

1.	INLEIDING	3
1.1.	Aanleiding	3
1.2.	Plangebied	3
1.3.	Doel	5
1.4.	Bij het plan behorende stukken	5
1.5.	Leeswijzer	5
2.1.	Ligging in groter verband	6
2.2.	Locatiekeuze	7
2.3.	Plangebied en omgeving	8
2.4.	Cultuurhistorie	10
2.5.	Landschap	10
2.6.	Natuur	14
2.7.	Geomorfologie en bodem	15
2.8.	Vliegbasis Gilze-Rijen	16
3.	BELEIDSKADER	20
3.1.	Inleiding	20
3.2.	Rijksbeleid	20
3.3.	Provinciaal en regionaal beleid	22
3.4.	Gemeentelijk beleid	29
4.	PLANBESCHRIJVING	38
4.1.	Inleiding	38
4.2.	Visie en randvoorwaarden	38
5.	MILIEUASPECTEN EN GEBIEDSWAARDEN	44
5.1.	Inleiding	44
5.2.	Bodemkwaliteit	44
5.3.	Kabels en leidingen	45
5.4.	Waterhuishouding	46
5.5.	Luchtkwaliteit	48
5.6.	Geluid	49
5.7.	Bedrijven en Milieuzonering	50
5.8.	Externe veiligheid	53
5.9.	Flora en Fauna	54
5.10.	Archeologie	55
6.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	59
6.1.	Inleiding	59
6.2.	Planvorm	59
6.3.	Toelichting op de bestemmingen	59
7.	UITVOERBAARHEID	62
7.1.	Economische uitvoerbaarheid	62
7.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	62

1. Brief standpunt defensie
2. Verkennend milieukundig bodemonderzoek Veenstraat 52 te Molenschot, van UDM midden bv, d.d. 12 april 2011
3. Nader bodemonderzoek Veenstraat 52, van UDM midden bv, d.d. 17 mei 2011
4. Verkennend milieukundig bodemonderzoek Veenstraat 46/52 te Molenschot, AM11205, 4 april 2012
5. Verkennend akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai bouwplan Veenstraat 46-52 te Molenschot M11 267', d.d. 1 mei 2013
6. Milieuonderzoek Veenstraat Molenschot, projectnummer 20050493, d.d. 20 oktober 2006'
7. Onderzoek milieuzonering Plangebied Veenstraat 46-52 te Molenschot, projectnummer 20050493-01, d.d. 11 november 2010'
8. Quick-scan externe veiligheid Plangebied Veenstraat 46-52 te Molenschot (M11 267), d.d. 23 mei 2012
9. Natuurtoets Veenstraat 46 en 52 in Molenschot - Onderzoek naar beschermde natuurwaarden projectnr. 234743', d.d. 25 november 2010
10. Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek, d.m.v. boringen, Veenstraat 46-52 te Molenschot (AM11205), d.d. 25 april 2013
11. Infiltratieonderzoek & waterparagraaf Plangebied Veenstraat 46-52 Molenschot " van Aeres milieu van 2 mei 2013
12. Parkeercijfers uit Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan 2008-2015
13. Nota van Inspraak en vooroverleg
14. Beeldkwaliteitsplan Veenstraat Molenschot, 'landelijk wonen op een erf', SAB, juni 2013

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

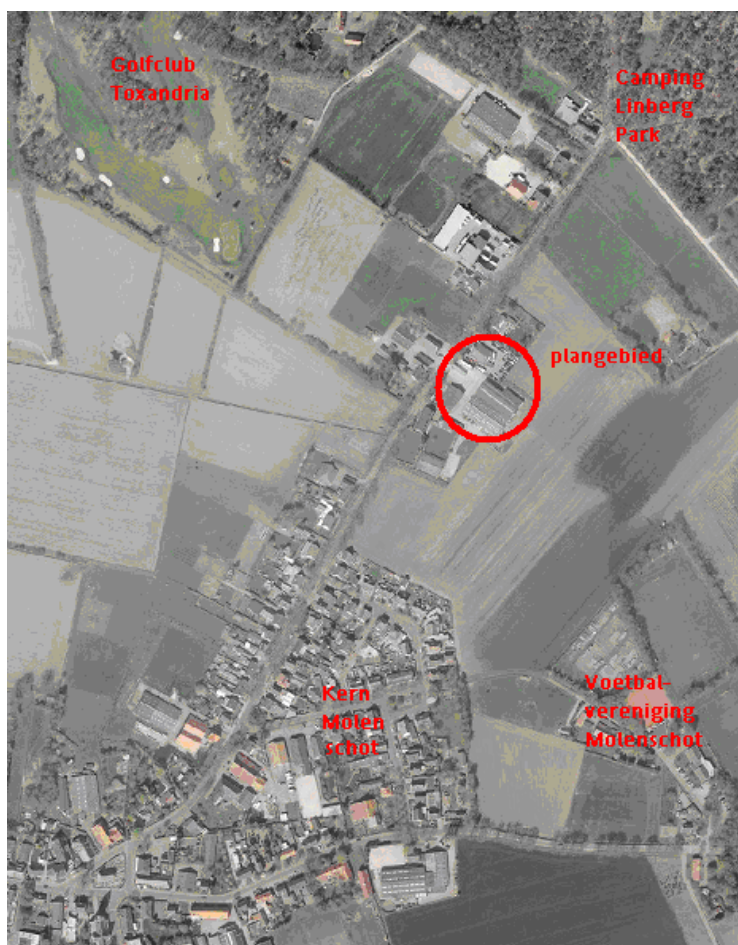
De gemeente Gilze en Rijen wil een stedelijke uitbreiding realiseren aan de Veenstraat te Molenschot. Dit plan zou voor het eerst sinds 1998 weer grondgebonden woningbouw mogelijk maken in Molenschot. Het proces om te komen tot deze ontwikkeling is al gestart in 1989.

In 2009 is het IDOP Molenschot vastgesteld. Volgens het IDOP is het in het belang van de kern Molenschot, dat op korte termijn woningbouw gerealiseerd wordt. De locatie Veenstraat is hiervoor aangewezen. De locatie is zo gekozen, dat een zo gunstig mogelijke situatie ontstaat ten aanzien van de bestaande Ke-zonering.

De planning is dat er 24 tot maximaal 30 woningen gerealiseerd gaan worden..

1.2. Plangebied

De locatie is gelegen aan de noordoostzijde van de kern Molenschot (gemeente Gilze en Rijen) aan de Veenstraat. Het plangebied bestaat uit de percelen Veenstraat 46 (gedeeltelijk) en 52. In onderstaande figuur is de ligging van het plangebied weergegeven.



Figuur 1: Ligging plangebied

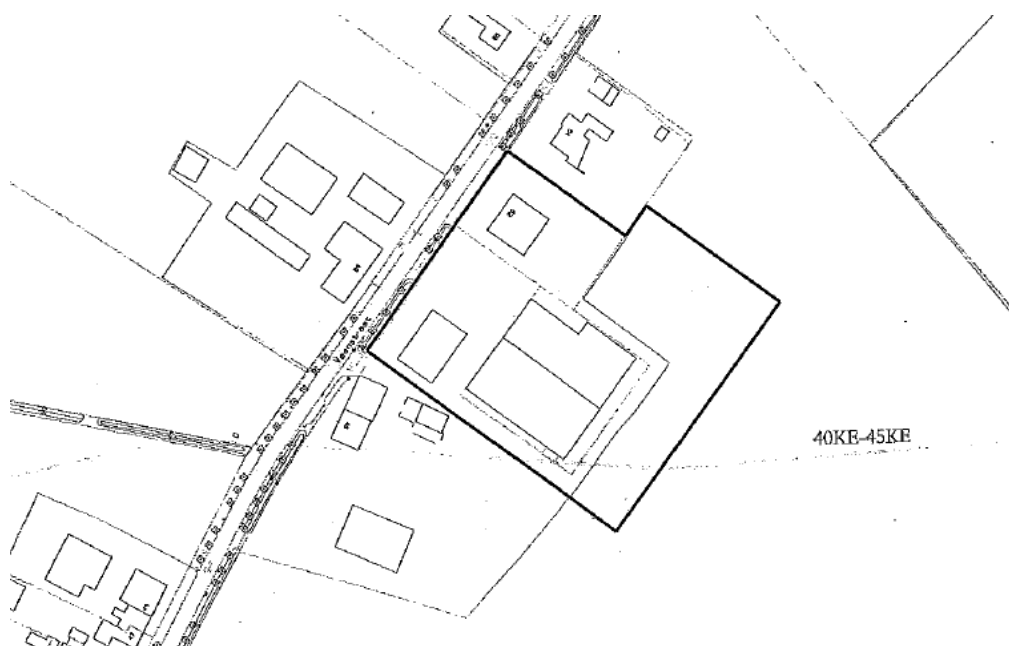
Het gebied wordt globaal begrensd door:

- De woning aan de Veenstraat 54 met achterliggende landbouwgronden aan de noordzijde;
- De landbouwgronden tussen de Veenstraat, Molenschotsebaan en St. Annastraat aan de oostzijde;
- De Veenstraat aan de westzijde;
- De woning aan de Veenstraat 46 met achterliggende landbouwgronden aan zuidzijde.

De begrenzing van het plangebied is weergegeven in onderstaande figuren.



Figuur 2: Kadastrale situatie plangebied



Figuur 3: begrenzing plangebied

1.3. Doel

Dit nieuwe bestemmingsplan heeft als doel het juridisch en planologisch kader te vormen voor het oprichten van maximaal 30 woningen met bijbehorende voorzieningen. Het gaat hier om een bestemmingsplan met directe bouwtitels.

1.4. Bij het plan behorende stukken

Verbeelding: Op de verbeelding zijn de bestemmingen in het plangebied weergegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de planregels opgenomen juridische regeling.

Planregels: In de planregels is het toegestane gebruik van de binnen het plangebied aangegeven gronden en opstallen juridisch geregeld.

Toelichting: In de toelichting zijn de aan het plan ten grondslag liggende beleidsuitgangspunten, randvoorwaarden en de uitkomsten van de benodigde onderzoeken opgenomen. Hiermee wordt een onderbouwing gegeven van de aanvaardbaarheid van het plan in de omgeving.

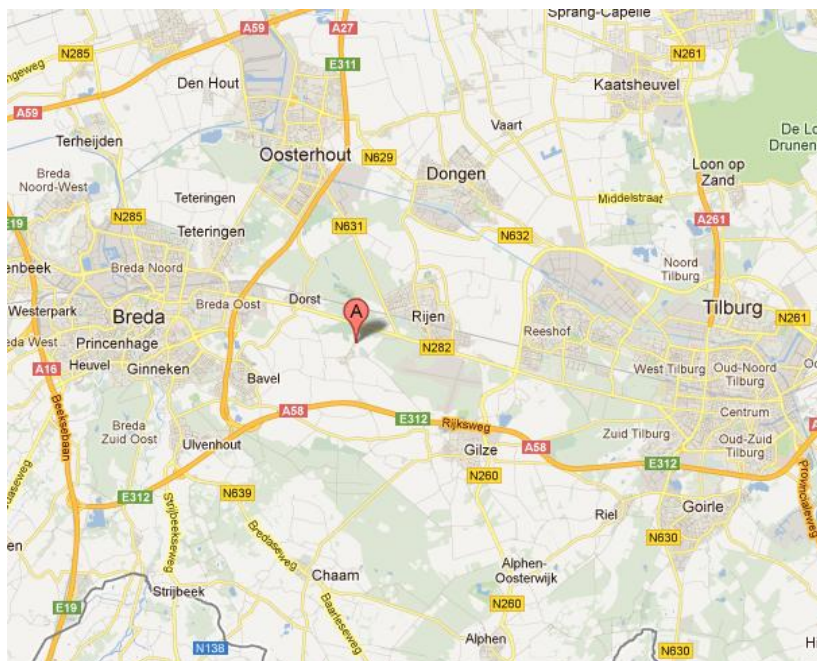
1.5. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van de toelichting wordt de bestaande situatie van het plangebied beschreven. Het beleid op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau wordt belicht in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 wordt de nieuwe ontwikkeling verder toegelicht. Een toetsing aan de milieuhygiënische aspecten en gebiedswaarden is weergegeven in hoofdstuk 5. Hierbij wordt ingegaan op onder andere de bodem- en luchtkwaliteit, milieuzonering, geluid, flora en fauna etc. Hoofdstuk 6 beschrijft de juridische vertaling van de toelichting in de voorschriften. In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid.

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1. Ligging in groter verband

Molenschot is gelegen in de gemeente Gilze en Rijen in het landelijk gebied tussen Breda en Tilburg. Dichtstbijzijnde dorpen zijn Bavel en Rijen. De Veenstraat 46 en 52 bevindt zich net buiten de kern van Molenschot richting de provinciale weg N282.



Figuur 4: ligging plangebied in groter verband



Figuur 5: ligging plangebied ten opzichte van Molenschot  = plangebied

2.2 Locatiekeuze

Het project kent een lange voorgeschiedenis. In 2004 heeft advies- en ingenieursbureau Oranjewoud in opdracht van de gemeente een Ruimtelijke Visie Molenschot gemaakt waarbij de Veenstraat als meest geschikte mogelijke ontwikkelingslocatie werd aangeduid. Deze nota wordt uitgewerkt in de 'Initiatiefnota ontwikkelingssuggestie Veenstraat Molenschot'. De provincie Noord-Brabant geeft als officiële reactie op deze nota dat zij deze ontwikkelingssuggestie uit ruimtelijke en cultuurhistorisch oogpunt niet wenselijk vindt (brief van 18 juli 2005) vanwege de grootte van de ontwikkeling (meer dan 100 woningen). In 2005 is vervolgens in opdracht van de gemeente de 'Uitbreidingsvisie Molenschot' gemaakt door bureau Cuijpers. In deze visie werden verschillende scenario's voorgesteld (landgoed, verdichting van de linten en boerenerf). Bij de gemeenteraad van Gilze en Rijen leefde een voorkeur voor verdichting van de linten. Na overleg met de provincie is alsnog gekozen voor scenario 'boerenerf'. In de brief van 5 april 2007 schrijft de provincie in haar advies van de directie 'Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving' dat zij waardering heeft voor 'het zorgvuldig ontwikkelde planconcept waarbij niet gekozen is voor het simpel verdichten van het bebouwingslint maar voor een concept dat past bij de huidige situatie en dat de verschraling van het landschap tegengaat'. Eveneens in 2005 is in opdracht van de gemeente een rapport van Van de Hoek, Coenegracht en Kromwijk Stedenbouw verschenen waarin voorbeelduitwerkingen stonden beschreven van deze nieuwe erven. Vervolgens is uit deze visie op twee van de erven een concreet woningbouwproject ontstaan 'De Nieuwe Erven'. Omdat het moest gaan om één verdere ontwikkeling van het buurtschap, zijn beide grondeigenaren met elkaar in overleg getreden. Na jarenlange onderhandelingen zijn de grondeigenaren niet tot overeenstemming gekomen. In 2010 is de gemeente daarom een actievere rol gaan spelen binnen het project. De gemeente heeft vervolgens middels een actieve grondpolitiek het noordelijke gedeelte van het plangebied aangekocht.

Zoals reeds beschreven bij de voorgeschiedenis hebben er diverse onderzoeken plaatsgevonden naar de vraag waar in Molenschot nog wel ontwikkelingen mogelijk zouden zijn. Daaruit is gebleken dat het gebied waar de geluidsbelasting nog enige mogelijkheden toestaat, ten noorden van de kern Molenschot ligt. Ten westen en zuiden van de kern neemt de geluidsbelasting alleen maar verder toe. Zuidelijk in het verlengde van de Schoolstraat zijn ook mogelijkheden. Deze liggen te ver van de kern af om te kunnen garanderen dat bouw van woningen op deze locatie ten goede komt aan de leefbaarheid van de kern Molenschot. Deze nieuwe inwoners zouden zich waarschijnlijk oriënteren op de kern Gilze. Bovendien ligt er geen lintbebouwing meer in deze richting waardoor een nieuwe buurtschap solitair in het landschap zou komen te liggen.

De enige logische locatie om woningbouw mogelijk te maken is aan de noordzijde in de Veenstraat buiten de 40 Ke-contour. De locatie is zo gekozen, dat een zo gunstig mogelijke situatie ontstaat ten aanzien van de bestaande Ke-zonering. Daardoor is de locatie geografisch gezien wel enigszins decentraal en 'los' van de bestaande kern gelegen, maar de definitieve uitwerking en vormgeving zal zodanig plaatsvinden, dat de locatie als versterking van de bestaande buurtschap 'Veenstraat' zal worden ervaren. In dit gebied komt nog enige lintbebouwing voor en zijn een aantal bedrijven en voormalig agrarisch bedrijven dicht bij elkaar gelegen (Buurtschap Veenstraat). De traditionele stroken-, blok- en rationale verkaveling aan de interne ontsluitingswegen is in dit gebied vanwege het landelijke karakter niet wenselijk. Aangesloten is daarom bij de ervengedachte, het bebouwen van enkele erven waarbij het landelijke karakter van het gebied zoveel mogelijk in stand wordt gelaten.

2.3 Plangebied en omgeving

Dit plan vormt een stedelijke uitbreiding van de kern Molenschot. Het dorp kent zo'n 1100 inwoners.

Ruimtelijke structuur

Omgeving

Ten noordoosten van het plangebied bevindt zich de Molenschotse Heide. Voor een groot deel wordt deze in beslag genomen door militaire oefenterreinen en de vliegbasis Gilze-Rijen. Verder is op de Molenschotse Heide een golfterrein en recreatieterrein 'Linberg Park' gelegen. Voor de rest is op de Molenschotse Heide een toegankelijk gebied overgebleven dat bestaat uit naaldbos, dat werd aangeplant op het voormalig stuifzandgebied. Tussen de Molenschotse Heide en het plangebied liggen landbouwgronden en een enkele burgerwoning.

Aan de zuidoost zijde van het plangebied liggen de sportvelden, een stuk kort gemaaid en een stuk verruigd grasland, met daaromheen maïsakkers. Langs de gebouwen bevinden zich enkele smalle groenstroken met erfbeplanting.

De bebouwde kom van Molenschot is gelegen ten zuiden van het plangebied. De uitvalswegen die vanuit het centrum het dorp uitlopen, worden begeleid door afwisselende lintbebouwing en door imposante bomenrijen. Ook aan de Veenstraat, waaraan het plangebied is gelegen, ontwikkelde zich lintbebouwing. Hiermee zijn deze linten structuurbepalend voor Molenschot en haar omgeving. In de oksels van deze linten zijn in de loop der jaren uitbreidingswijken ontstaan die Molenschot meer tot een dorp maken. De bestaande uitbreidingswijk uit jaren '90, die is gelegen aan de noordzijde van Molenschot nabij het plangebied heeft een harde overgang met het landschap. Achterkanten met schuttingen zijn beeldbepalend. De overige randen van de kern Molenschot gaan door de aanwezige erfbeplanting en –bebouwing wel geleidelijk over in het landschap.

De Veenstraat en de lintbebouwing aan deze straat vormen de begrenzing aan de westzijde van het plangebied. De bestaande bebouwing aan het lint in de Veenstraat kenmerkt zich door een losse groepering van de gebouwen. In de bebouwing zijn enkele agrarische bedrijven gevestigd, alsmede enkele niet-agrarische bedrijven en enkele woonhuizen. De Veenstraat kan aangemerkt worden als een ontsluitingsweg voor de bebouwde kom van Molenschot en sluit aan op de provinciale weg N282 Breda-Tilburg.

De Veenstraat was tot 1888 onverhard en alleen in de droge zomerperiode goed begaanbaar. De Veenstraat werd als eerste weg in Molenschot verhard met Belgische kasseien en verder voorzien van eikenbomen. Het profiel aan de Veenstraat is symmetrisch en opgebouwd uit een rijweg, tweezijdig fietspad en een berm met eikenbomen in driehoeksverband. Echter de wijze waarop het omliggend landschap aansluit op het lint laat een a-symmetrie zien. De noordoost- en de zuidwestzijde verschillen van elkaar. Ter hoogte van de historische bebouwing komen geen bomen voor in de laanbeplanting.

Plangebied

Het plangebied bestaat uit de percelen Veenstraat 46 (gedeeltelijk) en 52. Het is gelegen in de bestaande buurtschap 'Veenstraat'.

De huidige bestemming van het perceel Veenstraat 46 is: 'Wonen' met de aanduiding 'voormalig agrarische bedrijfslocatie'. In de grote loods op het perceel zijn momenteel, in strijd met het bestemmingsplan, enkele bedrijven gevestigd. Er bevinden zich twee grote aangesloten loodsen waarin een tegelbedrijf en een autogarage zijn gehuisvest. Daarnaast bevindt zich een open gebouw

dat wordt gebruikt voor de opslag van hooi en de stalling van machines. De huidige bestemming van het perceel Veenstraat 52 is een 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – garagebedrijf'. In het pand vinden geen activiteiten meer plaats.

Ruimtelijk gezien kan gesteld worden dat de huidige bebouwing momenteel bestaat uit grote storende loodsen aan de rand van het buitengebied, die ver het achterliggende landschap insteken. Bij het ontwikkelen van dit plan wordt deze bebouwing grotendeels gesloopt, wat leidt tot een kwaliteitsverbetering. Achter deze bebouwing zit een open gebied dat vervolgens weer grenst aan een woonwijk, een camping en voetbalvelden. De bijgaande foto's geven een beeld van de huidige situatie ter plaatse.



Bebouwing Veenstraat 46 en 52 welke grotendeels gesloopt wordt



Veenstraat ter hoogte van plangebied

Figuur 6: foto's van de bestaande bebouwing in het plangebied

2.4 Cultuurhistorie

Bij Molenschot zijn 10.000 jaar oude bewoningsresten van de Tjongercultuur gevonden, maar van de andere kernen is uit prehistorische tijden weinig bekend. Molenschot bestaat als vestigingsplaats al sinds 1299. De Veenstraat heette voorheen de Veenweg.

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 de akkerbouw, terwijl de lager gelegen gronden gebruikt werden als hooiland. Door de aanwezigheid van beken was men bovendien verzekerd van een constante watervoorziening. Al vroeg in de middeleeuwen ontstond hier dan ook de eerste nederzetting, die later uit zal groeien tot het dorp Molenschot.

Om dicht bij de akkers te wonen vestigden de nieuwkomers zich aan de uitvalswegen aan de rand van het dorp, waaronder de Veenstraat. De overgang met het landelijke gebied bleef hierdoor heel natuurlijk en geleidelijk. De oude akkergronden rondom het dorp kenden een onregelmatige blokverkaveling met een gebogen wegen- en padenpatroon, waar houtwallen en bosjes afgewisseld werden. Langs de Veenstraat stond ook toen al een stevige bomenlaan. Pas veel later, in de 70-er jaren, werden meer lanen aangeplant in het kader van de ruilverkaveling Gilze-Bavel Rijensbroek.

Aan de Veenstraat staan nog enkele bijzondere panden die cultuurhistorische waarde hebben. Een aantal van deze panden in de nabijheid van het plangebied zijn aangeduid in het MIP (Monumenten Inventarisatie Project). De te slopen panden Veenstraat 46 en 52 zijn niet opgenomen in het MIP.



2.5 Landschap

Schaal van de ruimte

Door het verschil in agrarisch gebruik en inplanting van groene elementen is er een verschil in de schaal van de ruimte in het plangebied zichtbaar. De Veenstraat is de scheidingslijn tussen een grootschalig landschap met ruimte van 500 – 1000 m. aan de noordoostzijde en een midden grootschalig landschap met ruimtes van 250 – 500 meter aan de zuidwestzijde van het plangebied. Dit is weergegeven in onderstaande figuur 7.



Legenda

-  Grootschalige ruimte: 500 – 1000 m zicht
-  Midden grootschalige ruimte: 250 – 500 m zicht

Figuur 7: schaal van de ruimte in en rond het plangebied

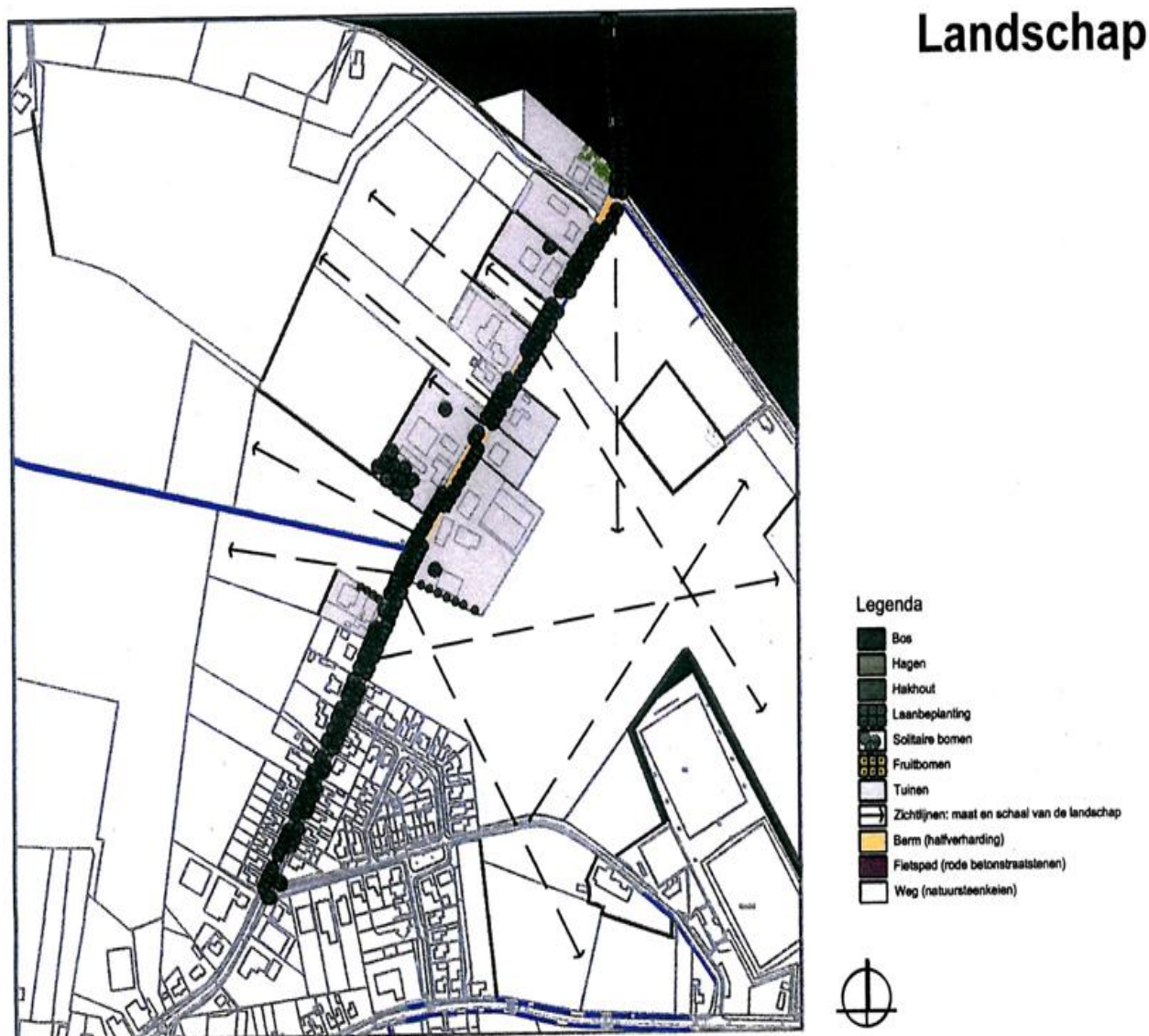
Coulisselandschap

Hoewel het landschap rondom het dorp in de loop der jaren aan grote veranderingen onderhevig is geweest, is de geleidelijke overgang met het landschap op veel plaatsen nog intact gebleven. Bovendien heeft het landschap tussen de Broekstraat en Veenstraat haar halfopen karakter weten te behouden. Het landschap aan de zuid- en westzijde van Molenschot is daarentegen wel aanmerkelijk weidser en grootschaliger geworden.

Ten noorden van Molenschot, waar het plangebied is gelegen, komen kleinschalige agrarische landschappen voor met een meerledige functie. Uit het landschapsontwikkelingsplan LOP (2006) blijkt dat het gebied aan te merken is als coulisselandschap. Deze gebieden zijn voor wat betreft het gebruik wel verschillend. In het coulisselandschap in en nabij het plangebied is de verstedelijkingsgraad laag en liggen agrarische percelen in een landschappelijk raster van beplanting. Deze beplanting is van ecologische waarde en vormt een belangrijk struweel voor diverse planten diersoorten. Aangezien deze gebieden ook direct grenzen aan de bosgebieden en aan enkele meer open landbouwgebieden, vervullen de lanen, struwelen en opgaande beplanting des te meer een functie als migratiezone, schuil-, rust- en foerageerplek voor dieren.

Kenmerken landschap

De bestaande kwaliteiten en verschillen van dit landschap, zoals de aanwezige hakhoutwallen, bossen, hagen solitaire bomen, fruitbomen en laanbeplanting en kwaliteiten zijn zichtbaar gemaakt op afbeelding 8.



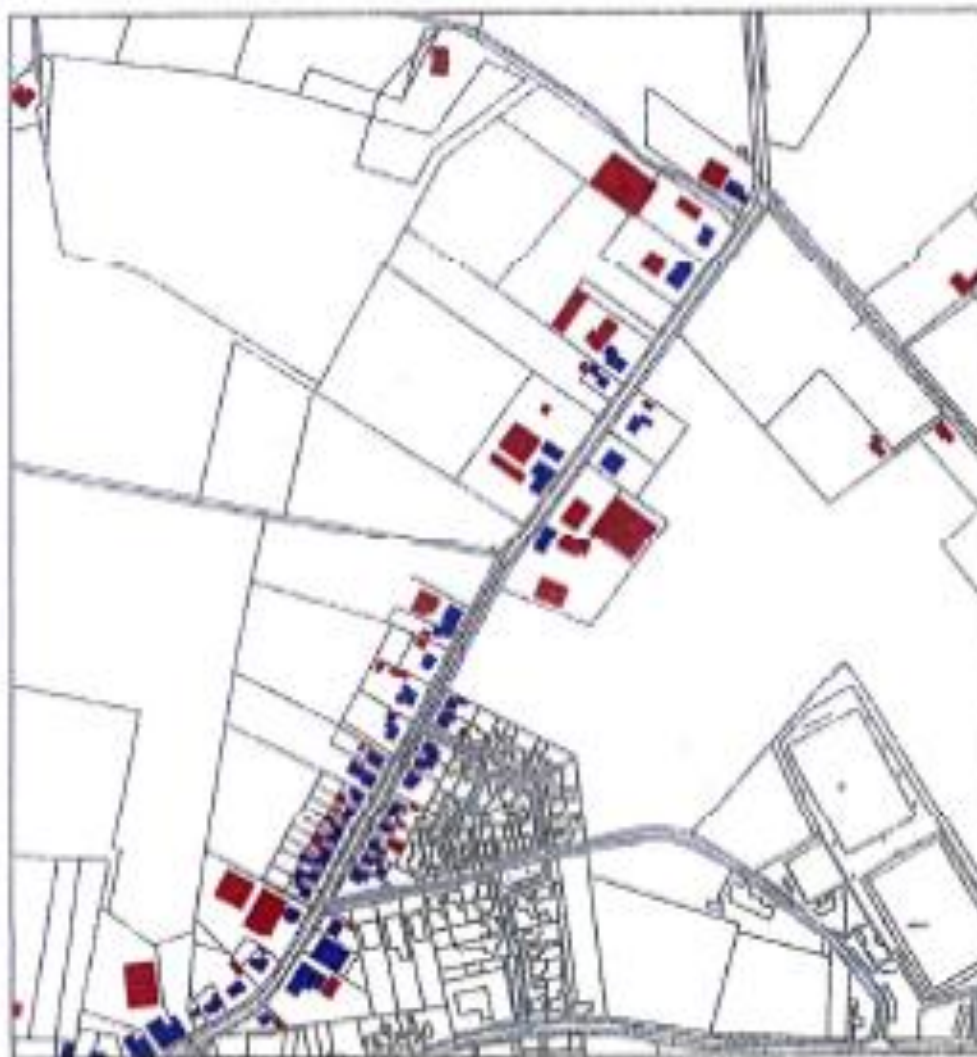
Figuur 8: kenmerken van het landschap in het lint

Hierbij valt op dat het profiel van de Veenstraat symmetrisch is bestaande uit een rijweg en een berm met grote bomen aan beide zijden. Echter de wijze waarop het omliggende landschap aansluit op dit lint laat een asymmetrie zien. De noordoost- en de zuidwestzijde verschillen altijd van elkaar.

Bebouwing aan het lint/achter het lint

Er is een verschil tussen de bebouwing aan het lint (blauw gekleurd) en achter het lint (rood gekleurd). Deze verschillen bestaan in de maat en schaal van de bebouwing, het kleurgebruik,

kapvorm, detaillering en functie. Over het algemeen kan worden gesproken over een formeel gebouw, zoals een woning, aan het lint en informele gebouwen, zoals een schuur, achter het lint.



Figuur 9: bebouwing aan het lint/achter het lint

Gelaagdheid in bebouwing

Door de diepte en functie van de kavel is het noodzakelijk om meerdere bouwvolumes op één kavel te bouwen. De bouwvolumes staan zo gepositioneerd dat vanaf de Veenstraat alle gebouwen worden ervaren, waardoor er een gelaagdheid in het bebouwingsbeeld ontstaat. Er zijn bij diverse kavels meerdere lagen zichtbaar, variërend tussen 2 of 3 lagen met ieder zijn eigen karakter. Deze verschillen in gelaagdheid van de kavels moeten bij nieuwe ontwikkelingen in de Veenstraat behouden blijven en of versterkt worden. In figuur 10 zijn de meerdere lagen aan bebouwing met verschillende hoogtematen op de diverse percelen aangeduid met een rode lijn.



Legenda

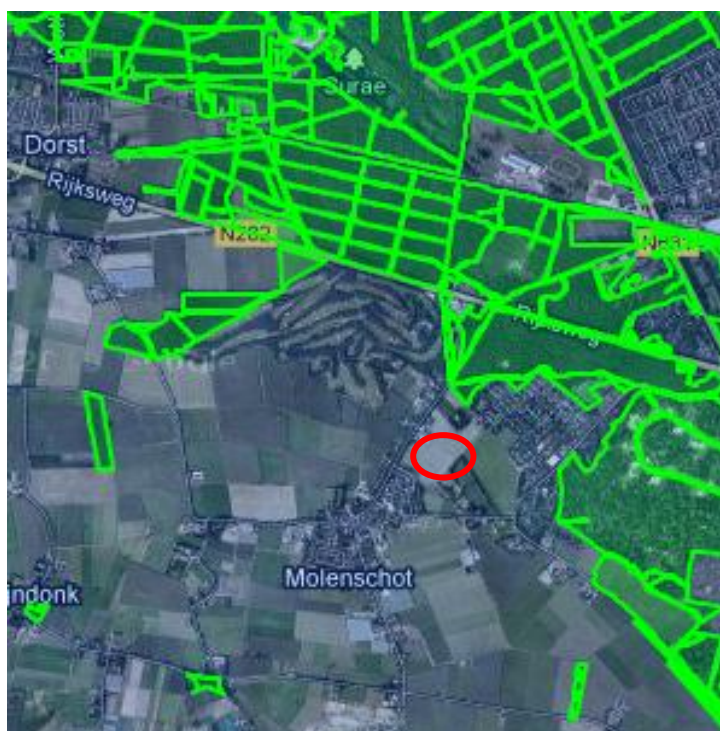


laag met zichtbare bebouwing

Figuur 10: gelaagdheid in bebouwing

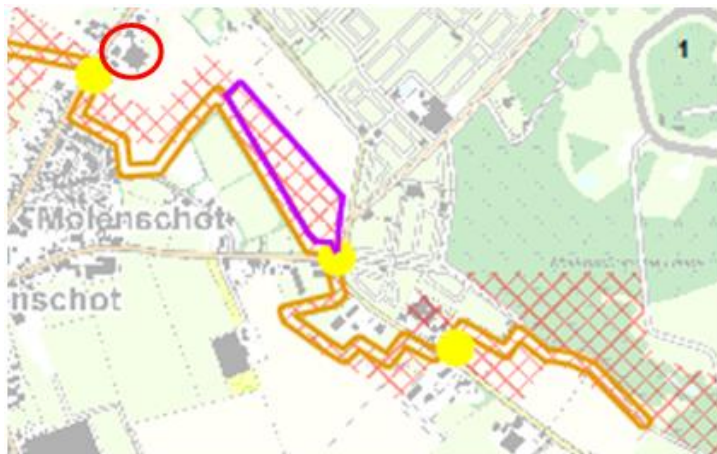
2.6 Natuur

Het plangebied heeft geen beschermde status in het kader van de Vogelrichtlijn, Habitatrictlijn of de Natuurbeschermingswet 1998. De percelen aan de Veenstraat 46 en 52 maken evenmin onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. Dichtstbijzijnde ecologische hoofdstructuur is gelegen nabij de Molenschotse heide. Onderstaande figuur is een uitsnede van de kaart met hierop de EHS.



Figuur 11: uitsnede kaart EHS

Nabij het plangebied is de beek de Goorloop gelegen. De Goorloop is een door de mens gegraven beek. De beek is aangewezen voor beekherstel en als ecologische verbindingszone voor onder andere de boomkikker. Er zijn reeds concrete plannen voor het inrichten van een gedeelte van de Goorloop als ecologische verbindingszone nabij de golfbaan Toxandria als natuurcompensatie ten behoeve van de ruimtelijke plannen van de golfclub. In onderstaande figuur is de ligging van de EVZ opgenomen. Het betreft hier een zoekgebied voor de EVZ waarbij deze EVZ ter hoogte van de Veenstraat trechtervormig toe zal lopen om de oversteek via een toekomstige faunatunnel te kunnen maken.

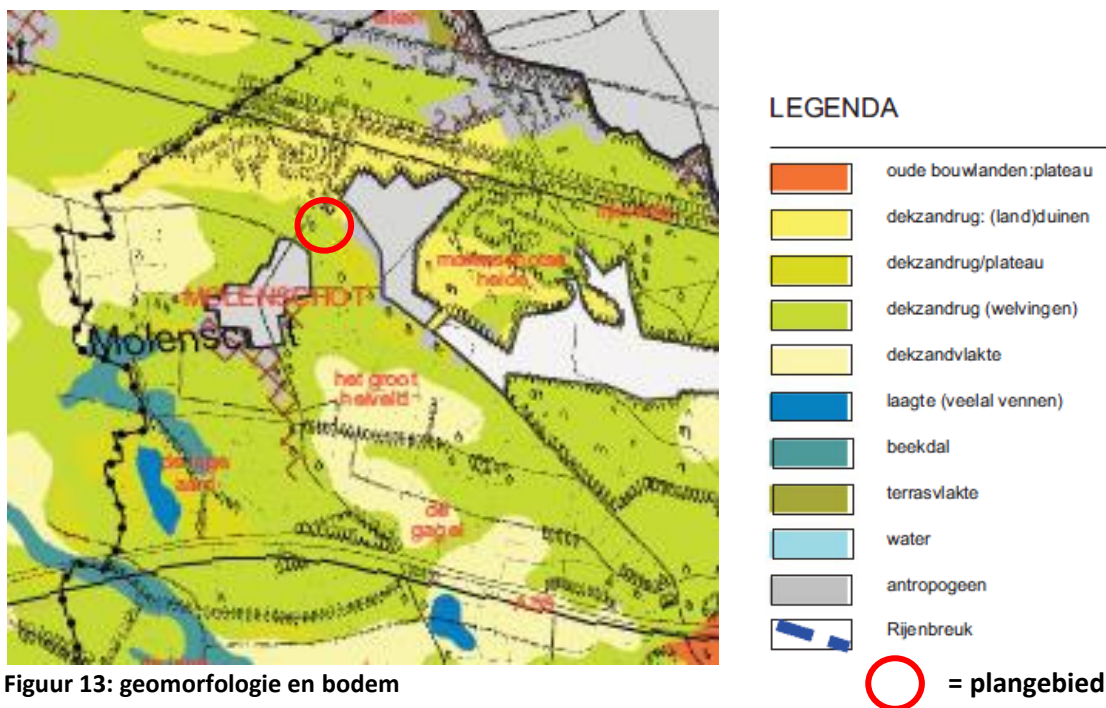


Figuur 12: ligging ecologische verbindingszone

= plangebied

2.7 Geomorfologie en bodem

Het plangebied is gelegen in de dekzandrug (welvingen). De dekzandruggen zijn tijdens de laatste ijstijd (pleistoceen) door de wind afgezet. Ze vormen de hogere delen in het landschap en vertonen een lichte glooiing. De dekzandruggen zijn hydrologisch gezien matig droog tot droog (grondwatertrap V, VI en VII). De bodem bestaat grotendeels uit humusarme zandgronden (veldpodzolgronden). Het gaat om zandgronden met een humeuze bovengrond of oud cultuurdek (enkeergronden en looppodzolgronden). Onderstaande figuur bevat een kaart met de geomorfologie en bodem van het plangebied en haar directe omgeving.



Figuur 13: geomorfologie en bodem

2.8 Vliegbasis Gilze-Rijen

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan ligt op korte afstand ten zuiden van de vliegbasis Gilze-Rijen, waardoor diverse zoneringen over het plangebied zijn gelegen. Hierdoor gelden voor delen van het plangebied hoogtebeperkingen en/of beperkingen ten aanzien van het realiseren van geluidgevoelige bebouwing. Hierna wordt ingegaan op de beperkingen van de bouwhoogte en de ligging van het plangebied in diverse geluidzones en een munitiezone.

In de Luchtvaartwet (LVW) en het daarbij behorende Besluit Militaire Luchthavens (BML) zijn de regels opgenomen voor geluiduitstraling die veroorzaakt worden bij luchtvaartterreinen. Vliegbasis Gilze-Rijen valt onder de werking van het BML. Het BML treedt echter pas volledig in werking op het moment dat er een luchthavenbesluit voor de luchtmachtbasis Gilze en Rijen is genomen. Tot die tijd is het BGGL (Besluit geluidsbelasting grote luchtvaart) vigerend.

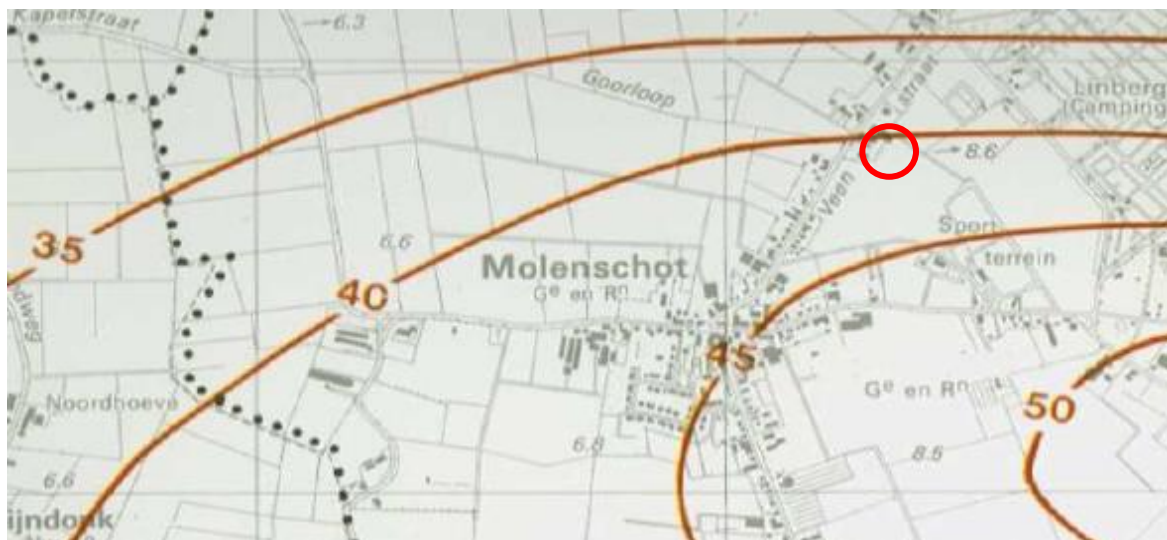
Ke-zone/geluidzone

De vliegbasis Gilze-Rijen heeft een geluidsinval, die wordt uitgedrukt in Kosteneenheden (Ke). Binnen deze geluidsbelaste gebieden gelden beperkingen inzake gebruiks- en bebouwingmogelijkheden. In de Luchtvaartwet wordt voor geluidgevoelige objecten een maximale geluidsbelasting van 35 Ke (kosteneenheden) voorgeschreven. Omdat de kern van Molenschot in een gebied ligt waar deze maximale geluidsbelasting wordt overschreden is woningbouw erg moeilijk:

1. In het zuidelijke gedeelte van de kern (tussen 45- 50 Ke) wordt geen nieuwbouw toegestaan.
2. In de rest van de kern (tussen 40-45 Ke) wordt gebouwd in zeer uitzonderlijke gevallen. Bijvoorbeeld als de nieuwbouw al geprojecteerd was op het tijdstip van de vaststelling van de geluidzone.
3. In het buitengebied ten noorden van Molenschot (tussen 35-40 Ke) is onder voorwaarden woningbouw mogelijk.

Het plangebied ligt ten noorden van Molenschot en valt hiermee onder punt 3. In artikel 5 onder a ten I en 2 van het BGGL is opgenomen dat tot 40 Ke nieuwbouw van woningen of andere geluidgevoelige gebouwen is toegestaan ter opvulling van een open plek in de bestaande, te

handhaven bebouwing of ter vervanging van op die plaats reeds aanwezige bebouwing, niet zijnde woningen, andere geluidgevoelige gebouwen of standplaatsen. Artikel 6 van het toekomstige BML is ontleend aan artikel 5 van het BGGL met dien verstande dat de in artikel 5 van het BGGL gehanteerde grens van 40 Ke in artikel 6 van het BML is opgetrokken naar 45 Ke. Hiermee wordt tegemoetgekomen aan de in de praktijk gebleken wensen voor nieuwbouw. De gemeente is van mening dat er in onderhavige geval sprake is van een open plek en vervanging van bestaande bebouwing, waarmee de realisatie van nieuwe woningen past binnen de BGGL en BML.



Figuur 14: ke-zone

Beoordeling defensie

De gemeente Gilze en Rijen heeft Defensie gevraagd om de bouwlocatie aan de Veenstraat te Molenschot te beoordelen in het kader van het vigerende besluit Geluidsbelasting Grote Luchtvaart (BGGL) en het Besluit Militaire Luchthavens (BML) dat in werking treedt na de vaststelling van het Luchthavenbesluit voor de vliegbasis Gilze-Rijen.

De begrippen 'open plek' en 'vervanging van bestaande bebouwing' zijn niet nader omschreven in het BGGL en het BML. Defensie hanteert hiervoor de volgende uitleg:

- Open Plek (art. 5 onder a ten 1 e BGGL en art. 6 ten 1 e BML)

Bij de opvulling van open plekken in bestaande bebouwing wordt een onderscheid gemaakt tussen een open plek in lintbebouwing en een open plek in stedelijk of dorpsgebied. Wat betreft lintbebouwing is woningbouw toegestaan voor zover het gaat om het sluitend maken van de gevelrij. Bij een open plek in bestaand stedelijk of dorpsgebied moet het plangebied grotendeels omgeven zijn door bestaande bebouwing. Bij het opvullen hiervan moet gedacht worden aan maximaal enkele tientallen woningen.

- Vervanging van bestaande bebouwing (art. 5 onder a ten 2e BGGL en art. 6 ten 2e BML)

Bij Woningen ter vervanging van de op die plaats reeds aanwezige gebouwen, niet zijnde woningen wordt een onderscheid gemaakt tussen functiewijziging van een bestaand gebouw (bijvoorbeeld de omzetting van een school in appartementen) en sloop van het bestaande gebouw waardoor een open plek ontstaat. Bij functiewijziging is het aantal appartementen of woningen toegestaan voor zover die in het bestaande gebouw kunnen worden ondergebracht. Bij sloop geldt het gestelde (in art. 5 onder a ten 1 e BGGL of art 6 ten 1 e BML) over opvulling van open plekken in de bestaande bebouwing op de locatie van het gesloopte gebouw.

Standpunt Defensie

Er heeft intensief overleg plaatsgevonden tussen het Ministerie van Defensie en gemeente Gilze en Rijen. Het opvullen van de open plek in de lintbebouwing aan de Veenstraat in Molenschot is

mogelijk voor zover de bestaande gevelrij in de lintbebouwing sluitend wordt gemaakt. De bouw van woningen in het plangebied achter deze lintbebouwing is niet mogelijk binnen de geluidzone. Gelet op de verwachting dat de geluidbelasting ter plaatse van het plangebied aan de Veenstraat binnen redelijke termijn zal afnemen tot 35 Ke of minder ziet Defensie af van bezwaar tegen dit woningbouwplan op grond van artikel 5 onder a ten 3. van het BGGL en artikel 7 ten 4. van het BML. De brief met het standpunt van Defensie is als bijlage toegevoegd aan deze toelichting.

Conclusie

In het bestemmingsplan wordt de >35-45 Ke-lijn op de verbeelding opgenomen middels de In gebiedsaanduiding 'milieuzone - geluidsgevoelige functie - 2'. In de regels wordt bepaald dat het is toegestaan nieuwe geluidsgevoelige objecten toe te voegen binnen de gebiedsaanduiding 'milieuzone - geluidsgevoelige functie - 2', mits het gaat om een opvulling van een open plek in de bestaande, te handhaven bebouwing of ter vervanging van op die plaats reeds aanwezige bebouwing, niet zijnde woningen, andere geluidgevoelige gebouwen of standplaatsen, conform artikel 5 en 6 van het BGGL. Defensie heeft reeds kenbaar gemaakt dat de gewenste ontwikkeling aan de Veenstraat past binnen deze bepaling en Defensie akkoord is met de woningbouw.

Hoogtebeperkingen

Naast een geluidzone c.q. ke-zone gelden er door de ligging nabij vliegbasis Gilze-Rijen diverse andere beperking als gevolg van de ligging van het plangebied nabij de militaire vliegbasis Gilze-Rijen. Het gaat hier om hoogtebeperkingen. De hoogtebeperkingen worden, in tegenstelling tot andere bepalingen met betrekking tot bouwhoogten, niet gemeten vanaf peil, maar ten opzichte van NAP.

- IHCS

Het plangebied ligt geheel binnen de zogenaamde Inner Horizontal en Conical Surface (IHCS). Dit gebied is vastgesteld ten behoeve van de vliegverkeersveiligheid. Voor dit vlak geldt een bouwhoogtebeperking van 56 meter boven NAP. Er vanuit gaande dat het maaiveld ter hoogte van het plangebied op ongeveer 9 meter boven NAP ligt, betekent dit dat nergens in het plangebied hoger dan 47 meter mag worden gebouwd.

Het (horizontale) obstakelvrije vlak van de IHCS en het (oplopende) obstakelvrije vlak van de funnel zijn in voorliggend bestemmingsplan vertaald in de gebiedsaanduidingen 'overig-IHCS-1'. Hiervoor geldt een hoogtebeperking tot 56 m boven NAP.

- ILS

De vliegbasis Gilze-Rijen beschikt over een Instrument Landing System (ILS). Het ILS is bedoeld voor het nauwkeuriger uitvoeren van naderingen door vliegverkeer, ook onder slechte weersomstandigheden. Voor het goed functioneren van het ILS is het noodzakelijk dat in een gebied, het verstoringgebied, rondom de start- en landingsbaan geen verstoring optreedt. Dit gebied bestaat uit meerdere vlakken met daarbij behorende hoogtes, zowel horizontaal als oplopend. Een object dat beneden de betreffende hoogte blijft zal geen verstoring op het ILS opleveren en zou toelaatbaar kunnen zijn. Een object dat hoger is dan de (zonder meer toelaatbare) betreffende hoogte moet worden getoetst op eventuele verstoringseffecten. Om dit te borgen dienen de maximum toelaatbare hoogtes te worden opgenomen in het bestemmingsplan. Het onderhavig plangebied is geheel gelegen in het horizontale en oplopende gebied van het ILS met een zonder meer toelaatbare bouwhoogte van 32,6 meter + NAP oplopend tot 42, 6 m + NAP binnen de aanduiding 'ils-5'.

De zone 'Luchtvaartverkeerzone' is niet gelegen in het plangebied maar net buiten het plangebied.

Conclusie

Deze hoogtebeperkingen hebben betrekking op gebouwen met een grote bouwhoogte (gebouwen groter dan 32 m tot 56 m niet toegestaan). Het bestemmingsplan maakt dergelijk bouwwerken niet mogelijk.

3. BELEIDSKADER

3.1. Inleiding

In dit hoofdstuk komt het actuele beleid aan bod met een ruimtelijke component die van belang kan zijn voor dit bestemmingsplan. Hierbij is een onderverdeling gemaakt in rijksbeleid, provinciaal beleid, regionaal en gemeentelijk beleid.

3.2. Rijksbeleid

3.2.1 Nota Ruimte

Op 23 april 2004 heeft het kabinet de Nota Ruimte vastgesteld. In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn.

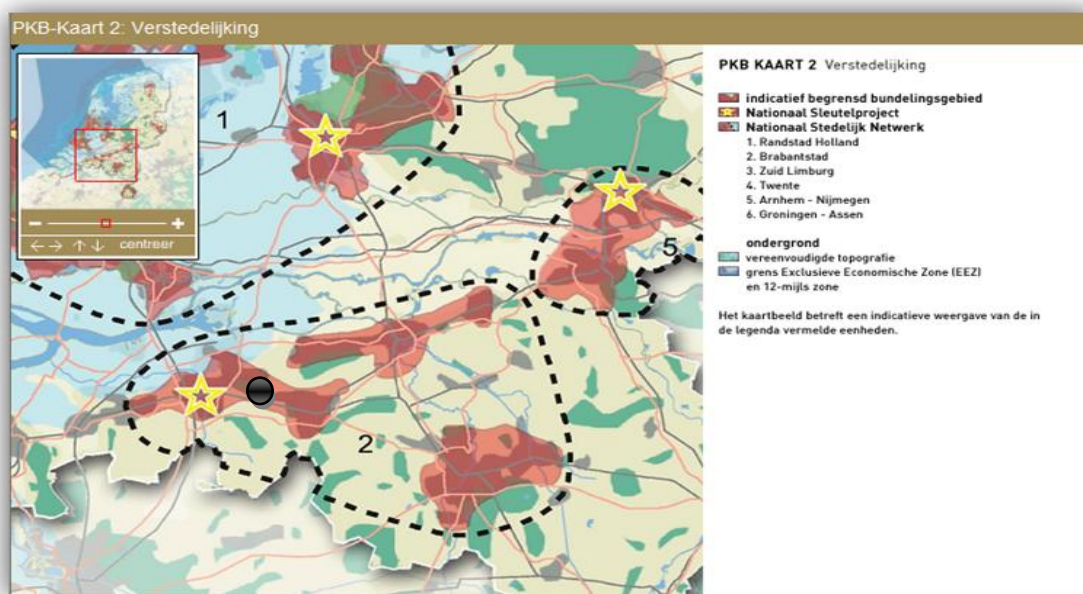
Het hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland ter beschikking staat. Deze hoofddoelstelling is gesplitst in vier deeldoelstellingen:

1. versterking van de internationale concurrentiepositie;
2. bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
3. borging en ontwikkeling van belangrijke ruimtelijke waarden en;
4. borging van de veiligheid.

Door de haperende economie wil het kabinet met de Nota Ruimte zoveel mogelijk de ruimtelijke knelpunten voor economische groei wegnemen. De ondertitel van de nota luidt: 'Ruimte voor ontwikkeling', waarmee het accent verschuift van 'toelatingsplanologie' naar 'ontwikkelingsplanologie'. De ruimte hiervoor willen ze scheppen door uit te gaan van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'.

Het plangebied valt in de Nota Ruimte binnen het Nationaal Stedelijk Netwerk 'Brabantstad'. Brabantstad is een netwerk van vijf Brabantse steden met de bijbehorende verbindingsgebieden, waarbinnen in dit geval het plangebied is gelegen. Het rijk heeft deze gebieden aangewezen ter versterking van de kracht van de steden en ter verbetering van de internationale economische concurrentiepositie en de daarbij behorende ruimtelijk-economische structuur van Nederland.

Karakteristiek voor Brabantstad is de verwevenheid van de steden met de groene ruimte, onder meer door de aanwezigheid van het nationaal landschap Groene Woud. Om de positie van Brabantstad (en de brainport daarbinnen) te behouden en te versterken is het van belang voldoende ruimte te bieden voor onder andere woningbouw.



Figuur 15: uitsnede kaart ‘verstedelijking’

De Nota Ruimte gaat in haar sturingsfilosofie uit van een vergaande mate van beleidsdecentralisatie. Dat wil zeggen dat het provinciaal beleidskader de komende jaren steeds meer richtinggevend zal zijn.

Conclusie

De Nota Ruimte is doorvertaald in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de Verordening Ruimte. In de navolgende paragrafen wordt nader ingegaan op het provinciale beleid.

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de ‘kapstok’ voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

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 scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;

- Het verbeteren, in stand houden 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.

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 ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de 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 30 december 2011 inwerking getreden.

Conclusie

De planlocatie is niet gelegen in de Ruimtelijke Hoofdstructuur of een ander aandachtsgebied, zoals benoemd in het rijksbeleid. Het Rijk heeft voor dit plan gebied geen specifiek kaderstellend beleid geformuleerd. De uitwerking van de algemene aandachtspunten van het Rijk vindt plaats op provinciaal niveau.

3.2.3 Geluidsbelasting Grote Luchtvaart (BGGL) en het Besluit Militaire Luchthavens (BML)

Beschreven in paragraaf 2.7.

3.3. Provinciaal en regionaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Noord- Brabant (SVRO)

Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie in werking getreden. De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een 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 natuurbeleid. 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.

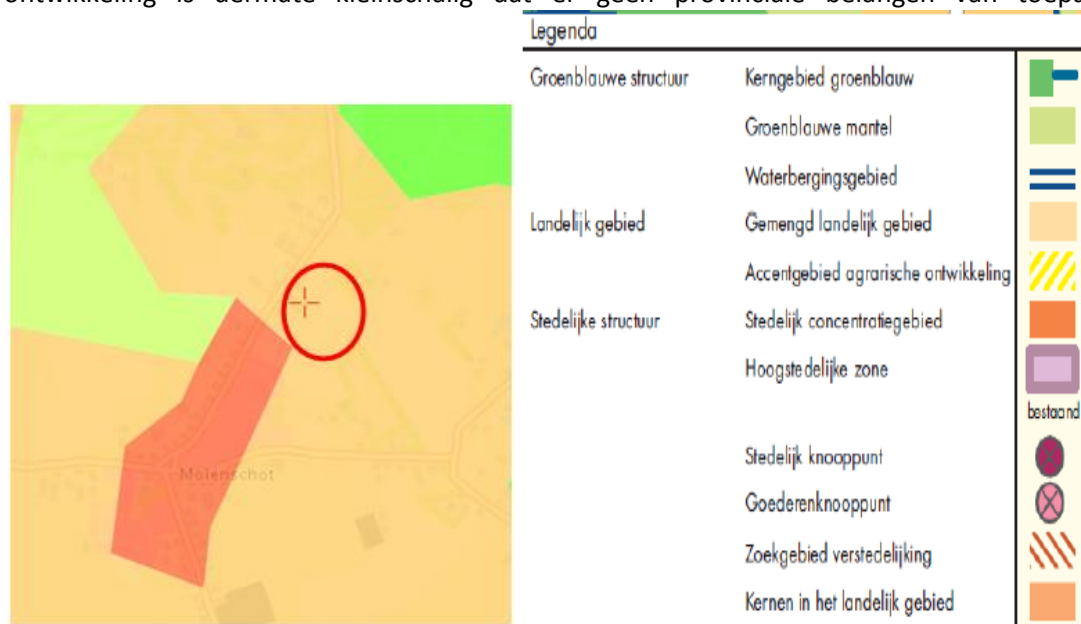
Dit is vertaald in de volgende 13 provinciale ruimtelijke belangen:

- Regionale contrasten;
- Een multifunctioneel landelijk gebied;
- Een robuuste en veerkrachtig water- en natuursysteem;
- Een betere waterveiligheid door preventie;
- Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- Ruimte voor duurzame energie;
- Concentratie van verstedelijking;
- Sterk stedelijk netwerk: BrabantStad;

- Groene geleidingszones tussen steden;
- Goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- Economische kennisclusters;
- (inter)nationale bereikbaarheid;
- Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

Voor onderhavige ontwikkeling is met name ‘concentratie van verstedelijking’ van toepassing. Bij de opgave voor wonen wordt het accent sterk verlegd naar de te ontwikkelen kwaliteiten, de inzet op herstructurering en het beheer van het bestaand stedelijk gebied. In het landelijk gebied bieden vitale kernen landelijke en meer kleinschalige woon- en werkmilieus. Ontwikkelingen voor wonen zijn gericht op de eigen behoefte.

De provincie heeft naast bovengenoemde algemene belangen ook een aantal ontwikkelingsopgaven benoemt. Deze ontwikkelingsopgave gaan vooral in op provinciale belangen. Onderhavige ontwikkeling is dermate kleinschalig dat er geen provinciale belangen van toepassing zijn.



Figuur 16: uitsnede structurenkaart uit de Structuurvisie = plangebied

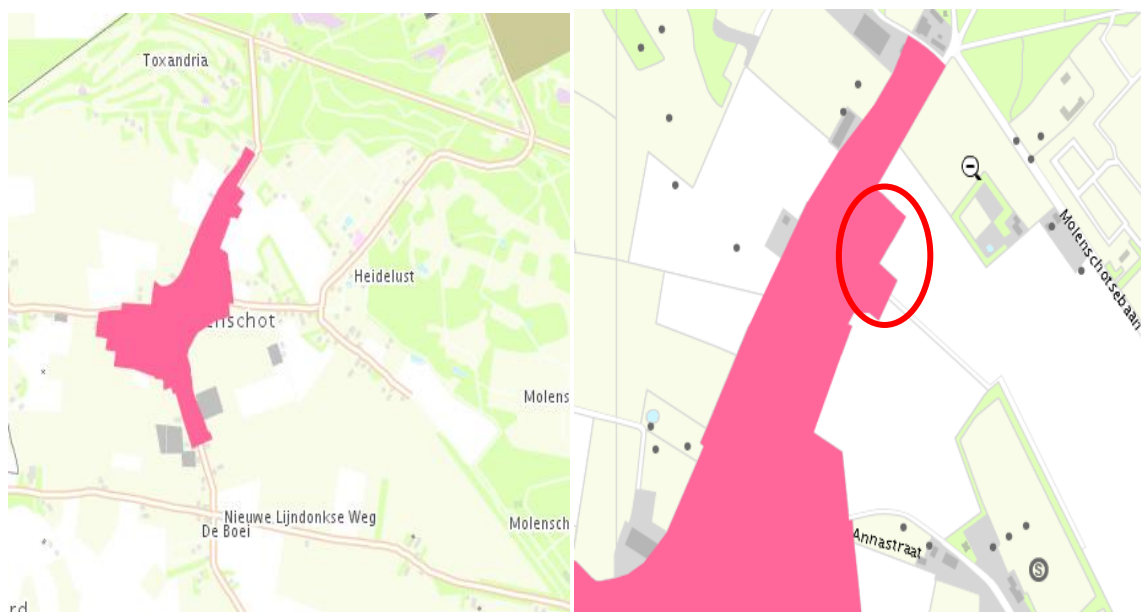
Het plangebied is gelegen in het ‘landelijk gebied – Gemengd landelijk gebied’. In de Structuurvisie is het gebied niet aangewezen als stedelijk concentratiegebied of zoekgebied verstedelijking. De Structuurvisie is echter verder uitgewerkt in de Verordening Ruimte, waar wel het gebied de aanduiding ‘stedelijk concentratiegebied heeft gekregen.

De Structuurvisie is verder uitgewerkt in de Verordening Ruimte.

3.3.2 Verordening ruimte

Op 1 juni 2010 is de Verordening ruimte fase 1 in werking getreden en heeft Gedeputeerde Staten de ontwerp-verordening ruimte, fase 2, vastgesteld. De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie om haar doelen te realiseren. Dit is het enige instrument voor de provincie dat vooraf aangeeft waarmee de gemeente rekening moet houden en rechtstreeks doorwerkt naar de ruimtelijke besluitvorming op gemeentelijk niveau. De verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeente rekening moet houden. Een van de doelen van de verordening is ‘zuinig ruimtegebruik’.

De regels van de Verordening Ruimte zijn er, in lijn met het beleid van de SVRO, op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in de kaarten behorende bij fase 1 van de Verordening Ruimte. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrensd.



Stedelijke ontwikkeling

Bestaand stedelijk gebied:

Stedelijk concentratiegebied

Kernen in landelijk gebied

Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling:

Stedelijk concentratiegebied

Kernen in landelijk gebied

Gebied integratie stad-land

Regionaal bedrijventerrein

Figuur 17: uitsnede kaart 'stedelijke ontwikkeling' Verordening Ruimte

= plangebied

In de Verordening Ruimte zijn regels opgenomen waaraan ruimtelijke plannen dienen te voldoen. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen in principe plaats te vinden in bestaand stedelijk gebied of in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. De provincie heeft kenbaar gemaakt geen eisen te stellen aan het maximum aan woningen op de locatie.

Verantwoording buiten stedelijk gebied

Een deel van het plangebied van bestemmingsplan "Veenstraat 46-52 te Molenschot" is gelegen buiten bestaand stedelijk gebied van de Verordening Ruimte. Ons college van Burgemeester en Wethouders is van mening dat er sprake is van een beperkte afronding van een bestaand stedelijk

gebied die tot een duidelijke verbetering van de stedenbouwkundige of landschappelijke kwaliteit leidt, om de navolgende redenen:

A. De beoogde landschapsverbetering is verzekerd

Financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft.

Financieel

Het afsprakenkader dat door de provincie en de regio Hart van Brabant is opgesteld over de toepassing van de regeling “kwaliteitsverbetering van het landschap” stelt een indeling in 3 categorieën voor. De ontwikkeling aan de Veenstraat in Molenschot valt in de 3^e categorie: ontwikkelingen waarbij voor kwaliteitsverbetering een bedrag wordt besteed gebaseerd op een percentage van de “bestemmingswinst” (ontwikkelingen met een substantiële invloed op het landschap).

Omdat het hier gaat om een planmatige stedelijke ontwikkeling wordt uitgegaan van een minimumbijdrage per m² uit te geven grond. De minimumbijdrage is 1% van de uitgifteprijs. In dit geval is de uitgifteprijs van de grond gemiddeld € 283,00 per m² en de minimumbijdrage dus € 2,83 per m². De totale minimumbijdrage moet dus zijn 6290 m² x € 2,83 = € 17.800,70.

Als beleidsmatig uitgangspunt van de gemeente Gilze en Rijen geldt dat per m² uitgeefbare grond voor nieuwbouwprojecten € 9,00 wordt gestort in het fonds revitalisering buitengebied.

In de grondexploitatie van bestemmingsplan ‘Veenstraat 46-52 te Molenschot’ hebben we de volgende bijdrage opgenomen voor het fonds revitalisering buitengebied:

6290 m² x € 9,00 = € 56.610,00

In de provinciale Handreiking wordt voor het slopen van stallen en andere bedrijfsbebouwing gerekend met kosten van € 25,00 per m². Dat betekent in dit geval een extra bijdrage voor landschapsverbetering van: 2066 m² x € 25,00 = € 51.650,00

Met een totaal van € 108.260,00 wordt ruimschoots voldaan aan de minimumbijdrage voor kwaliteitsverbetering van het landschap.

Tevens is de aan te leggen groenstructuur meegenomen in de grondexploitatie. Daarmee is de aanleg van de groenstructuur in financiële zin verzekerd.

Juridisch

In het bestemmingsplan is een gebied aangewezen met de bestemming ‘Groen’.

Er wordt een landschappelijk raamwerk gerealiseerd waarbij kleinschalige landschapselementen worden behouden en waarnodig versterkt. Om de maat en schaal van het landschap zichtbaar te maken worden nieuwe houtwallen en of struwelen aan de buitenste zijde van het plangebied aangelegd rondom de nieuwe woningen. Aan de noordzijde van het plangebied wordt een strook van 2½ meter bestemd als ‘groen’. De gronden aan de oostzijde van het plangebied worden ook bestemd als ‘groen’. Deze stroken zijn gereserveerd voor het realiseren van groen ten behoeve van de landschappelijke inpassing en watervoorzieningen. Ook als je het plangebied binnen komt vanaf de Veenstraat is aan de zuidzijde een bestemming ‘groen’ opgenomen. Door op deze locatie groen aan te planten ontstaat er een groene aankleding van de entree van het plangebied.

Ook de openbare ruimte tussen de woningen zal groen ingekleed worden. De realisatie van deze groenstructuur wordt mogelijk gemaakt binnen de bestemming 'Wonen'.

Feitelijk

Er is sprake van sloop van bestaande bebouwing (ongeveer 2066 m²) (zie ook hiervoor onder kopje "Financieel"). In het plangebied is te saneren bebouwing aanwezig in de vorm van een garagebedrijf en een grote loods met daarin twee tegelhandels en een tweede garagebedrijf. Voor foto's van de huidige bebouwing, zie pagina 9 van de toelichting.

Het openbaar gebied blijft in eigendom van de gemeente. Dat betekent dat de gemeente de aanleg en het onderhoud verzorgt van het groen.

Er is in dit geval dus sprake van het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land.

B. De ontwikkeling is passend binnen de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is de Ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. De ladder is per 1 oktober 2012 ook als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dat betekent dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met oog voor:

1. de onderliggende vraag in de regio;
2. de beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijke gebied;
3. multimodale ontsluiting.

Ad 1. De ontwikkeling past binnen de gemaakte regionale afspraken

In Molenschot bestaat er een gebrek aan woningen in het algemeen en goedkope woningen in het bijzonder. Dit heeft tot gevolg dat onvoldoende starters op de woningmarkt een woning in Molenschot kunnen vinden. Opvallend is de stagnatie van het aantal woningen in Molenschot. Deze stagnatie is het gevolg de aanwezigheid van de Ke-geluidzonerings van de vliegbasis Gilze-Rijen, die groei van het dorp planologisch vrijwel onmogelijk maakt. De leefbaarheid van het dorp staat daardoor sterk onder druk, zo blijkt ook uit het iDop Molenschot (integraal Dorps Ontwikkelingsplan Molenschot) dat eind 2009 het licht zag. Doordat jongeren, bij gebrek aan betaalbare (starters)woningen noodgedwongen het dorp moeten verlaten, ontgroent en vergrijs Molenschot in rap tempo.

Ook uit het woningbehoefte-onderzoek blijkt wel dat er een tekort is in de categorieën starterswoningen en betaalbare woningen voor gezinnen. Het bestemmingsplan "Veenstraat 46-52 te Molenschot" maakt de bouw van maximaal 30 woningen mogelijk, waarvan het merendeel in de goedkope/bereikbare sfeer en past hiermee binnen het woonbehoefte-onderzoek. Dit is passend binnen de gemaakte regionale afspraken en voldoende om voorlopig aan de vraag naar woningen vanuit Molenschot te kunnen voldoen.

Regionale woningbouwafspraken 2013 regio Hart van Brabant

Regio Hart van Brabant						
Woningbouwopgave per gemeente en regio 2012 t/m 2021						
	1	2	3	4	5	6
	Feitelijk 2012	Prognose 2022	Opgave 2012-2020	Herverdeling 2009 t/m 2019	ophoging	Programma 2012 t/m 2021
Dongen	10490	11400	910	230		1140
Gilze en Rijen	10240	11550	1310			1310

Goirle	9500	10120	620	300		920
Hilvarenbeek	5935	6615	680			680
Loon op Zand	9350	10410	1060			1060
Oisterwijk	10740	11310	570	200	150	920
Tilburg	90370	100230	9860	- 730		9130
Waalwijk	19765	21675	1910			1910
Midden Brabant	166390	183310	16920	0	150	17070

1. Feitelijke woningvoorraad per 1 januari 2012 o.b.v. Woningmarktmonitor 2000 / 2000-2012: CBS-Statline.
 2. Geprognosticeerde woningvoorraad per 1 januari 2022 o.b.v. De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2011
 3. Gewenste woningbouwopgave op basis van De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2011
 4. Regionale herverdeling op basis van de regionale woningbouwafspraken, zoals vastgelegd per brief d.d. 10 februari 2010
 5. De gemeente Oisterwijk behoudt zich het recht voor 150 woningen extra te realiseren (tot 2020), gerelateerd aan de maximale resultaat van de pilot Bouwen Binnen Strakke Contouren.
 6. Regionale woningbouwprogramma (inclusief eerdere afspraken over herverdeling en ophoging).
- N.B. Alle getallen zijn afgerond op 5-10-tallen

Lokale verdeling gemeente Gilze en Rijen 2013 t/m 2017

2013 2017	t/m	TOTAAL					
		aantal woningen	waarvan		waarvan		waarvan nultreden
			koop	huur	eengezins	meergezins	
	GEMEENTE	874	556	318	589	285	283
	%	100%	64%	36%	67%	33%	32%
	KERNEN						
	Gilze	382	209	173	270	112	112
	Hulten	36	36	0	36	0	0
	Molenschot	31	31	0	31	0	0
	Rijen	425	280	145	252	173	171

2. Er is geen mogelijkheid tot situering binnen bestaand stedelijk gebied

De beoogde vorm van stedelijke ontwikkeling kan niet binnen het bestaand stedelijk gebied van Molenschot worden gesitueerd. Molenschot heeft namelijk te maken met de Ke-zonering vanwege vliegbasis Gilze-Rijen. Deze geluidzonering heeft een zeer beperkende invloed op de bouw van woningen. In de kern van Molenschot geldt namelijk de 40 Ke-contour.

De vliegbasis Gilze-Rijen heeft een geluidsinvloed, die wordt uitgedrukt in Kosteneenheden (Ke). Binnen deze geluidsbelaste gebieden gelden beperkingen inzake gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden. In de Luchtvaartwet wordt voor geluidsgevoelige objecten een maximale geluidsbelasting van 35 Ke (kosteneenheden) voorgeschreven. Omdat de kern van Molenschot in een gebied ligt waar deze maximale geluidsbelasting wordt overschreden is woningbouw erg moeilijk:

1. In het zuidelijke gedeelte van de kern (tussen 45- 50 Ke) wordt geen nieuwbouw toegestaan.
2. In de rest van de kern (tussen 40-45 Ke) wordt gebouwd in zeer uitzonderlijke gevallen. Bijvoorbeeld als de nieuwbouw al geprojecteerd was op het tijdstip van de vaststelling van de geluidszone.

3. In het buitengebied ten noorden van Molenschot (tussen 35-40 Ke) is onder voorwaarden woningbouw mogelijk.

Woningbouw is voor Molenschot (in beperkte zin, rekening houdend met de maat van Molenschot) echter noodzakelijk gebleken om de leefbaarheid en de toekomst van de kern te kunnen garanderen. Om woningbouw in Molenschot toch mogelijk te maken, is de gemeente in een vroeg stadium van planvorming het gesprek aangegaan met de betrokken overheden, in dit geval het Ministerie van Defensie, het Ministerie van Infrastructuur en Milieu en de provincie Noord-Brabant

Er hebben diverse onderzoeken plaatsgevonden naar de vraag waar in Molenschot nog wel ontwikkelingen mogelijk zouden zijn. Daaruit is gebleken dat het gebied waar de geluidsbelasting nog wel enige mogelijkheden toestaat, ten noorden van de kern Molenschot ligt. De enige logische locatie om woningbouw mogelijk te maken is aan de noordzijde in de Veenstraat buiten de 40 Ke-contour. In dit gebied komt nog enige lintbebouwing voor en zijn een aantal bedrijven en voormalig agrarisch bedrijven dicht bij elkaar gelegen (Buurtschap Veenstraat).

De provincie Noord-Brabant heeft overigens al eerder het belang van de leefbaarheid van Molenschot erkend door in de Verordening Ruimte op te nemen dat een mogelijke uitbreiding van de kern Molenschot in noordelijke richting realiseerbaar is.

3. Multimodale ontsluiting

De locatie op de schaal waarop deze functioneert, is door meerdere vervoerwijzen ontsloten. De wijze van ontsluiting heeft een zodanig kwaliteit dat deze effectief en efficiënt is zowel uit het oogpunt van het vervoer als uit het oogpunt van gebruik van de locatie.

Deelconclusie buiten stedelijk gebied

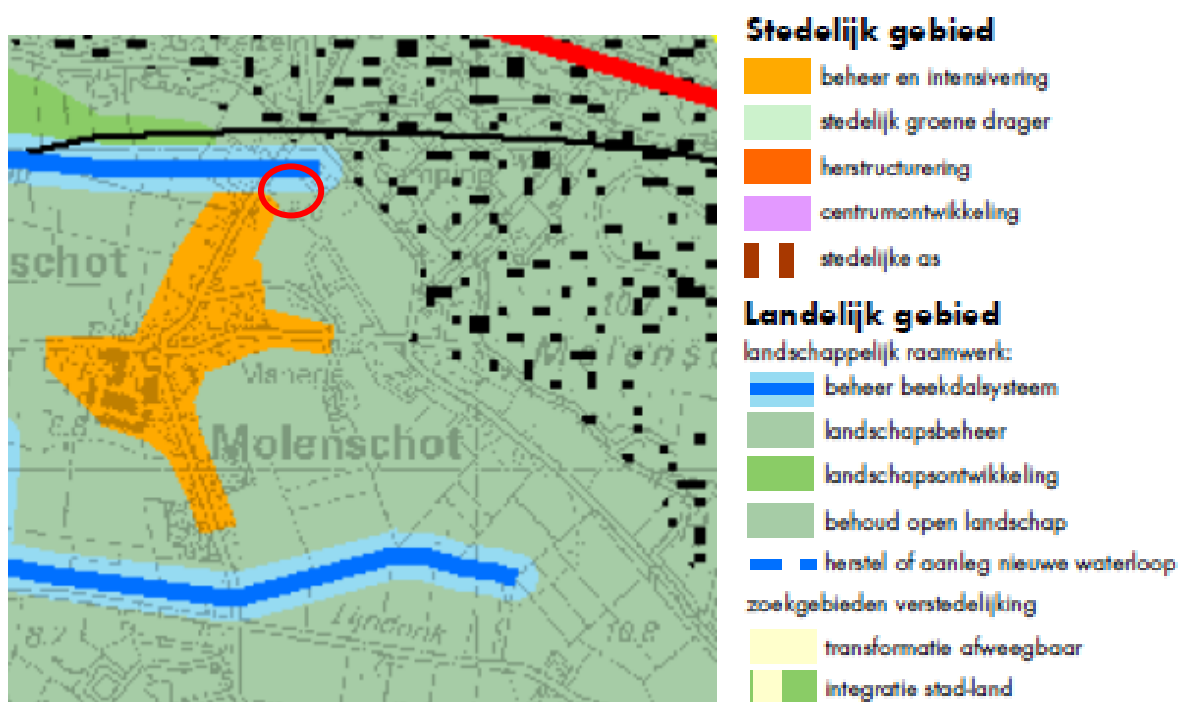
Door middel van deze verantwoording hebben wij aangetoond dat er sprake is van een beperkte afronding van een bestaand stedelijk gebied die tot een duidelijke verbetering van de stedenbouwkundige of landschappelijke kwaliteit leidt. Daarmee is ons inziens voldaan aan de eisen vanuit de Verordening ruimte, de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en de Ladder voor duurzame verstedelijking/het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Conclusie Structuurvisie en de Verordening

De provincie heeft de Verordening aangepast en het plangebied aangeduid als 'stedelijk gebied'. Het opgenomen 'stedelijk gebied' komt echter niet geheel overeen met zowel het plangebied zoals enige jaren geleden was ingetekend en de basis was voor de aanpassing van de begrenzing van het stedelijk gebied als met het nieuwe definitieve plangebied. In het plangebied dat buiten het aangeduide 'stedelijk gebied' ligt, worden met name de groen- en watervoorziening met hieraan ondergeschikte infrastructuur en speelvoorzieningen en eventueel achtertuinen gesitueerd. De provincie heeft in een telefonisch overleg van 17 januari 2012 kenbaar gemaakt geen bezwaar te hebben tegen de overschrijding van de begrenzing van het 'stedelijk gebied' omdat het gaat om een beperkte afronding van bestaand stedelijk gebied die tot een logische stedenbouwkundige opzet leidt. Middels het indienen van een verzoek bij de Gedeputeerde Staten op grond van artikel 3.1 lid 4 van de Verordening ruimte wordt het bestaand stedelijk gebied gewijzigd.

3.3.3 Uitwerkingsplan Tilburg- Breda

Het plangebied is gelegen in de zone 'stedelijk gebied: beheer en intensivering'. Dit zijn die delen van het stedelijk gebied waar het beleid nu en in de toekomst gericht is op het beheer van de bestaande kwaliteiten. Intensivering van het ruimtegebruik en aanpassing van het stedelijk gebied, waar dat vanwege bestaande ruimtelijke kwaliteiten mogelijk en verantwoord is, kan nodig zijn. Dit zal niet snel leiden tot een totaal andere structuur of functie van stadsdelen en of wijken.



Figuur 18: uitsnede uit Uitwerkingsplan Tilburg-Breda

= plangebied

Conclusie

Het realiseren van de nieuwbouwlocatie 'De nieuwe erven' past binnen het beleid voor de zone 'stedelijk gebied: beheer en intensivering' uit het Uitwerkingsplan Tilburg-Breda.

3.3.4 Integraal inrichtingsplan Breda-Oost

In Nederland worden als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) een groot aantal verbindingzones aangelegd. Provincie Noord-Brabant heeft een integraal inrichtingsplan opgesteld (18 augustus 2010) voor de ecologische zone van Breda-Oost, waarbij de eisen ten aanzien van de boomkikker, waterberging en recreatief medegebruik worden geïntegreerd. In dit integraal inrichtingsplan Breda-oost is een ecologische verbindingzone gepland ten noorden van Molenschot, nabij het plangebied. De verbindingzone loopt volgens de plannen via de Goorloop vlak langs de noordkant van Molenschot, langs de golfbaan Toxandria en daarna zuidwaarts richting de Chaamse Bossen. De Goorloop is nu niets meer dan een gekanaliseerde beek. De EVZ moet natuurgebieden met elkaar verbinden en het leefgebied van de boomkikker vergroten, met als doel kolonisatie van nieuwe gebieden.

De kaart uit het inrichtingsplan is opgenomen in figuur 12 'ligging ecologische verbindingzone' uit paragraaf 2.6.

Conclusie:

De ligging van de ecologische verbindingzone nabij het plangebied leidt niet tot beperkingen in het realiseren van de nieuwe woningbouwlocatie. Andersom leidt de realisatie van de woningbouwlocatie niet tot problemen bij het realiseren van de ecologische verbindingzone.

3.4. Gemeentelijk beleid

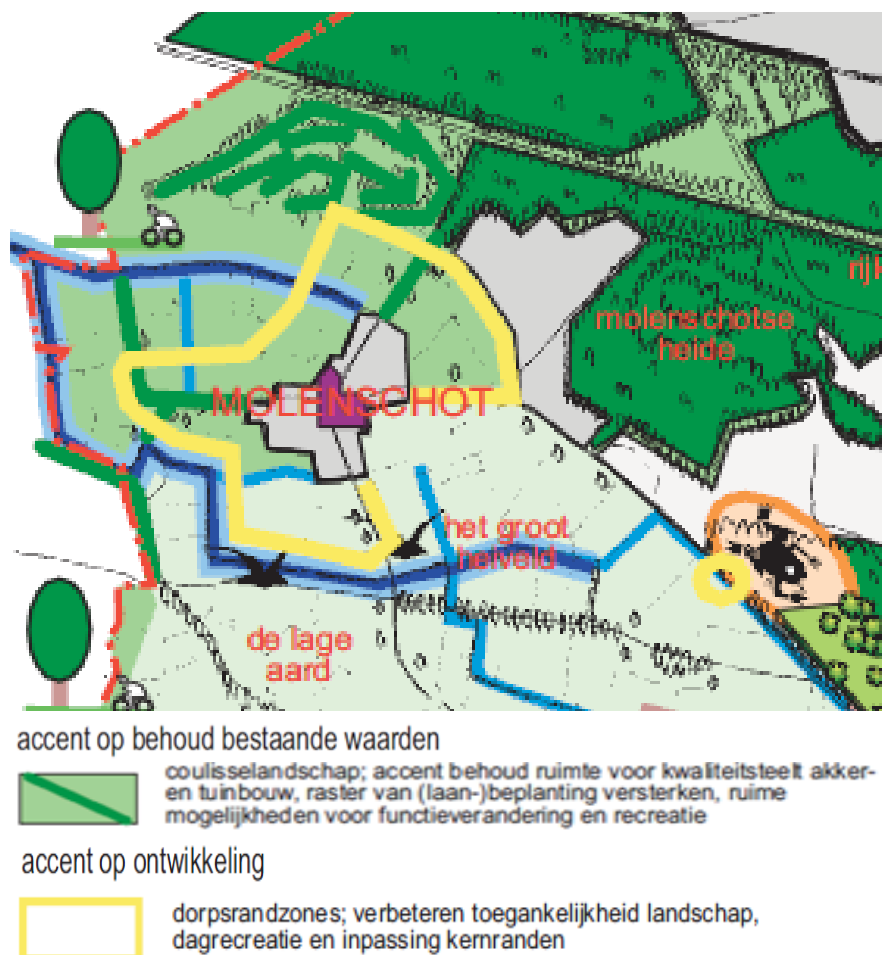
3.4.1 Structuurvisie Gilze en Rijen (2003)

Het strategisch ruimtelijk beleid van Gilze en Rijen is vastgelegd in de Structuurvisie-Plus (vastgesteld door de Raad op 15 september 2003). In de StructuurvisiePlus wordt een duurzaam ruimtelijk beeld

weergegeven voor het grondgebied van Gilze en Rijen. Voor de ontwikkeling van zowel het woningbouwprogramma als het programma ten aanzien van bedrijvigheid zijn kwalitatieve en kwantitatieve kaders gesteld. Voor de functie wonen moet het woningbouwprogramma gericht zijn op een bevolkingsgroei met een indicatie van circa 30.000 inwoners in 2020. De StructuurvisiePlus is voor de ontwikkelgebieden nader uitgewerkt in de Strategische Afwegingsnota 2020. In deze nota is op basis van een quickscan onderzocht of woningbouw op deze locaties milieutechnisch, planologisch en financieel haalbaar is. Er is zowel voor de kern Gilze als de kern Rijen een structuurplan vastgesteld. Beide zijn echter niet van toepassing op het plangebied.

3.4.2 Landschapsonwikkelingsplan LOP (2006)

Het Landschapsonwikkelingsplan voor Gilze en Rijen bundelt een schat aan informatie omtrent de aard van het buitengebied van deze gemeente en de wijze waarop kan worden omgegaan met bestemmingswijzigingen. In het landschapsonwikkelingsplan is per type gebied een strategie opgenomen. In de strategie voor het plangebied en haar omgeving ligt het accent op het behouden van bestaande waarden die voorkomen uit het coulisselandschap en ontwikkeling van de dorpsranden.



Figuur 19: uitsnede uit de kaart uit het landschapsonwikkelingsplan

Behoud en waar nodig aanvullen van het raster van beplanting aan de randen van percelen is gewenst. Versterking van de opgaande beplanting kan het beste plaatsvinden in lanen, lijnvormige bomenrijen, stroken met bosschages en hagen en groene aanplant op overhoeken, in wegbermen, langs watergangen en op perceelseinden. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn beperkt mogelijk. Bij verdichting van de linten is het zowel van belang het groene beeld van het lint als de landschappelijke uitstraling aan de achterzijde te behouden. Dit kan door met name aan de

achterkanten landschappelijk groen in te passen. Dit is van belang voor het realiseren van een zachte rand waardoor het beeld van boerenerven ontstaat.

Conclusie

Er kan worden afgeleid dat door de vraag naar nieuwbouw het noodzakelijk is om te bouwen aan het landschap en een habitat voor de nieuwe bebouwing te creëren. Om deze habitat te creëren wordt een landschappelijk raamwerk gerealiseerd waarbij kleinschalige landschapselementen worden behouden en waarnodig versterkt. Om de maat en schaal van het landschap zichtbaar te maken worden nieuwe houtwallen en of struwelen aan de buitenste zijde van het plangebied aangelegd rondom de nieuwe woningen. Bestaande kleinschalige elementen zoals waardevolle bomen, hagen en tuinen worden behouden. Met het realiseren van een landschappelijk raamwerk op de nieuwe woningbouwlocatie wordt voldaan aan de visie uit het landschapontwikkelingsplan.

3.4.3 Groenstructuurplan

Naast een landschapontwikkelingsplan heeft de gemeente een Groenstructuurplan vastgesteld. Het landschapontwikkelingsplan bevat beleid met betrekking tot het aanwezige en te ontwikkelen landschap en het daarbij nagestreefde landschapsbeeld in het buitengebied. Het groenstructuurplan richt zich echter op het groen in de bebouwde kom.

Bij de inrichting van dorpsranden streeft de gemeente naar zachte randen omdat dit het best aansluit bij de dorpse uitstraling van de kernen. Dit betekent dat groen een geleidelijke overgang vormt tussen de bebouwing en het buitengebied. In deze overgang worden diverse functies gecombineerd, zoals waterberging, spelen en ecologische waarden. Groen schermt bij voorkeur onaantrekkelijke (bedrijfs)bebouwing af en ondersteunt zichtlocaties. Op de overgang met het open landschap heeft een transparante rand met doorzichten de voorkeur. Hiermee sluit de kern aan op het landschap. Dit is, ongeacht het karakter van de bebouwing en het landschap, het uitgangspunt.

Bij nieuwbouw dient ruimte te worden gereserveerd voor behoud landschappelijke structuren om hoge kwaliteit woonomgeving te realiseren. Bij deze ontwikkelingen is de inpassing van bestaand groen van groot belang om aansluiting te vinden bij de bestaande omgeving en een prettige en aantrekkelijke woonomgeving te realiseren.

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

Beleidsdoelen uit het Groenstructuurplan zijn:

- Uitbreidingen kernen verbinden met het landschap door landschappelijk groen de kern in te laten dringen (inlobben).
- Groenvoorzieningen van hoge kwaliteit bundelen bij in- en uitbreidingen, groen en rood zijn hierbij in balans.
- Behoud bestaande waardevolle groenelementen waar mogelijk (toekomstwaarde bepalen).
- Gemeente beoordeelt altijd beheerbaarheid door middel van beheertoets door gemeentelijk groenbeheerder.

Conclusie

Aan de buitenste zijde van het plangebied rondom de nieuwe woningen worden nieuwe houtwallen en/of struwelen aangelegd. Tevens zal de openbare ruimte tussen de woonblokken groen aangekleed worden. Met het realiseren van een landschappelijk raamwerk en groen tussen de woonblokken wordt voldaan aan de visie uit het landschapontwikkelingsplan.

3.4.4 Welstandsbeleid Gemeente Gilze en Rijen

Welstandstoezicht

De gemeente Gilze en Rijen hanteert sinds 1 januari 2011 een welstandstoezichtbeleid voor zijn gehele grondgebied. Het welstandstoezichtbeleid is verbeeld op een ambitiekaart waarop het gehele grondgebied is verdeeld in groene, gele en rode gebieden. Voor de groene gebieden geldt geen voorafgaand toezicht, alleen nog een ‘vangnetregeling’ achteraf voor bijzondere gevallen. Voor de gele gebieden geldt een beperkt aantal algemene voorschriften en wordt het welstandsadvies gevraagd aan een stadsbouwmeester. Voor de rode gebieden geldt de Welstandsnota Gilze en Rijen en wordt het welstandsadvies gevraagd aan de commissie van Welstand en Monumenten.

Welstandsnota Gemeente Gilze en Rijen (2007)

De welstandsnota voor de gemeente Gilze en Rijen betreft het gehele gemeentelijke grondgebied. In de wet is bepaald dat bouwwerken dienen te voldoen aan “redelijke eisen van welstand”. Dit houdt in dat aan de plaatsing en het uiterlijk van bouwwerken eisen gesteld kunnen worden, ten aanzien van het bouwwerk zelf en in relatie tot de omgeving, teneinde bij te dragen aan een aantrekkelijkere leefomgeving. Een gemeente mag alleen dergelijke eisen opleggen indien deze vooraf onderbouwd zijn opgenomen in een vastgestelde welstandsnota. In de nota zijn tevens regels opgenomen over de samenstelling en de rapportering van de welstandscommissie. Naast algemene voorwaarden over aan- en uitbouwen, dakkapellen en dergelijke, zijn er per deelgebied specifieke eigenschappen en eisen benoemd.

De Veenstraat valt in de categorie kleinschalige dorpslinten. Tot de categorie “linten” behoren de stedelijke en landschappelijke linten die door hun ligging, historische context en/of bebouwingseigenschappen een bijzondere betekenis hebben. Het welstandsbeleid in deze categorie is gericht op het behoud of herstel van waardevolle elementen of structuren met de mogelijkheid om gericht nieuwe elementen toe te voegen ter versterking van de karakteristiek.

Gesteld wordt dat de kleinschalige dorpslinten in Molenschot in het open agrarisch gebied liggen. Smalle doorzichten tussen de bebouwing zorgen ervoor dat de relatie met het landschap duidelijk herkenbaar is binnen de linten. De stedenbouwkundige structuur van deze linten wordt bepaald door licht gebogen straten. De openbare ruimte heeft een open karakter, ingericht met een rijbaan uitgevoerd in aardkleurige klinkerbestrating begeleid door molgoten en gelijkvloerse trottoirs of bermen. De linten zijn op een aantal plaatsen omzoomd door bomenrijen, die deze straten samen met de voortuinen, bermen en doorzichten naar het achterliggende landschap een landelijke uitstraling geven. De organisch gegroeide lintbebouwing vertoont een gedifferentieerd gevelbeeld met vrijstaande of twee-onder-één-kap woningen afgewisseld met open ruimtes, (historische) boerderijen en grootschalige eigentijdse landbouw- en tuinbouwbedrijven. De bebouwing is gesitueerd op ruime diepe kavels en verspringt ten opzichte van de rooilijn. De woonbebouwing is overwegend opgebouwd uit 1 of 2 bouwlagen met een zadeldak met de noklijn zowel haaks op als evenwijdig aan de straat. Het materiaalgebruik bestaat hoofdzakelijk uit metselwerk in donkere en lichte baksteen en donkere of rode dakpannen. Binnen bebouwinglinten richt het welstandsbeleid zich op een zorgvuldige inpassing van nieuwe bebouwingselementen in de bestaande omgeving (bijzonder welstandsgebied), mede vanwege de beeldbepalende waarde van deze cultuurhistorisch waardevolle linten.

Aandachtspunten zijn:

- cultuurhistorische waarde behouden;
- as-werking, continuïteit en zichtlijnen;
- positionering verspringen ten opzichte van de rooilijn;
- beslotenheid versus openheid in het straatbeeld;
- diversiteit in gevelwanden;
- kleinschaligheid in bebouwing;

- gevelopbouw en -kenmerken;
- materialen en kleuren;
- toevoegingen aan het hoofdgebouw;
- reclametoepassingen;

Situering:

- behouden van de autonome ligging en uitstraling van de linten tussen planmatige uitbreidingen;
- interpreteren van de gesloten en begeleidende karakteristiek in de straatwanden;
- interpreteren van een positionering in de voorgevellijn direct aan het trottoir;

Massa en vorm:

- behouden van maat en schaal van bebouwing gerelateerd aan de bebouwde omgeving;
- gevarieerde dakvorm en -richting is wenselijk;
- interpreteren van kleinschaligheid, diversiteit en beslotenheid in het gevelbeeld;

Gevelkarakteristiek:

- diversiteit in het straatbeeld door individuele vormgeving en architectonisch verschil met belendende percelen;
- geen dichte gevels op voetgangersniveau;
- respecteren van authentieke elementen in bestaande bebouwing;

Kleur en materiaal:

- aardkleurig metselwerk met rode of donkere pannen is wenselijk;
- eventueel is wit stucwerk denkbaar;
- kleuren in harmonie met omgeving.

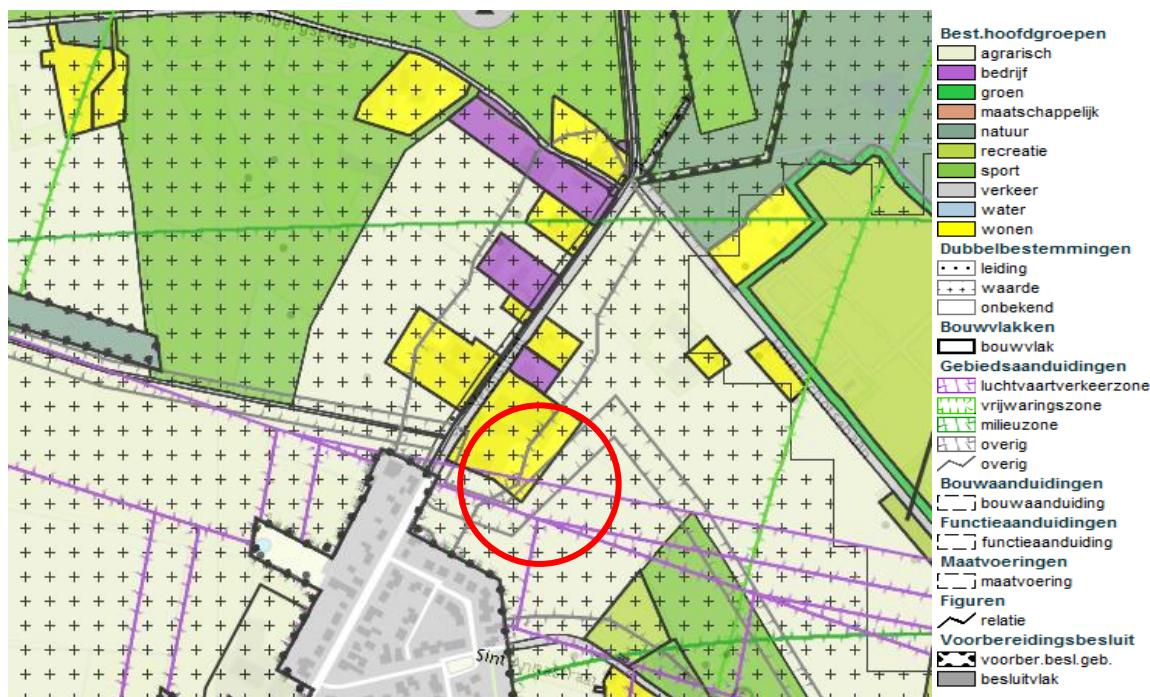
De gestelde karakteristieken en eisen voor kleinschalige linten zijn duidelijk van toepassing op de bebouwing aan de Veenstraat. Een nadere analyse hiervan in onderhavige bestemmingsplan leidt tot een visie van waaruit de eigenschappen en eisen ter plaatse zullen worden benoemd.

3.4.5 Vigerend bestemmingsplan ‘Buitengebied’

Voor het onderhavige plangebied vigeert het bestemmingsplan “Buitengebied”, vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Gilze en Rijen 27-09-2010. Het plangebied heeft binnen dit bestemmingsplan diverse bestemmingen, te weten:

- Veenstraat 46: ‘Wonen’ met de aanduiding ‘voormalig agrarische bedrijfslocatie’.
- Veenstraat 52: Bestemming ‘Bedrijf’ met de functieaanduiding specifieke vorm van bedrijf – garagebedrijf
- Achterliggende gronden: ‘Agrarisch’

Tevens liggen er diverse aanduidingen over het gebied, onder andere als gevolg van de aanwezigheid van vliegbasis Gilze en Rijen.



Figuur 20: uitsnede verbeelding bestemming 'Buitengebied'

= plangebied

Voor de bestemming 'Wonen' en 'Bedrijf' is een bouwvlak opgenomen. Per bouwvlak mag er slechts één (bedrijfs)woning worden opgericht. Binnen de bestemming 'Agrarisch' zijn geen woningen toegestaan. Het realiseren van een stedelijke uitbreiding van 24 á 30 woningen past niet binnen het vigerend bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is vastgesteld in 2010 en is formeel gezien derhalve actueel. Gelet op de woonopgave die is vastgelegd in diverse gemeente plannen (o.a. structuurvisie, woonvisie, IDOP) en het provinciale beleid (stedelijke uitbreiding - Verordening Ruimte), kan echter gesteld worden dat het bestemmingsplan nog slechts ten dele een actuele weergave bevat. Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk om invulling te geven aan de woonopgave in het gebied.

Conclusie

Het vigerend bestemmingsplan dient herzien te worden om de bouw van de woningen mogelijk te maken.

3.4.6 IDOP Molenschot

Het dorpsontwikkelingsplan Molenschot bevat een ontwikkelingsvisie van en voor het dorp Molenschot en haar buitengebied. Ook bevat het dorpsontwikkelingsplan een beknopte opzet voor een praktische leefbaarheidsagenda, waarin voor de middellange termijn is aangegeven hoe de visie kan worden uitgevoerd.

Leefbaarheid

Molenschot telt in 2008 375 woningen. Hiervan staan er 240 in de bebouwde kom en 135 woningen liggen in het buitengebied rondom Molenschot. Opvallend is dat slechts 5,2 procent van het woningaanbod huurwoningen zijn. Dit komt neer op 19 huurwoningen. Dit is evenveel als het aantal seniorenwoningen. De huizenprijs in Molenschot ligt erg hoog met een gemiddelde Waarde Onroerend Zaakbelasting (WOZ) van meer dan 360.000 euro². Hoewel dit een gemiddelde is, kan hieruit worden opgemaakt dat de woningvoorraad een oververtegenwoordiging heeft aan woningen in het dure segment en een ondervertegenwoordiging heeft aan woningen in het goedkopere segment. Het gebrek aan woningen in het algemeen en goedkope woningen in het bijzonder heeft tot gevolg dat onvoldoende starters op de woningmarkt een woning in

Molenschot kunnen vinden.

Opvallend is de stagnatie van het aantal woningen in Molenschot. Na de laatste grote uitbreiding in 1994 is de woningvoorraad nagenoeg gelijk gebleven. De laatste groei in de woningvoorraad stamt uit 2001, toen de woningvoorraad groeide van 359 naar 375 woningen. Deze stagnatie is het gevolg de aanwezigheid van de Ke-geluidzoning van de vliegbasis Gilze-Rijen, die groei van het dorp planologisch vrijwel onmogelijk maakt. De leefbaarheid van het dorp staat daardoor sterk onder druk, zo blijkt ook uit het iDop Molenschot (integraal Dorps Ontwikkelingsplan Molenschot) dat eind 2009 het licht zag.

Doordat jongeren, bij gebrek aan betaalbare (starters)woningen noodgedwongen het dorp moeten verlaten, ontgroent en vergrijs Molenschot in rap tempo. Het bouwen van nieuwe woningen aan de Veenstraat is een ander belangrijk speerpunt om de leefbaarheid in het dorp te behouden.

In 2010 is door de jarenlange bouwstop en de onevenwichtige woningvoorraad er in 2010 een groot tekort is in Molenschot aan mensen tussen de 30 en 44 jaar. In Molenschot is 16,4% van de bevolking tussen 30 en 44 jaar waar dat in de gehele gemeente 36,2% is. Molenschot heeft niet alleen meer 65+-ers dan gemiddeld, ook de groep daaronder tussen de 45 en 64 jaar is zeer sterk vertegenwoordigd met 36,8% tegenover 14,1% gemeentelijk. Volgens de prognoses, afkomstig uit de Woonvisie, blijkt dat Molenschot al zeer sterk vergrijzend is en dat dit de komende jaren tot 2030 alleen maar zal toenemen waarbij in 2030 in Molenschot zelfs meer dan een kwart van de mensen boven de 75 jaar zal zijn. De voorzieningen en leefbaarheid komen op die wijze nog meer onder druk te staan. Er wonen naast de kleine 1100 inwoners nog 269 mensen met een gedoogbeschikking op de omliggende campings. Aangezien het hier gaat om een zogenaamde uitsterfconstructie zal ook dit aantal inwoners de komende jaren afnemen om op nul te eindigen.

Er is op dit moment weinig woningbouwdifferentiatie. Het woningenbestand bestaat vooral uit vrijstaande dure woningen (66,5%). 20% bestaat uit twee-onder-een-kap of geschakelde vrijstaande woningen. 6,8% bestaat uit (vrijstaande) bedrijfspwoningen. Slechts 6,6% van de woningvoorraad bestaat uit appartementen en tussen- of hoekwoningen. Er zijn in Molenschot geen gezinshoofden jonger dan 30 jaar (alleenstaanden of gezinnen). Deze combinatie van demografische opbouw en gebrek aan woningbouwdifferentiatie is een groot maatschappelijk probleem binnen het dorp. Bouw van woningen in de betaalbare categorie helpt het probleem nu maar ook in de toekomst te verkleinen doordat deze woningen naar alle waarschijnlijkheid ook op termijn betaalbaar blijven voor jonge gezinnen.

Gezien de al bestaande onbalans in de bevolkingsopbouw heeft Molenschot ten aanzien van woningbouw vooral twee doelen. Het moet snel en het moet vooral voor de doelgroep jongeren, dus betaalbaar.

3.4.7 Woonbehoefte-onderzoek

In het Woonbehoefte-onderzoek Gilze en Rijen 2011-2015 uit maart 2011 zijn de uitkomsten van het woonbehoefte-onderzoek uiteengezet. Uit dit onderzoek blijkt dat er in Molenschot een klein theoretisch overschot is in aanbod aan woningen in de categorie zeer dure woningen. In het onderzoek is de tijdelijke situatie van permanente bewoning van campings, op basis van een gedoogbeschikking, doorvertaald naar de reguliere woningvoorraad voor Molenschot. Daardoor is een enigszins vertekend beeld ontstaan over de daadwerkelijke woningbehoefte in het dorp. Uit het woningbehoefte-onderzoek blijkt wel dat er een tekort is in de categorieën starterswoningen en betaalbare woningen voor gezinnen. In de woningbouwplanning is daarom ruimte gereserveerd voor 28 woningen in het plan 'De nieuwe Erven', waarvan het merendeel in de goedkope/bereikbare sfeer.

Conclusie

Het nieuwe plan voorziet in het realiseren van maximaal 30 woningen, waarvan het merendeel in de goedkope/bereikbare sfeer en past hiermee binnen het woonbehoefte-onderzoek

3.4.8 GVVP (gemeentelijk verkeers- en vervoerplan) (2009)

Dit plan beschrijft het gemeentelijk verkeersbeleid, dat drie pijlers kent: leefbaar, bereikbaar en veilig. Deze pijlers zijn uitgewerkt in 9 thema's zoals doorstroming, fietsverkeer en parkeren.

Voor het parkeren moeten de kencijfers van de Gemeentelijke Verkeers- en Vervoersplan worden gehanteerd. Deze kencijfers voor wonen zijn:

- netto opp. wonen > 90 m² 2,0 p.p./woning, waarvan 0,3 p.p. bezoekers;
- netto opp. wonen < 90 m² 1,8 p.p./woning, waarvan 0,3 p.p. bezoekers.

Uitgangspunt voor het parkeren bij wonen is zoveel mogelijk parkeren op eigen terrein realiseren. De minimale opstelplaats van een auto bij een woning is 3,0 x 6,0 m. Voor het parkeren van personenauto's dient de NEN 2443 'Parkeren en stallen van personenauto's op terreinen en in garages worden gehanteerd.

In het plangebied geldt een vrij hoog bebouwingspercentage. Parkeren is daarom een bijzonder aandachtspunt. In de regels wordt daarom specifiek opgenomen dat bij vrijstaande woningen tenminste 2 parkeerplaatsen per woning op eigen terrein. Voor twee-aaneengebouwde woningen en aaneengebouwd woningen geldt het normale minimum van één parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig te zijn.

Conclusie

De kencijfers worden voor dit plan aangehouden, waarmee voldaan wordt aan het GVVP.

3.4.9 Duurzaamheid

De gemeente Gilze en Rijen heeft een specifieke ambitie voor duurzaam bouwen. Dit is vastgelegd met het ondertekenen van het covenant Duurzaam Bouwen Midden-Brabant 2008-2011 in september 2008. Bij deze ambitie wordt gebruik gemaakt van de GPR methodiek (Gemeentelijke Praktijk Richtlijn) voor projectmatige nieuwbouw van woningen. Voor het thema 'Energie' wordt een rapportcijfer van minimaal 7,5 aangehouden. Voor de overige thema's (Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde) wordt een gemiddeld cijfer van 7,0 verwacht.

Conclusie

Het uitgangspunt voor het plan is dat aangesloten wordt bij bovenstaande ambitie op het gebied van duurzaamheid.

3.4.10 Gemeentelijk rioleringsplan 2009-2014

De gemeente Gilze en Rijen is wettelijk verplicht om een GRP op te stellen (Wet milieubeheer artikel 4.22). Het maken van goede beleidsafwegingen op het terrein van bescherming van bodem en waterkwaliteit en de rioleringszorg wordt steeds belangrijker. De Wet gemeentelijke watertaken maakt het mogelijk ook de gemeentelijke watertaak betreffende de zorgplicht hemelwater en de zorgplicht grondwater uit te voeren en de kosten te financieren uit een verbrede waterheffing die in de plaats van het rioolrecht komt. Deze watertaken voor de gemeente Gilze en Rijen zijn expliciet gemaakt in de Waternotitie die in 2007 samen met Waterschap Brabantse Delta is opgesteld.

Doel

Het gemeentelijk rioleringsplan (GRP) is een beleidsmatig planningsinstrument. Het GRP verduidelijkt de samenhang tussen de doelstellingen en de opgave die bestaat uit de activiteiten op het gebied van de riolering. Ook brengt het in beeld welke middelen (kosten, personeel) benodigd zijn en wat dat betekent voor de financiering (niveau rioolheffing).

Het GRP vormt daarmee de verbindende schakel tussen de gemeentelijke begroting, het BasisRioleringsPlan (BRP) en het beheer van de riolering. Het BRP betreft de hydraulische beoordeling van het functioneren van de riolering. In dit technische rapport komen zaken aan de orde als aangesloten verhard oppervlak, berging, benodigde pompcapaciteit, afvoercapaciteit, water op straat en vuilemissie.

In het GRP wordt de huidige situatie van de riolering beschreven, zoals die ontstaan is na uitvoering van het rioleringsbeleid van de afgelopen periode. Na een evaluatie worden de doelstellingen geactualiseerd en indien nodig op basis van de evaluatie bijgesteld of aangevuld. Voor zover daaraan niet wordt voldaan, wordt in het GRP aangegeven op welke wijze die doelen bereikt zullen worden. De totale opgave voor de komende planperiode wordt uitgewerkt in concrete maatregelen. Van deze maatregelen worden de personele en financiële consequenties in beeld gebracht. De reikwijdte van deze maatregelen is in het GRP aangegeven. Een nadere uitwerking van de in het GRP beschreven opgave vindt jaarlijks plaats in Operationele Rioleringsplannen (ORP's). Deze uitwerking heeft tot doel concreet aan te geven welke voorzieningen worden aangelegd in het komende jaar, welk onderzoek worden uitgevoerd en welke maatregelen aan de bestaande voorzieningen worden getroffen.

4. PLANBESCHRIJVING

4.1. Inleiding

Het planvoornemen is de functiewijziging naar wonen. In het plangebied is ruimte voor woningen met bijbehorende tuinen, erven en terreinen, groen- en watervoorzieningen, speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen, wegen, straten en paden.

4.2. Visie en randvoorwaarden

In paragraaf 2.5 zijn de bestaande kwaliteiten en verschillen in het huidige landschap geanalyseerd, waarna in hoofdstuk 3 een beschrijving is gegeven van de doelstelling uit het bestaande beleid. Dit is als uitgangspunt voor de verdere ontwikkeling van het landschap van de Veenstraat genomen.

Er is een beeldkwaliteitsplan opgesteld voor het plan aan de Veenstraat. Het beeldkwaliteitsplan 'Veenstraat Molenschot, 'landelijk wonen op een erf' dient er inspiratie en toetsing. De ideeën die de gemeente heeft over de beeldkwaliteit worden hierin verwoord. Op deze manier wordt bereikt dat het ruimtelijke beeld van deze woomwijk vanuit één integrale visie ontstaat. Het beeldkwaliteitsplan is als bijlage 14 toegevoegd aan deze toelichting.

De belangrijkste randvoorwaarden voor het plan zijn hieronder uiteengezet.

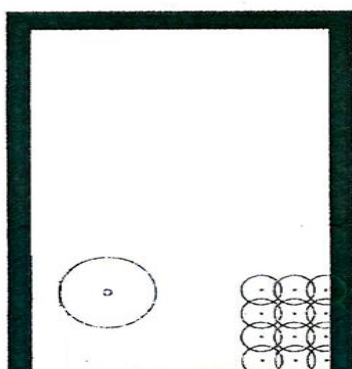
Landschappelijk raamwerk

Uit de analyse kan worden afgeleid dat door de vraag naar nieuwbouw het noodzakelijk is om te bouwen aan het landschap en een habitat voor de nieuwe bebouwing te creëren. Er wordt een landschappelijk raamwerk gerealiseerd waarbij kleinschalige landschapselementen worden behouden en waarnodig versterkt. Om de maat en schaal van het landschap zichtbaar te maken worden nieuwe houtwallen en of struwelen aan de buitenste zijde van het plangebied aangelegd rondom de nieuwe woningen.

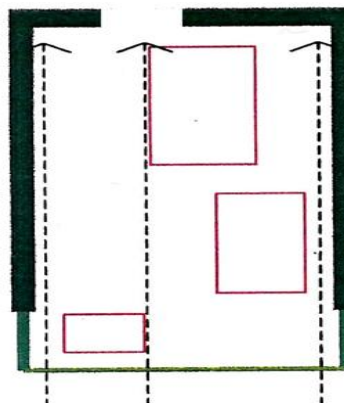
Aan de noordzijde van het plangebied wordt een strook van 2½ meter bestemd als 'groen'. De gronden aan de oostzijde van het plangebied worden ook bestemd als 'groen'. Deze stroken zijn gereserveerd voor het realiseren van groen ten behoeve van de landschappelijke inpassing en watervoorzieningen. Ook als je het plangebied binnen komt vanaf de Veenstraat is aan de zuidzijde een bestemming 'groen' opgenomen. Door op deze locatie groen aan te planten ontstaat er een groene aankleding van de entree van het plangebied.

Om het landschappelijk raamwerk beter te kunnen definiëren zijn de navolgende spelregels opgesteld:

Overgang landschap



Zichten



overgangszone, minimaal 2,5 meter breed vanaf zijdelingse perceelgrens in de vorm van hakhoutwal, struweelbeplanting, (markante) bomen, kleine boomgaard, open water, waterberging en/of ophogingen

Doorzichten op landschap behouden:

Figuur 21: spelregels landschap

Binnenplans groen

Het landschappelijke raamwerk krijgt de bestemming 'Groen'. Echter ook de openbare ruimte tussen de woningen zullen groen ingekleed worden. De realisatie van deze groenstructuur wordt mogelijk gemaakt binnen de bestemming 'Wonen'.

Agrarische configuraties

De setting van nieuwe bebouwing kan in diverse agrarische configuraties worden gerealiseerd. Indien er sprake is van een ontwikkeling van één perceel dan kan worden gekozen voor een "boerenerf". Bij een ontwikkeling van meerdere percelen naast elkaar kan er worden gekozen voor een "agrarische buurtschap". De keuze van agrarische configuratie is dus afhankelijk van de grootte, vorm en ligging van het plangebied. Hieronder staan twee voorbeelden van een agrarische configuratie.



voorbeeld "boerenerf"

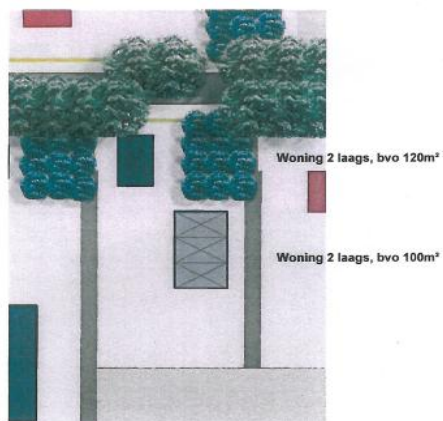


voorbeeld "agrarische buurtschap"

Figuur 22: voorbeelden agrarische configuraties

Ruimtelijk concept

Aan de hand van het landschappelijk raamwerk en de agrarische configuratie kunnen talloze ontwerpvarianten worden gemaakt. Om dit ontwerp kader goed te kunnen afbakenen is per agrarische configuratie een ruimtelijk concept gemaakt waarin de planologische en ruimtelijke uitgangspunten zichtbaar zijn gemaakt.



ruimtelijk concept "boerenerf"

Figuur 23: ruimtelijke concepten



ruimtelijk concept "agrarische buurtschap"

Beeldkwaliteit

- Situering

- Behouden van een positionering afgestemd op het ensemble van bebouwingselementen waartoe het bouwwerk behoort. Behouden van waardevolle zichtlijnen en oriëntatiemogelijkheden.
- Alle gevels die een directe visuele relatie hebben met het landschap hebben een zelfde welstandsbelang.
- Aandacht voor de relatie met de landschappelijke omgeving en groenstructuur door een natuurlijke vormgeving van erfafscheidingen is noodzakelijk.

- Massa en vorm

- Variatie in bouwmassa's is verplicht. Dit geldt voornamelijk voor de lengte/breedte verhouding van de bouwwerken.
- Interpretatie van maat en schaal, evenals dakvorm en –richting van de bebouwing aan het ensemble van bebouwingselementen waartoe het bouwwerk behoort.
- Alle hoofdbouwwerken worden voorzien van een kap. Hierbij is het van belang om de goot- en nokhoogte vast te stellen. Hetzelfde geldt voor de hellingshoeken van de dakvlakken.

- Gevelkarakteristiek

- Aanwezige cultuurhistorische architectuur van bebouwing en ensembles dienen te worden behouden en bij nieuwbouw geïnterpreteerd.
- Interpreteren van oorspronkelijke gevelopbouw en karakteristieke geveldetaileringen is daarbij gewenst.

- Kleur en materiaal

- Interpreteren van variatie in materiaalgebruik, mits passend binnen de variatie van de directe omgeving als geheel is noodzakelijk.
- Het gebruik van natuurlijke materialen zoals baksteen, hout, glas en keramische producten. Beplatingen in metaal en kunststof zijn niet toegestaan. Uitsluiten van sterk met de omgeving contrasterende kleuren en materialen.

Het plangebied is circa 104 meter breed en circa 110 meter diep. Gezien de grootte, vorm en ligging van het plangebied is de keuze voor een “agrarische buurtschap” de meest logische. Figuur 24 bevat de stedenbouwkundige schets van het plan.



Figuur 24: stedenbouwkundige schets

Type woningen

Uit het IDOP Molenschot, de woonvisie en het woonbehoefte-onderzoek blijkt dat er in Molenschot veel behoefte is aan betaalbare kleinere woningen. Rekening houdende met deze wens enerzijds en de omvang van het plangebied in relatie met het creëren van voldoende ruimtelijke kwaliteit anderzijds is het maximaal aantal woningen vastgelegd op 30. Naast dat er betaalbare aaneengebouwde woningen gerealiseerd worden, is het ook wenselijk dat er een aantal twee-onder-een-kap woningen en vrijstaande woningen gerealiseerd worden. Om te garanderen dat er voldoende aaneengebouwde woningen worden gerealiseerd is in de regels van het bestemmingsplan opgenomen dat er minimaal 10 aaneengebouwde woningen gerealiseerd dienen te worden.

Randvoorwaarden woningen

In de regels die bij dit bestemmingsplan horen zijn diverse randvoorwaarden voor de woningen vastgelegd. Deze randvoorwaarden hebben onder andere betrekking op:

- de breedte van een hoofdgebouw per woningtype (aaneengebouwd, twee-onder-een-kap woningen en vrijstaande woningen);
- maximale oppervlakte aan aan- en uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen en een maximaal percentage van het bouwperceel dat aangewend mag worden voor deze aan- en uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen;
- bouw- en goothoogtes van de hoofdgebouwen en de nokhoogtes van aan en uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen;
- maatvoering voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde en erfafscheidingen;
- minimale afstand van de woningen tot de zijdelingse perceelsgrens en de weg.
- verkeersaansluitingen op de Veenstraat;
- minimale breedte van ontsluitingswegen met voetpad;

- bebouwd oppervlak in relatie tot groen/openbaar gebied;
- ruimtelijke visie op aankleding gebied.

Ontsluiting en parkeren

Hoe de interne infrastructuur er uit komt te zien is niet vastgelegd op de verbeelding. Daarom is in de regels opgenomen dat de ontsluiting van het plangebied plaats dient te vinden via de Veenstraat en de minimale breedte van de interne wegenstructuur 4,5 meter moet bedragen.

Voor het parkeren worden de kencijfers van de Gemeentelijke Verkeers- en Vervoersplan gehanteerd. Deze kencijfers voor wonen zijn:

- netto opp. wonen > 90 m² 2,0 p.p./woning, waarvan 0,3 p.p. bezoekers;
- netto opp. wonen < 90 m² 1,8 p.p./woning, waarvan 0,3 p.p. bezoekers.

Uitgangspunt voor het parkeren bij wonen is zoveel mogelijk parkeerplaatsen op eigen terrein realiseren. De minimale opstelplaats van een auto bij een woning is 3,0 x 6,0 m. Voor het parkeren van personenauto's dient de NEN 2443 'Parkeren en stallen van personenauto's op terreinen en in garages te worden gehanteerd. De regels van het bestemmingsplan maken het mogelijk om inpandige garages op te richten, zowel ondergronds, halfverdiept als bovengronds. Ook in de openbare ruimte wordt voldoende ruimte gerealiseerd voor parkeren.

5. MILIEUASPECTEN EN GEBIEDSWAARDEN

5.1. Inleiding

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat getoetst moet worden of de beoogde ontwikkeling mogelijk is gezien de milieuhygiënische aspecten en/of gebiedswaarden. Daarbij gaat het om eisen die vanuit milieutechnisch oogpunt of vanwege de aanwezigheid van bepaalde gebiedswaarden gevolgen hebben voor de situering van de beoogde functies. In dit hoofdstuk komen alle milieuhygiënische aspecten en de gebiedswaarden aan bod.

5.2. Bodemkwaliteit

Wettelijk is bepaald dat een bouwvergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat er schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. Bij het wijzigen van een bestemming van gronden moet tevens worden aangetoond dat de betreffende gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

Veenstraat 52

In april 2011 is een verkennend milieukundig bodemonderzoek¹ uitgevoerd voor de Veenstraat 52 door UDM Midden BV. De feitelijke onderzoekslocatie betrof het gehele perceel en heeft een oppervlakte van ca. 1500 m²., waar op dit moment een autoverkooppunt/garagebedrijf is gevestigd. Aanleiding voor het uitvoeren van het onderzoek was de voorgenomen aankoop van het perceel Veenstraat 52. Hieronder worden enkel de conclusies van het onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is een bijlage bij het bestemmingsplan.

Omdat in de grond en het freatische grondwater ter plaatse van het voormalige pompeiland en ondergrondse tanks geen overschrijdingen van de landelijke achtergrond- en streefwaarden zijn aangetoond, kan de hypothese ‘verdacht’ worden verworpen.

Ter plaatse van de voormalige bovengrondse HBO (huisbrandolie)-tank zijn in de grond overschrijdingen van de achtergrond en interventiewaarden aangetoond. De hypothese ‘verdacht’ dient te worden bevestigd.

Ter plaatse van de voormalige wasplaats en het overige terrein zijn in de grond en/of het grondwater één of meer overschrijdingen van de achtergrond- of streefwaarden aangetoond. De hypothese ‘verdacht’ dient formeel gezien te worden bevestigd.

Op de locatie is analytisch en zintuiglijk geen asbest aangetroffen. Op basis van de resultaten van het veldwerk en de asbestanalyse is de onderzoekslocatie redelijkerwijs ‘niet verdacht’ met betrekken tot de aanwezige asbest. De asfaltverharding is niet teerhoudend (het PAK-gehalte ligt onder de 75 mg/kgds) en mag worden hergebruikt.

Op basis van het bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat ten aanzien van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem, behoudens ter plaatse van de voormalige HBO-tank, geen belemmeringen aanwezig zijn voor het beoogde gebruik of (her)ontwikkeling van de locatie.

Op basis van de Wet Bodembescherming diende een ander onderzoek te worden verricht naar de aard, concentratie en omvang van het sterk verhoogde gehalte aan lood in de bovengrond ter plaatse van de voormalige HBO-tank.

¹ Verkennend bodemonderzoek Versterstraat ong. te Gilze; Van de Giessen Milieupartner; 17 juni 2009.

In mei 2011 is dit nader onderzoek uitgevoerd. Middels dit nader onderzoek is de sterk grondverontreiniging met lood op de locatie verticaal afgeperkt tot onder de tussenwaarden en horizontaal tot onder de interventiewaarde. De volume sterk verontreinigde grond bedraagt ca. 2 m³. Op de locatie is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. De bepaling van ernst en urgentie van saneren is niet van toepassing. Geadviseerd wordt om bij graafwerkzaamheden de uitkomende grond separaat te ontgraven.

Veenstraat 46-50

In februari 2012 heeft Aeres Milieu B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op een locatie gelegen aan de Veenstraat 46-50 te Molenschot.

Hieronder wordt enkel een samenvatting van het onderzoek weergegeven. De volledige rapportage ‘Verkennend bodemonderzoek Veenstraat 46-50 te Molenschot, projectnummer AM11205’ vormt een bijlage bij het bestemmingsplan.

Gebaseerd op de verzamelde gegevens uit het vooronderzoek is de onderzoekslocatie grotendeels als “onverdacht” beschouwd. Twee (voormalige) bovengrondse tanklocaties, een herstelrichting voor motorvoertuigen en een gedempte bluswateropslag zijn als “verdacht” beschouwd.

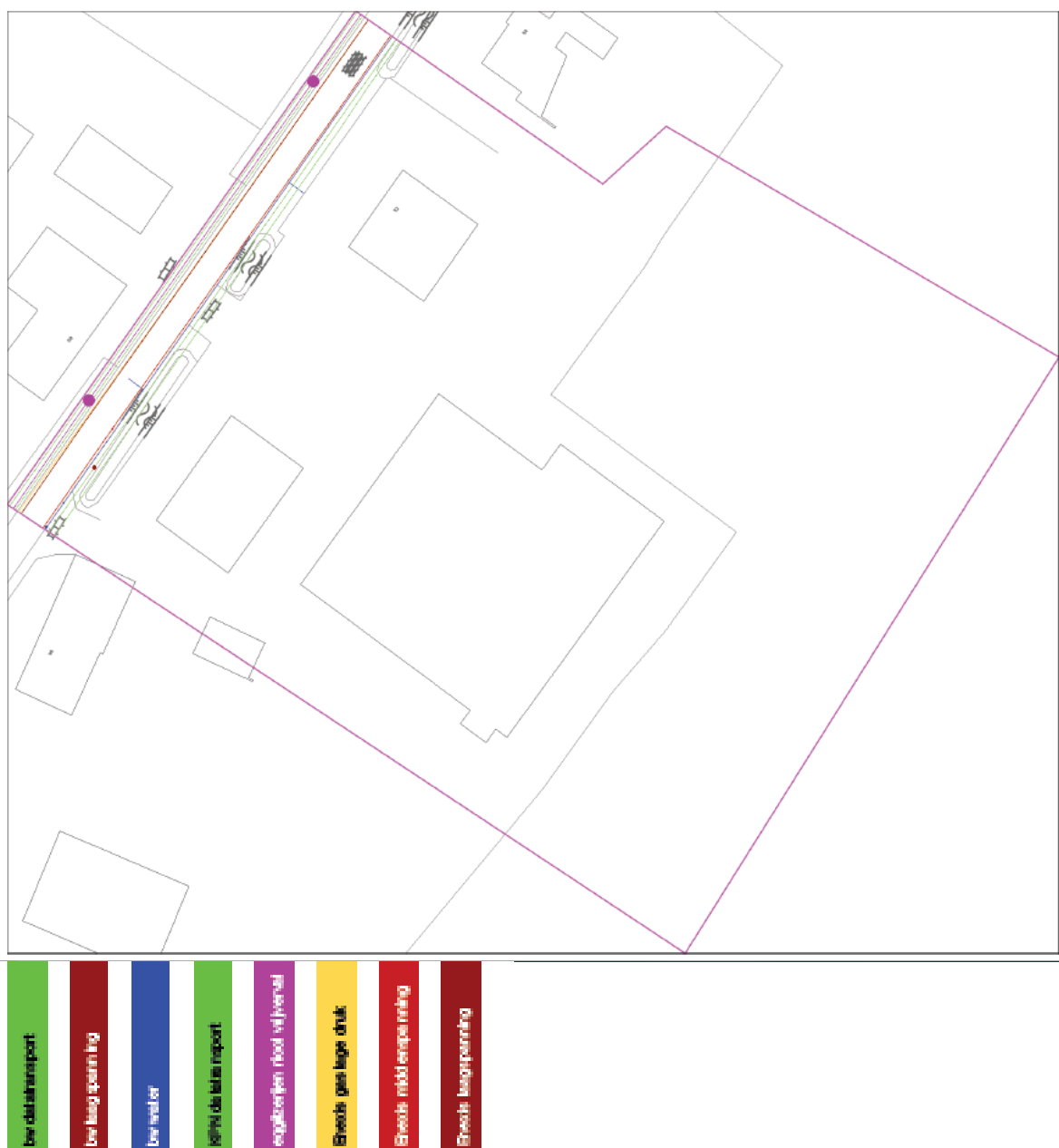
Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond plaatselijk licht verontreinigd is met koper, Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen (PAK-10 VROM) en Polychloorbifenylen (PCB). In grondmengmonster MM3 is een sterke verontreiniging met zink gemeten. Na separate analyse van de afzonderlijke deelmonsters zijn geen verhoogde zinkconcentraties meer gemeten. In de ondergrond, ter plaatse van de gedempte bluswateropslag, is een lichte verontreiniging met lood, PAK, PCB en minerale olie vastgesteld. Het freatisch grondwater is licht tot sterk verontreinigd met zware metalen.

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.

5.3. Kabels en leidingen

In of onder het perceel liggen geen planologisch relevante leidingen (leidingen met een doorsnede van 400 mm of groter, met hoge druk danwel gevaarlijke stoffen). Er gelden dan ook geen restricties voor de voorgestane bouwwerken en het gebruik als woning ten gevolge van leidingen. Over de percelen liggen geen straalpaden of zones behorend bij een straalpad.

Uit de KLIC-melding van 10-02-2012 blijkt dat aan de voorzijde van het perceel tegen de weg De Veenstraat de volgende kabels en leiding parallel aan de weg liggen: ‘bw laagspanning’, ‘bw datatransport’, ‘KPN datatransport’ en ‘bw water’. Aan de randen van het plangebied loopt tevens een ‘riool’ (vrijverval). Deze kabels en leidingen vormen geen belemmeringen voor het realiseren van onderhavige plan.



Figuur 25: KLIC-melding

5.4. Waterhuishouding

Sinds 2003 is het wettelijk vastgelegd dat voor alle nieuwe plannen en ruimtelijke besluiten een watertoets worden uitgevoerd. De watertoets omvat het vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten, geconcretiseerd in termen van vasthouden, bergen en afvoeren van water. Belangrijk is de vraag of het project consequenties heeft voor de waterhuishouding in het (plan)gebied.

Op 15 mei 2012 is door Aeres in dit kader infiltratieonderzoek uitgevoerd en waterparagraaf opgesteld voor het plangebied. Hieronder wordt enkel een samenvatting van het onderzoek weergegeven. De volledige rapportage ‘Infiltratieonderzoek & Waterparagraaf Plangebied Veenstraat 46-52 Molenschot (AM11205a)’ vormt een bijlage bij het bestemmingsplan.

Uit deze rapportage blijkt dat realisatie van het project geen knelpunt oplevert wat betreft de behandelde aspecten.

In aansluiting op het landelijk beleid hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen “hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer” doorlopen. Hergebruik van hemelwater wordt voornamelijk overwogen bij grootschalige bebouwing. Voor particuliere woningen wordt dit, ook gezien de landelijke ervaringen met grijswatersystemen, niet gestimuleerd.

Voor nieuwbouw geldt dat het “schone” water van het “vuile” huishoudelijke afvalwater gescheiden opgevangen en verwerkt dient te worden. Het binnen het plangebied geproduceerde afvalwater wordt door middel van een aan te leggen DWA-riool afgevoerd naar het onder de Veenstraat gelegen vrijvervalrioolstelsel. De uitwerking en berekening van de riolering dienen in een vervolg stadium nader te worden uitgewerkt in een rioleringsplan.

Aan de (milieuhygiënische) randvoorwaarden kan en zal worden voldaan (zie hoofdstuk 5). Duurzame materialen hebben de voorkeur. Op grond van de gecombineerde testresultaten wordt geconcludeerd dat de bodemdoorlatendheid binnen het onderzoeksgebied goed tot matig geschikt is voor (oppervlakte) infiltratie van neerslag.

Binnen het plangebied zijn 30 nieuwe woningen met tuinen en bijhorende wegen gepland. De toekomstige wegen binnen het plangebied worden minimaal 4,5 meter breed. Voor zover bekend en aangegeven door de opdrachtgever zal het terrein ter plaatse niet worden verlaagd of opgehoogd, behoudens de realisatie van de woningen en de benodigde voorzieningen. Een concepttekening waarop de onderstaande gegevens gebaseerd zijn, is toegevoegd in bijlage 5 van het rapport.

Het hemelwater wordt afgekoppeld. Binnen de vastgelegde groenbestemming (zuidoostelijk van de stedenbouwkundige inrichting) wordt een infiltratie- en/of bergingsvoorziening gerealiseerd. Ten zuidoosten van het plangebied is de infiltratiesnelheid lager en derhalve als minder geschikt beschouwd voor een infiltratievoorziening. Vanuit stedenbouwkundig oogmerk en de huidige afstroming van het plangebied is deze locatie gekozen. Uit het infiltratieonderzoek blijkt dat gerekend kan worden met een infiltratiesnelheid van 1 m/dag. Ondergrondse infiltratie is in verband met de GHG niet mogelijk.

Het totaal verhard oppervlak blijft nagenoeg gelijk aan de huidige situatie. Door binnen het plangebied een infiltratievoorziening aan te leggen, wordt hydrologisch gezien positief ontwikkeld.

Conform het beleid van de gemeente Gilze en Rijen (bui van 40 mm) is een voorziening voor 203m³ noodzakelijk. Dit volume is lager dan de retentie-eis van het waterschap. Door een voorziening aan te leggen voor een bui van T=100 (396m³) wordt voldaan aan alle eisen.

Huidig is geen wateroverlast aanwezig in het plangebied. Een groot gedeelte van het hemelwater stroomt huidig af naar de zaksloot. Een optie is om een gedeelte van het verhard oppervlak af te koppelen naar de zaksloot langs de Veenstraat. Dit oppervlak kan dan in mindering genomen worden voor de infiltratie- en/of bergingsvoorziening.

Er dient een noodoverlaat in de toekomstige voorziening te worden opgenomen om extreme neerslag af te kunnen voeren naar een lager (achter) gelegen terrein of richting de nabijgelegen watergang. Door de huidige dimensionering en door de bouwpeilen hoger als het wegpeil aan te leggen is geen wateroverlast te verwachten.

Aan de hand van de aan te leggen afvoerstelsels én lokale wensen of voorkeuren én uit een kostenberekening etc. kan een definitieve beslissing hierover worden genomen. Ook de landschappelijke invulling, het in stand houden, het onderhoud van de voorzieningen en de veiligheid

vervullen een belangrijke rol. Een en ander zal met de gemeente moeten worden besproken. Verantwoordelijkheden moeten van te voren worden vastgelegd.

De definitieve combinatie/uitwerking voor het plangebied dient in de stedenbouwkundige uitwerking vastgesteld te worden. Bij de definitieve uitwerking dient de grootte van de infiltratie- en/of bergingsvoorziening her berekend te worden voor de uiteindelijk aanwezige verharde oppervlakken. Geadviseerd wordt het toekomstige watersysteem gedetailleerder uit te werken samen met het basisrioleringsplan (in overleg met het bevoegd gezag). Dit betekent dat naast de ruimteclaim ook de maatvoering van de verschillende waterhuishoudkundige aspecten wordt uitgewerkt (dwarsprofielen met water-, bouw- en wegpeilen, duikers, ligging riolering,...). Hiermee kan dan vervolgens de watervergunning worden aangevraagd.

Het hergebruiken van hemelwater heeft altijd de voorkeur. Een simpel voorbeeld is het tussenplaatsen van een regenton. Hierdoor wordt een extra berging gerealiseerd en dit hemelwater kan gebruikt worden voor het besproeien van de tuin. Een overlaat dient voorzien te worden zodat het overige afgekoppelde hemelwater verder afgevoerd wordt naar de infiltratievoorziening.

Conclusie

Uit deze rapportage blijkt dat realisatie van het project geen knelpunt oplevert wat betreft de behandelde aspecten. Het voorontwerpbestemmingsplan wordt in het kader van het vooroverleg aangeboden aan het Waterschap Brabantse Delta.

5.5. Luchtkwaliteit

Kader

Op 15 november 2007 is de 'Wet luchtkwaliteit' in werking getreden. Met de 'Wet luchtkwaliteit' wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen bedoeld. De 'Wet luchtkwaliteit' vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. De aanleiding daartoe is de maatschappelijke discussie die ontstond als gevolg van de directe koppeling tussen ruimtelijke ordeningsprojecten en luchtkwaliteit. De directe koppeling had tot gevolg dat veel geplande (en als noodzakelijk of gewenst ervaren) projecten geen doorgang konden vinden. Met de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde type projecten is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging. Dit houdt in dat wanneer een activiteit of project minder dan 1% bijdraagt aan luchtverontreiniging deze activiteit of dit project zonder verdere toetsing kan worden uitgevoerd. De 1% grens is gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 0,4 microgram/m3 voor zowel PM10 als NO2.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 1% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 1% grens niet wordt overschreden.

Conclusie

De Regeling NIBM geeft invulling aan verschillende categorieën, waaronder woningbouw. Over het algemeen kan gesteld dat de 1% grens overschreden wordt bij woningbouwprojecten met 500 woningen of meer (bij minimaal 1 ontsluitingsweg). De beoogde ontwikkeling bestaat uit de realisatie van maximaal 30 woningen met slechts een ontsluitingsweg en draagt 'niet in betekende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een uitgebreid luchtkwaliteitsonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

5.6. Geluid

Kader

Woningen zijn geluidsgevoelige functies in de zin van de Wet Geluidhinder. De Wet geluidhinder (Wgh) heeft tot doel de mensen te beschermen tegen geluidsoverlast. Op basis van deze wet dient bij het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te worden besteed aan het aspect "geluid". Voor wegen met een maximumsnelheid van 50 km/uur of hoger geldt een onderzoekszone van 200 meter (als de weg gelegen is binnen de bebouwde kom) of 250 meter (als de weg is gelegen buiten de bebouwde kom). Het plangebied grenst aan de Veenstraat. Ter hoogte van het plangebied is de Veenstraat ingericht als 30 km zone.

In het kader van de Wet geluidhinder is akoestisch onderzoek niet noodzakelijk omdat er geen eisen gesteld worden aan de optredende gevelbelasting. Door een uitspraak van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 3 september 2003 (nr. 200203751/1) is bepaald dat bij de beoordeling van een 30 km zone in sommige gevallen een akoestische beschouwing nodig is.

Het plangebied

Op 1 mei 2013 is door Aeres in samenwerking met K+ Adviesgroep BV een verkennend akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd voor het plangebied. Hieronder wordt enkel een samenvatting van het onderzoek weergegeven. De volledige rapportage 'verkennend akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai bouwplan Veenstraat 46-52 te Molenschot (M11 267)' vormt een bijlage bij het bestemmingsplan.

Het plan is gelegen aan de Veenstraat te Molenschot, gemeente Gilze en Rijen. Ter plaatse van het bouwplan kent de Veenstraat een snelheidsregime van 30 km/uur, zodat geen sprake is van een gezoneerde weg in het kader van de Wet geluidhinder.

Het plan ligt wel in de zone van de Goorbergscheweg en Molenschotsebaan. Gezien het karakter van beide wegen en de afstand tot het bouwplan kan worden gesteld dat de voorkeursgrenswaarde op het bouwplan niet zal worden overschreden.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de Veenstraat wel beschouwd. Wanneer de situatie zou worden beschouwd als ware sprake is van een gezoneerde weg in het kader van de Wet geluidhinder, dan zou de geluidbelasting bij voorkeur lager moeten zijn dan 53 dB (dit is dezelfde waarde als de voorkeursgrenswaarde, maar zonder aftrek artikel 110g Wgh).

Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat de geluidbelasting op de woning, die het dichtst bij de Veenstraat is gelegen, maximaal 57 dB is. Er is wel een voor wegverkeer geluidluwe gevel aanwezig (achtergevel, evenwijdig aan de Veenstraat). Op de overige woningen van het plan blijft de geluidbelasting beneden 53 dB.

Zonder maatregelen kan bij de enen woning niet worden volstaan met een gevelgeluidwering van 20 dB (minimum eis uit het Bouwbesluit). Het binnenniveau van 33 dB kan niet worden gegarandeerd. De minimale gevelgeluidwering dient 24 dB te zijn.

Volgens de toelichting op het Bouwbesluit moet de veroorzaker van het geluid ervoor zorgdragen dat het binnenniveau niet wordt overschreden. Overwogen kan worden om de bestaande klinkerbestrating te vervangen door stille elementenverharding. Hiermee is een verlaging van 5 dB haalbaar, zodat de geluidbelasting beneden 53 dB komt. De kosten voor het vervangen van de bestaande wegverharding worden geraamd op 200 m x 6 m x € 50,-/m² = € 60.000,-.

Overigens wordt bij standaard bouwkundige voorzieningen in combinatie met een mechanisch ventilatiesysteem al snel een gevelgeluidwering van 24 dB gerealiseerd. Bij toepassing van ventilatieroosters is dit niet zonder meer het geval.

Conclusie

Uit akoestisch onderzoek blijkt dat door het toepassen van maatregelen kan worden voldaan aan de geldende geluidsnormen.

5.7. Bedrijven en Milieuzonering

Kader

Middels de Wet milieubeheer wordt milieuhinder in woonsituaties zoveel mogelijk voorkomen. Alle bedrijven en instellingen die in potentie hinder zouden kunnen veroorzaken moeten een vergunning hebben in het kader van de Wet milieubeheer of een melding indienen in het kader van het Activiteitenbesluit. In aanvulling op de milieuvergunningen worden er in voorkomende gevallen ook afstanden vastgelegd tussen bedrijven en woonbuurten (woningen).

De publicatie “Bedrijven en Milieuzonering 2009” geeft indicatieve richtafstanden voor een tweetal omgevingstype, te weten ‘rustige woonwijk en rustig buitengebied’ en ‘gemengd gebied’. In onderstaande tabel zijn de maximale richtafstanden voor beide omgevingstype vermeld, gebaseerd op de maximale milieucategorie en de milieubelastende activiteit.

Tabel 2.1: Richtafstanden in meters per omgevingstype

Milieucategorie	rustige woonwijk	gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1000	700
6	1500	1000

Deze afstanden geven een indicatie bij de planvorming in relatie met woningen en/of bedrijven. Zijn de afstanden tussen ontwikkellocaties en bestaande bouw kleiner dan de afstanden uit de VNG-publicatie, dan zal er nader onderzoek gedaan moeten worden naar de daadwerkelijke hinder van het bedrijf op de omgeving. De milieuhinder wordt daardoor concreet zichtbaar gemaakt. Dit op het gebied van geluid, geur, gevaarsaspecten e.d.

Onderzoekslocatie


Er is door Agel Adviseurs in 2010 een milieukundig onderzoek uitgevoerd naar de milieuzonering van de milieubelastende activiteiten gelegen in de directe omgeving van het plangebied Veenstraat 46-52. Het onderzoek betreft een actualisatie van een in oktober 2006, door Agel Adviseurs, uitgevoerd onderzoek naar de ruimtelijke milieu-invloeden van bedrijfslocaties gelegen aan de Veenstraat te Molenschot.

Hieronder wordt enkel een samenvatting van beide onderzoeken weergegeven. De volledige rapportages 'Milieuonderzoek Veenstraat Molenschot, projectnummer 20050493, d.d. 20 oktober 2006' en 'Onderzoek milieuzonering Plangebied Veenstraat 46-52 te Molenschot, projectnummer 20050493-01, d.d. 11 november 2010' vormen een bijlage bij het bestemmingsplan.

Binnen het plangebied is uitsluitend sprake van de bestemming 'wonen' met bijbehorende voorzieningen zoals groen, parkeren etc. Daarnaast is het plangebied gelegen aan de rand van een kleine woonkern en nabij het natuurgebied Molenschotse heide. Op basis van deze kenmerken dient het plangebied aangemerkt te worden als een 'rustige woonwijk'.

Nu het agrarisch bedrijf aan de Veenstraat 46 is gesaneerd en het garagebedrijf aan de Veenstraat 52 wordt gesaneerd zijn er nog twee bedrijven gelegen nabij het plangebied. Het gaat om een transportbedrijf aan de Veenstraat 67 en een manege aan de Veenstraat 79. In onderstaande tabel zijn de richtafstanden voor beide bedrijven opgenomen.

nr	locatie	SBI	Cat.	omschrijving	afstanden in meters					
					geur	stof	geluid	gevaar	max.	aanwezig
1	Veenstraat 67	494.0	3.2	Transportbedrijf	0	0	100	30	100	45
2	Veenstraat 79	931.E	3.1	Manege	50	30	30	0	50	160

 *Overschrijding richtafstand.*

De in de tabel genoemde richtafstanden in de kolom 'aanwezig' is de afstand van de begrenzing van het perceel van het transportbedrijf aan de Veenstraat 67 tot het plangebied. Uit de tabel blijkt dat de richtafstand voor geluid van het transportbedrijf voor een deel loopt over het plangebied. Aan de richtafstand voor gevaar wordt voldaan.

Voor de manege kan gesteld worden dat deze geen beperking is voor de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling en de ruimtelijke ontwikkeling ook geen beperking geeft voor de activiteiten binnen de manege. De bestaande woningen aan de Veenstraat kunnen aangemerkt worden als bepalend voor eventuele toekomstige uitbreidingsmogelijkheden.



Figuur 26: milieucontour transportbedrijf

Op basis van de onderzoeksresultaten kan gesteld worden dat de representatieve bedrijfs situatie van het transportbedrijf aan de Veenstraat 67 en indirecte hinder kan voldoen aan de richtwaarde geldend voor een rustige woonwijk. Voor het maximaal geluidniveau geldt dit ook voor de dag- en avondperiode.

In bijgevoegd rapport 'onderzoek milieuzonering Plangebied Veenstraat 46-52 te Molenschot' uit november 2011 is nader ingegaan op de milieubelastende activiteit van het transportbedrijf en is middels een geluidsonderzoek de geluidbelasting van de activiteit in beeld gebracht ter plaatse van het plangebied en de meest nabij gelegen woning Veenstraat 54 en 65.

Voor de nachtperiode is sprake van een overschrijding van de richtwaarde van 55 dB(A) met circa 5 dB voor de nieuwe woning die direct aan de Veenstraat is gelegen. Op basis van de VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering is een verhoging van de richtwaarde met 5 dB mogelijk, mits het bevoegd gezag motiveert waarom deze verhoging in deze situatie acceptabel is. Indien deze overschrijding wordt getoetst aan de normstelling van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (60 dB(A) in de nachtperiode) dan kan gesteld worden dat aan deze normstelling voldaan wordt. Op basis van deze constatering kan gesteld worden dat de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling geen extra beperking geeft voor de bedrijfsvoering van het transportbedrijf. De overschrijding blijft binnen de algemeen geldende grenswaarde uit het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer.

Verder wordt als voorwaarde gesteld dat de maatgevende woning vanaf 7,5 meter hoogte een geluidsdove gevel moet hebben van de naar het transportbedrijf gerichte gevel(s). De geluidbelasting wordt getoetst op de gevel van woningen en andere geluidgevoelige gebouwen en op de grens van

geluidgevoelige terreinen. Een gevel die geen te openen delen bevat, een zogenaamde dove gevel, wordt daarbij buiten beschouwing gelaten. Deze gevel bevat dan geen te openen delen en heeft een geluidwering die voldoet aan de eisen zoals gesteld in het Bouwbesluit 2012. Dit wordt vastgelegd in de regels en op de verbeelding.

Tot slot is er altijd sprake is van een geluidluwe gevel waar voldaan wordt aan de richtwaarden.

Aangezien het plan voorziet in een dove gevel ter plaatse er een overschrijding is van de richtwaarde voor de nachtperiode kan ook voor deze woning ten aanzien van geluid een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten kan gesteld worden dat er ter plaatse van het plangebied sprake zal zijn een goed woon- en leefklimaat als gevolg van de milieubelastende activiteiten die plaatsvinden buiten het plangebied. Alleen in de nachtperiode is ter plaatse van het meest nabijgelegen bouwvlak sprake van een overschrijding van de gewenste richtwaarde voor het maximaal geluidniveau voor een rustige woonwijk. De overschrijding blijft binnen de grenswaarde van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer. Op basis hiervan kan deze overschrijding als aanvaardbaar aangemerkt worden in combinatie met het feit dat er altijd sprake is van een geluidluwe gevel waar voldaan wordt aan de richtwaarden en boven de 7,5 meter er een geluiddove gevel dient te komen.

5.8. Externe veiligheid

Kader

Het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi) heeft tot doel de risico's voor de burger te minimaliseren. Bij Externe Veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Binnen de externe veiligheid worden twee normstellingen gehanteerd:

- het Plaatsgebonden Risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;
- het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen. In het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) is opgenomen dat voor iedere toename van het GR een verantwoordingsplicht geldt, ook als de verandering geen overschrijding van de norm veroorzaakt.

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

Het plangebied

Op 23 mei 2012 is door een quick-scan externe veiligheid uitgevoerd voor het plangebied. Hieronder wordt enkel een samenvatting van het onderzoek weergegeven. De volledige rapportage 'Quick-scan externe veiligheid Plangebied Veenstraat 46-52 te Molenschot (M11 267)' vormt een bijlage bij het bestemmingsplan.

Onderzoekslocatie

- *Risicovolle bedrijven*

De grens van militaire vliegbasis Gilze Rijen ligt op ongeveer 650 meter van het plangebied. Conform de Risicokaart ligt het plangebied buiten de C-zone van het munitiecomplex. De zogenaamde Zone-1,

ligt op de grens van het terrein en dus op ongeveer 650 meter van het plangebied. De militaire vliegbasis legt geen beperkingen op het plan. Binnen een straat van 1 km rondom het bouwplan zijn verder geen risicovolle inrichtingen gelegen.

- *Transport gevaarlijke stoffen*

Ten noorden van het plangebied ligt op circa 1200 meter de N282. Op de risicokaart is de weg niet aangeduid als risicobron. Op ongeveer 2 km ten zuiden van het plangebied ligt de A58 en ten westen van het plangebied ligt op 4 km de A27. Op deze wegen vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Het spoortraject Dordrecht-Eindhoven is gelegen op 1200 meter van het plangebied. Uit bijlage 5 van de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen'(22 december 2009) blijkt dat de 10-6/jaar plaatsgebonden risicocontour van beide wegen niet reikt tot het plangebied. Gezien de afstand vormen deze vervoerswegen geen belemmeringen voor het plan.

- *Buisleidingen*

Ten noorden van het plangebied ligt op ongeveer 1200 meter afstand een buisleiding van de Gasunie (Z-520-01-KR-052). De gasleiding heeft een druk van 40 bar en een doorsnede van 12 inch. De belemmeringsstrook ligt op 4 meter ter weerszijden van de leiding. De leiding vormt gezien de afstand tot het plangebied geen belemmering.

Ten oosten van het plangebied komt op ongeveer 750 meter afstand een buisleiding van de Gasunie te liggen (Z-528-07). De gasleiding heeft een druk van 40 bar en een doorsnede van 6 inch. De risicocontour ligt op 4 meter ter weerszijden van de leiding. De leiding vormt gezien de afstand tot het plangebied geen belemmering.

- *Hoogspanningslijnen*

Conform de netkaart hoogspanningslijnen van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en milieu (RIVM) bevinden zich geen relevante hoogspanningslijnen in de nabijheid van het plangebied.

Conclusie

Uit de quick-scan is gebleken dat de inrichtingen en transportroutes in de nabijheid van het plangebied geen belemmeringen opleggen aan het bouwplan.

5.9. Flora en Fauna

Bij ruimtelijke ontwikkelingen vinden mogelijk nieuwbouw, kap-, sloop- en grondwerkzaamheden plaats. Deze werkzaamheden zijn gebonden aan natuurwet- en regelgeving, omdat zij mogelijk schade aan beschermde soorten of gebieden tot gevolg zouden kunnen hebben.

Voor een beoordeling van de mogelijke effecten van de voorgenomen functieverandering op de beschermde natuurwaarden in het plangebied en de directe omgeving is het volgende belangrijk:

- de ligging ten opzichte van Natura 2000- gebieden;
- de aanwezigheid van beschermde diersoorten in het kader van de Flora- en Faunawet.

Op 25 november 2010 is een natuurtoets uitgevoerd voor de Veenstraat 46 en 52, waarin de mogelijk natuureffecten inzichtelijk zijn gemaakt. Hieronder wordt enkel de conclusie uit het onderzoek weergegeven. De volledige rapportage 'Natuurtoets Veenstraat 46 en 52 in Molenschot - Onderzoek naar beschermde natuurwaarden' (projectnr. 234743)' vormt een bijlage bij het bestemmingsplan.

Conclusie

Uit natuurtoets blijkt het volgende:

- Het resultaat van de natuurtoets is dat zich ter hoogte van de Veenstraat 46 en 52 geen strikt beschermde dier- of plantensoorten bevinden die de bouw van de woningen met bijbehorende voorzieningen wezenlijk kunnen beïnvloeden. Er zullen door de sloop van de aanwezige bebouwing negatieve effecten optreden voor een aantal algemene beschermde soorten. Door een zorgvuldige werkwijze en het nemen van mitigerende maatregelen (o.a. ongeschikt maken van het leefgebied) kan schade worden voorkómen en blijven negatieve effecten beperkt. Voor de effecten op de algemene voorkomende, maar beschermde soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. Voor de algemene soorten geldt een vrijstelling.
- Voor alle beschermde soorten, dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt wel een zogenaamde ‘algemene zorgplicht’ (art. 2 Flora- en faunawet). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan beschermde soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.

5.10. Archeologie

Op 9 maart 2012 is door Aeres Milieu in samenwerking met het archeologisch en cultuurhistorisch adviesbureau Transect een verkennend archeologisch booronderzoek uitgevoerd aan de Veenstraat 46-52 te Molenschot.

Voorafgaand aan dit booronderzoek is een specifiek verwachtingsmodel opgesteld aan de hand van een bureauonderzoek over deze locatie. Het doel van het booronderzoek is de in het bureauonderzoek opgestelde specifieke verwachting te toetsen. Aan de hand van deze gegevens kunnen vervolgens een waardestelling en adviezen over de aanwezige archeologische resten, of vervolgtraject worden opgesteld.

Hieronder wordt enkel een samenvatting van het onderzoek weergegeven. De volledige rapportage “Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek, d.m.v. boringen, Veenstraat 46-52 te Molenschot (AM11205)” vormt een bijlage bij het bestemmingsplan.

Op basis van de bekende gegevens omtrent archeologische waarden in het gebied en geografische ligging moet worden geconcludeerd dat voor het plangebied een hoge archeologische verwachting geldt voor archeologische resten uit de hele prehistorie. Het plangebied is gelegen op de overgang van een hoger gelegen dekzandrug in de omgeving van water (de ten zuiden gelegen Veenloop). Dit zijn historisch gezien altijd voorkeurslocaties voor bewoning.

De omgeving is als relatief leemarm te beschrijven, hierdoor waren de gronden vermoedelijk gedurende de Romeinse periode minder aantrekkelijk aangezien de Romeinen voorkeur hadden voor leemrijke bodems welke beter paste bij de agrarische teelmethoden. Er zijn verder ook weinig aanwijzingen voor Romeinse activiteiten in de directe omgeving. Derhalve geldt voor de Romeinse periode een lage verwachting.

Hoewel de eerste vermeldingen van Molenschot pas uit de 16e eeuw afkomstig zijn, bestaat het vermoeden dat er reeds eerder bewoning plaatsvond mogelijk zelfs tot inde vroege middeleeuwen. De bewoning zal zich vermoedelijk hebben gecentreerd rond de aanwezige kapel. Aangezien het plangebied op enige afstand van dit centrum is gelegen bestaat het vermoeden dat het plangebied in deze periode zich beperkt tot agrarische- of woeste gronden (incl. heidegebied). Voor de

middeleeuwen geldt een middelhoge verwachting. Gezien de ligging van het plangebied in de aan- en afvliegroutes van het vliegveld Gilze-Rijen is het eveneens mogelijk resten uit de Tweede Wereldoorlog aan te treffen.

Om de steekproef, in de vorm van het booronderzoek, zo efficiënt mogelijk uit te voeren is er gebruik gemaakt van een grid met gelijkbenige driehoeken voor een maximale dekking. De werkzaamheden zijn uitgevoerd met een edelmanboor van 7 centimeter (en daar waar noodzakelijk geacht aangevuld met boringen van 12 centimeter).

Bij deze boringen is één archeologische indicator aangetroffen. Het betreft een fragment roodbakkerd aardewerk uit de 16e-17e eeuw. Dit fragment is aangetroffen in het cultuurdek, waardoor er geen directe relatie met het plangebied aangenomen mag worden. Het aardewerk kan namelijk van elders zijn aangevoerd bij het opbrengen van het cultuurdek. Daarnaast is ook geen intact bodemprofiel aangetroffen. In alle boringen zijn duidelijk aanwijzingen voor diepgaande verstoringen. Hierbij zijn alle potentieel interessante lagen opgenomen in het cultuurdek.

Vanwege de afwezigheid van intacte bodemprofielen en natuurlijke bodemopbouw, kan worden gesteld dat een mogelijk aanwezige archeologische vindplaats, indien überhaupt aanwezig, opgenomen is in het bovenliggende cultuurdek. Dit beeld geeft aanleiding om te adviseren dat eventueel verder archeologisch onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht..

Conclusie

Verder archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

5.11 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Kader

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 milieu-effectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.- (beoordelings)plichtig.

In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een 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 volgen: belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten of belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uitgesloten. In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r.- (beoordelings)-plichtig 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 milieu-effectbeoordeling.

Onderzoek

In het plangebied is sprake van de aanleg, wijziging of uitbreiding van een klein stedelijke ontwikkelingsproject. Het gaat in totaal om het toevoegen van maximaal 30 woningen, met

bijbehoren voorzieningen zoals wegen, straten en paden, parkeer- en speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige doeleinden etc. Het bouwen van woningen valt onder de activiteit D.11.2. in bijlage II van het Besluit m.e.r. waarvoor de term 'stedelijke ontwikkeling'. De drempelwaarde voor een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit van D.11.2. in bijlage II van het Besluit vermeld:

- Een oppervlakte van 100 ha of meer;
- Eenaangesloten gebied en 2000 of meer woningen.

Het plan overschrijdt deze drempelwaarde niet. Dit betekent dat er alleen een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden. Deze is opgenomen in de tabel op de volgende pagina.

Kenmerken van de projecten	
Omvang van het project (relatie met drempel D lijst)	Activiteit D11.2: stedelijke ontwikkeling met als drempelwaarde een oppervlakte van 100 ha. of meer en een aaneengesloten gebied van meer dan 2.000 woningen. Initiatief: toevoegen van maximaal 30 woningen met bijbehorende voorzieningen
Cumulatie met andere projecten	Nee
Gebruik natuurlijke hulpbronnen	Nee
Productie afvalstoffen	Normaal niveau bij woningen, afvalinzameling vindt plaats op de gebruikelijk wijze
Verontreiniging en hinder	Geen overschrijding van wettelijke normen voor luchtkwaliteit.
Risico voor ongevallen	Risicovolle inrichtingen zijn niet toegestaan
Plaats van de projecten	
Bestaande grondgebruik	Agrarisch, Wonen en Bedrijf-garagebedrijf
Rijkdom aan en kwaliteit en regeneratievermogen natuurlijke hulpbronnen van het gebied	Geen natuurlijke hulpbronnen in het gebied
Opnamevermogen milieu	Het plan is niet binnen een kwetsbaar, waardevol of ander bijzonder gebied gelegen. Er treden geen negatieve effecten op voor dergelijke gebieden als gevolg van het plan.
Kenmerken van het potentiële effect	
Bereik van het effect (geografisch en grootte getroffen bevolking)	Klein, enkele omliggende woningen
Grensoverschrijdend karakter	n.v.t.
Orde van grootte en complexiteit effect	Nihil: - Lichte toename verkeer en geluidsbelasting - Toename verhard oppervlak wordt gecompenseerd binnen het plangebied.
Waarschijnlijkheid effect	Zeker
Duur, frequentie en omkeerbaarheid effect	Permanent
Milieueffecten	
Flora en Fauna	Er bevinden zich geen strikt beschermde dier- of plantensoorten en er zullen geen negatieve effecten optreden voor een aantal algemene beschermde soorten. Door een zorgvuldige werkwijze en het nemen van mitigerende maatregelen (o.a. ongeschikt maken van het leefgebied) kan schade worden voorkómen en blijven negatieve effecten beperkt.
Archeologie	Vanwege de afwezigheid van intacte bodemprofielen en natuurlijke bodemopbouw, kan worden gesteld dat een mogelijk aanwezige archeologische vindplaats, indien überhaupt aanwezig, opgenomen is in het bovenliggende cultuurdek.
Luchtkwaliteit	De beoogde ontwikkeling bestaat uit de realisatie van maximaal 30 woningen met slechts een ontsluitingsweg en draagt 'niet in betekende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.
Water	Uitgaande van het worst case scenario voor het gehele plangebied is conform het beleid van de gemeente Gilze en Rijen

Milieuzonering	<p>een voorziening voor 396m3 noodzakelijk. Dit volume is hoger als de retentie-eis van het waterschap en kan ter plaatse van de groenbestemming gerealiseerd worden.</p> <p>Op basis van de onderzoeksresultaten kan gesteld worden dat er ter plaatse van het plangebied sprake zal zijn een goed woon- en leefklimaat als gevolg van de milieubelastende activiteiten die plaatsvinden buiten het plangebied. Alleen in de nachtperiode is ter plaatse van het meest nabijgelegen bouwvlak sprake van een overschrijding van de gewenste richtwaarde voor het maximaal geluidniveau voor een rustige woonwijk. De overschrijding blijft binnen de grenswaarde van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer. Op basis hiervan kan deze overschrijding als aanvaardbaar aangemerkt worden in combinatie met het feit dat er altijd sprake is van een geluidluwe gevel waar voldaan wordt aan de richtwaarden en boven de 7,5 meter er een geluiddove gevel dient te komen.</p>
Geluid	<p>Het plan is gelegen aan de Veenstraat te Molenschot, gemeente Gilze en Rijen. Ter plaatse van het bouwplan kent de Veenstraat een snelheidsregime van 30 km/uur, zodat geen sprake is van een gezoneerde weg in het kader van de Wet geluidhinder. Het plan ligt wel in de zone van de Goorbergscheweg en Molenschotsebaan. Gezien het karakter van beide wegen en de afstand tot het bouwplan kan worden gesteld dat de voorkeursgrenswaarde op het bouwplan niet zal worden overschreden. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de Veenstraat wel beschouwd. Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat de geluidbelasting op de woning, die het dichtst bij de Veenstraat is gelegen, maximaal 57 dB is. Er is wel een voor wegverkeer geluidluwe gevel aanwezig (achtergevel, evenwijdig aan de Veenstraat). Op de overige woningen van het plan blijft de geluidbelasting beneden 53 dB. Uit akoestisch onderzoek blijkt dat door het toepassen van maatregelen kan worden voldaan aan de geldende geluidsnormen. Het vervangen van de klinkerbestrating acht de gemeente niet wenselijk in verband met de hoge kosten en het verdwijnen van de karakteristieke uitstraling van de klinkerbestrating. Daarom zal in de omgevingsvergunning de voorwaarde worden opgenomen dat de woningen het dichtst gelegen aan de Veenstraat voorzien dient te worden van een mechanisch ventilatiesysteem.</p>
Verkeer en parkeren	<p>De ontsluiting van het plan vindt plaats via de Veenstraat. Er wordt voor dit plan de kencijfers uit het GVVP aangehouden, waarmee voldaan wordt aan het GVVP.</p>

Conclusie

Het plan leidt niet tot belangrijke nadelige milieueffecten, gelet op de kenmerken van de activiteit, de geringe mate van de kwetsbaarheid van het milieu waarin het plangebied is gelegen en het gebied waarop het effect zou kunnen hebben. Dit is bekrachtigd in de uitgevoerde onderzoeken, waaronder het uitgevoerde milieuonderzoeken. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het milieubelang in voldoende mate is afgewogen en dat er geen nadelige effecten zijn te verwachten. De conclusie is dat er geen milieueffecten zijn die nadere geanalyseerd en afgewogen dienen te worden in een m.e.r.

6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

6.1. Inleiding

Dit hoofdstuk gaat in op de wijze van juridische vertaling in planregels van de voor het plangebied gewenste functionele en stedenbouwkundige ontwikkeling.

6.2. Planvorm

De kaders en andere uitgangspunten uit hoofdstuk 4 en 5 zijn vertaald in het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan:

Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding met planregels. Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht. De verbeelding van “Veenstraat 46-52 te Molenschot” bestaat uit één kaartblad.

Per 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en is het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden. Hierin is geregeld dat vanaf 1 januari 2010 alle nieuwe ruimtelijke plannen digitaal en volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) dienen te zijn opgebouwd. Hierdoor zijn de bestemmingsplannen onderling vergelijkbaar, digitaal uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het bestemmingsplan ‘Veenstraat 46-52 te Molenschot’ is opgebouwd en vorm gegeven conform de SVBP2008.

De planregels zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken: inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. In de volgende paragraaf wordt de inhoud nader toegelicht.

6.3. Toelichting op de bestemmingen

Inleidende regels (hoofdstuk 1)

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het artikel “Begrippen” wordt een aantal in het plan gebruikte begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van de begrippen beperkt en daarmee de duidelijkheid en rechtszekerheid van het plan vergroot. In het artikel “Wijze van meten” wordt aangegeven op welke wijze de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

Bestemmingen en gebruik (hoofdstuk 2)

De planregels in dit hoofdstuk kennen een vaste indeling:

- Bestemmingsomschrijving;
- Nadere detaillering van de bestemming;
- Bouwregels;
- Ontheffing van de bouwregels;
- Wijzigingsbevoegdheden;

In de ‘bestemmingsomschrijving’ wordt de materiële inhoud van de bestemming aangegeven. Het bevat een beschrijving van de toegestane functies waarbij op de plankaart voorkomende combinaties met aanduidingen en dubbelbestemmingen wordt aangegeven. In de ‘nadere detaillering’ wordt dit verder uitgewerkt. In de ‘bouwregels’ wordt vermeld welke bebouwing ‘als recht’ mag worden opgericht, ten dienst van de bestemming. Flexibiliteit in het plan wordt vergroot door de ‘afwijking

van de bouwregels'. In dit onderdeel wordt aangegeven van welke planregels gemotiveerd afgeweken kan worden. Onder 'wijzigingsbevoegdheden' staan regels waarlangs de bestemming van het een bepaald gebied veranderd kan worden in een andere bestemming.

Hieronder volgt een korte beschrijving van de verschillende bestemmingen:

Artikel 3: Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groen, landschappelijk inpassing, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals waterberging en infiltratie en bij deze bestemming behorende nutsvoorzieningen. Binnen deze bestemming is een verbod opgenomen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van diverse werkzaamheden.

Artikel 4: Verkeer – verblijfsgebied

De gronden binnen deze bestemming zijn onder meer bestemd voor wegen, voet- en fietspaden, bushaltes en parkeervoorzieningen. Op of in deze gronden mogelijk uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd. Tevens zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

Artikel 5: Wonen

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor wonen en in samenhang daarmee aan-huis-verbonden-beroepen. Tevens zijn parkeervoorzieningen, tuinen en erven, nutsvoorzieningen, water- en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Alle bebouwing dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Verder zijn aanduidingen opgenomen voor het toegestane type woningen, de minimale en maximale goothoogte, de bouwhoogte, het maximum aantal te bouwen wooneenheden en het minimaal aantal aaneengebouwde woningen. Per bouwperceel is ten hoogste één woning toegestaan. In de regels zijn nadere bebouwingsregels opgenomen voor de hoofdgebouwen, bijgebouwen en andere bouwwerken. Ten behoeve van ruimtere bouw- en gebruiksmogelijkheden kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verlenen.

Algemene regels (hoofdstuk 3)

Artikel 6: Anti-Dubbelregel

Met de dubbelregelbepaling wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende bouwvergunning of een mededeling op een meldingsplichtig bouwwerk is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe bouwvergunning of het doen van een mededeling mag worden meegenomen.

Artikel 7: Algemene bouwregels

In dit artikel zijn bouwregels opgenomen die van toepassing zijn op ondergeschikte bouwdelen.

Artikel 8: Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van het strijdig gebruik.

Artikel 9: Algemene aanduidingsregels

Een aantal van deze aanduidingen hebben betrekking op zoneringen als gevolg van de ligging van het plangebied nabij de vliegbasis. Deze zoneringen brengen bouwhoogtebepalingen met zich mee brengen. De hoogtebepalingen worden, in tegenstelling tot andere bepalingen met betrekking tot bouwhoogten, niet gemeten vanaf peil, maar ten opzichte van NAP. In dit bestemmingsplan de volgende gebiedsaanduidingen opgenomen als gevolg van de aanwezigheid van de militaire vliegbasis zijn:

- IHCS

- ILS
- Milieuzone geluidsgevoelige objecten

Artikel 10: Algemene afwijkingsregels

De algemene afwijkingsregels beschrijft de mogelijkheid om af te wijken van de in het plan genoemde maatvoering en andere regels.

Artikel 11: Algemene wijzigingsregels

In dit artikel zijn algemene wijzigingsregels opgenomen voor het college van burgemeester en wethouders om het bouwen van gebouwtjes van openbaar nut, het overschrijden van bebouwingsgrenzen, beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen en het oprichten van masten en antennes tot een bepaalde bouwhoogte mogelijk te maken.

Artikel 12: Algemene procedureregels

Veranderingen in gebruik hebben gevolgen voor de directe omgeving. Bij ontheffingen en wijzigingen vindt een toetsing aan voorwaarden plaats en een nadere belangenafweging met inspraakmogelijkheid. In dit artikel wordt hiernaar verwezen.

Artikel 13: Overgangs- en slotregels

Dit artikel betreft de overgangsregels met betrekking tot het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken die afwijken van het bestemmingsplan op het moment dat dit bestemmingsplan inwerking treedt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging hiervan is alleen toegestaan indien de afwijking hierdoor niet wordt vergroot.

Artikel 14: Slotregel

Het laatste artikel "Slotregel" geeft de officiële naam van het plan aan, wanneer naar het plan wordt verwezen.

7. UITVOERBAARHEID

7.1. Economische uitvoerbaarheid

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Omdat de grond in eigendom is/komt van de gemeente en zij zelf de locatie gaat ontwikkelen ligt de verantwoordelijkheid voor de financiële haalbaarheid volledig bij de gemeente. Er is in dit geval geen sprake van overeenkomsten (over de grond) met andere partijen en er zijn geen kosten te verhalen.

7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inspraak

De gemeente betreft de bevolking bij de voorbereiding van plannen op ruimtelijk gebied. Het voorontwerp van het bestemmingsplan zal in verband daarmee gedurende enkele weken op het gemeentesecretariaat ter inzage liggen, waarbij informatie kan worden ingewonnen. Eventuele op- en aanmerkingen kunnen schriftelijk aan burgemeester en wethouders kenbaar worden gemaakt. In het kader van de inspraak betreft de gemeente de bevolking bij de voorbereiding van plannen op ruimtelijk gebied.

Vooroverleg

Ter voldoening aan het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg gepleegd te worden met besturen van gemeenten, met Rijks- en Provinciale diensten etc.

Zienswijzen

Met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.8 de Wet ruimtelijke ordening, juncto artikel 3.12 van de Algemene wet bestuursrecht zal het bestemmingsplan opengesteld worden voor het indienen van zienswijzen.

BIJLAGEN