot uitdrukking komt.

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:

1. Duurzame en functionele cohesie tussen bouwwerk, private ruimte, openbare ruimte en omgeving;
2. Het bevorderen van sociale en culturele cohesie in de wijk;
3. Het duurzaam en functioneel ordenen van ruimten in en rondom bouwwerken in relatie tot openbare ruimte en omgevingsfactoren;
4. Duurzaam en functioneel bouwen in vorm, gebruik, constructie, beheer en schoonheid;
5. Helderheid in complexiteit door duurzame en functionele balans tussen maat, schaal, materiaal, kleur en duurzame omgevingsfactoren.

VGRP gemeente Gilze en Rijen

De inzameling en het transport van afvalwater is een wettelijk vastgelegde gemeentelijke taak. In het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan is weergegeven hoe de gemeente Gilze en Rijen haar rioleringsstaak de komende planperiode vorm wil geven. Negatieve effecten op grond- en oppervlaktewater dienen te worden voorkomen.

Een van de uitgangspunten is dat alle nieuwbouw- en herstructureringsprojecten in principe waterneutraal dienen te zijn. De uitbreiding van het verhard oppervlakte mag niet leiden tot verhoging of verlaging van de grondwaterstand en de afvoer naar het oppervlaktewater, ook niet bij extremere omstandigheden. Hiertoe dient een compensatie voor het plangebied te worden gerealiseerd, welke bij verschillende omstandigheden moet worden getoetst. Voor compenserende maatregelen ten aanzien van afvoer naar het oppervlaktewater, wordt de afstroming vergeleken met de landbouwkundige afvoer. Het verschil tussen de afstroming en de landbouwkundige afvoer wordt gecompenseerd in een voorziening met voldoende retentie.

De voorkeur voor hemelwater gaat uit naar, indien mogelijk, bergen en/of infiltreren om verdroging te voorkomen.

Zorgplicht afvalwater, hemelwater en grondwater

Maatregelen met als doel inzamelen afvalwater (1a) en transport van afvalwater (2a,d,e):

- Uitwerking in waterhuishoudings- en rioleringsplan in samenhang met opstellen stedenbouwkundig plan. Hierbij aandacht voor vloerpeilen van minimaal 0,15 – 0,3 m boven de weghoogte.

Maatregelen met als doel inzamelen hemelwater (5a,e), verwerken hemelwater (6a,b,c,d,e) voorkomen belemmering bestemming door grondwater (7a,b):

- Systeemkeuze in de watertoets: alle nieuwbouw- en herstructureringsprojecten worden in principe waterneutraal uitgevoerd. In eerste instantie wordt geprobeerd te voorkomen dat er negatieve effecten op grond- en oppervlaktewater zijn;
- Bij nieuwbouw waarbij de Keur niet van toepassing is, dient in principe 20 mm neerslag op eigen terrein of binnen het plangebied te worden geborgen in een infiltratievoorziening die ongeveer eens per 2 jaar vol mag raken. In gebieden waar wateroverlast wordt geconstateerd kan door de gemeente worden afgeweken en een grotere berging van 40 mm worden gevraagd;
- Ter bescherming van bodem en grondwater dient infiltratie van water vanaf wegen een zuiverende stap te ondergaan (bv. zandfilter of lavakoffer). Bij lozing op oppervlaktewater gelden de lozingsseisen van Waterschap Brabantse Delta;
- Controle gescheiden aanlevering van hemel- en afvalwater en het vloerpeil bij het verlenen van bouwvergunningen.

5. RANDVOORWAARDEN

5.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat een beschouwing van de factoren die een beperking kunnen inhouden voor het beoogde plan. Het gaat hierbij onder andere om bodem, water, luchtkwaliteit, externe veiligheid, geluid en archeologie.

5.2 Bodemkwaliteit

Om te zorgen voor een balans tussen bescherming van de bodemkwaliteit voor mensen en milieu én gebruik van de bodem voor maatschappelijke ontwikkeling zoals woningbouw of aanleg van wegen, is in 2008 het Besluit bodemkwaliteit (Bbk) in werking getreden. Het doel van het Bbk is duurzaam bodembeheer.

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening moet een bodemonderzoek worden verricht om de realiseerbaarheid van een bestemmingwijziging te beoordelen. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting mogelijk is moet tenminste een verkennend bodemonderzoek verricht worden.

Onderzoek

Voor het plangebied is in september 2017 een verkennend bodemonderzoek (bijlage, Aeres Milieu, AM17145, 27 september 2017) uitgevoerd. De onderzoekslocatie bestaat uit twee deellocaties.

Deellocatie 1 (Schoolstraat 30)

Uit de analyseresultaten blijkt dat in grondmonster M1 geen gehalten zijn gemeten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde. Grondmengmonster MM2 en MM3 zijn beiden licht verhoogd met Polychloorbifenylen (som PCB). Het onderzochte grondwatermonster is licht verhoogd met barium en xylenen.

Deellocatie 2 (Schoolstraat 24 en 26)

In de grondmonsters MM4 t/m MM6 ter plaatse van deellocatie 2 (Schoolstraat 24 en 26) zijn geen gehalten gemeten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde. Grondmonster M7 (ter plaatse van de olie-afscheider) is niet verhoogd met minerale olie. Het freatisch grondwater is licht verhoogd met barium, xylenen en naftaleen.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

De aangetroffen lichte verontreinigingen in de grond kunnen wel bij grondafvoer beperkingen opleveren ten aanzien van het (her)gebruik van de grond omdat dan veelal andere normen gelden. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

Het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is niet multifunctioneel toepasbaar. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

5.3 Water

Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn Water is een Europese richtlijn die moet leiden tot een verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De Kaderrichtlijn moet in landelijke wet- en regelgeving worden omgezet. Met de komst van de Implementatiewet EG-kaderrichtlijn Water is de KRW vertaald in de Nederlandse wetgeving. De Europese Kaderrichtlijn heeft gevolgen voor de gemeente op het gebied van riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid. Er worden ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP2) is opgesteld op basis van de Waterwet en is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2009-2015. Het NWP2 geeft de hoofdlijnen principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050.

Met dit NWP2 zet het Rijk een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van het watersysteem, gericht op:

- Een goede bescherming tegen overstromingen;
- Het voorkomen van wateroverlast en droogte;
- Het bereiken van een goede waterkwaliteit;
- Een duurzaam beheer en goede milieutoestand van de Noordzee;
- Een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart.

Hierbij streeft het Rijk naar een integrale benadering, door economie (inclusief verdienvermogen), cultuur, scheepvaart, landbouw, energie, wonen, recreatie en cultureel erfgoed zo veel mogelijk in samenhang met de wateropgaven te ontwikkelen. Het beleid en de maatregelen in dit Nationaal Waterplan dragen bij het vergroten van het waterbewustzijn in Nederland.

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. Het NWP is zelfbindend voor het Rijk. Het Rijk is verantwoordelijk voor het hoofdwatersysteem. In het Nationaal Waterplan legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast. Rijkswaterstaat (RWS) neemt in het Beheer- en ontwikkelplan voor de Rijkswateren (Bprw) de condities en maatregelen op voor het operationeel beheer om deze strategische doelen te bereiken. Het NWP is kaderstellend voor het Bprw. Het kabinet vraagt andere overheden het NWP te vertalen in hun beleidsplannen.

Provinciaal Waterplan (provincie Noord-Brabant)

Op 18 december 2015 is het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 (PMWP) vastgesteld. Het PMWP staat voor samenwerken aan Brabant waar iedereen prettig woont werkt en leeft in een veilige en gezonde leefomgeving.

Doelen van het PMWP:

- Voldoende water voor mens, plant en dier;
- Schone en gezonde leefomgeving (bodem, water en lucht);
- Bescherming van Brabant tegen overstromingen en externe risico's;
- Verduurzaming van onze grondstoffen, energie- en voedselvoorziening.

De provincie wil deze doelen realiseren in samenwerking met de partners op basis van gezamenlijke verantwoordelijkheid.

Waterschap Brabantse Delta

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken en beheer van vaarwegen.

Het watersysteembeheer –waaronder grondwater- heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit. Daarnaast heeft het waterschap waar nodig toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening: De Keur en de Legger.

De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishoudingen en het waterbeheer. De Legger geeft aan waar de waterstaatswerken plus bijbehorende beschermingszones liggen aan welke afmetingen en vorm die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen vallen de werkzaamheden onder een Algemene regel. Dan kan er onder voorwaarden sprake zijn van vrijstelling van de vergunningsplicht. De Keur en de Algemene regels zijn te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren.

De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'beleidsregels Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak en de hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Waterbeheerplan 2016-2021

Het Waterbeheerplan 'Grenzeloos verbindend' beschrijft de hoofdlijnen van het beheer van water- en zuiveringssysteem voor de periode 2016-2021. Het is een inhoudelijk vernieuwend plan, wat in dialoog met partners is opgesteld. In de uitvoering van het werk houdt het waterschap rekening met de toekomst, klimaatadaptatie, innovaties, ruimtelijke ontwikkelingen, toekomstig medegebruik en het tegengaan van verdroging. Deze ontwikkelingen geven aanleiding tot nieuwe accenten:

- Het nationaal Deltaprogramma voor waterveiligheid en de versterking van de dijken langs de Rijkswateren en de regionale rivieren;
- Het optimaliseren van de zoetwatervoorziening met het oog op de toenemende droogte;
- Inzet op bewustwording van watergebruikers zodat hun inzicht groeit over wat ze zelf aan het waterbeheer kunnen bijdragen;
- Helderheid over zowel beperkingen als mogelijkheden voor de gebruiksfuncties van het watersysteem;
- Het verbeteren van de waterkwaliteit in een meer integrale, gebiedsgerichte uitvoeringsstrategie (combineren van verbeteren van de waterstanden, onderhouden van sloten en treffen van inrichtingsmaatregelen);
- Afvalstoffen steeds meer inzetten als waardevolle grondstoffen zoals terugwinning van fosfaat en productie van bioplastiek uit afvalwater;
- Een duurzame energiewinning.

Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen

De notitie geeft uitgangspunten en randvoorwaarden bij hydrologisch neutraal bouwen en maakt inzichtelijk welke hydrologische gevolgen ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hebben op het watersysteem. De notitie bevat beleidsuitgangspunten, voorwaarden en normen om de negatieve hydrologische gevolgen te compenseren binnen de ontwikkeling.

Uitgangspunten gemeente Gilze en Rijen

Maatregelen met als doel inzamelen van afvalwater (1a) en transport van afvalwater:

- Uitwerking waterhuishoudings- en rioleringsplan in samenhang met opstellen stedenbouwkundig plan. Hierbij aandacht voor vloerpeilen van minimaal 0,15 – 0,30 m boven de weghoogte.

Maatregelen met als doel inzamelen hemelwater, verwerken hemelwater, voorkomen belemmering bestemming door grondwater:

- Systeemkeuze in de watertoets: alle nieuwbouw- en herstructureringsprojecten worden in principe waterneutraal uitgevoerd. In eerste instantie wordt geprobeerd te voorkomen dat er negatieve effecten op grond- en oppervlaktewater zijn. Dit wil zeggen:
 - Hemelwater zo mogelijk bovengronds te bergen en te infiltreren om verdroging te voorkomen;
 - Hemelwater eventueel te bergen en vertraagd af te voeren naar oppervlaktewater;
 - In inbreidingsgebieden is een infiltratievoorziening van 20 – 40 mm vereist door de gemeente. Een infiltratievoorziening van 20 mm raakt ongeveer eens per 2 jaar vol en zodoende neemt de kans op water op straat in de benedenstroomse riolering niet toe bij een toetsing van eens per 2 jaar. In gebieden waar wateroverlast wordt geconstateerd kan door de gemeente worden afgeweken en een grotere berging worden gevraagd. Het waterschap vraagt bij de watertoetsprocedures geen compensatie in de berging indien de toename van het verhard oppervlak minder dan 2000 m² bedraagt. Bij een grotere toename worden ook door het waterschap eisen gesteld;
 - In uitbreidingsgebieden dient waterneutraal gebouwd te worden en wordt dus 40 mm aan berging in een infiltratievoorziening of in oppervlaktewater geëist;
 - Als dit binnen het plangebied mogelijk is wordt er pas buiten het plangebied gecompenseerd. Eventueel zou de berging ook kunnen worden gerealiseerd in de vorm van een waterbergingsbank, (uitruil van waterberging tussen verschillende plannen) als de nieuwbouw niet leidt tot wateroverlast;
 - Bij nieuwbouw waarbij de Keur niet van toepassing is, dient in principe 20 mm neerslag op eigen terrein of binnen het plangebied te worden geborgen in een infiltratievoorziening die ongeveer eens per 2 jaar vol mag raken. In gebieden waar wateroverlast wordt geconstateerd kan door de gemeente worden afgeweken en een grotere berging worden gevraagd;
 - Ter bescherming van bodem en grondwater dient infiltratie van water vanaf wegen een zuiverende stap ondergaan (bv. Zandfilter of lavakoffer). Bij lozing op oppervlaktewater gelden de lozingseisen van Waterschap Brabantse Delta;

Controle gescheiden aanleveren van hemelwater en afvalwater en het vloerpeil bij het verlenen van bouwvergunning.

Watertoets

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht, in het kader van het Besluit ruimtelijke ordening, een watertoets te verrichten. In de toelichting bij ruimtelijke besluiten en plannen, waarop bovengenoemd besluit van toepassing is, is het noodzakelijk een beschrijving te geven van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

Bestaande situatie

Het plangebied ligt ten zuiden van de bebouwde kom van Molenschot, in één van de historische linten. Schoolstraat 30 bestaat uit een geheel verhard perceel, waarop een bedrijfsgebouw en parkeergelegenheid aanwezig is. Schoolstraat 24-26 zijn grotendeels verhard, met uitzondering van de tuin van de bedrijfswoning. Het achterliggende perceel H2411 is tevens verhard ten behoeve van de verkeersbestemming die hier geldt. De overige percelen in het plangebied zijn onverhard.



Algemene Hoogtekaart Nederland

Bodem en grondwater

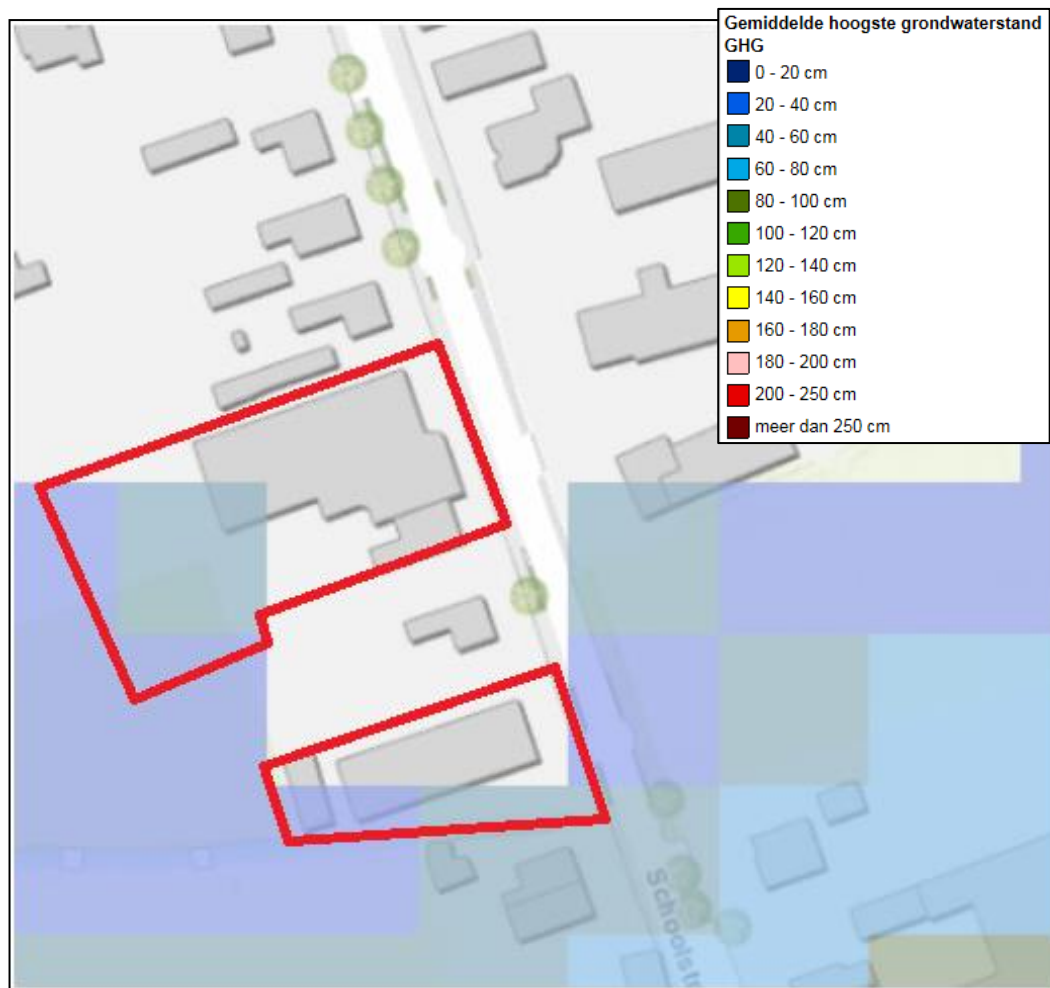
De maaiveldhoogte in het plangebied ligt tussen de 7.0 en 8.0 meter boven NAP. In plangebied zit weinig hoogte verschil.

De bodem ter plaatse van het plangebied bestaat uit Laarpodzolgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand.

De gemiddeld laagste grondwaterstand (zomer) ligt volgens de bodematlas dieper dan 2,0 meter onder maaiveld. De gemiddelde hoogste grondwaterstand (winter) ligt echt voor het zuidwestelijke deel van het perceel volgens de Bodematlas Brabant tussen de 0,20 en 0,40 m onder maaiveld.

Hemelwater

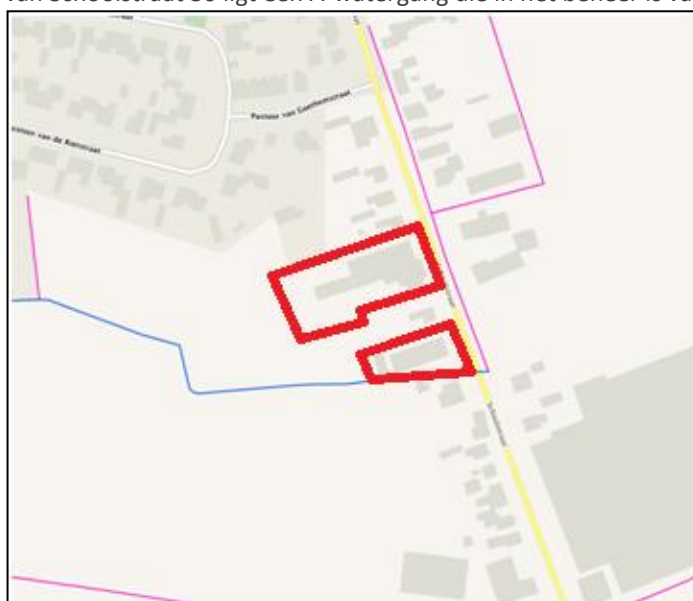
Het plangebied bestaat in de huidige situatie deels uit verharding en deels uit grasland. In de huidige situatie wordt de neerslag die in het plangebied valt, via inzijging, afstroming naar lagere terreindelen en verdamping afgevoerd. De afvoer van neerslag, afkomstig van de daken, verloopt op traditionele wijze door lozing op het rioolstelsel.



Gemiddelde hoogste grondwaterstand plangebied

Oppervlaktewater

Het plangebied valt binnen het beheergebied van het waterschap Brabantse Delta. Aan de zuidzijde van Schoolstraat 30 ligt een A-watergang die in het beheer is van het waterschap.



A-Watergang (legger waterschap) aan zuidzijde Schoolstraat 30

Afvalwater

Het afvalwater van de bestaande bebouwing is aangesloten op het gemengd rioolstelsel. Dit stelsel is via rioolgemalen aangesloten op de RWZI (Rioolwaterzuiveringsinstallatie) in Rijen.

Toekomstige situatie

Afkoppelen hemelwater

In onderstaande tabel is voor de huidige en toekomstige situatie de oppervlakteverharding inzichtelijk gemaakt bij het maximale planologische gebruik van de locatie.

Tabel 1 Toename verhard oppervlak nr 24-26

Bruto (verhard) oppervlakten	Huidige situatie (m ²)	Toekomstige situatie (m ²)
Totaal oppervlakte plangebied	3.250	3.250
Verhard oppervlakte infrastructuur		
No. 24	360	2.080
No. 26	0	
Verhard oppervlakte bebouwing		
No. 24 (60%)	1.020	1.170
No. 26(60%)	250	
Totaal verhard oppervlakte	1.630	3.250
Totaal onverhard oppervlakte	1.620	0
Toename verhard oppervlakte		1.620

Tabel 2 Afname verhard oppervlakte nr 30

Bruto (verhard) oppervlakten	Huidige situatie (m ²)	Toekomstige situatie (m ²)
Totaal oppervlakte plangebied	1.020	1.020
Verhard oppervlakte infrastructuur		
No. 30	510	0
Verhard oppervlakte bebouwing		
No. 30 (50%)	510	350
Totaal verhard oppervlakte	1.020	350
Totaal onverhard oppervlakte	0	670
Afname verhard oppervlakte		670

Nr. 24-26

Het totaal verhard oppervlakte in de toekomstige situatie van nr. 24-26 bedraagt 3.250 m². Ten opzichte van de bestaande situatie neemt het verhard oppervlak toe met ca. 1.620 m². Op basis van het beleid van het waterschap dient voor de toename verhard oppervlak tussen de 2.000 m² en 10.000 m² compenserende maatregelen te worden getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan. De toename in het verhard oppervlak bedraagt minder dan 2.000 m².

De gemeente eist echter bij inbreidingsgebieden een infiltratievoorziening van 20 – 40 mm. Een infiltratievoorziening van 20 mm raakt ongeveer eens per 2 jaar vol en zodoende neemt de kans op water op straat in de benedenstroomse riolering niet toe bij een toetsing van eens per 2 jaar.

Er dient in totaal te worden voorzien in 32,4 m³ aan benodigde compensatie. Gezien de hoge grondwaterstand in het gebied dient de benodigde compensatie gerealiseerd te worden door middel van een nieuwe greppel richting de A –Watergang.

Nr. 30

Het totaal verhard oppervlakte in de toekomstige situatie van nr. 30 bedraagt 350 m². Ten opzichte van de bestaande situatie neemt het verhard oppervlakte af met 670 m². Voor dit gedeelte van het

plangebied zijn er geen compenserende maatregelen noodzakelijk. Het hemelwater wordt gescheiden aangeboden op het bestaande rioleringsstelsel.

Afvalwater

De bebouwing wordt aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel. Bij de uitwerking van de ontwikkeling wordt ook de afvalwaterriolering, zoals de ligging in het afvoerpunt gedetailleerd uitgewerkt.

Conclusie

Door het nemen van de juiste maatregelen levert het planvoornemen geen knelpunten op voor de waterhuishouding.

5.4 Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de Wet milieubeheer betreft luchtkwaliteit. De wet is bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, aan te pakken.

Overschrijdingen van de grenswaarden voor luchtkwaliteit zijn veelal het gevolg van het aantal verkeersbewegingen in een gebied. Op grond van de algemene maatregel van bestuur 'niet in betekenende mate' (NIBM) vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmeringen voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Op grond van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn (onder andere) woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen vrijgesteld van toetsing.

Onderzoek

Het onderhavige planvoornemen betreft het samenvoegen van twee bedrijfsgedeelten op één locatie, waarbij het bebouwd oppervlak afneemt. Tevens wordt in plaats van de huidige planologische twee woningen, één nieuwe woning gebouwd. De planontwikkeling heeft daardoor geen significante effecten op het aantal verkeersbewegingen en draagt daarmee niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Een aanvullend onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie

Vanaf het aspect luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor het planvoornemen.

5.5 Geluid

Het aspect geluid speelt een belangrijke rol in de omgevingskwaliteit. Er bestaan verschillende geluidsbronnen die van invloed kunnen zijn op deze omgevingskwaliteit. Overlast van geluid op geluidsgevoelige functies dient te worden voorkomen.

In de Wet geluidhinder wordt onderscheid gemaakt tussen verkeers-, industrie- en spoorweglawaai. Ter bepaling van de geluidsbelasting dient op grond van de wet iedere weg in beschouwing te worden genomen, tenzij de weg binnen een woonerf gelegen is of voor de weg een maximum rijsnelheid van 30 km/uur geldt. De te beschouwen wegen hebben een onderzoekszone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient plaats te vinden. De grootte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de definitie van het gebied (buitenstedelijk of binnenstedelijk). Op grond van wet bedraagt de voorkeursgrenswaarde 48 dB op de gevels van geluidsgevoelige bestemming.

In artikel 1 van de Wet Geluidhinder wordt een beperkt aantal type objecten aangemerkt als geluidsgevoelig object. Dit zijn: woningen, geluidsgevoelige terreinen en andere geluidsgevoelige gebouwen (o.a. onderwijsgebouwen, ziekenhuishuizen en verpleeghuizen). Objecten die niet onder deze categorieën zijn te scharen zijn op basis van de wet niet beschermd tegen geluidshinder.

Onderzoek

Wegverkeerslawaaï

Het plan is niet gelegen binnen geluidzones zoals omschreven in de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een akoestisch onderzoek (bijlage, K+ adviesgroep, M19 309.401.1, 9 juli 2019) uitgevoerd voor de Schoolstraat en Pastoor van Goethemstraat. Uit dit onderzoek komen de volgende conclusies:

Niet gezonde wegen

Schoolstraat

- Er is sprake van een 30 km/zone, zodat niet hoeft te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de weg wel meegenomen en zijn de optredende gevelbelastingen beschouwd volgens de systematiek van de Wet geluidhinder.
- De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden. De geluidbelasting is ten hoogste 47 dB incl. art. 110g Wgh, zou getoetst worden aan de Wet geluidhinder.
- Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Pastoor van Goethemstraat

- Er is sprake van een 30 km/zone, zodat niet hoeft te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de weg wel meegenomen en zijn de optredende gevelbelastingen beschouwd volgens de systematiek van de Wet geluidhinder.
- De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden. De geluidbelasting is ten hoogste 13 dB incl. art. 110g Wgh, zou getoetst worden aan de Wet geluidhinder.
- Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Vliegverkeerslawaaï

In paragraaf 5.10 wordt nader ingegaan op de belemmeringen van vliegbasis Gilze en Rijen, waaronder het aspect vliegverkeerslawaaï.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.6 Bedrijven en milieuzonering

De Wet milieubeheer zorgt ervoor dat milieuoverlast in woongebieden zoveel mogelijk wordt beperkt. Alle voorzieningen en bedrijven die overlast veroorzaken moeten daarom een vergunning hebben in het kader van de Wabo en Wet milieubeheer of ze moeten voldoen aan het activiteitenbesluit.

In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) is een lijst met indicatieve richtafstanden opgenomen voor milieubelastende bedrijfsactiviteiten ten opzichte van gevoelige bestemmingen. Aan de hand van deze lijst wordt aan het autobedrijf de bijbehorende milieucategorie verbonden met een maximale hinderafstand ten opzichte milieugevoelige bestemmingen en tevens worden alle bedrijven in de buurt van de woning verbonden aan een milieucategorie.

Tabel 3 Milieucategorieën

Milieucategorie	t.o.v. rustige woonwijk	t.o.v. gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m

5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Onderzoek

In de bestaande situatie van het plangebied en de omgeving zijn reeds verschillende bedrijven en inrichtingen aanwezig in de nabijheid van woningen. Tevens is de Schoolstraat de zuidelijke toegangsweg van de kern Molenschot. Er kan daarom gesteld worden dat er sprake kan zijn van het omgevingstype 'gemengd gebied'. Echter ook het omgevingstype 'rustige woonwijk' kan overwogen worden, vanwege het feit dat het glastuinbouwbedrijf voor opslag wordt gebruikt, de verkeersintensiteiten op de Schoolstraat relatief beperkt zijn en er sprake is van een herschikking van het garagebedrijf zelf. In onderstaande tabel zijn de bestaande functies in en rond het plangebied weergegeven.

Tabel 4 Bedrijven in de nabije omgeving

Naam bedrijf	Soort bedrijf	Milieucategorie	Hinderafstand Gemengd gebied	Hinderafstand Rustige woonwijk
Autobedrijf Vermeulen	Handel/reparatie auto's	2	10 m	30 m
B&B Boeren Burgers Buitenlui	B&B	1	0 m	10 m
Glastuinbouw	Glastuinbouw	3	50 m	100 m
Stalling	Opslaggebouw	2	10 m	30 m
Kbs St. Anna	Basisonderwijs	2	10 m	30 m

Toekomstige situatie

Uitbreiding Schoolstraat 24 en 26

Autobedrijf Vermeulen blijft op zijn huidige locatie en wordt naar achteren uitgebreid. Aan de huidige werkplaats en wasplaats van het bedrijf vinden geen veranderingen plaats. Als gevolg van de uitbreiding verandert de afstand ten opzichte van de naastgelegen woningen Schoolstraat 28 en 22 (ca. 4 m) niet. Door de uitbreiding komen er geen nieuwe woningen binnen de hindercontour van het bedrijf.

Akoestisch onderzoek industrielawaai

Vanwege de uitbreiding van het garagebedrijf is een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd (bijlage, K+ adviesgroep, M19 309.402.2, 23 augustus 2019).

De geluidbelastingen zijn getoetst aan de eisen van de VNG rustig gebied. Omdat het toetsingskader van de VNG rustig gebied strenger is dan het Activiteitenbesluit hier niet apart aan getoetst.

Langtijdgemiddelde geluidbelastingen

De langtijdgemiddelde optredende gevelbelastingen ten gevolge van de activiteiten van het autobedrijf bedraagt bij Schoolstraat 22 en 27 ten hoogste 48 dB(A) in de dagperiode en 48 dB(A) etmaalwaarde. De optredende geluidbelasting voldoet niet aan stap 2 van de VNG. Wel wordt voldaan aan stap 3 van de VNG. De werkzaamheden van het autobedrijf verschillen niet tegenover de huidige aanwezige situatie. Gezien voldaan wordt aan stap 3 en de bronnen momenteel al aanwezig zijn kan gesteld worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Bij de overige woningen wordt voldaan aan de eisen van stap 2 van de VNG rustig gebied.

Langtijdgemiddelde geluidbelastingen gecumuleerd

Gezien bij drie waarneempunten, 6, 19 en 31, niet voldaan werd aan stap 2 van de VNG zijn

de aanwezige geluidbelastingen ten aanzien van wegverkeerlawaaï en industrielawaaï voor de dagperiode gecumuleerd. Uit de cumulatie valt op te maken dat de optredende geluidbelastingen ten aanzien van wegverkeer maatgevend zijn en grotendeels zelf al de toegestane 50 dB(A) overschrijden. Ter plaatse van waarneempunten 19 en 31 levert industrielawaaï een relevante bijdrage heeft aan een hoger geluidniveau dan volgens de VNG gewenst. De gevels ter plaatse van waarneempunten 19 en 31 zijn overwegend gesloten of voorzien van sùskasten. Gesteld kan worden dat de gevelgeluidwering 20 dB behaalt waardoor er binnen sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Maximale geluidniveaus

De maximale piekgeluiden van het autobedrijf bedragen bij Schoolstraat 22 in de dagperiode maximaal 67 dB(A) indien men uitgaat van alle pieken, inclusief laad- en losactiviteiten. Indien gekeken wordt naar de volledige piekbelastingen wordt voldaan aan de eisen van stap 3 van de VNG rustig gebied. Gezien voldaan wordt aan stap 3 en de bronnen momenteel al aanwezig zijn kan gesteld worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Bij de overige woningen wordt voldaan aan de eisen van stap 2 van de VNG rustig gebied.

Indirecte hinder

De gevelbelasting vanwege de verkeersaantrekkende werking op de nabij gelegen woningen bedraagt ten hoogste 43 dB(A) etmaalwaarde. De voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) van de Schrikkelcirculaire en stap 2 van de VNG worden niet overschreden.

Nieuwe woning Schoolstraat 30

Bij de ontwikkeling van de woning wordt voldaan aan de vereisten richtafstanden tot de omliggende bedrijven en functies. De omliggende bedrijven worden niet in hun mogelijkheden beperkt en er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het planvoornemen. In de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor een geluidscherm van 2 meter hoog en 8 meter lang op de erfgrèns tussen het bedrijf en de garage van de woning Schoolstraat 22 richting de straat.

5.7 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren voor de directe omgeving in het geval dat er iets mis gaat tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De verbonden risico's moeten binnen de perken blijven. Hiervoor worden normstellingen gehanteerd:

- Het plaatsgebonden risico is vooral gericht op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;
- Het groepsrisico stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen. In het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) is vastgelegd dat voor iedere toename in het groepsrisico een verantwoordingsplicht geldt, ongeacht of er door de wijziging een norm wordt overschreden.

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. In het Bevi zijn grenswaarden en oriënterende richtwaarden opgenomen voor het plaatsgebonden risico (PR). Voor het groepsrisico (GR) is een verantwoordingsplicht opgenomen.

Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een transportroute of inrichting bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke op die route of binnen die inrichting.

Het groepsrisico geeft aan wat de kans is op een ongeval met een bepaald aantal dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde transportroute of inrichting.

In het Bevi worden aan te houden afstanden tussen inrichtingen (bedrijven) waar grote hoeveelheden gevaarlijk stoffen aanwezig en kwetsbare objecten, gewaarborgd. Naast het Bevi is de bijbehorende ministeriële Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) van belang.

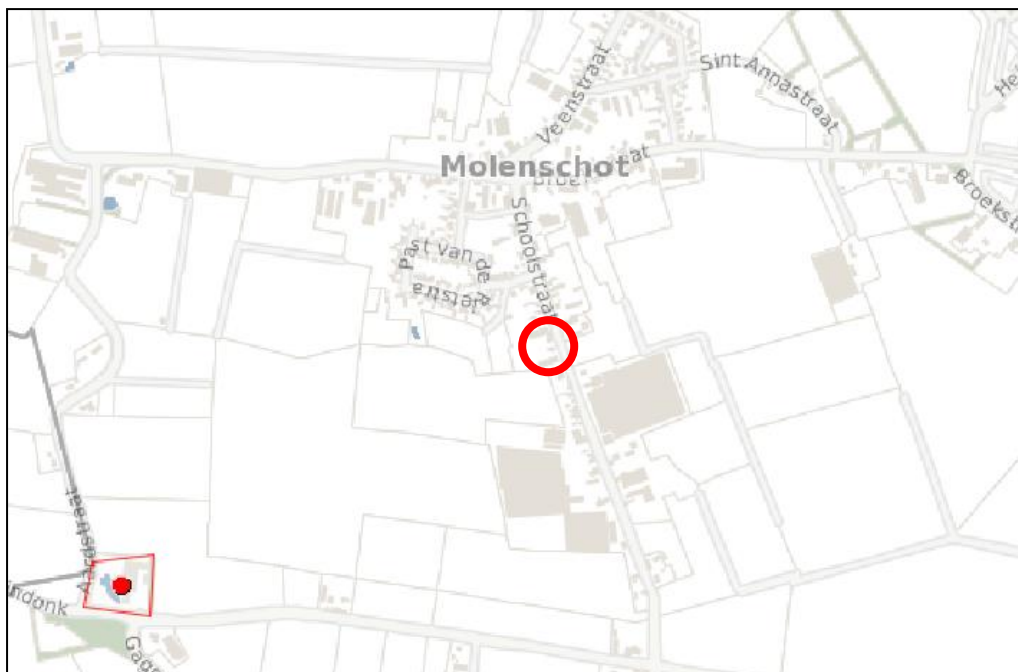
Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is vanaf 1 april 2015 vastgelegd in de Wet Basisnet en de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wgvs). Voor ruimtelijke ordening in relatie tot transportroutes is er het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Dit besluit is gebaseerd op de Wro en de Wm. Volgens het Bevt mag op grond van een ruimtelijk besluit geen kwetsbare object in de veiligheidszone worden gebouwd. Nieuwe, beperkt kwetsbare objecten mogen alleen in uitzonderlijke gevallen in de veiligheidszone worden toegestaan. Het Bevt gaat ook in op de hoogte van het groepsrisico. Wanneer het aannemelijk is dat het groepsrisico ver beneden de oriëntatiewaarde blijft of nauwelijks toeneemt, is een verantwoording van het groepsrisico niet verplicht.

Bebouwing is niet toegestaan binnen de zogenaamde 10 – 6 contour van het PR: rond inrichtingen waar opslag/verwerking van gevaarlijke stoffen plaatsvindt; langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Onderzoek

Risicokaart Brabant

De provinciale Risicokaart geeft een beeld van de risico's in de woon- en leefomgeving. Via de kaart wordt informatie gegeven over de risicobronnen en de kwetsbare objecten. In onderstaande uitsnede van de risicokaart is de omgeving van het plangebied weergegeven.



Uitsnede Risicokaart met plangebied in de rode cirkel

Inrichtingen

Binnen of direct aangrenzend aan het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen die vallen onder het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI).

Vervoer gevaarlijke stoffen

Conform het gestelde in de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijk stoffen, paragraaf 5.2.3, hoeven er geen beperkingen aan het ruimtegebruik worden gesteld in een gebied dat op meer dan 200 meter van een route of tracé ligt.

De dichtstbijzijnde routes voor vervoer van gevaarlijke stoffen bevinden zich op een grotere afstand dan 200 meter van het plangebied. Het gaat daarbij om de rijksweg A58 (> 1 kilometer), de spoorlijn Tilburg-Breda (> 2 kilometer) en een gasleiding (ca. 750 meter).

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 dichterbij het militair terrein, hoe strenger de regels. Het plangebied is niet gelegen in één van deze zones.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.8 Flora en fauna

Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wn) in werking getreden. De Flora- en Faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet zijn opgegaan in deze wet.

Deze nieuwe wet bestaat uit minder regels en is overzichtelijker dan de drie huidige wetten. De uitvoering van de Wet natuurbescherming komt grotendeels in handen van de provincies.

De wet bevat regels voor de bescherming van in het wild levende dier- en plantensoorten en de belangrijkste natuurgebieden in Nederland.

Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijk flora en fauna voorkomen, gezien vanuit Europees perspectief. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhouding)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld.

Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken.

In de nieuwe Wet natuurbescherming vervalt de bescherming van Beschermde Natuurmonumenten uit de Natuurbeschermingswet. Deze vallen echter vrijwel altijd (op enkele kleine gebieden na) binnen Natura 2000-gebieden of het Natuurnetwerk Nederland en worden dus indirect beschermd. De provincies hebben daarnaast de bevoegdheid om bijzondere provinciale landschappen of bijzonder provinciale natuurgebieden aan te wijzen. Zij kunnen in een later stadium door de Minister worden toegevoegd aan de Natura 2000-gebieden.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland, vroeger de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) genoemd, is het Nederlandse netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter met elkaar en het omringende agrarische gebied verbinden. Het NNN is gebaseerd op provinciale regelgeving die met ingang van de Wn niet is veranderd. In het Natuurnetwerk Nederland liggen:

- Bestaande natuurgebieden, waaronder 20 nationale parken;
- Gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- Landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- Ruim 6 miljoen hectare grote wateren, meren, rivieren, de kustzone van de Noordzee en de Waddenzee;
- Alle Natura 2000-gebieden.

Vanaf 2014 zijn de provincies verantwoordelijk voor de begrenzing en ontwikkeling van dit natuurnetwerk. Tot die tijd was de Rijksoverheid verantwoordelijk.

In het Natuurpact hebben de provincies met het Rijk afgesproken om tot 2027, 80.000 hectare natuur in te richten. Het NNN moet uiteindelijk samen met de natuurgebieden in andere Europese landen een aaneengesloten pan-europese Ecologisch Netwerk (PEEN) vormen.

Beschermde planten en dieren

Met de nieuwe wet wijzigt de lijst van beschermde soorten. Er zijn soorten die voorheen beschermd waren en met de komst van de Wn niet meer en andersom. De Wn kent drie algemene beschermingsregimes:

1. Soorten Vogelrichtlijn: dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn);
2. Soorten Habitatrichtlijn: dit zijn soorten die genoemd worden in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de Bijlage van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd.
3. Andere soorten: dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage A van de Wn. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

De beschermde status van soorten kan echter per provincie verschillen. Provincies hebben de bevoegdheid om bij een provinciale verordening vrijstelling te verlenen voor nationaal beschermde soorten.

Voor soorten die ook niet in de bijlage van de Wn worden genoemd, fungeert de zorgplichtbepaling (artikel 1.11 Wn) als vangnet. Op grond van deze bepalingen moeten schadelijke handelingen voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving in beginsel achterwege worden gelaten, dan wel moeten maatregelen worden genomen om schadelijke gevolgen (zoveel mogelijk) te beperken.

Onderzoek

Voor het plangebied is een quick scan natuurwetgeving uitgevoerd (bijlage, Aeres Milieu, AM17145, 26 september 2017).

Natura 2000

Er zijn naar verwachting geen negatieve effecten op Natura 2000-gebieden; hierdoor is er geen vergunning nodig op grond van de Wn.

Het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied ('Ulvenhoutse Bos') is opgenomen in de zogenaamde PAS (Programma Aanpak Stikstof), omdat er tenminste één stikstofgevoelig habitatype in voorkomt, dat te maken heeft met overbelasting door stikstof. De planontwikkeling betreft een herschikking van een bestaand garagebedrijf waardoor het totale bedrijfsvloeroppervlakte af zal nemen. Tevens wordt het aantal woningen verminderd van twee naar één. Per saldo is sprake van een afname van de hoeveelheid bebouwing. Het aantal verkeersbewegingen zal hierdoor afnemen. Doordat oude bebouwing (deels) vervangen wordt door nieuwbouw volgens de huidige kwaliteitseisen zal de stikstofuitstoot van de gebouwen (o.a. verwarming) afnemen ten opzichte van de huidige situatie. De ontwikkeling leidt daarom niet tot extra uitstoot van stikstof. Natura 2000-gebied 'Ulvenhoutse Bos' ligt daarnaast op vrij grote afstand (4,6 kilometer) van het plangebied en tussen het Natura 2000-gebied en het plangebied in ligt onder meer verkeersknooppunt Sint Annabosch, waar de snelwegen A58 en A27 samenkomen. Hierdoor is het niet waarschijnlijk dat de plannen een negatief effect zullen hebben op dit Natura 2000-gebied.

NatuurNetwerk Brabant

Omdat er geen negatieve effecten op het NNB zijn te verwachten, zijn er op dit punt geen bezwaren vanuit het provinciale natuurbeleid.

Beschermde planten en dieren

Algemene zoogdieren en amfibieën

In het plangebied komen mogelijk zoogdieren en amfibieën voor, die onder de Wn zijn beschermd. Het gaat om algemeen voorkomende soorten (zogenaamde A-soorten), waarvoor in de provincie Noord-Brabant een algemene vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud. Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen. Wel geldt altijd de Zorgplicht (artikel 1.11 Wn): deze houdt in dat

nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten dieren die tijdens het werk worden aangetroffen, zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.

Huismussen

Onder het dak van de autostalling op nr. 30 bevinden zich vijf huismusnesten. Volgens het Kennisdocument Huismus (BIJ12, 2017) dienen voor elk nest dat verloren gaat meerdere alternatieve nestlocaties voor de huismus te worden gerealiseerd. Dat kan door het plaatsen van vogelvides of nestkasten. Huismussen hebben de tijd nodig om aan nieuwe nestplaatsen te wennen. Gedurende deze gewenningsperiode moeten zowel de oorspronkelijke situatie als de nieuw aangebrachte vervangende voorzieningen beiden aanwezig zijn (minimaal 3 maanden voor de start van de werkzaamheden). Om schade aan jongen en eieren van de huismus te voorkomen, dient de autostalling buiten de periode 1 maart - 1 oktober te worden gesloopt. Daarnaast dienen er voor januari 2018 in totaal 10 houtbetonnen huismusnestkasten tegen de gevels van nabijgelegen gebouwen te worden opgehangen. Dit dient te gebeuren onder begeleiding van een deskundige. Indien er voor deze werkwijze wordt gekozen, is er ten aanzien van de huismus geen ontheffing op de Wet natuurbescherming nodig (Provincie Noord-Brabant, 2017).

Huiszwaluwen

Onder het dak van de woning op nr. 26 bevinden zich 5 huiszwaluwnesten. De huiszwaluw is een 'categorie 5 soort'; dat wil zeggen dat het nest niet jaarrond is beschermd, maar dat er middels een omgevingscheck dient te worden nagegaan of er in en rond het plangebied voldoende alternatieven aanwezig zijn (Dienst Regelingen, 2009; Ministerie van Economische zaken, 2016). Omdat dat het geval is (in de nabijheid van de woning zijn vergelijkbare woningen aanwezig, waar huiszwaluwen kunnen nestelen; Schoolstraat 22 en 23 hebben eveneens witte dakoverstekes), hoeft er voor de sloop van de woning op nr. 26 geen ontheffing op de Wn te worden aangevraagd. Uiteraard dient de sloop wel buiten het broedseizoen van de huiszwaluw plaats te vinden en buiten de periode dat er jonge huiszwaluwen in het nest aanwezig zijn (de sloop dient dus buiten de periode half mei – begin september plaats te vinden). In plaats daarvan kan er ook worden gekozen voor het onklaar maken van de nestlocatie buiten het broedseizoen, bijvoorbeeld door het zwart verven van de onderkant van de dakoversteek. Dit voorkomt dat de huiszwaluwen tegen het te slopen woonhuis opnieuw gaan nestelen. Vervolgens kan het woonhuis jaarrond worden gesloopt. Door naleving van deze mitigerende maatregelen worden ten aanzien van vogels geen overtredingen van de Wn begaan. Indien er voor deze werkwijze wordt gekozen, is er ten aanzien van de huismus geen ontheffing op de Wet natuurbescherming nodig (Provincie Noord-Brabant, 2017).

Door de gemeente zijn de volgende voorwaarden opgenomen, welke in de uiteindelijke omgevingsvergunning worden opgenomen:

- Er wordt voorgeschreven dat er voor de huismus voor dat er 10 kasten moeten worden gehangen in de buurt.
- De maatregel voor de huiszwaluw dat de dakrand grijs geschilderd moet zijn lijkt, bij nummer 26, grijs geschilderd. Dit is zoals het hoort.
- Met betrekking tot vleermuizen dient de pannenlat bij nummer 30 glad te zijn. Ook dient de ruimte tussen de lat en de pannen voldoende groot te zijn voor gierzwaluwen en de dwergvleermuis. Dit zal ook opgenomen worden in de vergunning.

Conclusie

Indien aan de voorwaarden met betrekking tot de huismussen en huiszwaluwen uit de quick scan natuurwetgeving en de aanvullende voorwaarden van de gemeente wordt voldaan, vormt het aspect flora en fauna geen belemmering voor de planontwikkeling.

5.9 Archeologie en cultuurhistorie

Landelijk beleid

Voor archeologie geldt de nationale wetgeving die afkomstig is uit Europees beleid. Het Verdrag van Valletta (of wel: 'Verdrag van Malta') regelt hoe er omgegaan moet worden met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland heeft het verdrag in 1992 mede ondertekend. De uitgangspunten van dit Europese verdrag zijn in de Nederlandse wet- en regelgeving verankerd door middel van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). De Wamz is in werking getreden op 1 september 2007 en wijzigt hiermee de Monumentenwet uit 1988, de Ontgrondingenwet (Ow), de Wet milieubeheer (Wm), de Woningwet (Ww) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Sinds de invoering van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Vanaf 1 juli 2016 is dit op dezelfde wijze als via de Wamz verwerkt in de Erfgoedwet en in de toekomst zal dit verwerkt worden in de Omgevingswet. Tot de Omgevingswet ingaat gelden voor onderdelen, die gaan over de fysieke leefomgeving, de bepalingen uit de Monumentenwet. Dit is opgenomen in de overgangsregeling van de Erfgoedwet.

Het uitgangspunt is dat er verplicht rekening gehouden moet worden met het behoud van het archeologisch erfgoed in de bodem. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden door middel van archeologisch onderzoek. Bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

Gemeentelijk archeologiebeleid

De raad van de gemeente Gilze en Rijen heeft op 26 april 2011 het beleidsplan archeologische monumentenzorg en de bijbehorende beleidskaart vastgesteld. Het beleidsplan geeft inzicht in de gemeentelijke verantwoordelijkheden en bevoegdheden ten aanzien van het archeologische erfgoed en formuleert op hoofdlijnen de beleidsuitgangspunten ten aanzien van behoud en beheer van dit erfgoed. Het archeologiebeleid zorgt er voor dat de gemeente keuzes op het gebied van archeologie inhoudelijk kan beargumenteren en helder kan maken voor alle betrokkenen. Het document bevat naast het plan ook een beleidskaart en toelichting. De gemeente wil met dit beleid meer maatwerk leveren door te beschermen waar nodig en vrij te laten waar de kans op archeologische vondsten kleiner is. Het nieuwe beleid maakt onderscheid in gebieden met hogere en lagere verwachtingswaarden.

De beleidskaart is opgesteld aan de hand van feitelijke bodemgegevens over het grondgebied van de gemeente. Afhankelijk van de verwachtingswaarde wordt het beleid versoepeld of juist aangescherpt. In zijn algemeenheid heeft de gemeente meer activiteiten vrijgesteld van archeologisch onderzoek.

In het beleidsplan is onderscheid gemaakt tussen een 7-tal gebieden, variërend van een zeer hoge tot een verwaarloosbare archeologische verwachting. De begrenzing van deze gebieden is terug te vinden in de beleidskaart. Per gebied zijn kaders vastgesteld wanneer een archeologisch onderzoek achterwege kan blijven of juist verplicht wordt gesteld.

Onderzoek

Voor het plangebied is een archeologisch onderzoek uitgevoerd (bijlage, Aeres Milieu, AM18387, 15 maart 2019).

Uit het verkennend booronderzoek komt het volgende naar voren:

Advies noordelijk deelgebied (nummer 24-26):

Aangezien de bodem geroerd blijkt te zijn tot in de (ruime) top van de C-horizont en vermoedelijk de oorspronkelijke E-, B- en B/C-horizont reeds is opgenomen in de bovenliggende A-horizont, wordt de middelhoge verwachting uit het bureauonderzoek voor intacte vuursteenvindplaatsen naar laag bijgesteld. Deze vindplaatsen zou men gezien de geologische omstandigheden binnen het plangebied alleen in de top van de oorspronkelijke bodem kunnen aantreffen. Deze vindplaatsen zijn echter zeer kwetsbaar en zullen derhalve reeds verstoord zijn. Indien deze aanwezig geweest zijn kunnen ze alleen nog ex-situ worden aangetroffen.

Als er archeologische resten aanwezig zijn, dan worden deze verwacht in de top van de C-horizont. Aangezien de verstoring van de bodem in het noordelijk deelgebied dieper reikt dan dit niveau, wordt de kans op het aantreffen van (intacte) archeologische resten daar klein geacht.

Archeologische resten, indien aanwezig, zullen niet langer in situ aanwezig zijn.

Op basis van het uitgevoerde bureau- en verkennend booronderzoek kan worden gesteld dat de bodem in het noordelijk deelgebied te zeer verstoord is om nog intacte archeologische resten te verwachten. Geadviseerd wordt om dit noordelijke gedeelte van het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ingreep.

Advies zuidelijk deelgebied (nummer 30):

Voor het zuidelijk deelgebied ligt het anders. Daar is de bodem intact op de toplaag na. Onder het bestaande pand is vermoedelijk alleen de bovenste 30/40 cm verstoord en lokaal tot op dieper niveau (poeren tot 70 cm –mv en kelder). In beide gevallen gaat het om een relatief geringe verstoring en kunnen archeologische resten nog aanwezig zijn onder de huidige bebouwing. Om in het voorgaand hoofdstuk genoemde redenen luidt het advies dat archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk wordt geacht voor het zuidelijk deelgebied binnen het plangebied (nummer 30). Dit vervolgonderzoek kan de vorm van een proefsleuvenonderzoek of archeologische begeleiding van de te ontgraven bouwput hebben. In principe is het uitvoeren van een proefsleuvenonderzoek de aangewezen strategie, omdat er geen noodzaak is voor een begeleiding. Dit gravend onderzoek kan pas plaatsvinden na sloop tot aan het maaiveld van de huidige bebouwing. De te volgen strategie wordt bepaald door het bevoegd gezag (of diens adviseur). Voordat een eventueel gravend vervolgonderzoek kan worden uitgevoerd dient een door de bevoegde overheid goedgekeurd Programma van Eisen te worden opgesteld. Bovenstaand advies is een selectieadvies. Er kan niet worden begonnen met graaf- en/of andere bodem verstorende ingrepen binnen het plangebied voordat het bevoegd gezag een selectiebesluit heeft genomen.

Vanwege de uitkomsten van het archeologisch onderzoek is in dit bestemmingsplan de dubbelbestemming Waarde – Archeologie opgenomen voor het perceel Schoolstraat 30 ter bescherming van de aanwezige archeologische waarden.

Cultuurhistorie

De locatie ligt aan het historische dorpslint van de Schoolstraat. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is de Schoolstraat echter niet aangewezen als historische geografie van waarde. Ook is in de directe omgeving van het plangebied geen monumentale of karakteristieke bebouwing aanwezig. De herontwikkeling heeft hierdoor geen negatieve invloed op de cultuurhistorische waarden in de omgeving. Door middel van de voorgenomen nieuwbouw wordt juist voorzien in een voor het dorp Molenschot passende herontwikkeling. De nieuwe bouwvolumes, kappen en het kleur- en materiaalgebruik sluiten beter aan op de dorps karakteristiek dan de huidige bebouwing in het plangebied.

Conclusie

Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt vooralsnog geen belemmering voor de planontwikkeling. Voor de locatie Schoolstraat 30 is een dubbelbestemming Waarde – Archeologie opgenomen.

5.10 Vliegbasis Gilze-Rijen

IHCS

Molenschot ligt geheel binnen het horizontale obstakelvrije vlak van vliegbasis Gilze-Rijen (onderdeel van de Inner Horizontal en Conical Surface (IHCS)). Voor dit vlak geldt een bouwhoogtebeperking van 56 meter boven NAP.

Daarnaast ligt Molenschot in de funnel van de vliegbasis. De funnel is een obstakelvrij start- en landingsvlak waarvan de bouwhoogtebeperking binnen het vlak oploopt van circa 30 meter boven

NAP tot 56 meter boven NAP. Dit kan worden vertaald in maximale bouwhoogtes van 25 tot 115 meter ten opzichte van het maaiveld.

Munitiezone

Luchtvaart is te beschouwen als een risicovolle activiteit. Het huidige externe veiligheidsbeleid is met name gericht op 'stationaire bronnen' (fabrieken, opslagplaatsen, e.d.) en op het vervoer van gevaarlijke stoffen.

In de luchtvaart gaat het om 'bewegende bronnen', die een ander risicobeeld met zich mee brengen. Daarom wordt voor de luchtvaart specifieke externe veiligheidsbeleid ontwikkeld, dat zal worden geïmplementeerd in de Wet Luchtvaart. Het beleid beperkt zich op dit moment nog tot Schiphol. Voor militaire vliegvelden blijft het Ministerie van Defensie verantwoordelijk. Het huidige toetsingskader legt geen beperkingen op aan de ontwikkeling in het plangebied. Verder is op vliegbasis Gilze-Rijen een munitiecomplex aanwezig. Het plangebied ligt buiten de beschermingszone van dit complex.

Geluid

Over de gemeente Gilze en Rijen vallen twee zonering die verband houden met het aspect geluid. Enerzijds gelden voor een gedeelte van de gemeente beperkingen vanwege luchtverkeerslawaai. Anderzijds ligt de gemeente deels binnen de zone industriellawaai van de proefdraai installatie op de vliegbasis.

50 dB(A)-zone

Op de vliegbasis Gilze-Rijen is een proefdraai installatie toegestaan. Een dergelijke installatie moet worden aangemerkt als geluidzoneringsplichtige inrichting (een zogenaamde 'grote lawaaimaker') en is zodanig voorzien van een 50 dB(A)-contour. Buiten deze contour mag de geluidsbelasting vanwege de proefdraai installatie niet meer bedragen dan 50 dB(A).

Binnen de 50 dB(A)-contour mogen niet zonder meer nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen worden geprojecteerd. Voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen geldt dat door het College van Burgemeester en Wethouders een ontheffing voor een hogere waarde tot maximaal 55 dB(A) kan worden verleend.

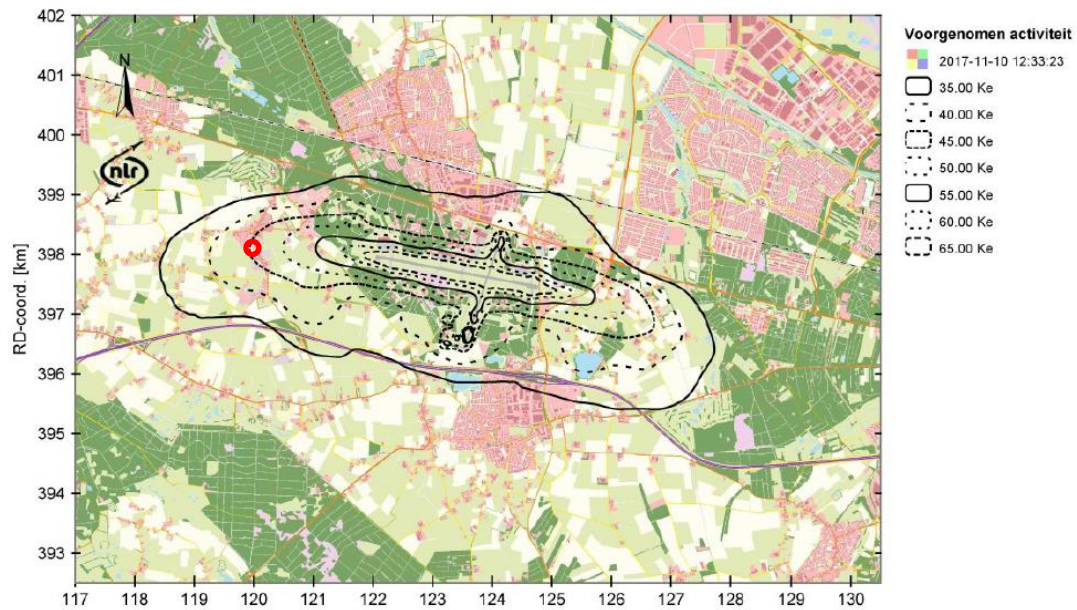
Het plangebied ligt buiten de 50 dB(A)-contour rond de proefdraai installatie. De ligging van de 50 dB(A)-contour levert derhalve geen belemmering op.

Ke zonering

Luchtverkeerslawaai

Momenteel is defensie bezig met een Luchthavenbesluit voor de vliegbasis Gilze en Rijen. De ontwerpbeschikking heeft van 23 januari tot 6 maart 2018 ter inzage gelegen. Met het in werking treden van het Luchthavenbesluit vervalt het BGGL (Besluit Geluidbelasting Grote Luchtvaart). Dit wordt dan vervangen door het BML (Besluit Militaire Luchthavens).

Bijlage 3 Kaart geluidszone



Ke-zonering ontwerp luchthavenbesluit met plangebied in de rode cirkel

Het plangebied ligt volgens het ontwerp luchthavenbesluit net binnen de nieuwe 45 Ke –contour van vliegbasis Gilze-Rijen.

Volgens artikel 5 eerste lid van het Besluit Militaire Luchtvaart is de maximaal toelaatbare geluidsbelasting van woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen die op het tijdstip van vaststelling van de geluidszone daarbinnen nog niet aanwezig zijn en waarvoor nog geen vergunning voor het bouwen is verleend, 35 Kosteneenheden.

In artikel 6 van het Besluit Militaire Luchtvaart staat dat in afwijking van artikel 5, eerste lid, de maximaal toelaatbare geluidsbelasting van woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen als bedoeld in dat artikel 45 Kosteneenheden is:

1. voor woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen die een open plek in de bestaande, te handhaven bebouwing opvullen;
2. voor woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen die zullen dienen ter vervanging van op die plaats reeds aanwezige bebouwing, niet zijnde woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen of standplaatsen;
3. voor woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen die binnen het desbetreffende gebied worden verplaatst naar een locatie waar de geluidsbelasting ten gevolge van het luchthavenluchtverkeer minder is, met dien verstande dat aan de oude woning of het andere geluidsgevoelige gebouw de bestemming wordt onttrokken; of
4. voor woningen die ter plaatse dringend noodzakelijk zijn om redenen van grond- of bedrijfsgebondenheid.

In artikel 7 van het Besluit Militaire Luchtvaart staat dat in afwijking van artikel 5, eerste lid, de maximaal toelaatbare geluidsbelasting van woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen als bedoeld in dat artikel 65 Kosteneenheden is:

1. voor woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen die een open plek in de bestaande, te handhaven bebouwing binnen de bebouwde kom opvullen;
2. voor woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen die zullen dienen ter vervanging van op die plaats reeds binnen de bebouwde kom aanwezige bebouwing, niet zijnde woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen of standplaatsen;
3. voor woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen die binnen de bebouwde kom worden verplaatst naar een locatie waar de geluidsbelasting ten gevolge van het

- luchthavenluchtverkeer minder is, met dien verstande dat aan de oude woning of het andere geluidsgevoelige gebouw de bestemming wordt onttrokken;
4. voor woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen, indien vaststaat dat de geluidsbelasting ter plaatse binnen een termijn van twee jaren zal afnemen tot 35 Kosteneenheden of minder; of
 5. voor woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen die woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen of standplaatsen vervangen die reeds aanwezig zijn

Het betreft in dit geval de vervangende nieuwbouw van twee bestaande woningen naar één nieuwe reguliere woning binnen de bebouwde kom. De nieuwe woning komt tevens ter vervanging van reeds binnen de bebouwde kom aanwezige bebouwing, niet zijnde woningen. De twee bestaande woningen worden aan de bestemming onttrokken. Voor de nieuwe woning, op de plaats van de bestaande bebouwing, niet zijnde woningen, geldt dat deze van een optimale geluidwerende isolatie voorzien kan worden. Per saldo neemt het aantal woningen af.

Het plan is tevens voorgelegd aan Defensie. Hiervan is de volgende reactie ontvangen:

“In reactie op het voorgelegde verzoek ten aanzien van garagebedrijf Vermeulen in Molenschot kan ik je mededelen dat defensie op de locatie die voorgelegd is in kan stemmen met realisatie van een woning op een open plek in de bestaande bebouwing binnen de bebouwde kom (dat is hier aan de orde, graag vanuit jullie kant nog een dubbele check op de bebouwde kom ligging). Tevens zou hier binnen de bebouwde kom een woning ter vervanging van aanwezige bebouwing gebouwd mogen worden.

Voor de volledigheid verwijs ik je naar artikel 7 uit het Besluit Militaire Luchthavens (BML).

Uiteraard is de gemeente uiteindelijk bevoegd gezag voor de ontwikkeling, maar defensie kan instemmen met realisatie van een woning als aan bovenstaande regels wordt voldaan. Er geldt niet direct een beperking ten aanzien van realisatie op bestaande funderingen.”

Conclusie

De vliegbasis vormt geen belemmering voor de planontwikkeling, omdat er sprake is van vervangende nieuwbouw van twee woningen naar één reguliere woning conform artikel 6 en 7 van het Besluit Militaire Luchtvaart. Daarnaast heeft Defensie aangegeven in te kunnen stemmen met de planontwikkeling.

5.11 Kabels en leidingen

Op of in de directe nabijheid van de locatie, zijn geen transportleidingen dan wel andere belangrijke kabels en leidingen gelegen, welke de realisatie van de beoogde ontwikkeling kunnen belemmeren.

5.12 Mer-beoordeling

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst niet toereikend is. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteiten voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-beoordelingsplichtig.

In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit

of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. Uit deze toets kunnen twee conclusies komen: belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten of belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uitgesloten. In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r.-beoordelingsplichtig in het andere geval dient een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure te worden gevolgd. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling.

Beoordeling

Drempelwaarde D-lijst

In D.11.2. in bijlage II van het Besluit m.e.r. is de activiteit ‘stedelijke ontwikkeling’ opgenomen. Dit betreft “de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.”

De drempelwaarde voor een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit van D.11.2. in bijlage II van het Besluit bedragen:

- Een oppervlakte van 100 ha of meer;
- Een aangesloten gebied en 2.000 of meer woningen.

Het gaat in dit geval om de vervangende nieuwbouw van een autobedrijf en het realiseren van één woning ter vervanging van de twee huidige planologische woningbouw mogelijkheden. Omdat er geen sprake is van een nieuwvestiging of uitbreiding valt deze ontwikkeling niet onder de definitie van een stedelijk ontwikkelingsproject. Een nadere toetsing aan de mer-regelgeving is hierdoor niet aan de orde.

Gevoelige gebieden

In onderdeel A van de bijlagen bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Het plangebied is in geen van dergelijke gevoelige gebieden gelegen. Er is dus geen sprake van significante nadelige effecten voor het milieu.

Milieugevolgen

In de voorgaande paragrafen van dit hoofdstuk zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid, luchtkwaliteit etc. hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling geen sprake is van nadelige milieugevolgen.

Conclusie

Het uitvoeren van een (vorm-vrije) m.e.r.-beoordeling is niet noodzakelijk.

6. JURIDISCHE REGELGEVING

6.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan sluit wat betreft de juridische regelgeving aan op de regelingen van de bestemmingsplannen 'Molenschot' en 'Buitengebied'.

6.2 Systematiek van de regels

De gemeente Gilze en Rijen hanteert een bestek waar een bestemmingsplan aan dient te voldoen. Een hulpmiddel dat de gemeente daarbij gebruikt, is een standaard opzet voor het maken van de regels bij bestemmingsplannen. Elk bestemmingsplan blijft echter maatwerk. De opzet van de regels is gebaseerd op de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012).

Uiteraard is de mogelijkheid tot het leveren van maatwerk opgenomen, om de specifieke eisen die een gebied stelt aan de bestemmingsplanregeling te kunnen verwerken. Daarnaast is in landelijke standaarden (SVBP2012 en IMRO 2012) vastgelegd welke kleuren, lijnen, symbolen e.d. toegepast worden bij het opstellen van de verbeelding. In de volgende paragraaf worden de gebruikte bestemmingen nader toegelicht. Hieronder wordt een toelichting gegeven op welke wijze een ander in de regels is vastgelegd.

De regels zijn als volgt ingedeeld:

Hoofdstuk 1: Inleidende bepalingen

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begripsomschrijvingen opgenomen, het tweede artikel bevat de wijze van meten.

Hoofdstuk 2: Regels met betrekking tot de bestemmingen

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

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels voor gebouwen;
- Bouwregels voor aan-, uit- en bijgebouwen;
- Bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- Eventuele nadere eisen;
- Eventuele afwijkingen van de bouwregels;
- Eventuele specifieke gebruiksregels;
- Eventuele afwijkingen van de gebruiksregels.

In dit hoofdstuk worden de bestemmingen van gronden als eerste beschreven en daarna gevolgd door eventuele dubbelstemmingen voor leidingen, waarden en waterstaatsdoelen.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de regels die op het hele plangebied betrekking hebben en regelt de volgende onderwerpen:

- Anti-dubbeltelregel: met deze bepaling wordt beoogd misbruik van de regels door middel van (privaatrechtelijke) wijzigingen in de eigendomsverhoudingen van gronden voorkomen;
- Algemene bouwregels: dit artikel bevat de bouwregels van algemene bouwwerken die binnen het gehele plangebied kunnen worden opgericht;
- 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: in dit artikel is een regeling opgenomen met een hoogtebeperking voor gebouwen van 56 meter ten behoeve van de bescherming van het nabijgelegen vliegveld;

- 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;
- Algemene procedure regels.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat regels die op het hele plangebied betrekking hebben en regelt de volgende onderwerpen:

- Overgangsregeling: bouwwerken welke op het moment van tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. Het gebruik van de grond en opstellen, dat afwijkt van de regels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag gehandhaafd blijven;
- Titel: in deze regel wordt aangegeven onder welke naam de regels aangehaald kunnen worden.

6.3 Beschrijving van de bestemmingen

Artikel 3 Gemengd

Artikel 3 bevat een regeling voor de bestemming Gemengd. Binnen de zodanig aangegeven gronden zijn dienstverlening, detailhandel, kantoordoeleinden en bedrijfsdoeleinden toegestaan die vallen onder milieucategorie 1 en 2. Het bestaande autobedrijf met milieucategorie 3 wordt specifiek toegelaten. Deze is met een functieaanduiding op de verbeelding aangegeven.

Artikel 4 Groen

De landschappelijke inpassing aan de achterzijde van het perceel heeft de bestemming Groen.

Artikel 5 Wonen

In dit bestemmingsplan is de woonbebouwing gespecificeerd met een bouwaanduiding vrijstaand. Er zijn bouwregels opgenomen voor deze bouwaanduiding. Daarnaast zijn regels opgenomen over bouwwerken geen gebouwen zijnde en parkeren. Bij het oprichten en uitbreiden van gebouwen dient de inrichting van elke perceel zodanig te zijn dat er voldoende ruimte aanwezig is om zowel te parkeren als eventueel laden en lossen op eigen terrein te kunnen afwikkelen.

Artikel 6 Waarde – Archeologie

Voor de locatie Schoolstraat 30 is de dubbelbestemming Waarde – Archeologie opgenomen.

Gebiedsaanduiding

In artikel 7 zijn de 'luchtvaartverkeerzone – 9', 'milieuzone geluidgevoelige functie – 1', 'overige – IHCS – 1' en 'vrijwaringzone ils – 5' opgenomen. Deze zones beschermen de belangen van de aanwezige luchtmachtbasis 'Vliegbasis Gilze-Rijen'.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het plan betreft een particulier initiatief op eigen gronden. Ten behoeve van het plan hoeven door de gemeente geen voorzieningen, noch aan- of verkopen te worden gedaan.

Er is bij dit plan sprake van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. De gemeenteraad moet hiervoor op basis van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening in principe een exploitatieplan vaststellen. Er hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden als het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is. Er is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Tevens komen de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en de bijbehorende onderzoeken voor rekening van de initiatiefnemer. Het kostenverhaal is hiermee anderszins verzekerd.

Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van voorliggend plan voldoende aangetoond.

8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Wettelijk vooroverleg en inspraak

Omgevingsdialoog

Initiatiefnemer heeft reeds met omwonenden contact gehad over de plannen. Dit is gebeurd middels keukentafelgesprekken. Hiermee zijn de direct omwonenden c.q. belanghebbenden voldoende betrokken in de planvorming.

Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van artikel 3.1.1 Bro, voorgelegd aan onder andere de provincie Noord-Brabant, het waterschap en de veiligheidsregio. Van het waterschap is een positief wateradvies ontvangen. Ook de provincie heeft aangegeven geen bezwaren tegen de plannen te hebben. In de reactie van de veiligheidsregio geeft deze aan dat plangebied voldoet aan de criteria van het standaardadvies. Wel wordt aandacht gevraagd voor de aanwezigheid van voldoende bluswater. De uitkomst van deze reactie hoort niet thuis in het bestemmingsplan. Betreft civieltechnische aangelegenheid waarover privaatrechtelijk afspraken zijn gemaakt, dit graag vermelden.

Daarnaast is het voorontwerp bestemmingsplan voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode zijn geen inspraakreacties ontvangen.

8.2 Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening in de periode van 23 juli tot en met 2 september 2019 gedurende zes weken ter visie gelegen, waarbij gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen. In deze periode zijn geen zienswijzen ontvangen.