

Bestemmingsplan

Hultens End

Gemeente Gilze en Rijen



Bestemmingsplan

Hultens End

Gemeente Gilze en Rijen

Toelichting

Bijlagen

Regels

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

september 2013

Vastgesteld:

23 september 2013

Projectgegevens:

TOE02-0252327-01C

REG02-0252327-01C

TEK02-0252327-01C

Identificatienummer:

NL.IMRO.0784.BPHultensEnd-VG01

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

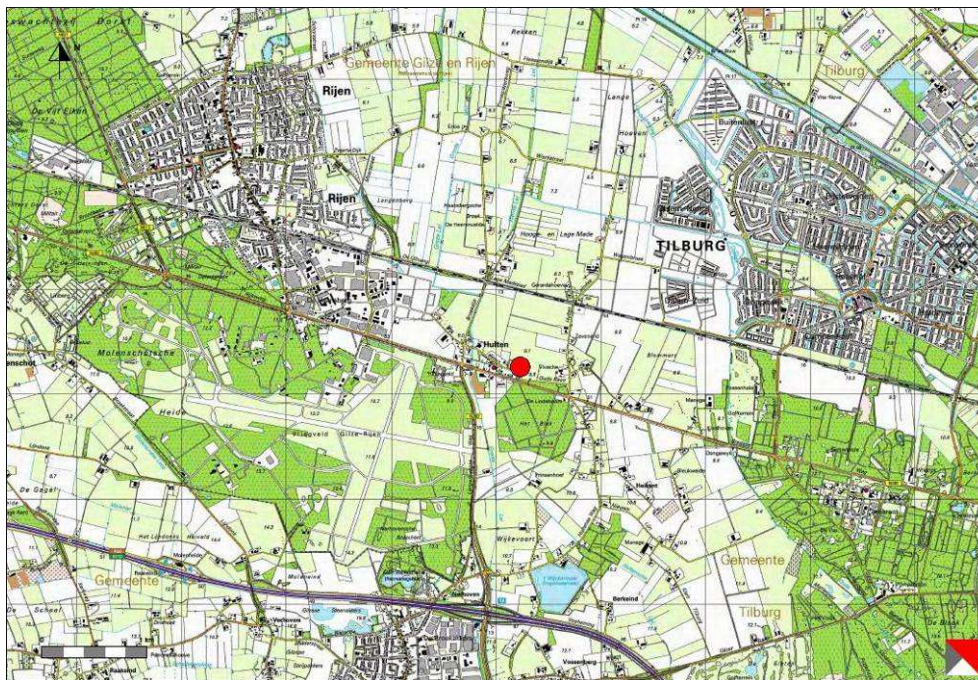
E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Ligging van het plangebied	2
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	2
1.4	Inhoud van de toelichting	2
2	Beleid	3
2.1	Rijksbeleid	3
2.2	Provinciaal en regionaal beleid	3
2.3	Gemeentelijk beleid	16
2.4	Conclusie	19
3	Bestaande situatie	21
3.1	Ruimtelijke structuur	21
3.2	Ontsluiting	22
4	Uitgangspunten en randvoorwaarden	23
4.1	Programmatische randvoorwaarden	23
4.2	Stedenbouwkundige randvoorwaarden	23
5	Milieugegevens en -onderzoek	27
5.1	Hinder bedrijvigheid en relatie met de Wet geluidhinder	27
5.2	Luchtkwaliteit	30
5.3	Bodem- en grondwateronderzoek	31
5.4	Waterparagraaf	32
5.5	Flora en fauna	36
5.6	Archeologie	38
5.7	Externe veiligheid	39
5.8	Kabels en leidingen	41
5.9	Vliegbasis Gilze-Rijen	42
6	Planbeschrijving	45
6.1	Verkavelingsschets	45
7	Financiële haalbaarheid	49
8	De bestemmingen	51
8.1	Het juridische plan	51
8.2	Beschrijving van de bestemmingen	51
9	Procedures	55
9.1	Inspraak en vooroverleg	55
9.2	Vaststelling	55

Bijlagen:

- 1 Welstandscriteria/Beeldkwaliteitskader Hultens-End, Hulten, gemeente Gilze en Rijen, 2013
- 2 Onderzoek milieuruimte Plangebied Hultens End, Oranjewoud, 15 april 2013
- 3 Verkennend bodemonderzoek plangebied Hulten, Oranjewoud, mei 2007
- 4 Toelichting watertoets Ontwikkelingslocatie Hultens End te Hulten, Oranjewoud, 28 januari 2013
- 5 Ecologische quickscan en vleermuizenonderzoek, IJzerman Advies, 12 november 2010
- 6 Onderzoek externe veiligheid, Grontmij, 11 september 2009
- 7 Historisch vooronderzoek Gilze Rijen Hultens End Opsporen Conventionele Explosieven, Riel Explosive Advice & Services Europe B.V., 26 februari 2013
- 8 Reactienota Inspraak en overlegreacties voorontwerp bestemmingsplan Hultens End, Gemeente Gilze en Rijen
- 9 Zienswijzenrapportage ontwerpbestemmingsplan 'Hultens End' (inclusief ambtelijke wijzigingen)
- 10 Raadsbesluit 23 september 2013



Oude Baan

N282

Ligging en begrenzing plangebied
(Bron: Topografische Dienst en Google Maps, 2010)

1 Inleiding

1.1 Algemeen

In de StructuurvisiePlus (2003) van de gemeente Gilze en Rijen is een groot aantal locaties gedefinieerd, waar mogelijk woningbouw kan plaatsvinden. In vervolg hierop heeft de gemeente medio 2004 voor 14 ontwikkelingslocaties een nadere inschatting gemaakt van de ontwikkelpotentie. Deze inschatting heeft geleid tot een Strategische afwegingsnota. In deze nota is voor de 14 onderzochte locaties aangegeven welke ruimtelijke, financiële en planningmatige randvoorwaarden van belang zijn voor ontwikkeling, evenals welke ontwikkelstrategie het beste bij de locatie aansluit.

Eén van de 14 ontwikkelingslocaties, waar de gemeente een concretiseringslag voor wenst te maken, is gelegen in de kern Hulten. Op 29 november 2005 is een startnotitie vastgesteld. Deze ging uit van een hoge ambitie, zijnde 80 woningen aan de noordzijde van de Oude Baan. Op basis van de provinciale Structuurvisie en Verordening Ruimte, het bijstellen van de woningbouwaantallen in de gehele gemeente en een nieuwe inschatting van de woningbehoefte in de kern Hulten, is in 2012 deze ambitie naar beneden bijgesteld. Dit heeft geleid tot een aangepast plangebied met 25 à 30 woningen, waarbij wel een stedenbouwkundige relatie wordt behouden met eventuele uitbreidingsmogelijkheden in de toekomst. Momenteel wordt gewerkt aan een nieuwe startnotitie voor woningbouw in de kern Hulten.

Vervolgens is voor Hultens End een stedenbouwkundige schets opgesteld, waarin 26 grondgebonden woningen waren opgenomen. Dit plan is vertaald in een voorontwerpbestemmingsplan, dat in procedure is gebracht. Uiteindelijk is besloten het westelijk deel van het plangebied niet voor woningbouw te bestemmen, enerzijds vanwege een (voorlopige) constatering met betrekking tot de bodemkwaliteit, waardoor het perceel (mogelijk) niet geschikt is voor bewoning en anderzijds omdat de financiële haalbaarheid van dit deel van het plan onzeker is geworden nu het financiële risico van een eventuele bodemsanering niet in beeld is gebracht.

In de vigerende bestemmingsplannen voor het plangebied is de realisatie van de woningen in het oostelijk deel van het plangebied niet mogelijk. Er is daarom een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een passende juridische en planologische regeling om de ontwikkeling van Hultens End mogelijk te maken.

1.2 Ligging van het plangebied

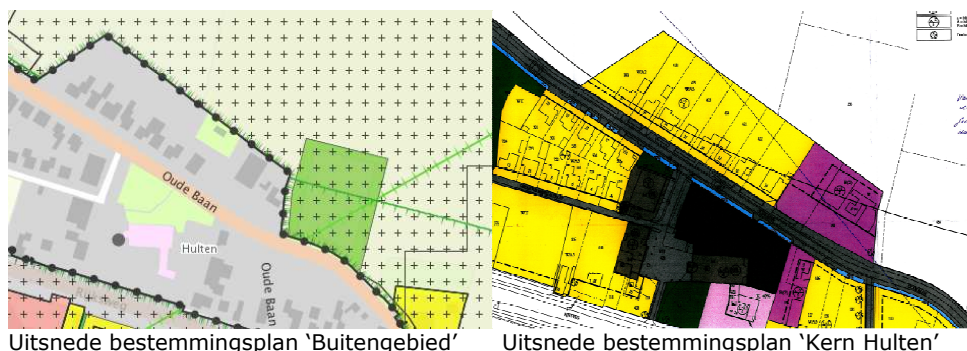
Het plangebied ligt ten noordoosten van de kern Hulten. Hulten is gelegen tussen Rijen in het westen en Tilburg in het oosten. Het betreft de voormalige bedrijfslocatie van een transportbedrijf aan de Oude Baan 8 (percelen met kadastrale nummers 155 en 391 (deels)), het sportveld (perceel met kadastraal nummer 484), een gedeelte van het perceel met kadastraal nummer 859 en een gedeelte van het perceel met kadastraal nummer 507. Westelijk grenst het gebied aan de woningen Oude Baan 16 t/m 32. Ten oosten van dit plangebied is een locatie gelegen die is aangewezen voor Ruimte-voor-Ruimte-kavels. Voor dit gebied wordt een afzonderlijk plan opgesteld en wordt een afzonderlijke procedure gevolgd. Op de afbeeldingen naast pagina 1 is de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Het plangebied kent in de huidige situatie een planologische regeling die is ondergebracht in een tweetal bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan 'Buitengebied', vastgesteld op 27 september 2010.
- Bestemmingsplan 'Kern Hulten', vastgesteld op 10 maart 2008 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 28 oktober 2008.

Beide vigerende bestemmingsplannen staan woningbouw binnen het plangebied niet toe.



1.4 Inhoud van de toelichting

Na deze inleiding volgt een hoofdstuk waarin de relevante conclusies uit het vigerend beleid zijn opgenomen. In hoofdstuk 3 wordt de huidige situatie beschreven. In hoofdstuk 4 zijn de uitgangspunten en randvoorwaarden voor de ontwikkeling van het plangebied benoemd. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de milieuhygiënische en planologische aspecten met betrekking tot de ontwikkeling. In hoofdstuk 6 wordt de planbeschrijving gegeven. In hoofdstuk 7 wordt de financiële haalbaarheid besproken. Hoofdstuk 8 bevat een uiteenzetting van de inhoud van de bestemmingsregeling. Tenslotte wordt in hoofdstuk 9 een toelichting op de gevolgde procedures gegeven.

2 Beleid

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Voor de ontwikkeling en het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het plangebied hierop inspeelt.

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, vormt de nieuwe, overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. In de SVIR 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig' is de inhoud van een groot aantal beleidsstukken, waaronder de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en diverse planologische kernbeslissingen (pkb), opgenomen. Deze structuurvisies en pkb's zijn vervangen door de SVIR.

Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie en natuur. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports Amsterdam en Rotterdam maakt het Rijk afspraken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

2.2.1 Structuurvisie provincie Noord-Brabant

Op 1 oktober 2010 hebben Provinciale Staten de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld, waarna deze op 1 januari 2011 in werking is getreden. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040).

De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening Ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht.

Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant.

Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegenet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten.

Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

- Stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslibben van het landelijk gebied tegen te gaan.
- Overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overig stedelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Grootschalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt het principe 'bouwen voor migratiesaldo-nul'.

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten van de omgeving.

De ontwikkeling van het plangebied vindt plaats binnen het stedelijk concentratiegebied van het stedelijk netwerk BrabantStad, bestaande uit de steden Eindhoven, Helmond, 's-Hertogenbosch, Tilburg en Breda.

Het plan past hiermee binnen de beleidsuitgangspunten van de provinciale structuurvisie.

2.2.2 Verordening Ruimte

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening Ruimte opgesteld. De Verordening Ruimte is op 17 december 2010 vastgesteld en op 1 maart 2011 in werking getreden.

In de Verordening Ruimte zijn regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling (onder andere op het gebied van wonen en werken), ecologische hoofdstructuur (EHS), water, groenblauwe mantel, aardkunde en cultuurhistorie, agrarisch gebied, intensieve veehouderij, glastuinbouw en ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied. De regels zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid zoals dat is opgenomen in de Ontwerp Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

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 de Verordening Ruimte. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrensd.

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte aangeduid als 'stedelijk concentratiegebied'. Tevens is het gebied aangeduid als zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling.

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. Voorliggend plan voldoet hieraan.



Uitsnede kaart Stedelijke ontwikkeling - Verordening Ruimte (Bron: provincie Noord-Brabant, 2010)

Kwaliteitsverbetering van het landschap

De Verordening Ruimte kent een compensatieplicht voor uitbreidingsplannen voor stedelijke ontwikkelingen. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken. Dit uitgangspunt geldt voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied én buiten de ecologische hoofdstructuur en maakt de principes van ontwikkelingsplanologie toepasbaar.

Concreet betekent dit dat passende functies zich kunnen ontwikkelen als er ook een prestatie voor het landschap tegenover staat. Daardoor wordt aantasting van de basiskwaliteit (bodem, water) en verlies aan ecologische, cultuurhistorische en landschappelijke waarden voorkomen. Ontwikkelingen die passen bij de aard, schaal en functie van het landelijk gebied, zoals agrarische en recreatieve ontwikkelingen en kleinschalige dienstverlening zijn mogelijk. Ook de ontwikkeling van andere (rode) functies is onder voorwaarden mogelijk. De ruimtelijke onderbouwing van een besluit geeft aan welke bijdrage wordt geleverd aan de kwaliteitsverbetering van het landschap en hoe dit is geborgd. In principe gaat de provincie uit van de realisering van een fysieke prestatie op de projectlocatie en/of de directe projectomgeving. Indien dat niet mogelijk is, is de vorming van gemeentelijk of regionaal landschapsfonds een optie.

Uitbreidingsmogelijkheden binnen de kern Hulten kunnen alleen aan de noordzijde van de Oude Baan plaatsvinden. Binnen het bestaand stedelijk gebied zijn geen andere locaties in beeld, vanwege het huidige gebruik (boerenbedrijf, westelijk van het plangebied gesitueerd) en planologische belemmeringen die voortvloeien uit op andere locaties aanwezige functies. Gemeente Gilze en Rijen dient de relatief geringe transformatiegebieden te reserveren voor reguliere woningbouw ten behoeve van starters en zorgwoningen. Vanwege de beperkte ruimte in transformatiegebieden, wordt de beoogde ontwikkeling in die gebieden niet geschikt geacht. Alternatieve locaties zijn dus niet voorhanden.

De gemeente kent weinig uitbreidingsmogelijkheden met als gevolg dat de noodzakelijke planologisch-economische ontwikkeling stagneert. Vanuit het oogpunt van volkshuisvesting is de voorgenomen planontwikkeling wenselijk.

Het plan is ontworpen op een duurzame inpassing in de bestaande stedelijke omgeving, rekening houdend met de aanwezige landschappelijke kwaliteiten, door een ruime opzet van de wijk, het inpassen in een groene omranding en het behoud van belangrijke zichtlijnen richting het landschap ten noorden van de Oude Baan. Het plan houdt zo rekening met de uitgangspunten binnen de beleidskaders, betreffende landschap-ecologische zones, volkshuisvesting en het landschappelijk raamwerk.

2.2.3 Revitalisering van het Landelijk Gebied

In het Reconstructieplan/Milieueffectrapport De Baronie is de kern Hulten gelegen binnen het aandachtsgebied dat prioriteit heeft met betrekking tot de leefbaarheid. In het voorkeursalternatief zijn enkele specifieke ingrepen opgenomen (bijvoorbeeld dorpsontwikkelingsplannen) die gericht zijn op een verbetering van de leefbaarheid in de kleine kernen. Dit zijn bijvoorbeeld verplaatsing van bedrijven, de bevordering en mogelijkheden voor nieuwe economische dragers en het terugdringen van het aantal stankgehinderden. Het toevoegen van woningen aan de kleine kern zal een positieve bijdrage leveren aan de leefbaarheid.

2.2.4 Aanvulling naar aanleiding van zienswijze provincie Noord-Brabant

Een deel van het plangebied van het bestemmingsplan 'Hultens End' ligt buiten bestaand stedelijk gebied, maar binnen het zoekgebied stedelijke ontwikkeling van de Verordening Ruimte. In artikel 2.2 lid 1 van de Verordening ruimte is bepaald dat een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, een verantwoording dient te bevatten van de wijze waarop 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 het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft.

In deze paragraaf wordt nader uiteengezet waarom deze ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, tegemoet komt aan de lokale behoefte, niet gerealiseerd kan worden binnen het bestaand stedelijk gebied en op welke wijze een verantwoorde landschappelijke inpassing juridisch en financieel wordt vormgegeven. Deze paragraaf is toegevoegd naar aanleiding van de zienswijze die door de provincie Noord-Brabant is ingediend.

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 :

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

Nadrukkelijk wordt erop gewezen dat de ladder voor duurzame verstedelijking een hulpmiddel is om te komen tot een goede ruimtelijke onderbouwing.

Trede 1. Regionale woningbouwafspraken 2013 regio Hart van Brabant

De beoogde ontwikkeling past binnen de regionale afspraken Hart van Brabant. Onderstaand is de verdeling weergegeven zoals die op regionaal niveau is afgesproken en vastgelegd.

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 het 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

1.1 Lokale verdeling gemeente Gilze en Rijen 2013 t/m 2017

Lokaal is het toegewezen regionaal contingent verdeeld over de vier kerkdorpen van deze gemeente (Rijen, Gilze, Hulten en Molenschot). Woningbouw in de kleine kernen is noodzakelijk voor de leefbaarheid en vitaliteit ervan. Onderstaand wordt daarop nader ingegaan.

2013 t/m 2017		TOTAAL					
		aantal	waarvan		waarvan		waarvan
		woningen	koop	huur	eengezins	meergezins	nultreden
	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

1.2 Lokale behoefte Hulten

Hulten is een kleine kern met een beperkt aantal inwoners. De vraag vanuit deze gemeenschap naar woningen is in verhouding groot. Met name is de vraag naar starters- en seniorenwoningen relatief hoog. Het bestemmingsplan 'Hultens End' transformeert het huidige sportveld naar een kleinschalige woonwijk met een maximale capaciteit van 18 woningen. Dit is voldoende om voorlopig aan de vraag naar woningen vanuit Hulten te kunnen voldoen.

Het laatste woningbouwontwikkelingsplan voor de kern Hulten dateert van eind 1990 van de vorige eeuw. Het zijn de laatste 'zelfbouw'-woningen die zijn gerealiseerd aan de Gerardus Majellastraat in Hulten. De kern van Hulten telt nu 65 woningen (en 55 woningen in het buitengebied). De huidige bezettingsgraad is 2,6 maar neemt gestaag af met name door gezinsverdunding en vergrijzing. De behoefte om starters en jonge gezinnen aan deze kern te binden is daarom groot. Nieuwbouw met betaalbare en goedkope woningen voor jongeren en jonge gezinnen geeft een positieve impuls aan de vitaliteit van deze kern.

De voorgenomen ontwikkeling is een kleinschalige voorziening (maximale capaciteit 18 woningen) die primair is bedoeld om de leefbaarheid en sociale samenhang in Hulten duurzaam te vergroten en te behouden, waardoor de vitale leefgemeenschappen kunnen blijven voor alle inwoners.

Hiervoor is een toename van jonge gezinnen noodzakelijk. Uitstroom kan worden beperkt door onder andere de bouw van goedkope en betaalbare woningen om woonruimte in Hulten te kunnen bieden aan jonge gezinnen die graag in de kern willen blijven wonen. Het plan Hultens End voorziet daarin.

1.3 Demografische ontwikkeling Hulten

De demografische ontwikkeling van de kern Hulten geeft een beeld van ontgroening, vergrijzing en krimp. Met ontgroening wordt de afname van het aantal jongeren ten opzichte van hun aandeel in de totale bevolking bedoeld. Vergrijzing is juist de toename van het aantal en aandeel ouderen in de samenleving. Daarnaast zal er een feitelijke daling zijn van de omvang van de bevolking en groepen daarbinnen: een krimp.

De leefbaarheid en vitaliteit van de kern komt onder druk te staan door deze ontwikkelingen.

Het onder druk staan van voorzieningen in Hulten en de kans dat deze geheel verdwijnen betekent dat er meer gereisd moet worden om noodzakelijke voorzieningen te bereiken. Specifieke groepen zoals jongeren, vrouwen met kinderen en ouderen beschikken vaak niet over adequaat vervoer en worden dan ook het zwaarst getroffen door het wegvallen van voorzieningen. De lokale bewoners ervaren het als een probleem dat bepaalde voorzieningen er niet (meer) zijn.

De problematiek in Hulten met betrekking tot het leefbaarheidsthema 'wonen' heeft te maken met de afwezigheid van nieuwbouw. Daarbij is nog eens sprake van afwezigheid van betaalbare en goedkope woningen, waardoor er nauwelijks tot geen sprake is van doorstroming, omdat veel ouderen in hun eengezinswoning blijven wonen. Jongeren trekken daarom weg uit de kern.

De koopwoningen die vrijkomen worden vaak gekocht door mensen van 'buiten', die geen of nauwelijks een binding hebben met het dorp. Deze mensen zijn meer gericht op de steden in de omgeving. Hierdoor neemt niet alleen het draagvlak voor voorzieningen af, maar verandert ook het karakter van de bevolkingssamenstelling.

Nieuwe bewoners maken niet als vanzelf deel uit van de lokale leefgemeenschap.

1.4 IDOP Hulten

Afname van het aantal vrijwilligers is ook in de kern Hulten zichtbaar evenals een toename van 'nieuwe inwoners' en een toename van inwoners die elders activiteiten ondernemen. Er is sprake van lossere verbanden. De saamhorigheid ebt steeds meer weg. 'Nieuwe inwoners' nemen niet automatisch deel aan de gemeenschap/het verenigingsleven.

De beoogde nieuwbouw is er op gericht om woonruimte te bieden aan jonge gezinnen om op die manier te komen tot een meer evenwichtige bevolkingsopbouw. Verjonging maakt het behoud van voorzieningen kansrijk en draagt bij aan de vitaliteit van de kern. Het is van belang dat 'nieuwkomers' betrokken worden bij het verenigingsleven om het voortbestaan van de verenigingen te kunnen garanderen. De inwoners van Hulten willen het verenigingsleven zoveel mogelijk overeind houden en waar mogelijk verjongen. Daarom is het ook wenselijk dat het voorzieningenaanbod voor kinderen overeind blijft. Hier zijn jonge ouders makkelijk bij te betrekken. De basisschool en een peuterspeelzaal zijn daar voorbeelden van.

Trede 2. Bestaand stedelijk gebied

De vraag is of het sportveld, dat wordt ingezet om beperkte woningbouw binnen de kern Hulten mogelijk te maken, geen onderdeel is van het bestaande stedelijke gebied. Het sportveld is in elk geval een lokale voorziening.

Nadrukkelijk wordt hier nogmaals aangegeven dat de beoogde ontwikkeling noodzakelijk is vanwege de leefbaarheid en vitaliteit van de kern Hulten. Met dit plan (van beperkte omvang) wordt woonruimte geboden aan jonge gezinnen die graag in de kern willen blijven wonen en aan senioren die daardoor voor een zekere doorstroming kunnen zorg dragen.

Verordening Ruimte

In de Verordening Ruimte is een deel van de kern van Hulten aangewezen als bestaand stedelijk gebied en een deel als zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling.

Op pagina 6 is een uitsnede van de kern Hulten weergegeven waarop het bestaand stedelijk gebied is weergegeven. Van dit gebied is slechts een klein gedeelte vrije ruimte en deels in gebruik als openbaar groen en deels voor agrarisch gebruik.

Deze ruimte ligt tegenover het agrarische bedrijf Oude Baan 48 en ligt binnen de milieuzone van dit bedrijf. Bovendien ligt dit gebied binnen de 55 dB(A) geluidzone van de vliegbasis Gilze-Rijen.

Onderstaand (onder 2.1) is op deze belemmeringen voor woningbouw nader ingegaan.

De enige realistische mogelijkheid om een aangegeven deel van het bestaande stedelijke gebied te benutten voor woningbouw is het perceel dat in het plangebied Hultens End is opgenomen met een bedrijfsbestemming.

Oorspronkelijk was dit perceel in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen ten behoeve van woningbouw, maar nader onderzoek naar de kwaliteiten van dit perceel heeft uitgewezen dat dit perceel deels is verontreinigd met asbest.

Op korte termijn is er geen afdoende oplossing om dit probleem op te lossen en het perceel op een verantwoorde wijze voor woningbouw in te zetten.

Verder is er geen ruimte binnen de kern Hulten om tot een ontwikkeling te komen die in voldoende mate tegemoet komt aan de vraag vanuit deze kern naar woningbouw.

2.1 Belemmeringen bestaand stedelijk gebied

Milieuzone agrarisch bedrijf Oude Baan 48:



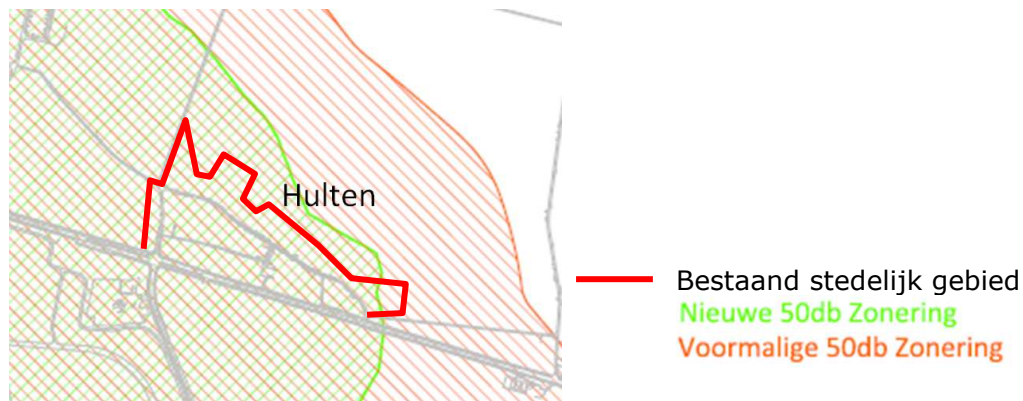
Binnen het aangegeven stedelijk gebied is een agrarisch bedrijf opgenomen. Dit bedrijf is gevestigd aan de noordzijde van de Oude baan en is een belemmering voor enige woningbouwontwikkeling aan de overzijde ervan (geen goed woon- en leefklimaat).

Op bovenstaande kadastrale uitsnede is de geurcirkel van dit bedrijf weergegeven. Een goed woon- en leefklimaat kan hierdoor niet worden gegarandeerd.

Grondgebonden geluid:

In deze paragraaf wordt ingegaan op de ligging van de dB-zone (grondgebonden geluid) van de vliegbasis Gilze-Rijen in relatie tot de kern (bestaand stedelijk gebied) Hulten.

Op het hierna opgenomen kaartje is de 50 en 55 dB(A) contour van het grondgebonden geluid van de vliegbasis Gilze-Rijen opgenomen. Daaruit is af te lezen dat het grootste gedeelte van het bestaand stedelijk gebied ligt binnen de zone 55 dB(A) en de vliegbasis. Er is geen ruimte voor een verhoogde grenswaarde.



Uitsnede vliegzone 50 DB(A) Overzicht bestaand en nieuw (Bron: gemeente Gilze en Rijen)

Het ontwikkelingsgebied daarentegen ligt in de 50-55 dB(A) zone. Op grond van de Wet geluidhinder is voor dit gebied een verhoogde grenswaarde mogelijk. De daarvoor voorgeschreven procedure is parallel ingezet aan de planologische procedure.

Conclusie ruimte bestaand stedelijk gebied:

Enige ontwikkeling binnen het aangegeven bestaand stedelijk gebied wordt vanwege het grondgebonden geluid van de vliegbasis en de aanwezigheid van een agrarisch bedrijf nagenoeg geheel ingeperkt.

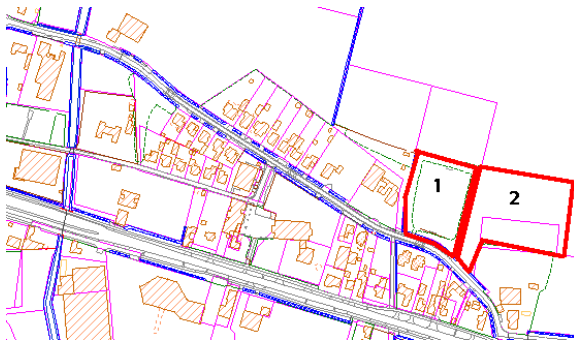
2.2 Zoekgebied stedelijke ontwikkeling

Binnen het bestaand stedelijk gebied is, vanwege milieuhygiënische omstandigheden, geen ruimte voor enige nieuwbouwon ontwikkeling. De noodzakelijk ruimte is daarom gezocht binnen het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Het plan past daar geheel in.

3. Stedenbouwkundige inpassing

De voorgenomen ontwikkeling sluit logischerwijs aan op de bestaande bebouwing aan de noordzijde van de Oude Baan. Verder is van belang, dat aan de oostzijde van het plangebied een ontwikkeling voor Ruimte-voor-Ruimte daarop aansluit. Dit plan is voor overleg ingezonden en kent een positief provinciaal advies.

Ontwikkeling van het voorgenomen gebied vormt de schakel tussen de bestaande bebouwing en de Ruimte-voor-Ruimte-locatie. Hiermee wordt voorkomen dat de Ruimte-voor-Ruimte-locatie zich als een los element positioneert in de bebouwingsstructuur van Hulten. Verder is van belang dat er met dit plan geen restruimte ontstaat tussen de bestaande bebouwing en de te ontwikkelen Ruimte-voor-Ruimte-locatie.



1 = Hultens End
(18 woningen)

2 = Ruimte-voor-Ruimte
(15 woningen)

Uit het iDOP Hulten is naar voren gekomen dat het sportveld aan de Oude Baan steeds minder wordt gebruikt. De school gebruikt het gemeenschapshuis 'De Chump' voor gymlessen. Bij goede weersomstandigheden werd het huidige sportveld voor sportlessen gebruikt. Dat is niet meer aan de orde, omdat de buitenaccommodatie te ver af ligt van de school en er geen sanitaire voorzieningen aanwezig zijn. De kinderen zijn hiervoor aangewezen op de faciliteiten van de school. Er is verder ook geen kleedaccommodatie aanwezig. Het gras wordt regelmatig gemaaid, maar verder onderhoud wordt er niet gedaan doordat het terrein niet of slechts beperkt wordt gebruikt. Verder is er sprake van vandalisme.

4. Kwaliteitsverbetering landschap

4.1 algemeen

In de ruimtelijke ontwikkeling en de exploitatieopzet van het plan is rekening gehouden een kwaliteitsverbetering van het landschap met een doorzetting van groene elementen aan de Oude Baan en een forse landschappelijke inpassing aan de noordzijde van het plangebied. Deze groene elementen hebben in het plan een groenbestemming.

4.2 groenstructuur

Binnen en aangrenzend aan het plangebied liggen belangrijke groenlobben, onder andere tegen de kerk en achter het pand Oude Baan 2. Binnen het plangebied is een groenstrook gepland aansluitend op de Oude Baan.

Dit groenelement verbindt de groenlobben tegen de kerk en achter het pand Oude Baan 2 met elkaar. Naast een verbindende factor tussen de verschillende groenelementen geeft dit groenelement de kern een groene uitstraling en draagt bij aan de biodiversiteit voor stadsfauna. Voor het laatste doel moet het openbaar groen qua inrichting ook afgestemd worden bijvoor beeld door het planten van vruchtdragende struiken naast bomen. In de exploitatieopzet van het plan is daarmee rekening gehouden.



Verbeelding bij het bestemmingsplan (bron: Croonen Adviseurs, 2013)

Daarnaast is aan de noordzijde van de bouwlocatie een fors terrein bestemd tot groen. Dit gebied zorgt op de eerste plaats voor een forse landschappelijke inpassing van de toekomstige woningen. Verder is het terrein bedoeld als retentiegebied voor hemelwater. Aan de westzijde van het plan, dus aansluitend op de ontsluitingsweg, wordt aansluitend op een bestaande sloot, een groenstrook aangelegd waardoor weer een verbinding wordt gelegd tussen de groene lob aan de Oude Baan en de landschappelijke inpassing aan de noordzijde van het plan.

Aan de oostzijde komt een ontwikkeling in het kader van Ruimte-voor-Ruimte. Met de uitwerking daarvan wordt aansluiting gezocht op het voorliggende plan.

4.3 Regionale afspraken landschapsverbetering en -investering en financiële bijdrage

Onderstaand tekstblok is integraal overgenomen uit het afsprakenkader; *Dit gaat om ontwikkelingen waarbij de inspanning die verricht moet worden ten behoeve van kwaliteitsverbetering van het landschap relatief eenvoudig kwantitatief genormeerd kan worden, omdat het mogelijk is deze ontwikkeling te koppelen aan waardevermeerdering van de grond of van het object ('de bestemmingswinst').*

Het gaat hier om een gebiedsontwikkeling met een breed programma en niet om een 'perceelsgebonden, individueel project', zoals bijvoorbeeld uitbreiding van bouwvlak of bebouwing.

Voor dit soort projecten wordt de algemene standaardbepaling gehanteerd dat binnen de ruimtelijke onderbouwing een onderbouwde verantwoording plaatsvindt over de invloed van het project op het landschap en de landschapsomgeving, hoe die invloed ruimtelijk en landschappelijk is ingepast (bijvoorbeeld behoud van bestaande groenstructuren en -elementen) en wat er binnen de totale ontwikkeling is voorzien aan herstel/compensatie/landschappelijk investering.

Omdat het hier gaat om een planmatige stedelijke ontwikkeling wordt conform de regionale afspraken 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 $7.382 \text{ m}^2 \times € 2,83 = € 20.610,89$.

Als gemeentelijk beleidsmatig uitgangspunt geldt dat per m² uitgifbare grond voor nieuwbouwprojecten € 9,00 wordt gestort in het fonds revitalisering buitengebied.

Voor het plan Hultens End betekent dit $4.471 \text{ m}^2 \times € 9,00 = € 40.239,00$. Dit bedrag is in de grondexploitatie opgenomen. Dit bedrag zal naar het fonds worden doorgestort waarna uit ditzelfde fonds voor een soortgelijk bedrag de aanleg van de twee groengebieden zal plaatsvinden. Daarnaast is ook nog voor een bedrag van € 58.630,00 een directe reservering gedaan voor de aanleg van het groen in deze twee gebieden.

Er is daarmee een totale investering voor de aanleg van deze (landschappelijke) groenstructuur van € 98.869,00. De aanleg van deze groenstructuur is daarmee zonder meer verzekerd. Bovendien gaat het bedrag van € 98.869,00 het aan de hand van de regionale afspraken berekende bedrag van € 20.610,89 ruimschoots te boven.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 StructuurvisiePlus

In de StructuurvisiePlus (vastgesteld op 15 september 2003) is voor Hulten een kaderstellend woningbouwprogramma opgenomen. In de periode tot 2020 zullen in Hulten 30-40 woningen gerealiseerd worden in verschillende fasen. De eerder uitgesproken ambitie van 80 woningen blijft overeind, maar wordt uitgespreid over een langere termijn. Inbreiding geniet, uit het oogpunt van zuinig ruimtegebruik, de voorkeur. In de Structuurvisie wordt echter ook gewezen op de landschappelijke en hindertechnische aandachtspunten, die met nieuwbouw in en rond de kern samenhangen.

Een belangrijk uitgangspunt is dan ook dat het groene karakter, de identiteit en de eigenheid van Hulten als autonoom dorp behouden blijft.

2.3.2 Woonvisie 2011-2021

Op 29 mei 2012 is door de gemeenteraad van de gemeente Gilze en Rijen de Woonvisie 2011-2021 vastgesteld. Het woonbeleid van de gemeente is beschreven in deze Woonvisie. Het gaat daarbij om een brede schets van het woonbeleid: de Woonvisie gaat in op nieuwbouw, maar ook op de bestaande kernen en de bestaande voorraad. Voor een goed woonklimaat is de kwaliteit hiervan van minstens even groot belang als het bouwen van nieuwe woningen.

Voor 2012 en volgende jaren is de navolgende visie op wonen geformuleerd: 'Gilze en Rijen wil een vitale gemeente zijn in een groene omgeving met bijzondere aandacht voor jonge huishoudens, die in de gemeente willen blijven wonen of er zich bewust willen vestigen.

Ook met bijzondere aandacht voor een goed huisvestingsklimaat voor starters en de groeiende groep ouderen. Het doel is het bieden van voldoende verschillende woonmilieus met daarin bouw- en woontechnisch duurzame woningen in prettige, veilige en goed beheerde woonomgevingen.'

De vitaliteit van de kernen is nog steeds een centraal aandachtspunt van het woonbeleid, vooral bij de kleinere kernen Molenschot en Hulten. Daarnaast staat de woonwens van de consument centraal in deze woonvisie. Aantallen en typen nieuwbouwwoningen probeert de gemeente zo goed mogelijk te laten aansluiten op behoeften van consumenten.

Gezien de dynamiek op de woningmarkt is het toekomstbeeld dat in de Woonvisie wordt geschetst, geen blauwdruk. Een succesvol woonbeleid moet flexibel genoeg zijn om in te spelen op ontwikkelingen. Dit in aanmerking nemend, schetst de Woonvisie het beleid voor de periode 2011 tot 2016 met een doorkijk naar de periode tot 2021.

Het beleid dat specifiek voor het plangebied geldt, is beschreven in hoofdstuk 4.

2.3.3 Ontwikkelingsvisie Hulten

Eind 2007 is door de gemeenteraad van de gemeente Gilze en Rijen de Ontwikkelingsvisie Hulten vastgesteld.

In deze visie is de ruimtelijke toekomst van de gehele kern van Hulten beschreven met daarbij uitgangspunten voor de toekomstige structuur. De visie dient als onderlegger bij de toetsing van nieuwe bouwinitiatieven.

De uitbreidingslocatie 'Hultens End' is opgenomen in deze ontwikkelingsvisie.



Ontwikkelingsvisie Hulten (bron: gemeente Gilze en Rijen, 2007)

2.3.4 iDOP Hulten

Voor Hulten is een iDOP opgesteld; een integraal dorpsontwikkelingsplan waarin de toekomst van Hulten is geschetst door dorpsbewoners in samenwerking met de gemeente. Centraal in dit plan staat het behouden van de kwaliteiten van het dorp, het groene ruime wonen, en het verminderen van de infrastructurele barrières. Het iDOP bevat een praktische agenda waarin voor de middellange termijn is aangegeven hoe de visie volgens de bewoners kan worden uitgevoerd.

De belangrijkste opgave voor de woningbouw in Hulten is de komende jaren om zowel (jonge) gezinnen te huisvesten als ouderen, waar mogelijk, een kans te bieden in het dorp te blijven wonen. Deze groepen dragen bij aan de sociale samenhang van het dorp. Uit de bevolkingsprognose blijkt dat Hulten een vergrijzingsgolf zal krijgen, terwijl het aandeel jongeren en gezinnen zal afnemen. Om woningen voor starters of (jonge) gezinnen beschikbaar te maken, is de prijs vaak een knelpunt. Naast aandacht voor de prijs is de rol van woningbouw bij de sociale samenhang van belang. Woningbouw zou moeten bijdragen aan het buurtgevoel.

Hulten heeft daarnaast behoefte aan een versterking van de dorpsstructuur en daaraan kan woningbouw bijdragen. Belangrijk voor de Hultense structuur is echter wel dat hierbij gebouwd moet worden in wat door bewoners 'de Hultense stijl' wordt genoemd.

Betaalbaarheid en ruimtelijke kwaliteit (Hultense Stijl) moeten daarom in balans zijn. Voorbeelden hiervan zijn het bouwen in hofjes of het bouwen in leegstaande boerderijen.

2.3.5 Duurzaam bouwen

Gemeente Gilze en Rijen heeft een specifieke ambitie voor duurzaam bouwen. 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 7,5 verwacht. Voor projectmatige renovatie van bestaande bouw geldt dat het een klasse C score moet behalen van het energielabel.

2.3.6 Integraal kwaliteitsbeheer openbare ruimte

In het Integraal kwaliteitsbeheer openbare ruimte (IBOR) plan legt de gemeente Gilze en Rijen het beeld vast dat zij met het beheer van de openbare ruimte nastreeft. Bij het vaststellen van dit gewenste beeld hebben burgers en politiek hun steentje bijgedragen. In het groenstructuurplan is rekening gehouden met de kaders die in het IBOR plan zijn gesteld, zodat de ontwikkeling van de groenstructuur ook leidt tot een beheerbare groenstructuur.

2.4 Conclusie

Op basis van de voorgaande uiteenzetting van het vigerend ruimtelijk beleid op rijksniveau, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau, wordt geconcludeerd dat de planontwikkeling van Hultens End past binnen de beleidskaders en een bijdrage zal leveren aan de geformuleerde doelstellingen.



Afbeeldingen bestaande situatie plangebied en omgeving (Bron: gemeente Gilze en Rijen, 2010)

3 Bestaande situatie

Voor het opstellen van een bestemmingsplan is het van belang dat de uitgangssituatie, ofwel de bestaande situatie, goed in beeld wordt gebracht. In dit hoofdstuk volgt een beschrijving van deze situatie.

3.1 Ruimtelijke structuur

3.1.1 Historie

Het ontstaan van Hulten is sterk gerelateerd aan de ontwikkeling van Gilze. Gilze is één van de oudste plaatsen in het Land van Breda, ontstaan als een uitgestrekt domein dat in 992 door Hilsondis, gravin van Strijen, geschonken zou zijn aan de Abdis van Thorn. Toen de bevolking toenam, vonden ook ontginningen verder van het centrum plaats. Bij deze ontginningen, die als een lappendeken overal ontstonden, kwamen ook boerderijen en ontstonden uiteindelijk buitenwijken.

In 1661 bestonden reeds de buitenwijken Verhoven, Nerhoven, Haensberg, Den Aart, Valkenberg, Hulten, Molenschot en het Kwartier Ten Rijen (dorp met buitenwijken). Hulten was aanvankelijk een van Gilze onafhankelijke heerlijkheid, maar werd aan het eind van de 14e eeuw bij het Bredase domein gevoegd. Het eigen recht werd hiermee opgeheven en de inwoners van Hulten vielen voortaan onder de rechtspraak van de schepenen van Gilze. In 1913 werd Hulten een zelfstandige parochie.

Hulten is gelegen nabij een kruising van doorgaande wegen. De belangrijkste hiervan is de Rijksweg (N282). Deze drukke verkeersader is in de huidige situatie sterk beeldbepalend voor Hulten. Daarnaast zijn de Broekdijk en de Oude Baan uit historisch oogpunt tevens het vermelden waard.

3.1.2 Natuur

Hulten kent in de huidige situatie een duidelijk herkenbare groene signatuur. Deze wordt enerzijds gevormd door de groene onderbrekingen in de bebouwing langs de Oude Baan, maar ook de bomen en bossages in het gebied rondom de kerk dragen hiertoe bij.

Een bijzonder punt van aandacht is daarbij de Groote Leij. Gelet op het voornemen de functie van deze beek als ecologische verbindingszone te versterken, vormt dit een belangrijk ruimtelijk aandachtspunt. Het landschap ten noorden van Hulten heeft een sterk open karakter en heeft een agrarische gebruiksfunctie.

Doordat de huidige bebouwing een onderbroken karakter heeft, is er sprake van een duidelijke 'groene verwevenheid' tussen dit open gebied en de kern. Een goed voorbeeld van deze verwevenheid is de waterloop de Groote Leij, die in de kern zichtbaar is. Naast de landschappelijke context, is de Groote Leij bovendien van belang uit hydrologisch en ecologisch perspectief. Het behouden en versterken van de beken en de beekdalen als dragers van het landschapsbeeld, evenals het benutten van deze structuren als ecologische verbindingszone, is dan ook onderdeel van het provinciaal beleid. De Groote Leij is in het Streekplan aangeduid als ecologische verbindingszone, waarnaast een groot deel van het omliggende gebied is aangeduid als zoekgebied waterberging.

Volgens de Bodemkaart van Nederland bestaat het plangebied uit veld-podzolgronden en is tevens opgebouwd uit leemarm en zwak lemig fijn zand. Conform de Milieuverordening Noord-Brabant ligt het gebied niet in een grondwaterbeschermingsgebied.

3.1.3 Bebouwingsstructuur

De woonbebouwing in Hulten is vrijwel geheel ten noorden van de Rijksweg gelegen, en concentreert zich vooral aan de Oude Baan, de Broekdijk en de Gerardus Majellastraat en in mindere mate op de Rijksweg. De bestaande bebouwing van Hulten concentreert zich rond de bestaande linten, waarbij het voornamelijk vrijstaande bebouwing (veelal één bouwlaag met een kap) op ruime kavels betreft. Ter illustratie: de gemiddelde grootte van de bestaande kavels aan de noordzijde van de Oude Baan bedraagt circa 750 m². De nokrichting van de bebouwing aan de noordzijde van de Oude Baan is afwisselend haaks op en parallel aan de weg georiënteerd. Aan de zuidzijde is de oriëntatie uitsluitend haaks op de weg.

3.1.4 Plangebied

Het plangebied is momenteel voor een gedeelte bebouwd (bedrijfsbebouwing met een voormalige woning), voor een gedeelte ingevuld als sportterrein en voor de rest in gebruik als akkerland. Het vormt de overgang tussen de kern Hulten en het buitengebied aan de noordzijde van Hulten.

3.2 Ontsluiting

De Oude Baan vervult in de huidige situatie een belangrijke ontsluitingsfunctie voor de kern Hulten. Deze straat biedt via de Broekdijk toegang tot de Rijksweg, waarbij bovendien de centrale voorzieningen (onder meer de basisschool) primair via de Oude Baan worden ontsloten.

4 Uitgangspunten en randvoorwaarden

4.1 Programmatische randvoorwaarden

4.1.1 Woningverdeling

De programmatische uitgangspunten voor Hultens End zijn gebaseerd op de startnotitie 'Woningbouw kern Hulten'.

De verdeling van het soort en aantal woningen die op de locatie Hultens End gerealiseerd moet worden, wordt afgeleid uit de Woonvisie. Uit de Woonvisie blijkt dat de voortgang van de woningbouw een aandachtspunt is voor de gemeente Gilze en Rijen. Met de huidige plannen lijkt het aantal nieuw te bouwen woningen net toereikend. Bij de plannen moet goed worden gekeken naar de behoefte. Hulten is aan het vergrijzen. Om de kleine kern Hulten vitaal te houden is het van belang woonmogelijkheden te creëren voor jonge gezinnen.

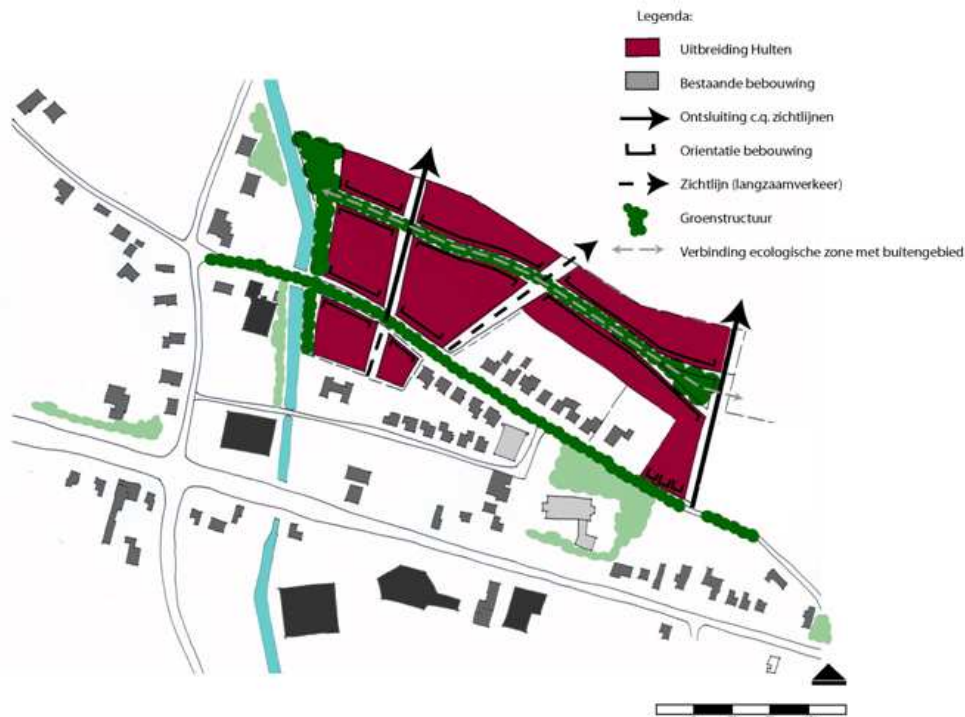
Op de locatie Hultens End zal een mix van woningen worden gerealiseerd. Door het opnemen van een groot bouwvlak met een flexibele regeling kan in een later stadium nog geanticipeerd worden op een verandering in de woningbehoefte conform het motto van de Woonvisie.

In totaal wordt in Hulten tot 2021 voorzien in de bouw van 47 woningen, waaronder 15 Ruimte-voor-Ruimte-woningen, allen in de periode tot 2016. Het voorliggend bestemmingsplan maakt de bouw van maximaal 18 grondgebonden woningen rechtstreeks mogelijk.

4.2 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

De stedenbouwkundige uitgangspunten voor Hultens End zijn gebaseerd op de 'Ontwikkelingsvisie Hulten', zoals reeds behandeld in paragraaf 2.3.5 en in de startnotitie 'Woningbouw kern Hulten'.

In de startnotitie wordt een visie geschetst voor heel Hulten en die omvat een groter gebied dan het plangebied van voorliggend plan. Er zijn ruimtelijke en programmatische randvoorwaarden opgesteld voor dit gebied. Op basis van de randvoorwaarden is een ontwikkelingsvisie opgesteld op de woningbouw in Hulten.



Ontwikkelingsvisie Hulten

4.2.1 Uitgangspunten verkaveling

De straten dienen van zuid naar noord te lopen, waardoor ze de Oude Baan en het buitengebied met elkaar verbinden. Richting het buitengebied dienen de straten steeds breder te worden, zodat een steeds wijdere blik op het open landschap ontstaat. Door ontwikkeling van de Ruimte-voor-Ruimte-kavels ten oosten van het huidige sportveld, dragen de grote kavels bij aan een groene dorpsrand. De overige kavels dienen een meer centrale ligging in de kern te hebben. Het sportveld wordt verplaatst naar een locatie nabij de kerk van Hulten. Het perceel van het huidige sportveld wordt ingezet voor boscompensatie.

4.2.2 Bebouwingsstructuur

De uitbreidingslocatie dient een half open bebouwingsstructuur te hebben, grote en kleine bouwvolumes naast elkaar. Een bouwvolume mag 1 tot 4 woningen bevatten. De bouwvolumes moeten niet altijd in een rechte rooilijn staan, maar ook verspringen ten opzichte van elkaar zijn mogelijk. Ook de afstand tussen de bouwvolumes onderling moet variëren. Er dient specifiek aandacht besteed te worden aan de mogelijkheden van aanpasbaarheid en levensloopbestendig bouwen.

4.2.3 Sociale structuur

Aan de huidige kern wordt een wijkje toegevoegd met een eigen gezicht. De openbare ruimte dient de uitbreidingslocatie tot één geheel te maken, met ruimte voor ontmoeting.

Met een mix van woningtypen wordt ingezet op mensen uit alle levensfasen, met een nadruk op de jonge generatie. Dit biedt de basis voor een leefbaar dorp naar de toekomst. Met de kleine schaal van de uitbreiding wordt de bestaande sterke sociale structuur niet ontworcht.

4.2.4 Verkeersstructuur en parkeren

De locatie dient een tweetal aansluitingen op de Oude Baan te hebben. De twee aansluitingen dienen met elkaar verbonden te zijn. Alle straten dienen ingericht te worden als 30 km-gebied.

Voor het parkeren dient voldaan te worden aan de kengetallen voor parkeren zijn gegeven in de GVVP Gilze en Rijen 2008-2015. Voor uitbreidingslocaties gelden voor woningen de volgende kengetallen:

- Woning met netto oppervlak > 90 m²: 2,0 parkeerplaats/woning.
- Woning met netto oppervlak < 90 m²: 1,8 parkeerplaats/woning.

Het parkeerbeleid gaat er vanuit dat van het aantal parkeerplaatsen per woning er 0,3 in het openbaar gebied worden aangelegd. Vrijstaande en halfvrijstaande woningen dienen een volwaardige parkeerplaats op eigen terrein te hebben. Dit geldt ook voor de eindwoningen bij aaneengebouwde woningen. Opritten dienen een minimale omvang van 5 meter diep en 3 meter breed te hebben.

4.2.5 Groen- en waterstructuur

Bestaande bomen worden zoveel mogelijk behouden. Het noordelijk deel van het plangebied wordt ingericht als bos. Dit wordt ook gebruikt als retentiegebied. In de straten van noord naar zuid moet weinig opgaande begroeiing komen, zodat het zicht op het buitengebied bewaard blijft. Aan de dorpsranden moet opgaande beplanting komen om de groene aanblik van Hulten te behouden. Daarachter wordt het open landschap behouden als buffer tot aan de Reeshof.

Oppervlaktewater speelt geen rol in het planontwerp. Met de uitwerking van de groene elementen dient rekening te worden gehouden met berging en infiltratie binnen het plangebied.

4.2.6 Beeldkwaliteit bebouwing en openbare ruimte

De bebouwing moet zich voegen in het dorpse karakter van Hulten met een behoudende architectuur en traditioneel materiaalgebruik. Gestreefd wordt naar een ruim en open bebouwingsbeeld. Voor een standaard rij van gelijke woningen is geen plaats in de dorpse setting. Waar aaneengesloten wordt gebouwd moeten de woningen van buiten ogen als één grote woning. De openbare ruimte moet een informeel karakter hebben, met een combinatie van verharde en halfverharde oppervlakten zonder niveauverschillen. De gewenste beeldkwaliteit van de voorgestelde bouwmassa's en de buitenruimte dient vastgelegd te worden in een beeldkwaliteitskader (zie paragraaf 6.1.5).

5 Milieugegevens en -onderzoek

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

5.1 Hinder bedrijvigheid en relatie met de Wet geluidhinder

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient aangetoond te worden dat huidige en toekomstige bewoners en gebruikers van het gebied Hultens End een goed woon- en leefklimaat hebben. Tevens dient aangetoond te worden dat bedrijven door de ontwikkelingen niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.

Door Oranjewoud is een onderzoek naar de milieuruimte van het plangebied Hultens End verricht. Dit onderzoek heeft tot doel te bepalen in hoeverre een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en in hoeverre de bedrijfsvoering van bestaande bedrijven wordt aangetast. Daarnaast stelt de Wet geluidhinder een akoestisch onderzoek voor het plan verplicht daar de nieuwe woningen in de onderzoekszones van 2 wegen en een spoorlijn geprojecteerd worden.

Het rapport van Oranjewoud (d.d. 15 april 2013) is als bijlage opgenomen. Hierna volgen de conclusies.

5.1.1 Milieuruimte

In het rapport zijn de resultaten van het onderzoek naar de invloed van de milieuruimte van omliggende bestemmingen voor (bedrijfs)functies en daadwerkelijk aanwezige bedrijven op het plan Hultens End besproken. Hierbij is onderscheid gemaakt naar het beschermen van het woon- en leefklimaat bij de toekomstige woningen (op basis van bestemmingsplancapaciteit en bestaande bedrijfsactiviteiten) en het beschermen van de bedrijfsbelangen van bestaande bedrijven. De conclusies zijn primair gebaseerd op de systematiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009, aangevuld met specifieke wetgeving (zoals het Activiteitenbesluit) waar van toepassing. Bij de beoordeling is uitgegaan van het gebiedstype gemengd gebied.

De belangrijkste conclusies zijn als volgt:

- Het transportbedrijf Fens aan de Oude Baan 8 ligt in het plangebied. De bedrijfsactiviteiten zijn gestopt. Het perceel krijgt in het nieuwe bestemmingsplan milieuhindercategorie 2. De indicatieve milieucolour van 30 meter valt niet over de te ontwikkelen woningen.

- Voor de omgeving geldt dat vanuit de vigerende bestemmingsplannen Kern Hulten 2008 en het Buitengebied alleen sprake is van overlap vanuit de bedrijfsbestemming van het perceel aan de Oude Baan 9. De werkelijke bedrijfsactiviteit ligt echter op een grotere afstand tot het plangebied (op het perceel ligt het woonhuis het dichtste bij het plangebied). Vanaf de plaats van de daadwerkelijke bedrijfsactiviteit is geen overlap van de milieuhindercontour met het plangebied.
- Ook vanuit de overige werkelijke bedrijfsactiviteiten is er geen overlap van indicatieve VNG-contouren met nieuwe woningen binnen het plangebied met uitzondering van de proefdraai-installatie. De verwachting is echter dat de daadwerkelijke locatie van de activiteiten zich op meer dan 1.000 meter bevindt.
- Vanuit het Activiteitenbesluit geldt dat er geen beperkingen zijn voor de geluidruimte van inrichtingen, omdat er geluidgevoelige objecten zijn die dicht bij de inrichtingen liggen dan de voorgenomen geluidgevoelige objecten.
- Op basis van het onderzoeksrapport 'Rapport mogelijkheden tot woningbouw nabij vliegbasis Gilze en Rijen' (september 2007; Oranjestad; projectnummer 164387), dient de gemeente een hogere waarde van 55 dB(A) aan te vragen voor de nieuwbouwwoningen ten gevolge van de proefdraai-installatie van vliegveld Gilze en Rijen.
- De woningen liggen deels binnen de vliegcontour van 35 Ke. De woningen dienen voorzien te worden van gevelisolatie ten gevolge van vliegverkeer met een waarde van 30-33 dB overeenkomstig het gestelde in het Bouwbesluit.

5.1.2 Wet geluidhinder

Wegverkeerslawaaai

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat op de gevels van de nieuw te bouwen woningen de geluidbelasting ten hoogste 46 dB inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh bedraagt. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt niet overschreden waarmee nader onderzoek naar maatregelen achterwege kan blijven.

Raillawaai

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 53 dB wordt overschreden. De geluidbelasting vanwege het railverkeer op het spoortraject 123 bedraagt ten hoogste 58 dB. De maximaal toelaatbare hogere grenswaarde van 68 dB wordt echter niet overschreden.

Gelet op de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde, dient een procedure te worden doorlopen voor het vaststellen van een hogere grenswaarde door het college van Burgemeester en Wethouders. Deze procedure loopt parallel aan de bestemmingsplanprocedure. Daarbij dienen de waarden zoals vermeld in tabel 4.1 van de rapportage van Oranjewoud te worden vastgesteld.

5.1.3 Cumulatie

Vanwege de hogere waarde ten gevolge van raillawaaï dient cumulatie in beschouwing te worden genomen. De geluidbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï is op een andere gevel gericht en bedraagt maximaal 46 dB. Cumulatie van de geluidbelasting zal niet tot verhoging van de vast te stellen hogere waarde leiden.

Een deel van de woningen bevindt zich binnen de vliegcontour van 35 Ke. De gevelisolatie dient voor deze woningen overeenkomstig de eisen uit het Bouwbesluit 2012 tussen de 30 en 33 dB(A) te bedragen. De vereiste gevelgeluidwering ten gevolge van railverkeer is 25 dB. De verwachting is dat de geluidbelasting ten gevolge van luchtverkeer dermate bepalend is dat cumulatie van railverkeer met vliegverkeer niet leidt tot een significante toename van de geluidbelasting.

De luchtvaartverkeerzone is opgenomen op de verbeelding van het bestemmingsplan (aanduiding 'geluidzone - luchtvaart - 1'). Ter plaatse van deze aanduiding zijn specifieke bouwregels opgenomen voor woningen. Tevens is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de regels te wijzigen als het luchthavenbesluit in werking is getreden.

De woningen bevinden zich eveneens binnen de 50 dB(A) contour van de proefdraai-installatie op het vliegveld Gilze-Rijen. Hiervoor dient in overleg met Defensie een hogere waarde te worden aangevraagd. De vereiste geluidwering van de gevel is dermate zwaarder voor vliegverkeer dat de verwachting is dat de cumulatie van luchtverkeer en de proefdraai-installatie geen negatieve effecten oplevert voor het binnen-niveau van de woningen. Onderzoek naar cumulatie is derhalve niet nader uitgevoerd.

De 50 dB(A) contour is opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied 2010. Daartegen is beroep ingesteld bij de Raad van State. De afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft het beroep gehonoreerd omdat hij van mening is, dat de situering van de contour onvoldoende is gemotiveerd.

Planologisch is de 50 dB(A)-contour groter aangegeven dan noodzakelijk. Dat blijkt ook uit de lopende nieuwe aanvraag om Wabo-vergunning voor de activiteit milieu.

Uit die aanvraag volgt dat de feitelijke grondgebonden geluidsproductie (uitgaande van de representatieve bedrijfssituatie 2011) op de grens van de inrichting niet groter is dan 50 dB(A).

De representatieve bedrijfsruimte van de vliegbasis Gilze-Rijen anno 2023 dient als uitgangspunt voor de nieuwe contour. Deze contour omvat dus ook de nodige "reserveruimte". Die ruimte moet veiligstellen dat de vliegbasis is toegerust op gewijzigde of toegevoegde taken, die vanwege de Rijksoverheid worden toebedeeld aan de basis.

De nieuwe contour is in overleg met defensie vastgesteld bij de (hernieuwde) vaststelling van het bestemmingsplan "Buitengebied van de gemeente Gilze en Rijen" zoals dat bij raadsbesluit van 1 juli 2013 door de gemeenteraad van Gilze en Rijen is vastgesteld.

In het bestemmingsplan Hultens End is deze contour meegenomen zowel op de verbeelding als in de regels.

5.1.4 Conclusie

In voorliggend bestemmingsplan heeft het perceel Oude Baan 8 de bestemming 'Bedrijf', waarbij maximaal milieucategorie 2 is toegestaan. De indicatieve afstand van een bedrijf in deze milieucategorie ten opzichte van een rustige woonwijk bedraagt 30 meter. Het bouwvlak van de bestemming 'Wonen' in het oostelijk deel van het plangebied ligt op ca. 25 meter van de bestemming 'Bedrijf'. Echter, aan de Oude Baan 8 is geen bedrijf actief, waardoor de feitelijke hinderafstand geringer is. Een nieuw bedrijf zal rekening moeten houden met de dan in ontwikkeling zijnde omgeving.

Geconcludeerd kan worden dat het bedrijfsperceel dat binnen het plangebied ligt geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van het oostelijk deel van het plangebied.

5.2 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

De beoogde ontwikkeling heeft betrekking op de toevoeging van maximaal 18 woningen. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'. De beoogde ontwikkeling is daarmee niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Er worden derhalve vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen verwacht voor de beoogde ontwikkeling.

5.3 Bodem- en grondwateronderzoek

Voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik.

Voor het westelijk deel van het plangebied is een voorlopig onderzoek verricht naar eventuele verontreinigingen in de bodem. Het voorlopig onderzoek wijst uit er onder de terreinverharding een laag puin is aangebracht waarin (mogelijk) asbest zit. Tijdens grondboringen zijn restanten van mogelijk asbesthoudend materiaal te voorschijn gekomen. Deze monsters worden onderzocht. Er wordt een nader onderzoek uitgevoerd. Op basis van het voorlopig onderzoek is besloten het westelijk deel van het plangebied niet voor woningbouw te bestemmen, enerzijds vanwege de (voorlopige) constatering met betrekking tot de bodemkwaliteit, waardoor het perceel (mogelijk) niet geschikt is voor bewoning en anderzijds omdat de financiële haalbaarheid van dit deel van het plan onzeker is geworden nu het financiële risico van een eventuele bodemsanering niet in beeld is gebracht. Dit deel van het plangebied is conserverend bestemd.

Voor het oostelijk deel van het plangebied (sportveld) is door Oranjewoud een verkennend bodemonderzoek verricht, waarvan de rapportage (d.d. mei 2007) als bijlage is opgenomen. Hierna wordt de conclusie weergegeven.

In het uitgevoerde bodemonderzoek is overeenkomstig de NEN5740 de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vastgesteld.

Grond

In zowel de boven- als de ondergrond zijn de onderzochte parameters niet aangetoond in gehalten boven de streefwaarden.

Grondwater

Er is een matig verhoogde concentratie aan nikkel vastgesteld. Na overleg met de gemeente Gilze en Rijen blijkt dat er sprake is van een achtergrondconcentratie. Daarnaast zijn licht verhoogde concentraties aan enkele zware metalen en xylenen aangetoond.

Toetsing hypothese

De vooraf opgestelde hypothese 'onverdachte locatie' wordt voor alle locaties verworpen vanwege de aangetoonde licht verhoogde concentraties aan zware metalen en xylenen in het grondwater.

De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek. De matig verhoogde concentratie aan nikkel in het grondwater betreft een achtergrondconcentratie. De resultaten vormen geen milieuhygiënische belemmering voor het gebruik van de locatie voor de bouw van woningen.

Indien grond van de locatie wordt afgevoerd voor toepassing elders, volstaan de resultaten van het verrichtte bodemonderzoek niet. Om te bepalen of de grond buiten de locatie kan worden hergebruikt, dient formeel een onderzoek conform het Bouwstoffenbesluit te worden verricht.

5.4 Waterparagraaf

Ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling dient te worden verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. Door Oranjewoud is hiertoe een watertoets verricht, waarvan de rapportage (d.d. 28 maart 2013) als bijlage is opgenomen. Hierin zijn de knelpunten en aandachtspunten ten aanzien van de waterhuishouding geïnventariseerd. Ook zijn de huidige en toekomstige situatie, het beleid en de randvoorwaarden beschreven. Hierna worden beknopt de belangrijkste aspecten beschreven.

5.4.1 Randvoorwaarden

Waterschap Brabantse Delta en gemeente Gilze en Rijen

In het kader van de watertoets is contact opgenomen met het waterschap Brabantse Delta. Het waterschap heeft aangegeven dat naast de algemene randvoorwaarden van het waterschap en de Hydraulische randvoorwaarden 2009 geen verdere bijzonderheden ter plaatse van het plangebied gelden. Het waterbeleid van de gemeente Gilze en Rijen is opgenomen in de documenten 'Waternotitie Gilze en Rijen uit 2007' en het 'Verbreed GRP gemeente Gilze en Rijen 2009 t/m 2012'.

De belangrijkste uitgangspunten en randvoorwaarden van het waterschap zijn hieronder beknopt weergegeven:

- Uitgangspunt bij de uitbreiding van verhard oppervlak is dat dit hydrologisch neutraal gebeurt.
- Bij alle bouwplannen dient zoveel mogelijk gestreefd te worden naar een scheiding van vuilwater en (schoon) hemelwater (wens).
- Bij de bouw worden bij voorkeur geen uitlogende of milieuvervuilende materialen of stoffen gebruikt.
- Nieuwe verharding mag niet tot een versnelde afvoer leiden. Het gebied betreft een vrij afwaterend zandgebied. De maatgevende afvoer (die 1x per jaar optreedt) is 0,67 l/s/ha. Bij hogere herhalingstijden (lagere kansen van voorkomen) is ook een hogere afvoer toegestaan, tot 1,34 l/s/ha bij een herhalingstijd $T=100$. Dit houdt in dat voor een bui $T=10$ per hectare verharding 555 m³ retentie moet worden gerealiseerd. Bij een bui $T=100$ is 780 m³ retentie per hectare verharding noodzakelijk.
- De voorkeur van het waterschap gaat uit naar het infiltreren en bergen in eigen gebied.
- De retentie dient te worden gerealiseerd boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG).
- Uitgangspunt bij deze ontwikkeling is dat hemelwater zo veel als mogelijk ter plaatse wordt geïnfiltreerd.
Dat kan mogelijk via een bergingssysteem, door infiltratie op openbaar gebied of door infiltratie op de woonkavels.
- Indien waterlopen binnen het plangebied gedempt worden dienen deze binnen het plangebied gecompenseerd te worden.
- Het dempen van oppervlaktewaterlichamen, het aanleggen van verhard oppervlak en het aanleggen van retentie is vergunningplichtig vanuit de Keur. Hiervoor dient dan ook voor start van de werkzaamheden een Watervergunning te worden aangevraagd bij het waterschap.

5.4.2 Huidige situatie

Het plangebied Hultens End is gelegen ten noorden van de Oude Baan in de dorpskern Hulten. Het plangebied is circa 14.215 m² groot en momenteel deels in gebruik als sportveld en deels als perceel met bebouwing. Het maaiveld in het plangebied ligt op circa NAP + 8,84 m tot NAP + 9,22 m (bron: inmeting plangebied en omgeving PRISMA).

5.4.3 Toekomstige situatie

De gemeente Gilze en Rijen is voornemens om op de locatie Hultens End ten noorden van de Oude baan in de kern van Hulten woningbouw te ontwikkelen. De ontwikkeling van de woningen heeft onder andere een toename van het verhard oppervlak en extra vuilwaterafvoer als gevolg. Door de ontwikkeling van de woningen heeft het plangebied een toekomstig verhard oppervlak van circa 7.280 m². Hierna is beschreven hoe het toekomstige watersysteem aan de richtlijnen van de gemeente en het waterschap voldoet.

Vuilwater

Het vuilwater kan worden aangesloten op het gemeentelijke drukriool gelegen in de kern van Hulten. Hierbij moet onderzocht worden of de capaciteit van de drukriolering voldoende is voor aansluiting van deze ontwikkeling. Bij de verdere uitwerking van het plan wordt de nieuwe riolering uitgewerkt in een rioleringsplan waarbij ook de mogelijke koppeling met het naastgelegen plan Ruimte-voor-Ruimte meegenomen wordt.

Waterkwaliteit

Het hemelwater dat terechtkomt op de bebouwing en de openbare verharding wordt beschouwd als schoon wanneer geen uitlogende bouwmaterialen (zoals lood, koper, zink en zacht PVC) gebruikt worden. Dit schone hemelwater dient gescheiden van het vuilwater afgevoerd te worden en kan direct worden afgevoerd naar een infiltratie- of bergingsvoorziening.

Compensatie te dempen B-watergang

De B-watergangen die door de ontwikkeling gedempt worden dienen gecompenseerd te worden. Het verlies aan berging door demping van de watergangen moet worden gecompenseerd binnen het plangebied. Bij de verdere uitwerking van het plan is hierbij tevens van belang dat afwatering van de in de huidige situatie aangesloten oppervlakten en watergangen gewaarborgd blijft en dat demping van de B-watergang niet tot knelpunten leidt. Op basis van het definitieve ontwerp wordt de hoeveelheid te compenseren oppervlaktewater bepaald.

Hemelwater

Het hemelwater afkomstig van de bebouwing wordt niet aangesloten op het bestaande rioolsysteem. Uitgangspunt voor het toekomstig watersysteem is dat het hemelwater niet op de vuilwaterriolering wordt aangesloten, maar zo veel als mogelijk binnen het plangebied wordt geborgen en geïnfiltreerd.

Het waterschap stelt dat voor een verharding groter dan 2.000 m² waterberging nodig is voor de nieuwe verharding. De waterberging moet de afwenteling voorkomen bij een bui die eens in de 100 jaar ($T=100$) valt.

Het plangebied zal in de toekomstige situatie een verhard oppervlak van circa 0,73 ha hebben (ontwerp, versie 19-12-2012). Indien al het hemelwater vanaf deze verhardingen geborgen en geïnfiltreerd wordt in het plangebied, is bij een $T=100$ situatie een berekende bergingscapaciteit van circa 568 m³ benodigd. Hierbij is met de vuistregel 780 m³ berging per ha verhard oppervlak bij deze neerslagsituatie gerekend. Bij deze berekeningen is nog geen rekening gehouden met de infiltratie en bestaand verhard oppervlak. Deze verkenning is dan ook te zien als een worst-case benadering.

Belangrijkste randvoorwaarde voor het plangebied is dat de wateropgave (568 m³) in principe in zijn geheel plaats kan vinden binnen het plangebied. Er zal dus ruimte moeten zijn voor oppervlakkige berging en/of infiltratie in het plan. Deze ruimte is in eerste instantie te vinden in het openbaar groen of een gecombineerde voorziening met het naastgelegen plan Ruimte-voor-Ruimte. In het plangebied is circa 2.200 m² openbaar groen opgenomen waarbinnen deze wateropgave vormgegeven kan worden. De flexibiliteit voor het inzetten van deze opties voor waterberging is en dient aanwezig te zijn in het plan.

De verschillende toepassingen voor hergebruik, infiltratie en bergen van hemelwater in het plangebied zijn in de rapportage 'Toelichting Water-toets Ontwikkelingslocatie Hultens End in Hulten (Oranjewoud, maart 2013) beschreven.

Ontwatering

De ontwateringseis voor nieuw stedelijk gebied (bebouwing met kruipruimte en wegen) is minimaal 0,7 m. De maaiveldhoogte in het plangebied varieert van circa NAP + 8,84 m tot NAP + 9,22 m. Op basis van de peilbuis uit Dino-loket en de peilbuis van de gemeente Gilze en Rijen is de globale ontwateringsdiepte te bepalen. Uit de gegevens blijkt dat de hoogste grondwaterstand tussen NAP + 8,2 m en NAP + 8,4 m ligt. Bij deze grondwaterstand is de ontwateringsdiepte minimaal 0,5 m.

Op basis van de beschikbare gegevens blijkt dat in delen van het plangebied niet het gehele jaar wordt voldaan aan de ontwateringseisen. Mogelijk dienen aanvullende maatregelen (bijvoorbeeld ophoging) getroffen te worden om voldoende ontwatering te bereiken. Ook kan gekozen worden om kruipruimteloos te bouwen. Kruipruimteloos bouwen is een manier om de benodigde ontwateringsdiepte te beperken. Om de daadwerkelijke ontwatering te bepalen wordt geadviseerd de grondwaterstand in het plangebied te monitoren. Bij de verdere uitwerking van het plan wordt de toekomstige maaiveldhoogte in het plangebied bepaald.

5.4.4 Wijziging ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan

Het onderzoek van Oranjewoud beslaat het gehele plangebied van voorliggend bestemmingsplan, dus ook het westelijk deel. Besloten is om voor dit deel geen woonbestemming op te nemen, maar een bedrijfsbestemming te handhaven. De conclusies uit het onderzoek veranderen hierdoor niet.

5.5 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

5.5.1 Ecologische quickscan en vleermuizenonderzoek

In 2007 hebben een ecologische quickscan en een aanvullend onderzoek naar vleermuizen plaatsgevonden voor het plangebied. Hieruit kwam naar voren dat de geplande ruimtelijke ontwikkelingen destijds niet strijdig waren met beginselen van de Flora- en faunawet en dat in het kader hiervan geen aanvullend onderzoek of ontheffingsaanvraag noodzakelijk. Dit onderzoek is in november 2010 geactualiseerd door IJzerman Advies. In de rapportage, die als bijlage aan dit bestemmingsplan is toegevoegd, worden de volgende conclusies getrokken.

De geplande ontwikkelingen hebben geen nadelige effecten op de beschermde natuurgebieden. Een vergunning op de natuurbeschermingswet of compensatie van EHS is niet aan de orde.

Algemeen voorkomende soorten kunnen mogelijkserwijs worden aangetroffen. Deze soorten zijn weliswaar beschermd middels de Flora- en faunawet, maar worden aangeduid als algemene soorten (AMvB artikel 75, lijst 1). Hiervoor hoeft in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing meer te worden aangevraagd.

Het voorkomen van deze soorten wordt door de geplande ontwikkelingen niet in gevaar gebracht. Het is echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen. Hierbij valt te denken aan het uitvoeren van de meest versturende werkzaamheden in de maanden september en oktober.

Er zijn geen vaste rust-, verblijfs-, overwinterings- of voortplantingslocaties van vleermuizen aangetroffen. Uitvliegende of zwermende dieren zijn niet waargenomen. Ook zijn er geen sporen die hierop duiden, aangetroffen in het plangebied. Zowel de inspectie met het sporenonderzoek als de avondbezoeken met batdetector, wijzen hierop. Er zijn tijdens de avondbezoeken foeragerende Gewone dwergvleermuizen en Laatvliegers waargenomen langs de bomen en de straatverlichting van de omliggende straten. Gewone grootoorvleermuis en Rosse vleermuis werden eveneens, zij het incidenteler, waargenomen.

Het plangebied zelf heeft geen substantiële functie als foerageergebied of verblijfsgebied voor vleermuizen. Ook liggen er geen lijnvormige landschapselementen in het plangebied zelf die van belang zijn als ondersteuning voor het lokale netwerk van vaste vliegtrekroutes. Ruimtelijke ingrepen in het plangebied hebben door het ontbreken van vaste verblijfs- en gebruiksplaatsen voor vleermuizen geen nadelige effecten op de instandhouding van de lokale populaties. Een ontheffing op de Flora- en faunawet is derhalve niet vereist.

Het plangebied is niet in gebruik als vaste verblijfslocatie voor overig strikt beschermde soorten. Nader onderzoek hiernaar is niet noodzakelijk, omdat er geen negatieve effecten zijn op lokale populaties strikt beschermde soorten.

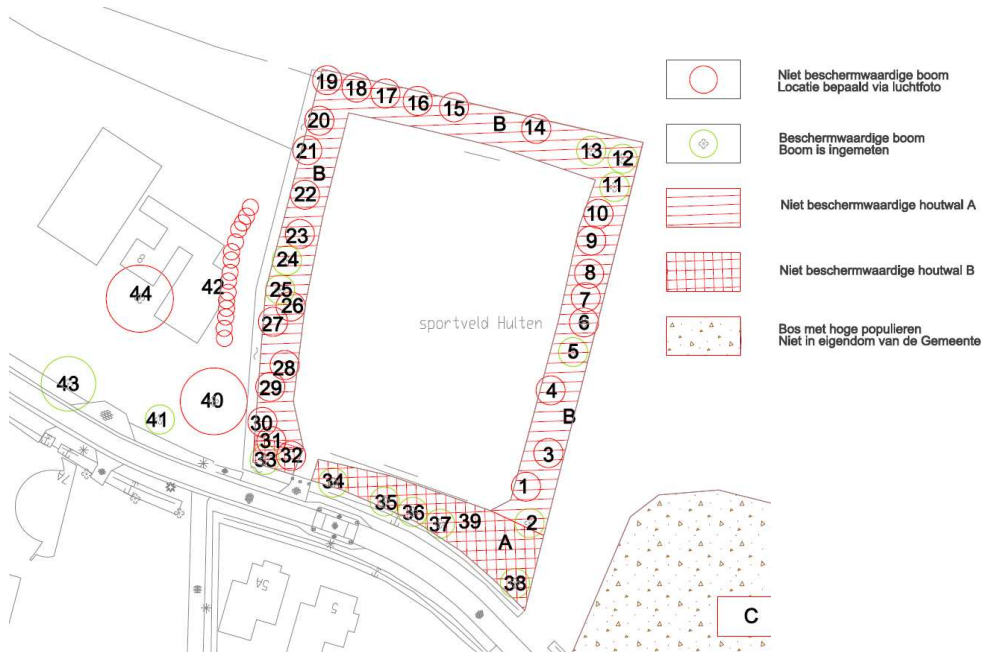
Ter voorkoming van het verstoren van broedende vogels wordt aangeraden eventuele kapwerkzaamheden tussen half juli en half maart (buiten het broedseizoen) te verrichten. Het verstoren van broedende vogels is verboden conform de Flora- en faunawet. Voor het verstoren van broedende vogels wordt geen ontheffing verleend. In het broedseizoen kan ook gekapt worden, alleen dient het dan onder begeleiding van een ter zake kundige te worden uitgevoerd.

5.5.2 Wijziging ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan

Het onderzoek van IJzerman Advies beslaat het gehele plangebied van voorliggend bestemmingsplan, dus ook het westelijk deel. Besloten is om voor dit deel geen woonbestemming op te nemen, maar een bedrijfsbestemming te handhaven. De conclusies uit het onderzoek veranderen hierdoor niet.

5.5.3 Bomen

De bestaande houtsingels worden grotendeels gekapt ten behoeve van de bovengrondse infrastructuur. Dit gebeurt na het broedseizoen. De waardevolle bomen die gehandhaafd worden zijn in voorliggend bestemmingsplan beschermd. Zij zijn aangeduid op de verbeelding en in de planregels is opgenomen dat een omgevingsvergunning is vereist voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden.

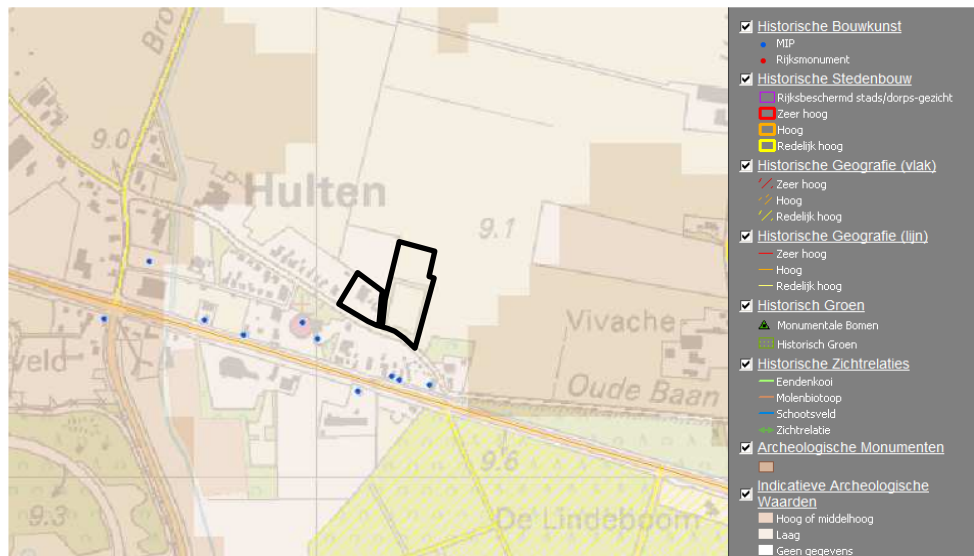


Kaart bomen in het plangebied

5.6 Archeologie

Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Uitgangspunt van het verdrag is het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk ter plekke (in situ) te bewaren en beheersmaatregelen te nemen om dit te bewerkstelligen. Daar waar behoud in situ niet mogelijk is, betaalt de bodemverstoorder (de initiatiefnemer) het archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen.

Op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart (provincie Noord-Brabant, 2010), wordt geconcludeerd dat het hele plangebied een lage indicatieve archeologische waarde heeft. Een archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart provincie Noord-Brabant (Bron: provincie Noord-Brabant, 2010)

5.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen.

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

5.7.1 Onderzoek externe veiligheid

Door Grontmij is een onderzoek uitgevoerd (d.d. 11 september 2009) naar mogelijke belemmeringen voor de ontwikkeling die voortvloeien uit in de omgeving aanwezige bronnen met een externe veiligheidsrisico. Dit onderzoeksrapport is als bijlage bijgevoegd.

In het onderzoek komen de volgende elementen aan bod:

- DPO leidingen:
Er zijn geen brandstofleidingen van DPO (Defensie Pijpleidingen Organisatie) van het Ministerie van Defensie gelegen in de buurt van het plangebied, die van invloed zijn op het plangebied.
- Hoge druk aardgasleidingen:
Er ligt één hoge druk gasleiding van de Gasunie op circa 630 meter van het plangebied. Het betreft een hogedrukgasleiding van 17 inch met een werkdruk van 66 bar. De plaatsgebonden risico 10^{-6} – contour ligt op 0 meter (op de gasleiding). Voor een hogedrukgasleiding met deze kenmerken geldt, volgens het memorandum van de Gasunie een inventarisatieafstand van 240 meter. De woningen in het plangebied bevinden zich op een afstand van circa 630 meter van de gasleiding en vallen buiten de inventarisatieafstand. Daarom hoeft geen groepsrisicoberekening uitgevoerd te worden. De hogedrukgasleiding vormt geen belemmering voor het plangebied.
- Bovengrondse hoogspanningslijnen:
er bevinden zich geen bovengrondse hoogspanningslijnen, die van invloed zijn op het plangebied.
- Risicovolle inrichtingen:
De militaire vliegbasis Gilze-Rijen bevindt zich op circa 570 meter van het plangebied. Het plangebied ligt buiten de drie geldende zones (zone A, B en C) van het vliegveld.
- Routing gevaarlijke stoffen:
Over de N282 vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De N282 vormt derhalve geen belemmering voor het plangebied.
- Risicogevoelige objecten:
Er bevinden zich, naast woningen, geen risicovolle objecten binnen 200 meter van het plangebied.

De risico-inventarisatie toont aan dat de ontwikkeling van het plangebied geen belemmering ondervindt van deze bronnen.

5.7.2 Conventionele explosieven

Het gebied ligt nabij de vliegbasis Gilze-Rijen. Dit vliegveld is tijdens de Tweede Wereldoorlog door de Duitse troepen in gebruik genomen en is door de geallieerden veelvuldig gebombardeerd. Door REASeuro is een Historisch Vooronderzoek Opsporing Conventionele Explosieven uitgevoerd. Dit Historisch Vooronderzoek moet uitwijzen of in Hultens End Conventionele Explosieven (CE) kunnen worden aangetroffen. De rapportage (d.d. 26 februari 2013) is als bijlage bij voorliggend bestemmingsplan gevoegd. Hierna volgen de conclusies.

Op basis van feitelijk materiaal is getracht vast te stellen of er een verhoogde kans is op het aantreffen van munitie. Gebleken is dat tijdens de oorlog de vliegbasis Gilze-Rijen veelvuldig doelwit is geweest van geallieerde luchtaanvallen.

Hierbij zijn ook regelmatig bommen buiten het vliegveld terecht gekomen. Mogelijk is acht keer een aantal bommen neergekomen binnen het plangebied Hultens End. Op basis van de analyse van luchtfoto 3073 van 12 september 1944 is bij het bombardement van 3 september 1944 ten minste één brisantbom in het werkgebied terecht gekomen en gedetonerd. Op basis van bovengenoemde bombardementen is daarom het gehele plangebied verdacht op het mogelijk aantreffen van verschillende soorten afwerpmunitie tussen 4 lbs tot en met 1.000 lbs.

Het Historisch Vooronderzoek heeft voldoende informatie opgeleverd om een onderbouwde conclusie te kunnen trekken. Het raadplegen van extra optionele bronnen levert voor het gebied Hultens End naar verwachting geen nieuwe informatie op en wordt daarom niet geadviseerd.

In het kader van het Historisch Vooronderzoek is het hele plangebied Hultens End als verdacht gebied aangemerkt. Het betekent niet per definitie dat het gehele werkgebied op de aanwezigheid van CE onderzocht moet worden. Dit verdient echter wel de voorkeur. Opsporing kan, indien gewenst, worden beperkt tot de locaties waar door de geplande civieltechnische werkzaamheden een verhoogd risico ontstaat voor de Arbo- en/of Openbare Veiligheid. In dit geval betreft dit vooral de locaties waar grondroerende werkzaamheden zoals graafwerkzaamheden, het plaatsen van damwanden en funderingspalen, etc., gaan plaatsvinden.

Om te bepalen waar een verhoogd risico ontstaat en wat de kosten en doorlooptijd van een eventueel benodigd opsporingsonderzoek zijn, kan een Projectgebonden Risico Analyse (PRA) worden uitgevoerd.

5.7.3 Wijziging ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan

De onderzoeken van Grontmij en REASeuro beslaan het gehele plangebied van voorliggend bestemmingsplan, dus ook het westelijk deel. Besloten is om voor dit deel geen woonbestemming op te nemen, maar een bedrijfsbestemming te handhaven. De conclusies uit de onderzoeken veranderen hierdoor niet.

5.8 Kabels en leidingen

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

5.9 Vliegbasis Gilze-Rijen

Obstakelbeheersgebied IHCS

Het plangebied ligt binnen het obstakelbeheersgebied van de vliegbasis Gilze-Rijen, vanwege de Inner Horizontal en Conical Surface (IHCS). Hierdoor geldt boven het gehele gebied een bouwhoogtebeperking. Objecten dienen niet hoger te reiken dan 56 m boven NAP. Het plangebied is gelegen binnen het obstakelvrije vlak van 56 meter boven NAP. In het voorliggende plan worden dergelijke hoogtes niet toegestaan.

Verstoringsgebied ILS

De vliegbasis Gilze-Rijen beschikt over een Instrument Landing System (ILS). Voor het goed functioneren van het ILS is het noodzakelijk dat in het verstoringsgebied rondom de start- en landingsbaan geen verstoring optreedt. Dit gebied bestaat uit meerdere vlakken met daarbij behorende hoogtes, zowel horizontaal en 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. Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is gelegen binnen een horizontaal verstoringsvlak van 30,6 meter boven NAP en gedeeltelijk binnen een oplopend verstoringsvlak van 10,6 tot 20,6 meter boven NAP. Met voorliggend bestemmingsplan wordt ruim onder deze hoogtes gebleven en zodoende worden de maximum toelaatbare hoogtes niet opgenomen in het plan.

De 35-40 Ke zone

Deze zone is gebaseerd op het Besluit Geluidsbelasting Grote Luchtvaart en is weergegeven op de verbeelding. In de regels is onder 9.2.1. een vertaling hiervan gemaakt.

De 50 d(B)A contour

De representatieve bedrijfsruimte van de vliegbasis Gilze-Rijen anno 2023 dient als uitgangspunt voor de nieuwe contour. Deze contour omvat dus ook de nodige "reserveruimte". Die ruimte moet veiligstellen dat de vliegbasis is toegerust op gewijzigde of toegevoegde taken, die vanwege de Rijksoverheid worden toebedeeld aan de basis.

De nieuwe contour is in overleg met defensie vastgesteld bij de (hierarchical) vaststelling van het bestemmingsplan "Buitengebied van de gemeente Gilze en Rijen" zoals dat bij raadsbesluit van 1 juli 2013 door de gemeenteraad van Gilze en Rijen is vastgesteld.

In het bestemmingsplan 'Hultens End' is deze contour meegenomen op zowel de verbeelding als in de regels.



Verbeelding bij het bestemmingsplan (bron: Croonen Adviseurs, 2013)

6 Planbeschrijving

Op basis van de programmatische en stedenbouwkundige randvoorwaarden, zoals beschreven in hoofdstuk 4, is een verkavelingsschets opgesteld. De verkavelingsschets is vertaald in de verbeelding van dit bestemmingsplan. In dit hoofdstuk wordt deze schets beschreven.

6.1 Verkavelingsschets

6.1.1 Uitgangspunten verkaveling

De bebouwing bevindt zich in één woonveld. Het gebied kent een afwisseling van vrijstaande, halfvrijstaande en aaneengebouwde woningen. De straten aan weerszijden van het woonveld lopen van zuid naar noord, waardoor de Oude Baan verbonden wordt met het buitengebied. De meest westelijke straat vormt de scheiding tussen het woonveld en de bedrijfslocatie aan de Oude Baan 8 en de oostelijke straat scheidt het plangebied van de Ruimte-voor-Ruimte-kavels ten oosten van het plangebied. Deze straten zijn met elkaar verbonden. Richting het buitengebied worden de straten steeds breder, zodat een bredere blik op het open landschap ontstaat. Het perceel ten noorden van de bebouwing (huidige sportveld) wordt ingezet voor boscompensatie.

6.1.2 Bebouwingsstructuur

Het plan heeft een half open bebouwingsstructuur. Het woningaantal bedraagt maximaal 18 woningen. De woningen bestaan uit een mix van vrijstaande, halfvrijstaande en aaneengebouwde woningen met een hoogte van één tot anderhalve bouwlaag met kap en zijn georiënteerd op de straten die de verbinding vormen met het buitengebied en het bosgebied aan de noordzijde. De bouwvolumes staan niet altijd in een rechte rooilijn, maar verspringen ten opzichte van elkaar. Het type woningen wordt afgestemd op de woningbehoefte.

6.1.3 Verkeersstructuur en parkeren

Het plangebied krijgt aan de westzijde een afzonderlijke ontsluiting die aansluit op de Oude Baan. Deze weg sluit weer aan op onder andere de Broekdijk en de Rijksweg N282. Aan de oostzijde van het plangebied, westelijk van de Ruimte-voor-Ruimte-kavels, is een tweede ontsluiting op de Oude Baan voorzien. De meest oostelijk gelegen woningen worden ontsloten op deze weg. Alle straten worden ingericht als 30 km-gebied.

De kengetallen voor parkeren zijn gegeven in de GVVP Gilze en Rijen 2008-2015. Parkeerkencijfers geven het benodigde aantal parkeerplaatsen per eenheid aan, waarvan alleen gemotiveerd mag worden afgeweken. Voor parkeren op eigen terrein gelden reductiefactoren. Niet iedere parkeerplaats mag als volwaardige plek worden meegenomen.

Voor uitbreidingslocaties gelden voor woningen de volgende kengetallen:

- Woning met netto oppervlak > 90 m²: 2,0 parkeerplaats/woning.
- Woning met netto oppervlak < 90 m²: 1,8 parkeerplaats/woning.

Het parkeerbeleid gaat er vanuit dat van het aantal parkeerplaatsen per woning er 0,3 in het openbaar gebied worden aangelegd.

Vrijstaande en halfvrijstaande woningen dienen een volwaardige parkeerplaats op eigen terrein te hebben. Dit geldt ook voor de eindwoningen bij aaneengebouwde woningen. Een volwaardige parkeerplaats betreft een opstelplaats. Garages worden maar voor een beperkt deel meegenomen. Opritten hebben een minimale omvang van 5 meter diep en 3 meter breed.

Voor het plan betekent dit dat dit neerkomt op 32 tot 36 parkeerplaatsen. In het stedenbouwkundig plan is voldoende ruimte vrij gelaten om het benodigde aantal parkeerplaatsen te kunnen realiseren. Dit geldt zowel voor de kavels van de vrijstaande en halfvrijstaande woningen als de wegprofielen. Het parkeren wordt in het wegprofiel opgevangen door middel van zowel haakse parkeerplaatsen als langsparkeerplaatsen.

6.1.4 Groen en water

De bestaande houtsingels worden grotendeels gekapt ten behoeve van de bovengrondse infrastructuur. Een klein deel van de waardevolle bomen in de bestaande houtsingel rondom het huidige sportveld wordt gehandhaafd. Deze bomen worden in dit bestemmingsplan beschermd. In de straten van noord naar zuid staat weinig opgaande begroeiing, zodat het zicht op het buitengebied bewaard blijft. Aan de dorpsranden is gekozen voor opgaande beplanting om de groene aanblik van Hulten te behouden.

Het noordelijk deel van het plangebied (het perceel ten noorden van het voormalige sportveld) wordt geheel bestemd en ingericht als groen. Een strook voor landschappelijke inpassing en waterretentie is beperkt van omvang. Het resterende gedeelte is compensatie van het groen dat tengevolge van renovatie van de sportvelden in Rijen moet worden herplant. Deze beplanting was gepland op een perceel aansluitend op het sportpark. Door verplaatsing van het gasontvangststation aan de Rembrandtlaan naar de Sportparkweg is de beoogde compensatie niet geheel uitvoerbaar. Het bedoelde perceelsgedeelte wordt daarvoor in de plaats gesteld.

In en aangrenzend aan het plangebied zijn belangrijke groene lobben gelegen, onder andere tegenover de kerk en achter het pand aan de Oude Baan nummer 2. Er wordt een groenstrook gerealiseerd ten westen van de Ruimte-voor-Ruimte-kavels. Het plan verbindt deze lobben met elkaar en zorgt voor een landschappelijke inpassing van het plan in de omgeving.

Oppervlaktewater speelt geen rol in het planontwerp. Met de uitwerking van de groene elementen dient rekening te worden gehouden met berging en infiltratie binnen het plangebied.

6.1.5 Beeldkwaliteit bebouwing en openbare ruimte

De bebouwing moet zich voegen in het dorps karakter van Hulten met een behoudende architectuur en traditioneel materiaalgebruik. Gestreefd wordt naar een ruim en open bebouwingsbeeld. Voor een standaard rij van gelijke woningen is geen plaats in de dorps setting. Waar aaneengesloten wordt gebouwd moeten de woningen van buiten ogen als één grote woning. De openbare ruimte moet een informeel karakter hebben, met een combinatie van verharde en halfverharde oppervlakten zonder niveauverschillen.

De gewenste beeldkwaliteit van de voorgestelde bouwmassa's en de buitenruimte is vastgelegd in een beeldkwaliteitskader, dat als bijlage bij deze toelichting is opgenomen. Het beeldkwaliteitskader dient drie doelen:

1. Als beleidskader; de gemeente formuleert haar ambitie voor de beeldkwaliteit van het gebied.
2. Als ontwerp- en uitvoeringskader: voor ontwikkelaars, architecten en overige betrokkenen bij het realiseringstraject zijn de criteria zowel een set randvoorwaarden als een inspiratiebron bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan.
3. Als toetsingskader: voor de welstandscommissie dienen de criteria als objectieve toetssteen bij de beoordeling van de bouwinitiatieven.

Het beeldkwaliteitskader wordt als onderdeel van het bestemmingsplan vastgesteld door de raad. Hierdoor vormt het architectonisch deel van het beeldkwaliteitskader tevens onderdeel van de welstandsnota. De welstandscommissie kan het beeldkwaliteitskader gebruiken als toetsingskader voor het beoordelen van plannen.

7 Financiële haalbaarheid

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.

Het westelijk deel van het plangebied is conserverend bestemd. Hiervoor hoeft geen exploitatieplan opgesteld te worden. Voor het oostelijk deel van het plangebied geldt dat de gemeente eigenaar is van de gronden. Om deze reden kan ook voor dit deel van het plangebied het opstellen van een exploitatieplan achterwege blijven.

8 De bestemmingen

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. In dit hoofdstuk is een toelichting op de systematiek en de inhoud van de verschillende toegekende bestemmingen van het bestemmingsplan gegeven.

8.1 Het juridische plan

Voorliggend bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen, die de bouw van woningen op de locatie Hultens End in Hulten mogelijk maakt.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Voor de opzet en inhoud van de regels is aansluiting gezocht bij het handboek van de gemeente Gilze en Rijen, maar wordt ook voldaan aan de eisen van de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

In onderhavig bestemmingsplan zijn de gronden van het plangebied opgenomen binnen 3 bestemmingen. Deze bestemmingen worden hierna kort beschreven.

8.2 Beschrijving van de bestemmingen

8.2.1 Bedrijf

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor bedrijven in de categorieën 1 en 2 zoals opgenomen in de bijbehorende Staat van bedrijfsactiviteiten alsmede bedrijven die hiermee gelijk zijn te stellen. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals waterhuishoudkundige voorzieningen en parkeervoorzieningen.

Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. De toegestane goot- en bouwhoogtes zijn opgenomen op de verbeelding.

8.2.2 Groen

Binnen deze bestemming is ruimte voor groenvoorzieningen, eventueel met recreatief medegebruik, zoals een speelplaats of speelveld.

De gronden zijn verder bestemd voor voet- en fietspaden, nutsvoorzieningen, water- en waterhuishoudkundige voorzieningen, kunstobjecten, hondentoiletten en straatmeubilair. Het betreffen hier de structurele groenvoorzieningen.

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de regels nadere bepalingen opgenomen.

8.2.3 Verkeer - Verblijfsgebied

De gronden binnen deze bestemming zijn onder meer bestemd voor wegen, voet- en fietspaden, bushaltes en parkeervoorzieningen.

Op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd. Tevens zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

8.2.4 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 en het maximum aantal te bouwen wooneenheden. 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 ruimere bouwmogelijkheden (onder andere afwijkende dakvormen en hogere antennes) kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verlenen.

8.2.5 Algemene aanduidingen

Ter plaatse van de aanduiding 'waardevolle boom' zijn de gronden mede bestemd voor behoud van een of meerdere waardevolle bomen en het behoud van de daarmee samenhangende beeldbepalende elementen en natuurwetenschappelijke, cultuurhistorische en esthetische waarden. Voor het vellen of rooien van deze bomen, of het verrichten van zodanige werkzaamheden welke de dood dan wel ernstige beschadiging van de waardevolle bomen tot gevolg hebben, is een omgevingsvergunning vereist.

Voor de luchtvaartverkeerzone is een aanduiding opgenomen. Binnen deze aanduiding (geluidszone - luchtvaart - 1 (35-40 Ke contour) zijn specifieke bouwregels opgenomen voor woningen. Tevens is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de regels te wijzigen als het luchthavenbesluit in werking is getreden.

Voor de 50 dB(A)-contour is eveneens een aanduiding (milieuzone - geluidscontour - 3 (50 dB(A) contour) opgenomen. Hierbinnen is het niet toegestaan woningen toe te voegen. Middels een afwijkingsprocedure kunnen toch woningen worden toegevoegd, mits wordt aangetoond dat de wettelijk bepaalde uiterste grenswaarde ten aanzien van de geluidbelasting op de gevel niet wordt overschreden.

9 Procedures

9.1 Inspraak en vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Hultens End' is op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voor vooroverleg verstuurd naar verschillende instanties. Daarnaast is aan een ieder de mogelijkheid geboden een inspraakreactie in te dienen. Het plan heeft ter visie gelegen van 20 januari 2011 tot 3 maart 2011. Bovendien is de publicatie opgenomen op de website van de gemeente met een directe link naar www.ruimtelijkeplannen.nl voor de bestemmingsplanstukken.

In het kader van het wettelijk vooroverleg hebben 4 instanties gereageerd. Er zijn geen inspraakreacties ontvangen. De Reactienota Inspraak en overlegreacties is als separate bijlage bijgevoegd. Hierin zijn de reacties samengevat en van een beantwoording voorzien.

Ambtshalve hebben daarnaast ook enkele aanpassingen plaatsgevonden. Het bestemmingsplan is globaler van opzet gemaakt om beter te anticiperen op toekomstige veranderingen in de woningbehoefte. Daarnaast is besloten het westelijk deel van het plangebied niet voor woningbouw te bestemmen, enerzijds vanwege een (voorlopige) constatering met betrekking tot de bodemkwaliteit, waardoor het perceel (mogelijk) niet geschikt is voor bewoning en anderzijds omdat de financiële haalbaarheid van dit deel van het plan onzeker is geworden nu het financiële risico van een eventuele bodemsanering niet in beeld is gebracht. Dit deel van het plangebied is conserverend bestemd.

9.2 Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan 'Hultens End' heeft ingevolge artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening in de periode van 25 april tot en met 5 juni 2013 gedurende zes weken ter visie gelegen, waarbij gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen. Er is gedurende de periode van tervisielegging één zienswijze ingediend. De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Naast aanpassing van het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijze heeft er ook een ambtelijke wijziging plaatsgevonden.

In de als bijlage toegevoegde zienswijzenrapportage ontwerpbestemmingsplan 'Hultens End' (inclusief ambtelijke wijzigingen) is de zienswijze samengevat en beantwoord en is de ambtelijke wijziging opgenomen.

Naast de in de zienswijzenrapportage opgenomen aanpassingen hebben naar aanleiding van de raadsvergadering nog een extra aanpassing plaatsgevonden. De verwerkte aanpassingen zijn opgenomen in het raadsbesluit van 23 september 2013, welke als bijlage bij de toelichting is opgenomen.