

Nota van inspraak en vooroverleg bij ontwerpbestemmingsplan 'Veenstraat 46-52 te Molenschot'

Publicatie van het voorontwerpbestemmingsplan heeft o.a. in het Weekblad van 28 november 2012 gestaan. Het plan heeft ter visie gelegen vanaf donderdag 29 november 2012 tot en met 16 januari 2013. In totaal zijn er drie inspraakreacties ontvangen. De reacties zijn ontvankelijk. In het kader van het wettelijk vooroverleg is het plan ook voorgelegd aan de provincie Noord-Brabant, Waterschap Brabantse Delta en het Rijk/Defensie. Er zijn twee vooroverlegreacties binnengekomen. Vanuit het Rijk/Defensie is er geen reactie op het plan gekomen. Daarnaast zijn er behoorlijk wat ambtelijke wijzigingen. Het aanvankelijk globale plan is meer gedetailleerd geworden waardoor onder andere meer inzicht wordt gegeven over de situering van de bovengrondse infrastructuur, de situering van de bouwvlakken en de groenstructuur. Het plan is meer gedetailleerd om de gekozen woonsfeer (boerenerf) planologisch sterker te verankeren. De verbeelding laat in het ontwerp duidelijk twee "boerenerven" zien waaromheen de bebouwing is gegroepeerd.

Kort en zakelijk samengevat houden de reacties en wijzigingen het volgende in:

INSPRAAKREACTIES	
1. Van Hoven & Oomen adviseurs Namens J.A.M. Romme, Veenstraat 46 te Molenschot Ontvangen: 13 december 2012	Inspreker vindt dat de grens van de wijziging te dicht bij het restant van zijn perceel ligt.
Reactie	De gemeente is met de inspreker in overleg gegaan over de precieze begrenzing van het plangebied. Het plangebied is in het ontwerpbestemmingsplan aangepast, daarbij (mede) rekening houdend met de wensen van de inspreker
2. SRK Rechtsbijstand Namens de heer P. Boemaars, Veenstraat 67 te Molenschot Ontvangen: 24 december 2012	<ol style="list-style-type: none">1. Inspreker vreest dat door de woningbouw zijn bedrijf wordt beperkt.2. Inspreker vreest dat de bewoners van de nieuwe woonwijk in de toekomst gaan klagen over geluidsoverlast afkomstig van zijn transportbedrijf.3. In het uitgevoerde geluidsonderzoek is men uitgegaan van omgevingstype: 'rustige woonwijk'. Men zou echter uit moeten gaan van omgevingstype: 'gemengd gebied'.4. Inspreker verzoekt om het plangebied dusdanig in te richten dat de geluidsluwe ruimte planologisch wordt geborgd en dit niet pas in de omgevingsvergunning te regelen.5. Inspreker heeft bezwaar tegen het puur theoretische onderzoek wat is uitgevoerd. Het zou beter zijn om feitelijke metingen te verrichten.6. Inspreker heeft een brief ontvangen van de gemeente waarin wordt aangegeven dat zijn bedrijf min of meer op slot zit door dichterbij gelegen burgerwoningen. Inspreker wil

	weten om welke woningen het hier gaat.
Reactie	<p>1. Uit het akoestisch rapport van Agel Adviseurs blijkt dat ter plaatse van de bestaande woningen in de omgeving van transportbedrijf Boemaars juist wordt voldaan aan het langtijdsgemiddeld beoordelingsniveau. Ter plaatse van het plangebied wordt ruimschoots voldaan aan het langtijdsgemiddeld beoordelingsniveau. Bij eventuele uitbreiding van het bedrijf zijn de nu aanwezige woningen bepalend. Uit het akoestisch onderzoek blijkt voorts dat in de huidige situatie de piekniveaus ter plaatse van de bestaande woningen al worden overschreden. Ook hiervoor geldt dat de bestaande woningen de beperkende factor zijn bij een eventuele uitbreiding van het bedrijf.</p> <p>2. Besloten is om één zijde van de daklaag van de woning die het dichtst bij het transportbedrijf gelegen is vanaf 7,5 meter hoogte geluidsdoof te maken, zodat de piekniveaus op deze gevel niet worden overschreden. Op die manier wordt voldaan aan de eisen voor wat betreft het Activiteitenbesluit en de Wet geluidhinder.</p> <p>3. Het plan voorziet in het realiseren van een woonwijk. Binnen het plangebied, waar de bouw van uitsluitend woningen is voorzien, is dan ook geen sprake is van 'gemengd gebied', maar van een 'rustige woonwijk'. Uitgaande van de hinderfactoren ten opzichte van het plangebied bestaat derhalve aanleiding om aan te sluiten bij de adviesafstanden uit de VNG-brochure die op een rustige woonwijk van toepassing zijn.</p> <p>4. De geluidsdove (dak)gevel wordt aangeduid op de verbeelding en in de regels van het bestemmingsplan.</p> <p>5. Het is de normale werkwijze om bij een geluidsonderzoek uit te gaan van rekenkundige methodes. Naast het feit dat metingen zeer tijdrovend zijn (zeer veel waarneempunten op verschillende hoogten en gedurende de dag-, avond- en nachtperiode), wordt bij metingen ook het geluidsniveau van de omgeving (zoals wegverkeerslawaaï) meegenomen. We zijn bij de rekenkundige methode niet afhankelijk van de juiste meteorologische condities. Om een juist beeld van de te verwachten geluidsbelasting vanwege het bedrijf te kunnen bepalen, moet daarom het geluid berekend worden. Op deze manier kunnen de contouren op de meest nauwkeurige wijze worden bepaald.</p>

	<p>6. Uit berekeningen van het langtijdsgemiddeld beoordelingsniveau blijkt dat de grenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde contour in de huidige situatie op de gevels van de woningen Veenstraat 65 en 77 ligt. Ter plaatse van de woning Veenstraat 54 wordt deze grenswaarde in de huidige situatie ook al nagenoeg bereikt (48 dB(A)). De maximale geluidsniveaus worden in de huidige situatie ter plaatse van de woningen Veenstraat 54, 65 en 77 overschreden.</p>
<p>3. Achmea Rechtsbijstand Namens de heer en mevrouw Hamelers, Veenstraat 54 te Molenschot</p> <p>Ontvangen: 9 januari 2013</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Insprekers zijn van mening dat de uitbreiding te grootschalig is en niet passend is in de landelijke omgeving. 2. De realisering van aaneengebouwde woningen is in strijd met de Welstandsnota en past dan ook niet in het gebied. Rijwoningen tasten het open karakter van het buitengebied aan en doen afbreuk aan het gedifferentieerde gevelbeeld. 3. Artikel 4.2.3 van de bestemmingsplanvoorschriften voorziet in omvangrijke bebouwingmogelijkheden ten behoeve van bijgebouwen en aan- en uitbouwen. Dit is in strijd met het landelijke karakter. 4. Insprekers betwijfelen of er daadwerkelijk behoefte bestaat aan deze (starters)woningen in Molenschot. 5. Het bestemmingsplan voorziet niet in een adequate landschappelijke inpassing. 6. Het archeologisch onderzoek moet nog aangevuld worden. 7. De Veenstraat is een weg van kasseien. Deze geven meer geluidsoverlast dan een normale 30 km-weg en dus is een akoestisch onderzoek op zijn plaats. 8. Volgens insprekers voldoet de inrichting van het plangebied niet aan het Besluit Militaire Luchthavens (BML). 9. De realisering van de nieuwbouw kan in de omgeving parkeeroverlast veroorzaken. 10. Insprekers vrezen overlast door de toename van verkeersbewegingen. 11. Insprekers vrezen dat door het plan hun privacy en uitzicht worden aangetast en dat geluidsoverlast en lichthinder ontstaat. 12. Op het punt van de economische uitvoerbaarheid is het bestemmingsplan onvoldoende onderbouwd. 13. Voor het bestemmingsplan is gekozen voor een globaal eindplan, zonder uitwerkingsplicht. Insprekers vinden dat dit onvoldoende duidelijkheid biedt. 14. Insprekers hebben een viertal alternatieve plannen bedacht: <ul style="list-style-type: none"> - Situering van het nieuwbouwproject in het verlengde van de Schoolstraat.

	<ul style="list-style-type: none"> - Situering van het nieuwbouwproject ten zuiden van de Veenstraat 46. - Opvulling van open plek in het huidige plangebied door lintbebouwing en geen woningbouw achter het lint. - Insprekers zouden graag zien dat een strook van 20 meter onbebouwd wordt en dat er na de strook grond met een diepte van 20 meter een struweel en/of houtwal wordt aangelegd. <p>15. Insprekers vrezen dat hun woning in waarde daalt na wijziging van het bestemmingsplan. Zij zijn dan ook van plan een planschadeclaim in te dienen.</p>
Reactie	<p>1. Bij deze ontwikkeling is aansluiting bij de landelijke omgeving rondom de Veenstraat, juist een van de belangrijkste uitgangspunten geweest. Ingezet wordt op het behouden van waardevolle zichtlijnen en oriëntatiemogelijkheden. Alle gevels die een directe visuele relatie hebben met het landschap hebben een welstandsbelang. De uitbreiding moet een bepaalde omvang hebben om rendabel te kunnen zijn. Gezien de grootte en de (beperkte) capaciteit van het plangebied verschilt de gemeente met insprekers van mening dat hier sprake is van een grootschalige ontwikkeling.</p> <p>2. De Welstandsnota gaat uit van de bestaande situatie en dat is bouwen aan het lint. Door de voorgenomen ontwikkeling ontstaat er een andere situatie. De welstandsnota zal naar aanleiding daarvan dan ook op dit punt aangepast moeten worden. Dit gebeurt door het opstellen van een beeldkwaliteitsplan, dat op den duur wordt geïmplementeerd in de welstandsnota.</p> <p>Het ontwerpplan respecteert overigens de insteek van de welstandsnota door bijzondere aandacht te besteden aan bebouwingmogelijkheden langs de Veenstraat. De bebouwing vanuit het ontwerpplan in de ruimte tussen de panden Veenstraat 46 en 54 moet passen in het ritme en de bebouwingsstructuur van de Veenstraat. Dit betekent dat er ruimte is voor één forse vrijstaande woning of één twee-onder-eenkapper. Het gedifferentieerd gevelbeeld van de Veenstraat wordt daarmee gerespecteerd.</p> <p>Anders ligt het met het gebied achter de bebouwing aan de Veenstraat. Dit gebied kent een eigen woonsfeer (agrarisches buurtschap). Om deze sfeer te bereiken is het noodzakelijk het ontwerp bestemmingsplan meer te detailleren en de bouwvlakken voor woningen concreet aan te geven. Het bestemmingsplan wordt juist ten behoeve van deze bijzondere woonsfeer ondersteund door een beeldkwaliteitsplan waarin meer wordt</p>

ingezoomd op materiaalkeuze, kleurstellingen, positie van bebouwing ten opzichte van elkaar en het openbaar gebied, sfeer en materiaal gebruik van de openbare ruimte enz.

3. De voorgenomen gebiedsontwikkeling steekt in op de ontwikkeling van een agrarisch buurtschap. De ruimtelijke structuur van een agrarische buurtschap is geënt op een aaneenschakeling van meerdere boerenerven. Het boerenerv kenmerkt zich door een centrale (openbare) ruimte waarom heen diverse bouwwerken staan gepositioneerd die variëren in bebouwingsgrootten en bebouwingsvormen. Deze gewenste gevarieerdheid aan bouwwerken kan middels artikel 4 mogelijk worden gemaakt, past binnen het gewenste beeld van een boerenerv en tast het landelijke karakter niet aan.

Het gaat hier om een uitbreiding van de kern Molenschot ten behoeve van woningzoekenden uit die kern. De bebouwingdichtheid van het gebied komt neer op circa 27 woningen per ha. Het bebouwingspercentage van een bouwperceel is afhankelijk van het woningtype. Bij een vrijstaande woning is het bebouwingspercentage 50% tot een maximale bebouwing van 350 m², bij halfvrijstaande woningen is dat 60% tot een maximum van 250 m² en bij aaneengebouwde woningen is dat 70% tot een maximum van 150 m². Deze bebouwingsmogelijkheden worden algemeen binnen de gemeente Gilze en Rijen gebruikt.

Zoals aangegeven wordt de landelijke sfeer/karakter van het ontwikkelingsgebied gevormd door een aaneenschakeling van pleinen (de boerenerven) en de daarom heen gegroepeerde bebouwing. Er is geen ruimtelijke reden om in deze situatie af te wijken van de algemene bebouwingsmogelijkheden. Verder wordt de landschappelijke inpassing van het gebied vormgegeven door een groenstructuur aan de rand van het plangebied.

4. Op 9 januari 2013 heeft een eerste informatieavond plaatsgevonden. Op deze avond is aan belangstellenden gevraagd om een enquête met betrekking tot hun woonwensen in te vullen. Uit de ingevulde enquêtes is gebleken dat 26 personen/stellen concreet belangstelling hebben voor een woning. Ook uit het IDOP Molenschot en het woonbehoeftenonderzoek is gebleken dat er behoefte bestaat aan de woningen.

5. Door af te stappen van een globaal eindplan en te werken aan een meer gedetailleerd plan wordt beter zichtbaar gemaakt dat het plangebied ook daadwerkelijk landschappelijk wordt ingepast. Daar waar het plangebied direct aansluit op het open landschap komt

een groenstrook. Over de inrichting ervan wordt gedacht aan nieuwe houtwallen en of struwelen waar waterretentie mogelijk is.

6. De paragraaf over archeologie is inmiddels aangepast. Er is door Aeres Milieu een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is ter controle voorgelegd aan de regio-archeoloog. De conclusie van het onderzoek en het advies van de regio-archeoloog zijn verwerkt in de archeologieparagraaf van het bestemmingsplan.

7. Door Aeres Milieu is een akoestisch onderzoek naar het wegverkeerslawaai van de Veenstraat uitgevoerd.

8. De locatie is gelegen binnen de 35-40 Ke contour. Binnen deze contour is woningbouw onder voorwaarden mogelijk. Op grond van artikel 5 van het BGGL is woningbouw toegestaan als de woningen een open plek in de bestaande, te handhaven bebouwing opvullen of dienen ter vervanging van op die plaats reeds aanwezige bebouwing, niet zijnde woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen (artikel 5 lid a sub 1 en 2). In dit geval is in het plangebied te saneren bebouwing aanwezig in de vorm van een garagebedrijf en een grote loods met daarin twee tegelhandels en een tweede garagebedrijf.

Op de bestaande locatie wordt ongeveer 2066 m² aan bebouwing gesloopt. Ongeveer hetzelfde aantal vierkante meters wordt teruggebouwd aan woningen. De contouren van de bebouwing gaan in principe niet verder het buitengebied in dan de bestaande bebouwing. Zowel noordelijk als zuidelijk en westelijk (aan de overzijde van de weg) ligt al bebouwing, zodat het project ook tussen bestaande bebouwing in ligt.

9. Uiteraard zal worden voldaan aan de gemeentelijke parkeerkencijfers, zoals deze zijn verwoord in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan. Wij gaan er dan ook vanuit dat geen parkeeroverlast zal ontstaan.

10. De huidige bestemming van het perceel Veenstraat 52 is een 'niet agrarisch bedrijf, zijnde een garagebedrijf'. In het pand wordt ook daadwerkelijk een garagebedrijfje geëxploiteerd. Ook het bedrijf van Romme (agrarisch) genereert

verkeersbewegingen. Toch zal de ontwikkeling leiden tot een toename van verkeersbewegingen. Het plan zal echter, eventueel na het nemen van enkele kleine verkeersmaatregelen, geen grote negatieve gevolgen heeft voor de veiligheid, bereikbaarheid en leefbaarheid op de omliggende wegen.

11. Van het plangebied is een verkavelingsstudie opgemaakt. Deze verkavelingsstudie is planologisch vertaald in een, wat eerder is aangegeven als een meer gedetailleerd plan. Daarin wordt tussen de beoogde nieuwbouw en de achterzijde van de woning een afstand van ongeveer 33 meter in acht genomen. Aansluitend op de aanwezige groenafscherming van het perceel van insprekers is een groenstrook van tenminste 2 meter geprojecteerd. Tussen de zuidelijke perceelsgrens van het perceel van insprekers wordt met de te bouwen woningen een afstand van tenminste 20 meter in acht genomen.

Ons inziens wordt daardoor in hoge mate rekening gehouden met de persoonlijke leefomstandigheden van insprekers. Wij zijn van mening dat er geen onevenredige aantasting van uitzicht en privacy is en geen sprake is van onrechtmatige geluids- en/of lichthinder.

12. De paragraaf over de economische uitvoerbaarheid wordt in het ontwerpbestemmingsplan verder uitgewerkt.

13. Het ontwerpbestemmingsplan is minder globaal en daarmee duidelijker voor omwonenden.

14. Insprekers hebben een viertal alternatieve plannen bedacht:

- Situering van het nieuwbouwproject in het verlengde van de Schoolstraat: dit is te ver weg van de bestaande kern, teveel op Gilze georiënteerd en levert daarom geen bijdrage aan de leefbaarheid van Molenschot. Tevens ligt een groot deel van het verlengde van de Schoolstraat binnen de 50-45 Ke zone. Bebouwing met geluidgevoelige bebouwing (i.c. woningen) is niet bespreekbaar en strijdig met het bieden van een goed/aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
- Situering van het nieuwbouwproject ten zuiden van de Veenstraat 46: het plan moest achter bestaande woningen liggen van de provincie, de Verordening

	<p>Ruimte is daar ook specifiek op aangepast. Tevens is de locatie ongunstig gelegen binnen de Ke zone. In de Verordening ruimte heeft de provincie haar ruimtelijk beleid weggezet. De gemeente dient daarmee rekening te houden. Bij strijdigheid met de verordening kan de provincie beoogde ontwikkelingen blokkeren. Verder speelt de 35-40 ke zoner van de Vliegbasis. Ten behoeve van de ontwikkelingen aan de Veenstraat is intensief overleg met zowel de provincie als Defensie en dit heeft uiteindelijk geleid tot aanpassing van de Verordening ruimte.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Opvulling van open plek in het huidige plangebied door lintbebouwing en geen woningbouw achter het lint: dit is in het verleden niet toegestaan door de provincie en geeft veel problemen met omliggende milieucirkels van meerdere bedrijven. - Insprekers zouden graag zien dat een strook van 20 meter onbebouwd wordt en dat er na de strook grond met een diepte van 20 meter een struweel en/of houtwal wordt aangelegd. Het plan zoals dat er nu ligt, gaat uit van een goede ruimtelijke ordening. Toch is besloten om aansluitend op de aanwezige groenafscherming van het perceel van insprekers een groenstrook van tenminste 2 meter te projecteren, om op deze wijze enigszins aan de bezwaren van inspreker tegemoet te komen. <p>15. Het staat de insprekers vrij een verzoek om tegemoetkoming in planschade in te dienen bij de gemeente. Uiteraard wordt ieder verzoek zorgvuldig bekeken. Deze verzoeken kunnen echter pas in behandeling worden genomen als het bestemmingsplan onherroepelijk is.</p>
<p>VOOROVERLEGREACTIES</p>	
<p>1. Waterschap Brabantse Delta</p> <p>Ontvangen: 11 januari 2013</p>	<p>1. Er heeft een onderzoek ter bepaling van infiltratiecapaciteit plaatsgevonden. Wat betreft de bepaling van de GHG en de doorrekening van de infiltratiecapaciteit bij verschillende buien is het onderzoek onvoldoende uitgevoerd.</p> <p>2. Indien uit de berekeningen blijkt dat het infiltratiesysteem niet voldoende kan functioneren dan zal er een verbinding moeten worden gemaakt met het watersysteem en zal het systeem voor een deel als retentie gaan fungeren. Indien dit het geval is geldt de retentie-eis van het waterschap en zal er maximaal een retentiecapaciteit van 772 m³ gerealiseerd moeten worden (dit is dus veel groter dan de 396 m³ van de gemeente).</p> <p>3. Aangegeven wordt, dat ten zuidoosten van het plangebied de infiltratiesnelheid lager is</p>

	<p>en dit gebied dus minder geschikt wordt voor een infiltratievoorziening. Volgens de verbeelding is juist in het zuidoostelijke deel een retentievoorziening (groene bestemming) voorzien. Het is logischer de retentievoorzieningen (en dus bestemming groen) op de beste infiltratieplekken te voorzien.</p> <p>4. Het waterschap vraagt aandacht voor het onderhoud van de infiltratie-/retentievoorzieningen.</p> <p>5. Het waterschap verzoekt in de waterparagraaf aandacht te schenken aan het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlogende bouwmaterialen.</p>
Reactie	<p>1. Aeres Milieu heeft het "Infiltratieonderzoek en waterparagraaf" aangepast. Inmiddels is de GHG bepaald en heeft er een doorrekening plaatsgevonden van de infiltratiecapaciteit bij verschillende buien.</p> <p>2. In de waterparagraaf van het bestemmingsplan wordt uitgegaan van een retentiecapaciteit van 396m³ bij T=100. Dit is berekend op basis van de normen van het waterschap, uitgaande van de landbouwkundigeafvoernormen. Dit is de meest ongunstige situatie. Vergroting van de retentiecapaciteit is ons inziens daarom niet aan de orde.</p> <p>3. De infiltratiecapaciteit is in het zuidoosten inderdaad matig. De infiltratievoorziening loopt echter van zuid-oost naar noord-oost. In het noord-oosten is de infiltratiecapaciteit echter beter. De retentie kan daarom op de huidige plaats blijven liggen.</p> <p>4. Met het onderhoud van de infiltratie-/retentievoorzieningen wordt rekening gehouden bij de verdere uitwerking van het plan.</p> <p>5. In de waterparagraaf zal aandacht worden geschonken aan het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlogende bouwmaterialen.</p>
2. Provincie Noord-Brabant	De provincie constateert dat een deel van het plangebied met de bestemming 'wonen' is gelegen buiten bestaand stedelijk gebied van de Verordening Ruimte. Het college kan GS verzoeken om de begrenzing van de het bestaand stedelijk gebied te wijzigen.
Ontvangen: 11 januari 2013	
Reactie	Het college van B&W dient een verzoek om de begrenzing van de het bestaand stedelijk gebied te wijzigen in bij GS.