

Gemeente Gilze en Rijen
bestemmingsplan
'Kern Hulten'

projectnr. 1907-152535
revisie 05
maart 2008

behoort bij besluit van Gedeputeerde
Staten van Noord-Brabant van 28 OKT. 2008

Mij bekend,
hoofd bureau

mr. Th.B.C.M. Berenschot

	datum	nummer besluit	resultaat
o ontwerp	11 oktober 2007		ter inzage legging
o besluit gemeenteraad	10 maart 2008		gewijzigd vastgesteld
o besluit gedeputeerde staten			besluit raad <niet/volledig> goedgekeurd
o besluit afdeling bestuursrechtspraak			besluit gs <niet/volledig> in stand gelaten
o in werking			het voorschrift ...geldt niet; de plankaart geldt niet voor

Opdrachtgever

Gemeente Gilze en Rijen
Sector Ruimte, afdeling Bouwen
Postbus 73
5120 AB RIJEN

Behoort bij besluit van de raad van de
Gemeente Gilze en Rijen d.d:

Mij bekend.
De Raadsgriffier.

10 MAART 2008

datum vrijgave
maart 2008

beschrijving revisie 05
Vastgesteld bestemmingsplan

goedkeuring
D.J.L.J. van Dun

vrijgave
R.A.M. van Dongen

3C

Toelichting

Inhoud

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Ligging en begrenzing plangebied en vigerende bestemmingsplannen	4
1.3	Planvorm	5
1.4	Leeswijzer	6
2	Beleidskader	7
2.1	Europees beleid	7
2.1.1	<i>Vogel- en Habitatrichtlijn</i>	7
2.1.2	<i>Verdrag van Valletta (Malta)</i>	7
2.1.3	<i>Europese Kaderrichtlijn water</i>	8
2.2	Rijksbeleid	8
2.2.1	<i>Nota Ruimte</i>	8
2.2.2	<i>Nota Mensen, Wensen, Wonen</i>	9
2.2.3	<i>Nota Belvédère</i>	10
2.2.4	<i>Flora- en faunawet</i>	10
2.2.5	<i>Besluit luchtkwaliteit</i>	10
2.2.6	<i>Vierde Nota Waterhuishouding</i>	11
2.2.7	<i>Anders omgaan met water, waterbeleid in de 21^e eeuw</i>	11
2.3	Provinciaal en regionaal beleid	12
2.3.1	<i>Streekplan Noord-Brabant, 'Brabant in Balans', 2002</i>	12
2.4	Gemeentelijk beleid	15
2.4.1	<i>Structuurvisie Plus gemeente Gilze en Rijen</i>	15
2.4.2	<i>Horecabeleid</i>	18
2.4.3	<i>Notitie prostitutiebeleid Gilze en Rijen</i>	18
3	Beschrijving plangebied	20
3.1	Stedenbouwkundige structuur	20
3.2	Groen en water	22
3.3	Verkeersstructuur	23
3.4	Voorzieningen en bedrijven	23
3.5	Landschap	24
3.6	Bodem en water	24
3.6.1	<i>Bodem en geohydrologie</i>	24
3.6.2	<i>Waterhuishouding</i>	25
3.7	Archeologie en cultuurhistorie	26
3.8	Kabels en leidingen	27
3.9	Straalpad en invliegfunnel	27
4	Realiserings- en uitvoeringsaspecten	28
4.1	Geluid	28
4.2	Lucht- en geurkwaliteit	28
4.3	Wet milieubeheer	29
4.4	Externe veiligheid	30
4.4.1	<i>Inventarisatie risicobronnen</i>	31

behoort bij besluit van Gedeputeerde
Staten van Noord-Brabant van 28 OKT. 2008
Mij bekend,
hoofd bureau
1400496
mr. Th.B.C.M. Berenschot

5	Juridische regelgeving	33
5.1	Inleiding	33
5.2	Systematiek van de voorschriften	33
5.3	Beschrijving van de bestemmingen	35
6	Economische uitvoerbaarheid	37
7	Vooroverleg en Inspraak	38

Bijlage 1: **Lijst beschermwaardige bomen**

Bijlage 2: **Samenvatting inspraak en overlegreacties**

Losse Bijlagen: **Uitgebreide beschrijving van historische panden en objecten van Hulten, L. Donnee, 2005**
Inventarisatiekaart Hulten

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Gilze en Rijen is een traject begonnen voor de actualisering en digitalisering van het bestemmingsplannenbestand. Het huidige bestand bestaat hoofdzakelijk uit verouderde bestemmingsplannen, zowel wat betreft leeftijd als inhoud. In het kader van de aanstaande herziening van de Wet op de Ruimtelijke Ordening dienen bestemmingsplannen eens in de tien jaar geactualiseerd te worden. Daarnaast vormt de actualisering van de bestemmingsplannen de afronding van het proces van ruimtelijke planvorming binnen de gemeente.

Hulten is één van de plangebieden welke binnen het hierboven omschreven project van een nieuwe planologische regeling wordt voorzien. Het bestemmingsplan is een beheerplan, wat wil zeggen dat er geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen binnen de planperiode van 10 jaar worden voorzien.

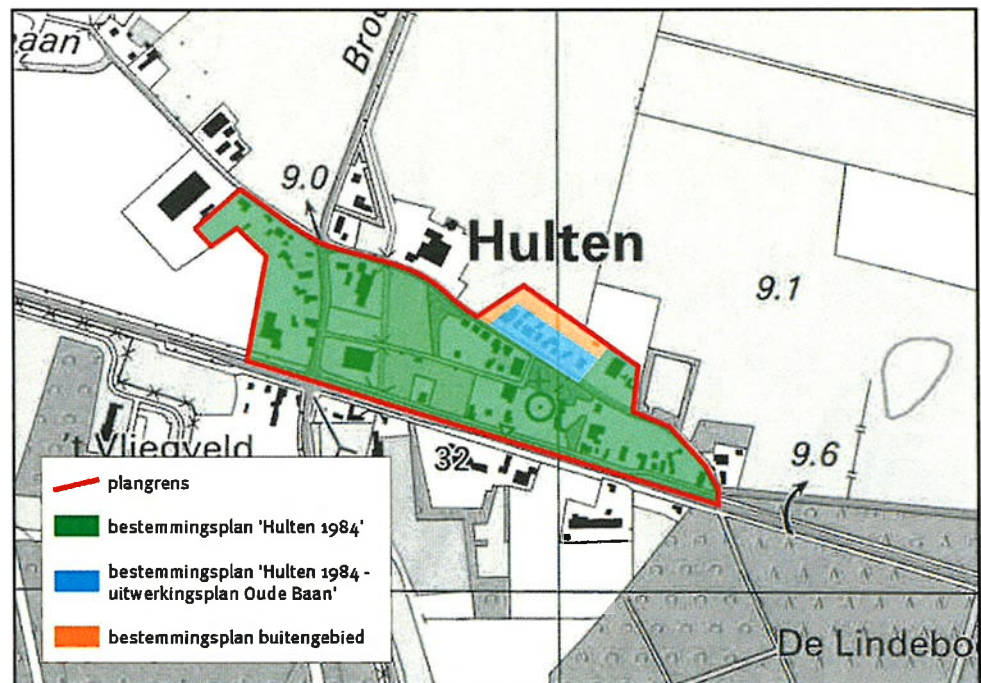
Het doel van het onderhavige bestemmingsplan is het aanwijzen van bestemmingen van de in het plan begrepen gronden. Dit omvat zowel het doorvertalen van het ruimtelijk beleid van rijk, provincie en gemeente als het adequaat vastleggen van kwaliteit en functies. Een bestemmingsplan heeft voor zowel de overheid als de burger een bindend karakter.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied en vigerende bestemmingsplannen

Binnen het plangebied zijn tot het onherroepelijk worden van het onderhavige bestemmingsplan een drietal bestemmingsplannen van kracht, te weten:

1. Bestemmingsplan 'Hulten 1984', vastgesteld door de Gemeenteraad op 16 september 1985 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij het besluit nr. 144.734 van 30 september 1986.
Dit plan heeft overwegend een beheerskarakter waarin de continuïteit van de bestaande situatie gewaarborgd wordt. Gezien de leeftijd van het plan is deze aan herziening toe.
2. Bestemmingsplan 'Hulten 1984; Uitwerkingsplan Oude Baan', vastgesteld door de Gemeenteraad op 25 mei 1987 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit nr. 8702385 op 15 juli 1987. Dit plan geldt voor het gebied ten noordoosten van de Oude Baan.
3. Bestemmingsplan 'Buitengebied', vastgesteld door de Gemeenteraad op 23 maart 1998 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij het besluit nr. 196.272 op 3 november 1998.

Figuur 1 op de volgende pagina geeft de ligging van het plangebied en de verschillende bestemmingsplannen weer.



Figuur 1: overzicht plangebied en vigerende bestemmingsplannen

Het plangebied ligt aan de oostzijde van het grondgebied van de Gemeente Gilze en Rijen en omvat de Rijksweg, Oude Baan, Broekdijk, Achterstraat en Gerardus Majellastraat met de daaraan grenzende bebouwing. Het plangebied is ontstaan op een kruispunt van doorgaande wegen waaronder de Rijksweg en de Oude Baan. Naast woonbebouwing bevindt zich in het plangebied een aantal bedrijven (o.a. een kaasboerderij en een takelbedrijf) en maatschappelijke voorzieningen waaronder een basisschool en gemeenschapsaccommodatie 'The Chump'. Het dorp grenst aan enkele grootschalige elementen, waaronder Vliegbasis Gilze-Rijen aan de zuidzijde en het bedrijventerrein De Haansberg-Oost aan de westzijde. Ten noorden van het plangebied bevindt zich, op enige afstand, de spoorlijn tussen Breda en Tilburg.

1.3 Planvorm

Het bestemmingsplan 'Kern Hulten' is vervat in een plankaart en voorschriften en gaat vergezeld van een toelichting.

Plankaart

Op de plankaart, bestaande uit het blad met tekeningnummer 152535-bp-01, zijn onder meer de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven met bijbehorende verklaring, het zogenaamde renvooi. De verklaring legt een verbinding tussen de bestemmingen die op de kaart zijn aangegeven en de voorschriften. De kaart is getekend op schaal 1:1000.

Voorschriften

De voorschriften bevat de regeling inzake het gebruik van de gronden, die in het plan zijn begrepen en de zich daarop bevindende opstallen. De voorschriften zijn ingedeeld in vier hoofdstukken. Het eerste hoofdstuk bevat onder andere definities van de gebruikte begrippen en voorschriften omtrent de wijze van meten. Het tweede hoofdstuk bevat de bestemmingsbepalingen. Hoofdstuk drie behandelt de aanvullende bestemmingsbepalingen. Het laatste hoofdstuk bevat onder meer voorschriften met betrekking tot de algemene vrijstellingsbevoegdheid, de algemene wijzigingsbevoegdheid en de overgangsbepalingen.

Toelichting

In de toelichting wordt de opzet van het plan beschreven en zijn de aan het plan ten grondslag liggende gedachten vermeld. Hierbij komen o.a. het beleidskader, de huidige situatie van het plangebied en omgeving, de juridische regeling en de economische uitvoerbaarheid aan de orde. Tevens wordt er verslag gedaan van de resultaten van het over het plan gevoerde overleg en inspraak. Bijlagen bij de toelichting vormen de inventarisatie van cultuurhistorische panden en objecten en de inventarisatiekaart.

1.4 Leeswijzer

Dit document is opgesteld uit 7 hoofdstukken. Na deze inleiding wordt achtereenvolgens aandacht besteed aan:

- het beleidskader, bestaande uit Europees- en rijksbeleid, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid (hoofdstuk 2);
- de huidige situatie van het plangebied en de omgeving (hoofdstuk 3);
- een beschrijving van aspecten die van invloed zijn op het gebied (hoofdstuk 4);
- de juridische regelgeving (hoofdstuk 5);
- de economische uitvoerbaarheid (hoofdstuk 6);
- het gevoerde vooroverleg en de inspraak (hoofdstuk 7).

2 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt in het kort en voorzover relevant het beleidskader toegelicht, waarbinnen onderhavig bestemmingsplan moet passen.

2.1 Europees beleid

2.1.1 *Vogel- en Habitatrichtlijn*

Door de Europese Unie zijn richtlijnen uitgevaardigd ter bescherming van bedreigde plant- en diersoorten en leefgebieden in Europa. De richtlijnen moeten door de lidstaten worden vertaald naar concrete aanwijzing van gebieden die op grond van deze criteria wettelijke bescherming krijgen. Als concrete richtlijnen worden genoemd de Europese Vogelrichtlijn en de Europese Habitatrichtlijn. De uitwerking van de Europese richtlijnen is voor de Nederlandse situatie ingebed in de Natuurbeschermingswet. Het achterliggende beleid is verwerkt in het Natuurbeleidsplan en het Structuurschema Groene Ruimte.

De Vogelrichtlijn (EU-richtlijn 79/409/EEG, gewijzigd bij richtlijn 86/122/EEG) bevat naast bepalingen over de instandhouding van in het wild levende vogelsoorten, ook plichten die op de bescherming van de leefgebieden van in het wild levende vogels zijn gericht.

De meest geschikte habitats voor bijzonder waardevolle soorten en veel voorkomende trekvogels moeten als speciale beschermingszone worden aangewezen. Anders dan bij de Habitatrichtlijn worden de speciale beschermingszones direct – dus zonder toetsing van de EU – door de lidstaten aangewezen. De Vogelrichtlijn is in de nationale regelgeving onder andere omgezet in de Vogelwet, die reeds is vervangen door de Flora- en Faunawet. Tussen de Vogelrichtlijn en de hieronder beschreven Habitatrichtlijn bestaat een belangrijke koppeling. Voor de speciale beschermingszones volgens de Vogelrichtlijn is het afwegingskader van de Habitatrichtlijn van toepassing.

De aanwijzing van gebieden tot beschermd natuurgebied in het kader van de Vogelrichtlijn of Habitatrichtlijn vindt plaats aan de hand van soortenlijsten van zeldzame of bedreigde plant- en diersoorten. Wanneer in een gebied bepaalde soorten voorkomen, of een bepaald percentage van de Europese populatie herbergt, dan komt dit gebied in aanmerking voor plaatsing onder de betreffende richtlijn. Het plangebied valt in zijn geheel niet binnen de aangewezen Vogelrichtlijn- of Habitatrichtlijngebieden.

2.1.2 *Verdrag van Valletta (Malta)*

Het Europese Verdrag van Valletta, ook wel het Verdrag van Malta genoemd, beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. Het gaat bijvoorbeeld om grafvelden, gebruiksvoorwerpen en resten van bewoning. Op iedere plaats in de bodem kan dit soort erfgoed zich bevinden. Vaak werden archeologen laat bij de ontwikkeling van plannen betrokken. Hierdoor werd de aanwezigheid van archeologische waarden vaak pas ontdekt als projecten, zoals de aanleg van wegen of stadsvernieuwing, al in volle gang waren.

Om het bodemarchief beter te beschermen en om onzekerheden tijdens de bouw van bijvoorbeeld nieuwe wijken te beperken, wordt het verplicht vooraf onderzoek te laten doen naar de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op deze manier kan daar bij de ontwikkeling van de plannen zoveel mogelijk rekening mee worden gehouden. Veel gemeenten werken momenteel al 'Malta-conform'. Op 16 april 1992 werd de verdragstekst door de leden van de Europese ministerraad in Valletta ondertekend. Daarmee is het verdrag de opvolger van een eerder Europees verdrag uit 1969 waarin vooral de bescherming van archeologische monumenten werd geregeld. Uitgangspunt van het nieuwe verdrag is dat het archeologische erfgoed al voordat het tot monument is verklaard, integrale bescherming nodig heeft en krijgt.

In paragraaf 3.7 is nader omschreven wat dit voor het onderhavige plangebied betekent.

2.1.3 Europese Kaderrichtlijn water

In het jaar 2000 is de nieuwe Europese 'Kaderrichtlijn water' in werking getreden. De richtlijn is in verschillende stukken beschreven. Het doel van deze richtlijn is de vaststelling van een kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater in de Europese Gemeenschap, waarmee:

- aquatische ecosystemen en de hiervan afhankelijke wetlands en terrestrische ecosystemen, voor verdere achteruitgang worden behoed en beschermd en verbeterd worden;
- duurzaam gebruik van water wordt bevorderd, op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn;
- er wordt bijgedragen tot afzwakking van de gevolgen van overstromingen en perioden van droogte.

Verschillende doelstellingen uit de Kaderrichtlijn zijn ook opgenomen in het landelijke waterbeleid. Aspecten betreffende duurzaam gebruik maken bijvoorbeeld een belangrijk onderdeel uit van het kabinetsstandpunt 'Anders omgaan met water, waterbeleid in de 21^e eeuw (WB21)', en ook in de Vierde Nota Waterhuishouding (NW4) zijn al vergaande doelstellingen ten aanzien van de waterkwaliteit opgenomen. Voor deze aspecten zijn daardoor vanuit de Kaderrichtlijn geen gevolgen te verwachten, die niet ook vanuit andere wet- en regelgeving voortkomen.

2.2 Rijsbeleid

2.2.1 Nota Ruimte

In de Nota Ruimte worden de uitgangspunten voor de ruimtelijke inrichting van Nederland vastgelegd, waarbij het gaat om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol speelt.

De nota bevat daarmee niet alleen de ruimtelijke uitspraken zoals die eerder in het ontwerp van de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening waren opgenomen, maar ook die uit het Tweede Structuurschema Groene Ruimte (SGR2) en uit het Nationaal Verkeers- en Vervoersplan (NVVP), voor zover het kabinet daaraan vasthoudt. Daarnaast worden in de Nota Ruimte ook de Gebiedsgerichte Economische Perspectieven opgenomen.

De Nota Ruimte zal zo hét ruimtelijke beleid van het kabinet gaan bevatten en wordt zo een veel meer integraal product. Deel 3 van de PKB Nota Ruimte (het kabinetsstandpunt) is inmiddels vastgesteld door de ministerraad en ter behandeling aan de Tweede Kamer aangeboden. Na behandeling zal de finale tekst in deel 4 worden opgesteld.

De kern van het beleid ligt in het toepassen van efficiënte manieren om met de ruimte om te gaan. Uitgangspunt van het beleid is dat de ruimtebehoefte zoveel mogelijk wordt gehonoreerd en dat er gezocht wordt naar mogelijkheden om tegelijkertijd ruimtelijke kwaliteit te waarborgen.

In de landelijke gebieden van Nederland gaat het daarbij om de middelen en de inzet enerzijds te richten op een vernieuwd sociaal-economisch draagvlak met behoud van de sociaal-culturele identiteit en anderzijds om gericht bij te dragen aan kwaliteitsborging en -verbetering van natuurlijke, landschappelijke en culturele waarden.

In onderhavig bestemmingsplan wordt aandacht besteed aan de kwaliteitswaarborging en -verbetering van de (cultuurhistorische) waarden van de kern van Hulten. Het bestemmingsplan sluit daarmee goed aan op het voorgenomen beleid in de Nota Ruimte.

2.2.2 *Nota Mensen, Wensen, Wonen*

Het rijksbeleid voor wonen maakt op dit moment een duidelijke omslag door. Van kwantiteit naar kwaliteit, van huisvesten naar wonen en van volkshuisvestings- naar woonbeleid. In het beleid ten aanzien van het wonen in de 21^e eeuw zal dan ook kwaliteit en keuzevrijheid centraal dienen te staan. Deze beide zaken geven aan dat de burger duidelijk centraal komt te staan. Op 19 maart 2001 is de nota in de Tweede Kamer behandeld.

In de Nota wordt geconstateerd dat er vraag is naar ruime en groene woonmilieus. Naast druk op stedelijke centrummilieus is de druk op niet-stedelijke gebieden groot. Deels omdat mensen hun woonwensen niet in stedelijke gebieden kunnen realiseren, deels omdat mensen ruim en groen willen wonen.

Dat laatste moet waar mogelijk worden gehonoreerd, zonder daarbij natuurwaarden en ruimtelijke kwaliteiten te schaden of de sociale cohesie aan te tasten. De overkoepelende strategie is om de behoefte aan ruime en groene woonmilieus in eerste instantie in en aan de steden op te vangen. Uitgaande van een gedifferentieerde en samenhangende gebiedsgerichte aanpak, onder provinciale regie, wordt het mogelijk om, met oog voor lokale omstandigheden en lokale initiatieven, en ter verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het landelijk gebied, op beperkte schaal de behoefte aan landelijke woonmilieus in te vullen. Dit kan worden bereikt door in voorkomende gevallen woningen te bouwen op plaatsen waar bedrijfsgebouwen worden gesloopt in herstructureringsgebieden van de landbouw, hergebruik van bestaande gebouwen mogelijk te maken, woningen in het topsegment te ontwikkelen als impuls voor zwakkere regionale economieën en woningen te bouwen onder de strikte conditie van versterken van de ruimtelijke kwaliteit in met name verrommelde overgangsgebieden tussen stad en landelijk gebied.

Deze beleidsnota heeft geen invloed op het onderhavige bestemmingsplan, omdat het een beheerplan betreft.

2.2.3 Nota Belvédère

In de Nota Belvédère (1999) is een visie op de samenhang tussen cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting opgenomen. In het rapport worden vanuit de cultuurhistorie de meest waardevolle gebieden van Nederland geselecteerd: de zogenaamde Belvédère gebieden. Voor elk van deze gebieden wordt aangegeven wat de cultuurhistorische identiteit is, worden beleidskansen geïnventariseerd en wordt een beleidsstrategie voorgesteld. De nota is een aanwijzing en voorziet hoe gemeenten met de inrichting van hun grondgebied moeten omgaan.

Binnen de gemeente Gilze en Rijen zijn geen Belvédèregebieden geselecteerd. Ook behoort de gemeente niet tot de cultuurhistorisch gezien, belangrijke steden van Nederland.

2.2.4 Flora- en faunawet

Het doel van de Flora- en faunawet is het instandhouden van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. Beschermde soorten zijn onder andere bijna alle zoogdieren, vogels, amfibieën en reptielen die van nature in het wild in Nederland voorkomen. De bescherming wordt geregeld op drie manieren. Ten eerste het verbieden van handelingen die de instandhouding van soorten direct in gevaar kunnen brengen. Ten tweede kunnen kleine objecten (bijv. grot, fort) of terreinen worden aangewezen als beschermd gebied als het gebied van groot belang is voor het voortbestaan van een soort. Voor ingrepen waarbij soorten of objecten die vallen onder de Flora- en faunawet zijn betrokken, moet een ontheffing worden aangevraagd bij LASER. Bevoegd gezag is het ministerie van LNV.

De werkingssfeer van de Flora- en faunawet is niet beperkt tot of gerelateerd aan speciaal aangewezen gebieden, maar geeft soorten overal in Nederland bescherming.

Het onderhavige bestemmingsplan betreft een beheerplan waarbinnen geen nieuwe grootschalige ontwikkelingen plaatsvinden en is derhalve niet in strijd met de Flora- en faunawet.

2.2.5 Besluit luchtkwaliteit

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in het Besluit luchtkwaliteit 2005 (in werking getreden op 5 augustus 2005). Dit besluit vervangt het oude Besluit Luchtkwaliteit van 11 juni 2001. In dit nieuwe besluit zijn de jurisprudentie en het advies van de Raad van State verwerkt. In het Besluit luchtkwaliteit 2005 zijn regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, zwevende deeltjes, lood, koolmonoxide en benzeen.

De Nederlandse overheden zijn verplicht bij de uitvoering van hun taken en bevoegdheden de grenswaarden in acht te nemen. Een grenswaarde is dus een resultaat verplichting. Het Besluit luchtkwaliteit heeft op onderhavig bestemmingsplan geen directe invloed, omdat het een beheerplan betreft.

2.2.6 **Vierde Nota Waterhuishouding**

In de 'Vierde Nota Waterhuishouding' (NW4), vastgesteld in december 1998, is het rijksbeleid inzake de waterhuishouding geformuleerd. De hoofddoelstelling hiervan luidt: *"Het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het in stand houden en versterken van gezonde, veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd."*

De belangrijkste speerpunten van het beleid zijn:

- Vergroten van samenhang en betrokkenheid.
Hierbij verschuift het accent van het repareren van schade naar het scheppen van ruimte voor nieuwe ontwikkelingen.
- Het vergroten van de veerkracht.
Dit wil zeggen dat gebieden zelfvoorzienend en systemen zelfregulerend worden gemaakt.
- Gebiedsgericht beleid.
Problemen worden zoveel mogelijk in samenwerking met betrokkenen en daarmee lokaal en regionaal opgelost en er wordt ruimte geboden voor gebiedsgericht beleid. Bij aanleg van infrastructuur en grootschalige stadsuitbreidingen (welke aantasting van het waterhuishoudkundig systeem betekenen) wordt gestreefd naar mitigatie of (indien onvoldoende) compensatie van deze systemen.
- Anders omgaan met normen.
De normen uit het NW3 zijn aangepast, zodat er een eenduidige beoordeling van water- en waterbodempkwaliteit mogelijk is en dat er rekening kan worden gehouden met de lokale natuurlijke achtergrond.
- Herstel van watersystemen.
Er vindt een combinatie plaats van fysieke herstelmaatregelen, aanpak van de diffuse verontreinigingen en het saneren van vervuilde waterbodems. Het motto is: herstel waar nodig, ontwikkelen waar mogelijk.

Deze beleidsnota heeft geen directe invloed op het onderhavige bestemmingsplan, omdat het een beheerplan betreft.

2.2.7 **Anders omgaan met water, waterbeleid in de 21^e eeuw**

Directe aanleiding voor het kabinetsstandpunt 'Anders omgaan met water, waterbeleid in de 21^e eeuw' (WB21), is de zorg over het toenemend hoogwater in de rivieren, wateroverlast en de versnelde stijging van de zeespiegel. Het kabinet is van mening dat er een aanscherping in het denken over water dient plaats te vinden. Nadrukkelijker zal rekening moeten worden gehouden met de (ruimtelijke) eisen die het water aan de inrichting van Nederland stelt.

Het kabinet heeft voor het waterbeleid in de 21^e eeuw de volgende drie uitgangspunten opgesteld:

- Anticiperen in plaats van reageren.
- Niet afwentelen van waterproblemen op het volgende stroomgebied, maar handelen volgens de drietrapsstrategie van 'vasthouden-bergen-afvoeren'.
- Meer ruimtelijke maatregelen naast technische ingrepen.

In de Nota Ruimte, zijn de ruimtelijke consequenties van het waterbeleid, zoals beschreven in de NW4, meegenomen. Water en ruimtelijke ordening worden in deze nota nadrukkelijk aan elkaar gekoppeld.

De watertoets vormt een waarborg voor de inbreng van water in de ruimtelijke ordening. De watertoets wordt sinds 2001 toegepast op plannen die gevolgen voor de waterhuishouding kunnen hebben. De watertoets heeft een integraal karakter: alle relevante 'wateraspecten' worden meegenomen.

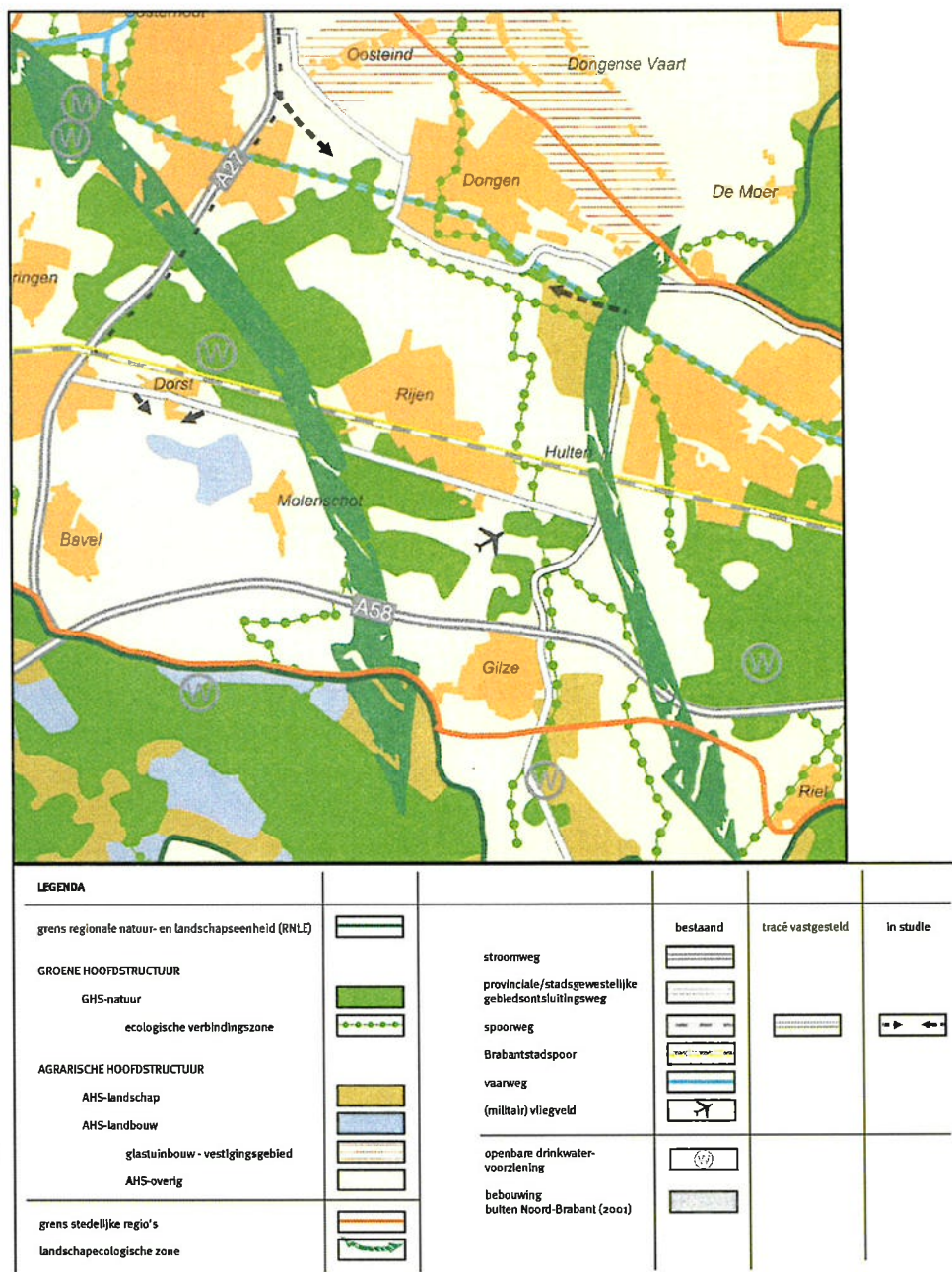
Er wordt gekeken naar veiligheid, wateroverlast, waterkwaliteit en verdroging. De watertoets wordt toegepast door in een vroegtijdig stadium de waterbeheerders te betrekken bij plannen die een invloed kunnen hebben op de waterhuishouding. De watertoets voor het plangebied is beschreven in § 3.6.2.

2.3 Provinciaal en regionaal beleid

2.3.1 *Streekplan Noord-Brabant, 'Brabant in Balans', 2002*

In het streekplan Noord-Brabant 'Brabant in Balans' 2002 zijn de hoofdlijnen van de ruimtelijke ontwikkeling voor de provincie Noord-Brabant op lange termijn (tot 2020) weergegeven. Het plan heeft een looptijd van 10 jaar. Daarnaast beoogt het plan ook het beleid op andere provinciale beleidsterreinen te ondersteunen.

Het hoofddoel van het streekplan is het nastreven van een zorgvuldiger ruimtegebruik. Dit gebeurt aan de hand van een vijftal leidende principes welke staan beschreven in de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van de provincie. Deze vijf principes zijn achtereenvolgens 'meer aandacht voor de onderste lagen', 'zuinig ruimtegebruik', 'concentratie van verstedelijking', 'zonering van het buitengebied' en 'grensoverschrijdend denken en handelen'. Deze thema's worden in het hierna volgende kort behandeld.



Figuur 2: Uitsnede plankaart Streekplan Noord-Brabant

Meer aandacht voor de onderste lagen

Ten aanzien van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wordt een lagenbenadering gehanteerd. De onderste laag wordt gevormd door het watersysteem, de bodemtypologie en de geomorfologie en de hiermee samenhangende natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische (landschaps-) waarden. De tussenlaag omvat de infrastructuur. De bovenste laag bestaat uit het ruimtegebruik voor wonen, werken, landbouw en recreatie. Het beleid is erop gericht om de onderste twee lagen meer sturend te laten zijn voor ruimtelijke ontwikkeling.

Zuinig ruimtegebruik

Zuinig ruimtegebruik houdt in dat economische groei gepaard gaat met een minder dan evenredige groei van het ruimtebeslag. Belangrijk is om optimaal gebruik te maken van de mogelijkheden de bestaande bebouwde ruimte (opnieuw en) beter te benutten. Het gebruiken van nieuwe ruimte moet in directe samenhang worden gezien met de mogelijkheden voor inbreiden en herstructureren. Daarnaast is het van belang om nieuw stedelijk ruimtebeslag gepaard te laten gaan met een kwaliteitsverbetering van het buitengebied elders.

Concentratie van verstedelijking

Het beleid van concentratie van verstedelijking zet zich voort. Enerzijds wordt de steden voldoende draagvlak gegeven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds wordt het dichtslippen van het landelijk gebied tegengegaan. Het grootste deel van de woningbouw en de aanleg van bedrijventerreinen en infrastructuur zal derhalve moeten plaatsvinden in vijf stedelijke regio's. Stedelijke regio's zijn ruimtelijk samenhangende, verstedelijkte gebieden, welke zich ontwikkelen tot complete stedelijke gebieden. Naast stedelijke regio's worden landelijke regio's onderscheiden. Hierin is het van belang om een verdere aantasting van het buitengebied tegen te gaan. Nieuw stedelijk ruimtebeslag zal slechts daar worden toegestaan waar dat verantwoord is, gelet op de ruimtelijke kwaliteiten binnen het gebied.

Zonering van het buitengebied

Het buitengebied blijft in hoofdzaak bestemd voor landbouw, natuur en recreatie. Door de toenemende waardering voor natuur, landschap, rust en ruimte en door ingrijpende veranderingen in de landbouw alsmede het steeds belangrijker worden van recreatie als activiteit, zal de onderlinge verhouding tussen de drie hoofdfuncties veranderen. Om de drie hoofdfuncties maximaal tot hun recht te laten komen is het buitengebied gezoned in een groene hoofdstructuur (GHS) en een agrarische hoofdstructuur (AHS).

In de GHS staat de natuurfunctie voorop. Deze biedt plaats aan grondgebonden landbouw en recreatie met een groen karakter. Afhankelijk van de kwetsbaarheid van het gebied en de aard van de te beschermen natuurwaarden wordt bepaald welke vormen van landbouw, toerisme en recreatie toelaatbaar zijn en met welke intensiteit. In de AHS staat instandhouding en versterking van de landbouw voorop. Binnen de AHS zijn verschillende gebiedscategorieën te onderscheiden, waarvoor verschillende uitbreidings-, nieuwvestigings- of omschakelingsmogelijkheden voor de landbouwsectoren gelden. Naast landbouw biedt de AHS volop mogelijkheden voor toerisme en recreatie. Hierbij geldt de voorwaarde dat agrarische bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt en dat adequate landschappelijke inpassing plaatsvindt. Niet aan het buitengebied gebonden bebouwing en functies worden geweerd uit het buitengebied, waarbij in specifieke gevallen uitzonderingen denkbaar zijn. Woon- of werkfuncties kunnen bij wijze van uitzondering in het buitengebied worden toegestaan, als dit tegelijkertijd een duidelijke kwalitatieve meerwaarde betekent op het vlak van natuur, landschap of recreatie.

Grensoverschrijdend denken en handelen

In het ruimtelijk beleid zal meer inhoud worden gegeven aan grensoverschrijdende aspecten, zowel internationaal als interprovinciaal. Accenten liggen er op het gebied van waterhuishouding, natuur, infrastructuur, verkeer en vervoer en bedrijvigheid. Daarnaast wordt in het ruimtelijk beleid het toenemend belang van regionale, intergemeentelijke afstemming benadrukt, bijvoorbeeld op het gebied van wonen en werken.

De uitgangspunten die aan het beleid in het streekplan ten grondslag liggen, zijn doorvertaald in de Structuurvisie Plus gemeente Gilze en Rijen. Derhalve staan de aan het plangebied gerelateerde uitgangspunten beschreven in paragraaf 2.4.1.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 *Structuurvisie Plus gemeente Gilze en Rijen*

De Structuurvisie Plus vormt het ruimtelijk beleidskader voor de periode tot 2020 en beoogt een heldere positionering van de gemeente in relatie tot plannen op provinciaal en regionaal niveau. Speciale aandacht gaat hierbij uit naar het traject van herziening van bestemmingsplannen in de gemeente. In deze paragraaf zullen de relevante onderdelen uit de Structuurvisie Plus voor het plangebied worden behandeld.

Een zestal door de Raad vastgestelde ruimtelijke uitgangspunten ('Piketpalen') vormt de basis voor de visie:

- Wonen: geclausuleerde uitbreiding woongebied: inbreiding boven uitbreiding
- Werken: handhaving hoge niveau werkgelegenheid
- Voorzieningen: handhaving van het huidige voorzieningenniveau; geen bovengemeentelijke rol
- Recreatie en toerisme: nadruk op kwaliteit
- Landbouw: concentratie en Schaalvergroting
- Natuur en landschap: landgoederenzone of Ecologische verbindingszone

Op basis van bovenstaande uitgangspunten en een uitgebreide ruimtelijke analyse van het gemeentelijk grondgebied is het 'laadvermogen' van de gemeente bepaald. Het laadvermogen geeft aan welke gebieden binnen de gemeente nog in aanmerking komen voor ruimtelijke ontwikkeling. Binnen het laadvermogen is een Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld opgesteld, waarin een ruimtelijk toekomstbeeld wordt geschetst voor de diverse ruimtelijke aspecten: wonen, werken, voorzieningen, recreatie en toerisme, natuur, landbouw en landschap, water en verkeer.

Wonen

Voor het bestaande woongebied dient het beleid gericht te zijn op het behoud en versterken van de leefbaarheid, onder meer door behoud/ versterking van het aanwezige groen. De ruim aanwezige mogelijkheden voor herontwikkeling van inbreidingslocaties, die om verschillende redenen momenteel een weinig wenselijk ruimtelijk beeld hebben (met name verouderde bedrijfslocaties), dienen benut te worden. Het beleid is gericht op verplaatsing en/ of sanering van de huidige functies en herinvulling van de locaties met voornamelijk woningbouw. Eventueel is, naast woningbouw, ook gedeeltelijk een andere invulling mogelijk met bijvoorbeeld commerciële functies of dienstverlenende bedrijven.

In de StructuurvisiePlus (vastgesteld op 15 september 2003) is voor Hulten een kaderstellend ambitieus woningbouwprogramma opgenomen, waarbij onderzocht zou worden of in de periode tot 2020 in Hulten 80 woningen gebouwd zouden kunnen worden. Naar aanleiding van gesprekken met de provincie en omwonenden is duidelijk geworden dat het aantal van 80 woningen (bijna een verdubbeling van aantal woningen) tot 2020 waarschijnlijk niet haalbaar wordt geacht.

Tot 2020 wordt gedacht aan 30 tot 40 woningen. De ambitie van 80 woningen kan voor de toekomst overleind blijven, maar wordt uitgespreid over een langere periode.

Het studiegebied wordt uitgebreid met lintbebouwing aan de noord- en zuidzijde van de Oude Baan, vanaf de Broekdijk in oostelijke richting tot aan de Hulteneindsestraat conform hetgeen in het Uitwerkingsplan Breda-Tilburg is aangeduid als stedelijk gebied en zoekgebied voor verstedelijking. De mogelijkheden voor Ruimte-voor-Ruimte kavels wordt onderzocht. Inbreiding geniet de voorkeur. Het groene karakter, de identiteit en de eigenheid van Hulten als autonoom dorp dienen behouden te blijven.

In het onderhavige bestemmingsplan zijn de ontwikkelingslocaties niet meegenomen. Er wordt te zijner tijd een aparte planologische procedure voor gevoerd.

Werken

Binnen de kern Hulten zijn geen bedrijventerreinen gelegen. Ook zal er geen bedrijventerrein gerealiseerd gaan worden. Bedrijvigheid in het plangebied bestaat uitsluitend uit de verspreid gelegen bedrijfspanden.

Voorzieningen

Het voorzieningenbeleid is erop gericht om het huidige voorzieningenniveau te handhaven, met als belangrijkste instrument het op peil houden van het aantal inwoners. Hoewel op gemeentelijk niveau een adequaat voorzieningenniveau aanwezig is, vraagt de handhaving van een afdoende voorzieningenniveau in de kleine kernen Molenschot en Hulten om aandacht. Het gaat hierbij om basisvoorzieningen als een gemeenschapshuis, onderwijs, een supermarkt, sportvoorzieningen etc. Het draagvlak van deze voorzieningen staat onder druk door de beperkte ontwikkelingsmogelijkheden van de kleine kernen. In de kern Hulten zijn enkele voorzieningen aanwezig die behouden dienen te blijven zoals de basisschool en het gemeenschapshuis

Recreatie en toerisme

Wat betreft de sportvelden is het beleid gericht op behoud en waar mogelijk versterking van de bestaande voorzieningen.

Nieuwe dagrecreatie moet in principe binnen het grootste deel van de gemeente mogelijk zijn, aangezien het belangrijk is voor de recreatieve structuur dat juist deze sector meer ontwikkeld wordt. In eerste instantie wordt gedacht aan dagrecreatie in relatie met natuur en landschap.

In enkele gevallen kunnen beperkt nieuwe verblijfsrecreatieve voorzieningen ontwikkeld worden. Het dient te gaan om kleinschalige, extensieve vormen van verblijfsrecreatie met een sterke relatie met het omliggende landschap en de aangrenzende natuur.

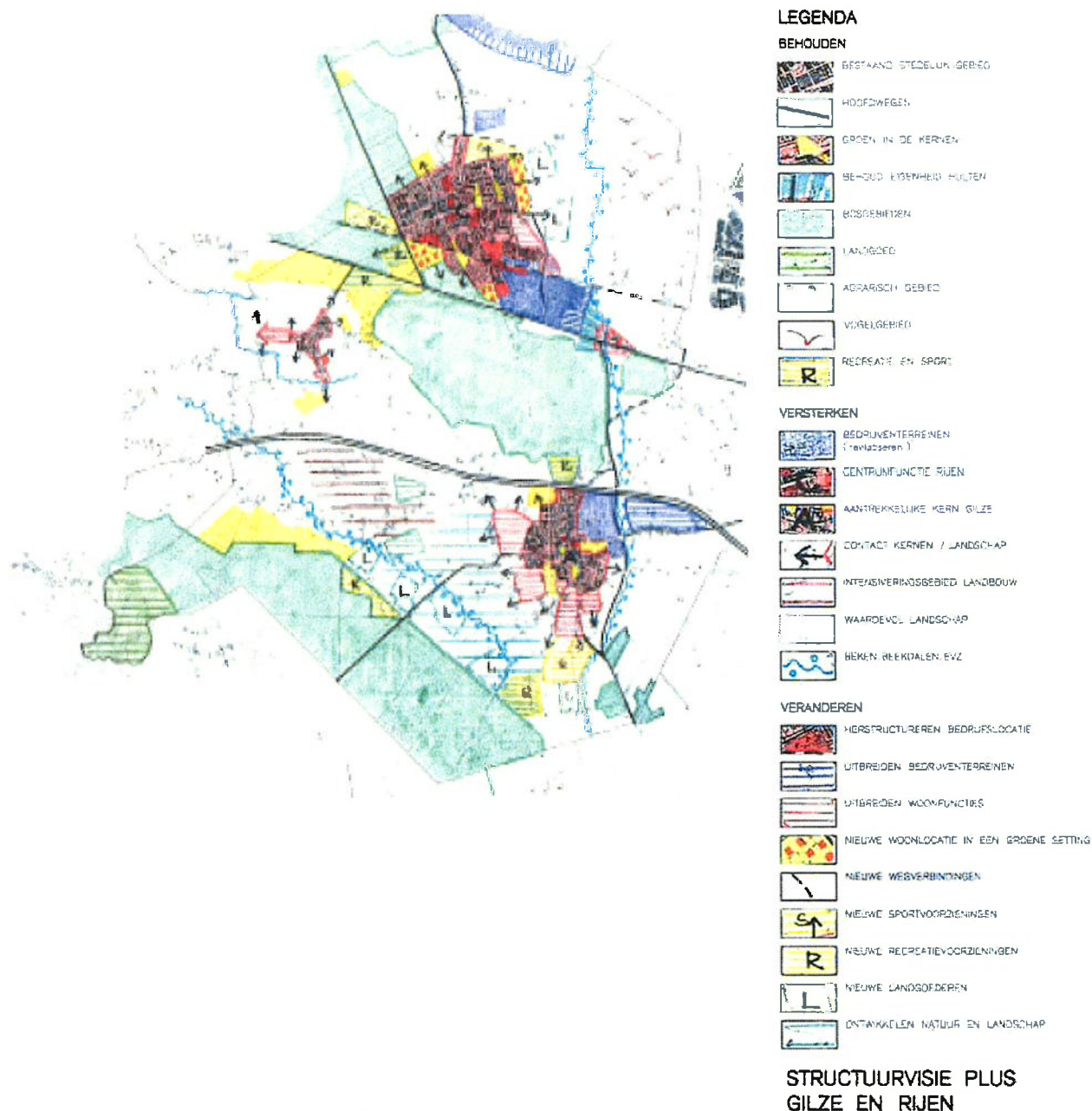
In het plangebied bevinden zich geen noemenswaardige voorzieningen voor recreatie en toerisme. In de gemeente Gilze-Rijen worden recreatieve ontwikkelingen primair voorgestaan in het gebied tussen Rijen en Molenschot.

Natuur, landbouw en landschap

Bestaande bos- en natuurgebieden dienen behouden en waar mogelijk versterkt te worden. Ontwikkelingen die het specifieke karakter van de bos- en natuurgebieden verstoren zijn in beginsel uitgesloten. Binnen de gemeente betreft het onder meer de zone met daarin de Boswachterij Dorst, de Molenschotse heide en de bosgebieden rondom de vliegbasis.

Een gebied dat, gezien haar landschappelijke kwaliteiten, plaats kan bieden aan intensivering van de landbouw is het gebied ten zuidoosten van Molenschot. Hier zijn de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten laag, zodat hier zonder veel verstoring bestaande bedrijven kunnen uitbreiden en, onder voorwaarden, nieuwe bedrijven gevestigd kunnen worden.

Ten noorden van het plangebied bevindt zich een gebied dat kan worden gekenmerkt als open en grootschalig. De voornaamste functie van dit gebied is landbouw. Ten zuiden van de kern Hulten bevinden zich een tweetal bosgebieden die binnen de Groene HoofdStructuur vallen.



Figuur 3: Structuurvisie Plus-kaart

Water

De aanwezige watereenheden binnen de gemeentelijke grenzen worden gezien als een belangrijke kwaliteit. Om die reden is het beleid gericht op het behouden en versterken van deze waarden. Het plangebied wordt doorsneden door het beekdal van de Grote Leij.

Verkeer

Bestaande wegen worden gehandhaafd. Herstructurering is op sommige plaatsen gewenst, in het kader van de verkeersveiligheid en de doorstroming. De verbindingen van de kernen met het buitengebied kunnen in veel gevallen versterkt worden. Hiermee ontstaat een meer direct contact van de bebouwde omgeving met het omringende landschap.

2.4.2 Horecabeleid

Voor het buitengebied van de gemeente Gilze en Rijen is in 2002 het 'Ruimtelijk afwegingskader voor horeca in het buitengebied' opgesteld. Deze nota gaat in op de ontwikkelingsmogelijkheden voor horeca-inrichtingen in het buitengebied. Deze beleidsnota heeft geen invloed op het onderhavige bestemmingsplan, omdat in het plangebied geen horeca-inrichtingen in het buitengebied aanwezig zijn.

2.4.3 Notitie prostitutiebeleid Gilze en Rijen

De gemeente Gilze en Rijen heeft haar prostitutiebeleid verwoord in de 'Notitie Prostitutiebeleid Gilze en Rijen' d.d. 25 september 2000. Hieronder is een korte weergave opgenomen van het beleidsstuk en is ingegaan op de consequenties voor het onderhavige bestemmingsplan.

Het exploiteren van seksinrichtingen is legaal als het gaat om het exploiteren van vrijwillige prostitutie door meerjarigen met een voor het verrichten van arbeid geldige verblijfstitel. Het ontwikkelen van een prostitutiebeleid is een lokale verantwoordelijkheid ofwel een taak van de gemeente geworden.

Seksinrichtingen in de gemeente Gilze en Rijen zijn vergunningplichtig. In de vergunning worden voorschriften opgenomen op het gebied van veiligheid, gezondheid, hygiëne en bedrijfsvoering. Omtrent toezicht en controle hierop worden afspraken gemaakt met politie en GGD.

In de 'Notitie Prostitutiebeleid Gilze en Rijen' wordt niet meer gesproken over 'bordeel', maar van 'seksinrichting'. Hieronder wordt in ieder geval ook verstaan: seksbioscoop, seksautomatenhal, seks theater, een parenclub of prostitutiebeleid waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon.

Op basis van de Regionale Nota Prostitutiebeleid zijn de doelstellingen voor het lokale prostitutiebeleid geformuleerd, deze zijn:

1. Het beschermen van het woon- en leefklimaat, o.a. door het voeren van een actief vestigingsbeleid;
2. Het beschermen van de positie van prostituees door het instellen van inrichtingseisen aan bedrijven en eisen aan de bedrijfsvoering;

3. Het voorkomen van strafbare feiten door het verbeteren van de bestrijding van exploitatie van onvrijwillige prostitutie, het beschermen van minderjarigen en het stellen van eisen aan de exploitant.

Momenteel is er 1 seksinrichting in de gemeente gevestigd en wel aan de Rijksweg te Hulten. Deze bevindt zich niet in het plangebied.

Het beleid van de gemeente Gilze en Rijen steunt op twee peilers, te weten:

- een maximumbeleid;
- een vestigingsbeleid.

Het maximumbeleid stelt dat er ten hoogste één seksinrichting in de gemeente mag worden gevestigd.

De essentie van het vestigingsbeleid is dat de vestiging van een seksinrichting in principe slechts kan worden toegestaan in een kernrandgebied: het overgangsg gebied tussen buitengebied en de bebouwde kom.

Samenvattend kan worden gesteld dat de vestiging van een seksinrichting in principe slechts kan worden toegestaan in een kernrandgebied. In een dergelijk gebied zullen verkeersdrukke, (geluids)overlast die gepaard gaat met het komen en gaan van bezoekers binnen redelijke grenzen blijven. Binnen het plangebied is op basis van het bovengenoemde beleid de vestiging van een seksinrichting niet toegestaan.

3 Beschrijving plangebied

3.1 Stedenbouwkundige structuur

Hoofdstructuur

Hulten is een dorp waarvan de ruimtelijke hoofdstructuur wordt gevormd door een tweetal hoofdwegen, waarop de meeste bebouwing is georiënteerd. Het gaat om de Rijksweg en de Oude Baan. De Rijksweg is te karakteriseren als 'oud lint'. Door de oost-west richting van beide structuurdragers is de bebouwing in Hulten hoofdzakelijk noord-zuid georiënteerd. Een uitzondering hierop wordt gevormd door de (woon)bebouwing aan de Broekdijk en in het centrumgebied, waarin zich enkele maatschappelijke voorzieningen bevinden. In figuur 4 is de hoofdstructuur van het plangebied opgenomen.



Figuur 4: Plangebied kern Hulten met de structuurdragers Rijksweg en Oude Baan

Centrumgebied

Het centrumgebied van Hulten bestaat uit een kleine pleinruimte, die wordt geflankeerd door de Gerardus Majella kerk (oostzijde) en de Gerardus Majella basisschool (westzijde). Ten noorden van de betreffende basisschool is gemeenschapsaccommodatie 'The Chump' gevestigd. Ten noorden van de kerk en het pleintje bevindt zich een 'bosachtig' park dat het centrumgebied een groen karakter geeft. De pleinruimte loopt richting het zuiden 'weg', omdat zich daar een doorgang naar de Rijksweg bevindt (langzaam verkeer).



Foto 1: Gerardus Majella kerk

Straatbeeld

Het straatbeeld in Hulten wordt bepaald door een diversiteit aan (verschijningsvormen van) gebouwen en functies. De woonbebouwing kenmerkt zich uitsluitend door vrijstaande woningen. De kavels van deze woningen variëren sterk qua schaal en opzet. Een aantal kavels is dusdanig van opzet en schaal dat zij het plangebied een open en groen karakter geven. Een voorbeeld hiervan is de villa aan de Gerardus Majellastraat.



Foto 2: Villa aan Gerardus Majellastraat
(gezien vanaf Oude Baan)



Foto 3: Gevarieerd straatbeeld Oude Baan

De woonbebouwing is gesitueerd op ruime (diepe) kavels en vertoont variatie in bouwmassa en – hoogte. De woonbebouwing is overwegend opgebouwd uit 1 of 2 bouwlagen met een zadeldak met de noklijn zowel haaks op als evenwijdig aan de straat.

Verspreid in het plangebied bevindt zich een aantal bedrijfslocaties, die hoofdzakelijk zijn gesitueerd aan de Rijksweg. Een uitzondering hierop vormt de kaasboerderij aan de Oude Baan 49-51.

De verschijningsvorm en aard van de bedrijven aan de Rijksweg varieert. Zo bevindt zich hier, van oost naar west gezien, een kantoor- en woonpand in de oude pastorie, een takel- en bergingsbedrijf en een producent van liften.



Foto 4: Kantoor- en woonpand (Rijksweg 24)



Foto 5: Takel- en bergingsbedrijf (Broekdijk 2)

3.2 Groen en water

De groenstructuur in Hulten kenmerkt zich in het algemeen door her en der verspreide groenelementen in de vorm van bomen als begeleiding van de woonstraten. Er is een inventarisatie uitgevoerd naar beschermwaardige bomen. Deze zijn in het overzicht in bijlage 1 opgenomen. De beschermwaardige bomen zijn op de plankaart aangeduid en middels een artikellid in de voorschriften beschermd.

Een structuurbepalend element wordt gevormd door de Grote Leij die het plangebied in tweeën deelt. Deze ecologisch waardevolle waterloop loopt in noordzuid-richting over het grondgebied van de gemeente Gilze en Rijen.

Naast de Grote Leij is er een aantal elementen dat het groene karakter van Hulten bepaalt. Voorbeelden daarvan zijn de begraafplaats aan de broekdijk en het park dat de kerk omzoomd. Laatstgenoemd park is in de voorschriften apart bestemd, om het waardevolle karakter te behouden.

De gebruikswaarde van deze groenelementen voor de burgers is echter beperkt. Enerzijds ligt dat aan het karakter van betreffende elementen en anderzijds wordt dat veroorzaakt door het feit dat beide elementen (regelmatig) worden afgesloten voor publiek.



Foto 6: Grote Leij (gezien vanaf G. Majellastraat)



Foto 7: Begraafplaats aan de G. Majellastraat

Ondanks het feit dat zich in Hulten weinig openbaar en toegankelijk groen bevindt, heeft het dorp toch een groen karakter. Een belangrijke reden daarvoor is de aanwezigheid van een aantal ruim en groen opgezette, particuliere kavels. Voorbeelden hiervan zijn de kavels aan de Rijksweg 32 en de Gerardus Majellastraat 14.

3.3 Verkeersstructuur

De ontsluitingsstructuur van Hulten heeft een grote invloed gehad op de ruimtelijke ontwikkeling van het dorp. De eerste bebouwing heeft namelijk langs de (hoofd)ontsluitingswegen plaatsgevonden.

De hoofdontsluiting van Hulten vindt plaats via de Broekdijk en de Oude Baan, waarvan eerstgenoemde aftakt op de Rijksweg tussen Breda en Tilburg. De Gerardus Majellastraat (éénrichting) en Achterstraat staan met beide wegen in verbinding en dienen als 'buurtverzamelwegen'. De Broekdijk gaat ter plaatse van de Oude Baan in noordelijke richting verder, maar is geen doorgaande weg voor gemotoriseerd verkeer. Ook de Achterstraat, die in verbinding staat met bedrijventerrein Haansberg in Rijen, loopt dood. Zie figuur 4 voor een weergave van de verkeersstructuur binnen het plangebied.



Foto 8: Rijksweg Breda-Tilburg

3.4 Voorzieningen en bedrijven

In het plangebied bevindt zich een zeer beperkt aanbod aan voorzieningen. De aanwezige voorzieningen bevinden zich hoofdzakelijk in het centrumgebied en bestaan uit een kerk, een gemeenschapsaccommodatie (The Chump) en een basisschool. Op het kruispunt van de Broekdijk en de Gerardus Majellastraat bevindt zich tevens een begraafplaats.

Gelet op de omvang en het aantal inwoners van de kern Hulten (circa 350), zijn de mogelijkheden voor het in stand houden c.q. opbouwen van een adequaat voorzieningenapparaat beperkt. Het constant houden van het aantal inwoners en een geleidelijke verjonging van de bevolking is een minimum voorwaarde om binnen het kader van stringente wettelijke eisen (onderwijs) en budgettaire mogelijkheden (gemeenschapsaccommodatie) iets aan die voorzieningen te kunnen doen.

Zoals reeds vermeld, bevindt zich een in het plangebied een aantal bedrijfslocaties, die hoofdzakelijk zijn gesitueerd aan de Rijksweg. De kaasboerderij aan de Oude Baan 49-51 en het transportbedrijf aan de Oudebaan 8 vormen hierop een uitzondering.

Ten zuiden van de Rijksweg bevindt zich nog een aantal bedrijven en een horecagelegenheid (Cafetaria 'Het Vliegveld'), maar deze vallen niet binnen het plangebied.



Foto 9: Gemeenschapsaccommodatie 'The Chump'



Foto 10: Kaasboerderij (Oude Baan 49-51)

3.5 Landschap

Het landschap binnen het plangebied bestaat uit 'stedelijk ruimtebeslag'; de bebouwing van de bebouwde kom van Hulten.

Het gebied ten noorden van Hulten is te kenmerken als 'open landschap'. Het bestaat met name uit ontgonnen landbouwgronden. Door de ruilverkaveling zijn kenmerkende verkavelingspatronen en beplantingselementen verdwenen. Het landschap ten noorden van Hulten is dan ook te kenmerken als grootschalig en open.

Ten zuiden van het plangebied bevindt zich een tweetal bosgebieden met dicht groen, die onderdeel vormen van de Groene Hoofdstructuur (het blok).



Foto 11: Open landschap ten noorden van Hulten



Foto 12: Bosgebied ten zuiden van Hulten

3.6 Bodem en water

3.6.1 Bodem en geohydrologie

Maaiveld

De gemeente Gilze-Rijen kent een groot verschil in maaiveldhoogten. Het zuidelijkste deel van de gemeente is het hoogst gelegen. De droge bossen die hier te vinden zijn liggen rond N.A.P. +18 m. Vanuit hier loopt het gebied zowel in noordelijke als in westelijke richting af tot N.A.P. +4 m in het noorden en N.A.P. +9 m in het westen. In de kern Hulten (in het oosten van de gemeente Gilze-Rijen) ligt het maaiveld gemiddeld op N.A.P. +9 m.

Bodemopbouw

De gemeente Gilze-Rijen wordt doorkruist door een hoger gelegen rug die van het zuidoosten naar het noordwesten loopt. Deze rug is het gevolg van de een breuklaag in de ondergrond waarlangs bodemlagen verschoven zijn; de zogenaamde Gilze-Rijen Storing. De breuk ligt over de lijn Gilze Rijen. De kern Hulten ligt hier net ten oosten van. De bodemopbouw ter plaatse van de kern Hulten is in de onderstaande tabel weergegeven.

Tabel 1: Bodemopbouw

Ligging (m to.v. N.A.P.)	Dikte (m)	Lithografische eenheid (-)	Samenstelling (-)
9 tot 8	1	Formatie van Boxtel	Fijn zand
8 tot -20	28	Formatie van Sterksel	Grof zand met enkele dunne kleilaagjes (1 m)
-20 tot -25	5	Formatie van Strampoy	Klei
-25 tot -55	30	Formatie van Waalre	Matig grof zand met onderin een kleilaag
-55 tot -67	12	Formatie van Maassluis	Matig grof zand
-67 tot -145	58	Formatie van Oosterhout	Grof zand met onderin schelpen

Doorlatendheid

De relatief dunne toplaag bestaat uit fijne zanden welke relatief slecht waterdoorlatend zijn. Vlak onder deze toplaag ligt een dik watervoerend pakket. Doordat deze bestaat uit grof zand is de doorlatendheid groot.

3.6.2 Waterhuishouding

Oppervlaktewater

De structuur van het oppervlaktewatersysteem in de gemeente Gilze-Rijen wordt in hoge mate bepaald door aanwezigheid van de hooggelegen rug. Hierdoor wordt het watersysteem gemeentebreed in tweeën gesplitst. Grofweg ten westen van de Gilze-Rijen Storing tot aan de N282 wordt het overtollige water afgevoerd naar de Gilzenwouwerbeek; onderdeel van het deelstroomgebied van de Mark. De kern Hulten behoort tot het gebied wat afwatert naar de Grote Leij. De Grote Leij loopt dwars door de kern Hulten heen en mondt net ten noorden van de gemeentegrens uit in de Donge.

Het onderhavige bestemmingsplan is voorgelegd aan het waterschap. Deze heeft ingestemd met dit conserverend bestemmingsplan en geeft aan dat nieuwbouwonwikkelingen een afzonderlijke watertoetsprocedure dienen te doorlopen.

Grondwater

De Gilze-Rijen Storing heeft ook gevolgen voor het grondwatersysteem. Gemeentebreed zijn twee geohydrologische deelsystemen te onderscheiden. Zoals uit de bodemgegevens blijkt is ter plaatse van de kern Hulten het watervoerend pakket. Deze bodemopbouw strekt zich evenwijdig aan de breuklijn uit in noord en zuidelijke richting. In het zuiden van de gemeente Gilze-Rijen is het maaiveld hoger gelegen.

Het overtollige water wat in dit deel (N.A.P. +20 m) door de grote doorlatendheid van de bodem infiltreert komt in de lager gelegen delen (N.A.P. +9 m) in de vorm van kwel weer naar het oppervlak. De kern Hulten is een gebied waar kwel optreedt.

De grondwaterstand varieert ter plaatse van de kern Hulten tussen N.A.P. +7,5 m (wintermaanden) en N.A.P. +8,5 m (zomermaanden).

3.7 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

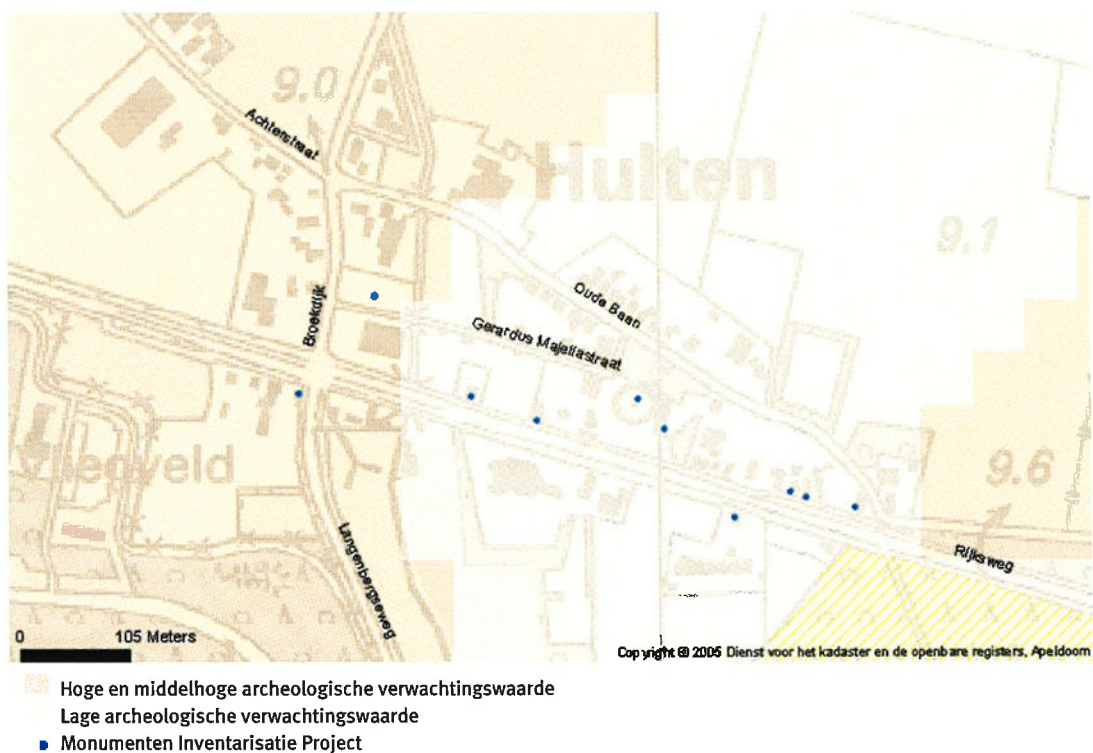
Volgens de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden en de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant kent het plangebied ten westen van de Grote Leij een middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde terwijl het gebied ten oosten van deze waterloop een lage verwachtingswaarde kent. In de verre omgeving van het plangebied, de zone ten zuiden van Gilze, doorlopend naar Rijen en Steenhoven en inclusief het vliegveld, bevinden zich enkele bekende archeologische vindplaatsen. In het plangebied zelf liggen geen archeologische vindplaatsen. Voorafgaand aan grotere bouwactiviteiten dient een verkennend of inventariserend booronderzoek verricht te worden. Dit om mogelijke verstoringen vast te stellen en mogelijk aanwezige archeologische waarden op te sporen.

Cultuurhistorie

Volgens het streekplan maakt het plangebied en de directe omgeving geen onderdeel uit van de aangewezen historisch landschappelijke vlakken met hoge en zeer hoge waarden. Het plangebied is geen aangewezen Belvédèregebied.

In Hulten zijn geen rijksmonumenten aanwezig. Wel bevinden zich binnen het plangebied elementen, die voortkomen uit het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) dat door de provincie werd uitgevoerd tussen 1979 tot 1991. Het betreft hier de kerk, de verbouwde pastorie, de begraafplaats en een aantal woongebouwen aan de Rijksweg.

De gemeente Gilze en Rijen heeft circa 7 panden en objecten in Hulten aangewezen als historische waardevolle bebouwing. Deze staan beschreven in het rapport 'Uitgebreide beschrijving van historische panden en objecten van Hulten' welke als losse bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd. De panden en objecten zijn op de plankaart aangeduid en in de voorschriften is een regeling daarvoor opgenomen.



Figuur 5: archeologische verwachtingswaarde volgens de IKAW kaart van de provincie

3.8 Kabels en leidingen

Aan de west- en oostzijde van het plangebied ligt een waterleiding in het plangebied. Ten zuiden van Hulten is een persleiding aanwezig. Deze bevindt zich buiten het plangebied (circa 100 meter ten zuiden van de Rijksweg). De leidingen zijn gelegen in het wegprofiel, zodat er derhalve geen specifieke beschermingszone voor zijn opgenomen.

3.9 Straalpad en invliegfunnel

Een straalpad is een voorziening voor het transport van signalen tussen zender en ontvanger voor bijvoorbeeld radio en TV. Gebruikers van een dergelijke voorziening zijn KPN en voorheen het ministerie van Defensie. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen straalpaden, die van invloed kunnen zijn op eventuele ruimtelijke ontwikkelingen ter plaatse.

Hulten ligt ten oosten van de noord-zuid gerichte aanvliegeroute ('invliegfunnel') van de vliegbasis Gilze-Rijen. Ter plaatse gelden 2 invliegfunnels die een maximale bebouwingshoogte van 60 en 50 meter boven N.A.P. toestaan. Deze funnels zijn als zodanig aangegeven op de plankaart. De bewuste invliegfunnel heeft uitsluitend gevolgen voor het meest westelijke deel van het plangebied.

4 Realiserings- en uitvoeringsaspecten

4.1 Geluid

Wegverkeer

Bij de voorbereiding van de vaststelling van een bestemmingsplan dient op grond van het bepaalde in de Wet geluidhinder een akoestisch onderzoek plaats te vinden naar de invloed van het wegverkeerslawaai op woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. Aangezien het onderhavige bestemmingsplan een conserverend plan is (er vinden geen nieuwe ontwikkelingen plaats), is de regeling van afdeling 2 van hoofdstuk VI (nieuwe situaties) Wet geluidhinder niet van toepassing. Lid 4 van artikel 76 Wet geluidhinder bepaalt immers 'Indien op het tijdstip van de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan een weg reeds aanwezig of in aanleg is, gelden het eerste, tweede en derde lid niet met betrekking tot de daarbij in het plan of in de zone van de weg opgenomen bebouwing en andere geluidsgevoelige objecten, die op dat tijdstip reeds aanwezig of in aanbouw zijn'. Een akoestisch onderzoek is derhalve niet nodig.

Vliegverkeer

De vliegbasis Gilze-Rijen heeft een geluidsinvloed, die wordt uitgedrukt in Kosteneenheden (Ke). Binnen deze geluidsbelaste gebieden gelden beperkingen inzake gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden. De Ke-contouren zijn op de plankaart opgenomen.

Daarnaast bevat de vliegbasis proefdraai-installaties waarvoor een geluidscontour geldt (uitgedrukt in dB(a)). Deze contour ligt over het plangebied (zie bestemmingsplankaart). De sanering voor alle woningen binnen de 55 dB(A) contour heeft inmiddels plaatsgevonden.

4.2 Lucht- en geurkwaliteit

Luchtkwaliteit

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in het Besluit luchtkwaliteit 2005 (in werking getreden op 5 augustus 2005). Hierin is de Europese regelgeving vertaald naar Nederlandse normen. In het beleid wordt verschil gemaakt tussen grenswaarden, plandrempels en voor enkele stoffen ook alarmdrempels. Plandrempels geven de waarden aan waarboven plannen moeten worden gemaakt om te zijner tijd te kunnen voldoen aan de grenswaarden.

In de nabijheid van wegen kan sprake zijn van lokale luchtverontreiniging. Deze luchtverontreiniging kan negatieve effecten op de gezondheid hebben. Bij nieuwe gevoelige functies langs wegen mag er geen sprake zijn van een overschrijding van de grenswaarde zoals opgenomen in het Besluit luchtkwaliteit. Een dergelijke overschrijding kan beperkingen opleggen voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Het terugdringen van de invloed van het verkeer op de Brabantse luchtkwaliteit krijgt in de komende jaren extra aandacht.

In het plangebied zijn de bestemmingen echter hoofdzakelijk wonen en bedrijven. De lokale luchtkwaliteit wordt hoofdzakelijk beïnvloed door de Rijksweg. De hinder van de Broekdijk, Oude Baan, Gerardus Majellastraat en Achterstraat is, vanwege de lage verkeersintensiteiten marginaal. Met dit nieuwe beheerplan is geen relevante wijziging in de luchtkwaliteit te verwachten.

Geurhinder agrarische bedrijven

Binnen en in de nabijheid van het plangebied zijn twee agrarische bedrijven met een geurcontour gelegen. Deze worden in de volgende paragraaf genoemd. De geurcontouren van de agrarische bedrijven leveren beperkingen op voor het gebruik van de gronden in het gebied. Met het bestemmingsplan worden geen nieuwe (gevoelige) ontwikkelingen mogelijk gemaakt binnen de hinderzones van agrarische bedrijven. Derhalve zijn de hindercirkels niet opgenomen op de plankaart.

4.3 Wet milieubeheer

In en om Hulten zijn de volgende agrarische en niet agrarische bedrijven gelegen.

Niet agrarische bedrijven:

Nr.	Naam	Adres	Milieuaspect	Indicatieve milieucirkel ¹
1	Takelbedrijf Van Eijck	Broekdijk 2	Geur / Geluid	30 meter
2	Transportbedrijf Fens	Oudebaan 8	Geluid / Gevaar	100 meter
3	The Chump	Oudebaan 15	Geur / Geluid	30 meter
4	Kaasmakerij Van Dijk	Oudebaan 49	Geur / Geluid / Gevaar	100 meter
5	Caravanhandel Linberg	Rijksweg 17	Geur / Geluid / Gevaar	30 meter
6	Wegrestaurant 't Vliegenveld'	Rijksweg 25	Geur / Geluid / Gevaar	30 meter
7	Herwegh	Rijksweg 34	Geur / Stof / Geluid / Gevaar	100 meter
8	Ketelaars mechanisatie	Rijksweg 11b	Geur / Stof / Geluid / Gevaar	50 meter

Agrarische bedrijven:

Nr.	Naam	Adres	Milieuaspect	Aanwezige dieren	Indicatieve milieucirkel in m.
9	P.J. Schellekens	Rijksweg 19	Geur / Stof / Geluid / Gevaar		30 meter
10	MTS Kluytmans	Achterstraat 10	Geur / Stof / Geluid	Rundveehouderij	100 meter
11	Leemans hoeve	Achterstraat 11	Geur / Stof / Geluid	Paarden	100 meter
12	Van Helvoort	Oudebaan 48	Stof / Geluid	Rundveehouderij	100 meter

¹Gebaseerd op de VNG uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', 1999

4.4 Externe veiligheid

Om een uitspraak te kunnen doen of nader onderzoek naar de externe veiligheid (EV) noodzakelijk is voor het plangebied, is een quickscan uitgevoerd. Het doel van de quickscan is een inventarisatie van de gevolgen en beperkingen, die externe veiligheid heeft voor het plangebied. Het betreft hier een kwalitatieve inschatting.

Bij onderzoek in het kader van externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in twee grootheden. Het betreft het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Met het GR en PR kan de relatie worden uitgedrukt tussen activiteiten met gevaarlijke stoffen en hun omgeving. De beoordeling van het risico vindt onder meer plaats op de gevolgen die ontstaan voor kwetsbare bestemmingen (wonen, werken, recreëren).

Plaatsgebonden Risico

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar op overlijden van een onbeschermd individu naar aanleiding van een bepaalde activiteit. Het PR wordt weergegeven met contouren. Voor het PR zijn getalsnormen vastgesteld. Voor nieuwe situaties is de maximale toelaatbare overlijdenskans van een persoon 1 op 1.000.000 (1 op een miljoen). Dit betekent dat bij nieuwe situaties de grenswaarde wordt overschreden als zich woningen of andere kwetsbare objecten tussen de 10^{-6} risicocontour en de inrichting of transportroute bevinden.

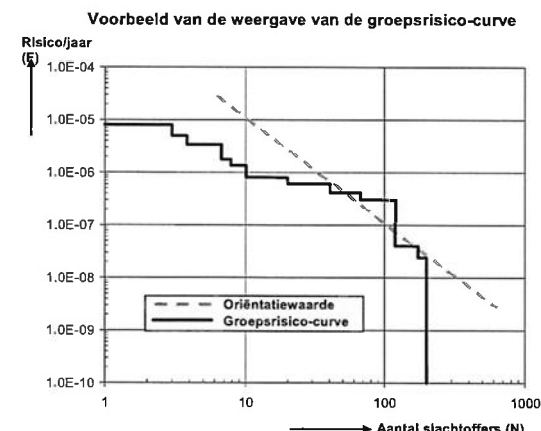
Groepsrisico

Het groepsrisico (GR) is de cumulatieve kans per jaar dat tenminste een aantal mensen het slachtoffer wordt van een ongeval. Het GR is niet ruimtelijk weer te geven met contouren maar wordt uitgedrukt in een grafiek waarin de groepsgrote van aantallen slachtoffers wordt uitgezet tegen de cumulatieve kans dat een dergelijke groep slachtoffer wordt van een ongeval: de fN-curve (zie onderstaande grafiek).

Het GR kent geen vaste norm, maar een oriëntatiewaarde. In het kader van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) dat 27 oktober 2004 van kracht is geworden dient elke verandering van het GR verantwoord te worden (de verantwoordingsplicht). Deze verantwoordingsplicht geldt dus ook als het groepsrisico toeneemt maar de curve wel onder de oriënterende waarde blijft.

Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit gebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens, ofwel door de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden.

Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen, welke 27 oktober 2004 van kracht is geworden. Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen staat in de circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" (augustus 2004).



Grafiek 'Groepsrisico met fN-curve en oriëntatiewaarde'

4.4.1 Inventarisatie risicobronnen

Als eerste is geïnventariseerd welke risicobronnen in de omgeving van het plangebied aanwezig zijn. Daarbij is gekeken naar de aanwezigheid van inrichtingen waar risicovolle activiteiten plaatsvinden, transportroutes van gevaarlijke stoffen, het vliegveld en buisleidingen. De bronnen voor deze inventarisatie zijn:

1. Gemeente Gilze en Rijen;
2. Prognose van het Vervoer Gevaarlijke Stoffen per Spoor, een beleidsvrije marktprognose; ProRail 2003²;
3. Risicoatlas Wegtransport Gevaarlijke Stoffen, AVIV 2003³;
4. Evaluatie risico's transport gevaarlijke stoffen, provincie Noord-Brabant, 2002.

Inrichtingen

In de nabijheid van het plangebied liggen geen LPG tankstations of andere inrichtingen die risicovolle activiteiten uitoefenen, die onder het Bevi vallen. Vestiging van nieuwe risicovolle activiteiten is uitgesloten.

Propaangastank

In de nabijheid van het plangebied ligt een propaangastank op een onderhoudsterrein van het waterschap aan de Broekdijk in Hulten. De inhoud van deze tank is 300 liter⁴. De afstand van het plangebied tot de propaantank is meer dan 50 meter. Voor tanks met een grootte tot 4 m³, welke intensief gebruikt worden, is de risicoafstand (PR) maximaal 35 meter. Tanks welke maximaal 5 maal per jaar gevuld worden (extensief gebruik) kennen een plaatsgebonden risicocontour. De propaantank vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan Kern Hulten.

Buisleidingen

In of nabij het plangebied zijn geen (aardgas)transport leidingen (bijvoorbeeld Naftaleiding) aanwezig.

Transport Gevaarlijke Stoffen

Spoortransport

Op ruim 600 meter afstand van de planlocatie loopt een spoorlijn. Deze maakt onderdeel uit van het traject Breda-Tilburg. Uit de prognose van het Vervoer Gevaarlijke Stoffen per Spoor blijkt dat ProRail er van uitgaat dat over het genoemde traject brandbare gassen en giftige en brandbare vloeistoffen worden vervoerd. De effectafstand van deze stoffen is circa 600 meter. De afstand van de spoorlijn tot het plangebied is groter dan 600 m. Daardoor is er geen invloed van de spoorlijn op de externe veiligheid.

Wegtransport

Langs de kern Hulten loopt de N282 en vanuit de kern Hulten loopt de N260 richting Baarle Nassau. Volgens zowel de Risicoatlas wegtransport Gevaarlijke Stoffen (AVIV, 2003) als de Evaluatie risico's transport gevaarlijke stoffen (provincie Noord-Brabant, 2002) vind geen transport van gevaarlijke stoffen plaats over deze wegen. De gemeente Gilze-Rijen kent geen routing voor het transport van gevaarlijke stoffen in haar gemeente. Het vervoer van een kleine hoeveelheid gevaarlijke stoffen over deze wegen kan dan ook niet uitgesloten worden. Deze hoeveelheid zal echter geen belemmeringen opleveren voor het plangebied in het kader van Externe Veiligheid. Gesteld kan dan ook worden dat het transport over de weg geen belemmering is voor de externe veiligheid in het plangebied Bestemmingsplan Kern Hulten.

1. ² Vrijgegeven door het Ministerie van Verkeer en Waterstaat in 2004

2. ³ Vrijgegeven door het Ministerie van Verkeer en Waterstaat in 2003

3. ⁴ Definitieve beschikking op verzoek waterschap De Dongestroom d.d. 7 april 2003, B&W gemeente Gilze en Rijen.

Vliegveld

In de nabije omgeving van Hulten ligt de militaire vliegbasis Gilze-Rijen. De invloed van de vliegbasis bestaat uit twee verschillende invloeden, namelijk de opslag van munitie en de vliegbewegingen.

- *Opslag munitie*

Op de vliegbasis vond tot voor kort opslag van munitie plaats. Het Ministerie van Defensie geeft in haar brief van 4 december 2006 aan de gemeente Gilze en Rijen aan dat de opslaglocatie is verdwenen. De aanwezigheid van de munitiezone in het plangebied en de voorschriften is geschrapt.

- *Vliegtuig bewegingen*

De vliegbasis heeft 2 start- en landingsbanen. Van invloed op het externe veiligheid voor het plangebied Hulten is de noord-zuid baan, de aanvliegroute van deze baan ligt direct naast de kern van Hulten.

De noord-zuid baan heeft binnen de vliegbasis een lagere status dan de oost-west baan. Deze baan zal dan ook niet intensief gebruikt worden en feitelijk geen groot risico opleveren. Echter bepalend voor de Externe Veiligheid is de toebedeelde capaciteit. Hiervan ontbreken de gegevens.

Het NLR is bezig om voor het Ministerie van Defensie de risico's op de vliegbasis te berekenen. Deze berekeningen zijn nog niet afgerond. De gemeente Gilze en Rijen kan hier voor dit bestemmingsplan niet op anticiperen. Het risicomodel voor vliegvelden dat thans het meest uitgewerkt is is het model voor Schiphol. Dit schipmodel is niet direct toepasbaar op Vliegbasis Gilze en Rijen.

Onderhavig bestemmingsplan is een beheerplan. Vaststelling van dit bestemmingsplan zal niet leiden tot een toename van het groepsrisico (GR). Op grond van deze laatste constatering acht het college van burgemeester en wethouders het te nemen ruimtelijk besluit verantwoord.

5 Juridische regelgeving

5.1 Inleiding

Het onderhavige bestemmingsplan is één van de bestemmingsplannen, die de komende jaren voor het gehele grondgebied van Gilze en Rijen gemaakt gaan worden. Deze ontwikkeling, los van incidenteel noodzakelijke planingrepen, is er op gericht om de gehele gemeente met actuele bestemmingsplanregelingen te bestrijken.

Het bestemmingsplan zal niet voorzien in grootschalige veranderingen in de ruimtelijke en functionele structuur. Niettemin wordt een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk geacht. De geldende plannen zijn namelijk sterk verouderd. Het nieuwe bestemmingsplan heeft tot doel de oude plannen te vervangen door een actuele regeling. Een regeling die past bij het huidige ruimtelijke ordeningsbeleid van de Gemeente Gilze en Rijen voor zowel het ruimtelijk als het functioneel beheer van het gebied. Behoud en versterking van de aanwezige kwaliteit en aandacht voor de nodige flexibiliteit zijn uitgangspunten voor het beheerplan.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) worden, door middel van de op de kaart aangegeven bestemmingen en de daarop betrekking hebbende voorschriften, de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden.

5.2 Systematiek van de voorschriften

De Gemeente Gilze en Rijen hanteert een bestek waar een bestemmingsplan aan dient te voldoen. Een hulpmiddel wat de gemeente daarbij gebruikt, is een standaard opzet voor het maken van voorschriften bij bestemmingsplannen. Elk bestemmingsplan blijft echter maatwerk. De opzet van de voorschriften is gebaseerd op de NIROV-methodiek, zoals weergegeven in de NIROV-publicatie 'Op dezelfde leest II'. Op basis van deze publicatie is een set voorschriften ontwikkeld die toepasbaar is voor het gehele grondgebied van de Gemeente Gilze en Rijen. Uiteraard is hierin de mogelijkheid tot het leveren van maatwerk opgenomen, om de specifieke eisen die een gebied stelt aan de bestemmingsplan-regeling te kunnen verwerken. Daarnaast is vastgelegd welke kleuren, lijnen, symbolen e.d. toegepast worden bij het opstellen van de plankaart. In de volgende paragraaf worden de gebruikte bestemmingen nader toegelicht. Hieronder wordt een toelichting gegeven op welke wijze een en ander in de voorschriften is vastgelegd.

De planvoorschriften van het bestemmingsplan laten op tot bedrijfsdoeleinden bestemde gronden bedrijven onder de categorieën 1 en 2 van de bij het plan gevoegde "Staat van bedrijfsactiviteiten" toe alsmede bedrijven welke niet zijn genoemd in milieucategorieën 1 en 2 van bedoelde "Staat van bedrijfsactiviteiten", doch welke naar aard gelijk zijn te stellen met de in deze milieucategorieën genoemde en volgens de plankaart ter plaatse toegestane bedrijven.

De "Staat van bedrijfsactiviteiten" vloeit voort uit de handleiding "Bedrijven en Milieuzonering" en heeft een indicatief karakter. Gelet op de vrij grove categorie-indeling

is deze vrij arbitrair. Daarom is in de voorschriften van het herzieningsplan aangegeven dat door middel van vrijstelling ook bedrijven uit de categorie 3 toelaatbaar zijn, mits deze qua aard en omvang geacht worden te vallen onder de categorieën 1 en 2. Bestaande bedrijven in een op basis van de "Staat van bedrijfsactiviteiten" hogere milieucategorie dan de categorieën 1 en 2 zijn als zodanig op de plankaart aangegeven en hebben een positieve bestemming gekregen. Deze bedrijven zijn in de doeleindenbeschrijving per bedrijfssoort opgesomd en op de plankaart nader aangeduid. Bij bedrijfsbeëindiging mag er ter plaatse in beginsel uitsluitend een identiek bedrijf worden gevestigd dan wel een bedrijf vallend onder de categorieën 1 en 2. Met een dergelijke regeling worden rechten van bestaande bedrijven gerespecteerd. Het betreft hier verder bestaande bedrijven met een rechtsgeldige bouw- en milieuvergunning, geaccepteerde melding of vallend onder het Activiteitenbesluit. Overigens is het wegbestemmen of het onder het overgangsrecht brengen van gevestigde bedrijven alleen aanvaardbaar indien voldoende aannemelijk is dat de bedrijfsvoering ter plaatse binnen de planperiode zal worden beëindigd. Nu dat voor geen van de bedrijven concreet aan de orde is, zijn de bestaande bedrijven positief bestemd.

De voorschriften zijn als volgt ingedeeld:

Hoofdstuk 1: Inleidende bepalingen

Dit hoofdstuk bevat drie artikelen. In het eerste artikel zijn de begripsomschrijvingen opgenomen, het tweede artikel bevat de wijze van meten en het derde artikel bevat de algemene bepalingen.

Hoofdstuk 2: Voorschriften met betrekking tot de bestemmingen

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

- Doeleindenomschrijving;
- Bouwvoorschriften voor gebouwen;
- Bouwvoorschriften voor bouwwerken, niet zijnde gebouwen;
- Verboden gebruik;
- Eventuele vrijstellingsbepalingen;
- Eventuele nadere eisen.

In dit hoofdstuk worden de bestemmingen van gronden beschreven in paragraaf A 'bestemmingsbepalingen'. Daarnaast wordt in paragraaf B 'aanvullende bestemmingsbepalingen' een beschrijving gegeven van de invliegfunnel welke voor een deel van het plangebied geldt, naast de bestemmingsbepalingen. Tevens is in deze paragraaf een artikel opgenomen voor het gebied met archeologische verwachtingswaarden.

Hoofdstuk 3: Overige bepalingen

Dit hoofdstuk bevat bepalingen die op het hele plangebied betrekking hebben en regelt de algemene vrijstellingsbevoegdheid, algemene wijzigingsbevoegdheid, overgangsbepalingen, strafbaarheid en overtredingen en titel.

5.3 Beschrijving van de bestemmingen

Hoofdstuk 1: inleidende bepalingen

Dit hoofdstuk bevat een drietal artikelen. In het eerste artikel is een aantal noodzakelijke begripsbepalingen opgenomen welke worden gebruikt in de voorschriften.

In artikel 2 wordt uiteengezet op welke wijze gemeten dient te worden.

Artikel 3 'algemene bepalingen' gaat in op de dubbeltelbepaling, de Ke-contour, geluidscontour proefdraaiinstallaties vliegbasis, parkeernormen, cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en beschermwaardige bomen.

Hoofdstuk 2: voorschriften met betrekking tot de bestemmingen

In paragraaf A 'bestemmingsbepalingen' staan de bestemmingen van de afzonderlijke gronden beschreven. Deze paragraaf bevat een achttal bestemmingsregelingen.

In artikel 4 staan de voorschriften voor de woonbestemming. Er zijn verschillende klassen woonbebouwing, welke allen beschreven staan in artikel 4 met specifieke bebouwingsregelingen voor de afzonderlijke klassen.

Een ander bijzonder aspect in de woonbestemming is dat een regeling is opgenomen voor mantelzorg. Dit wil zeggen dat onder voorwaarden, via vrijstelling, in vrijstaande bijgebouwen afhankelijke woonruimte gecreëerd kan worden. Er is daarbij aansluiting gezocht bij de provinciale voorbeeldregeling.

Artikel 5 bevat de regeling voor de bestemming maatschappelijke doeleinden. Binnen deze bestemming zijn voorzieningen ten behoeve van educatieve, medische, sociale, religieuze, culturele, overheidsfuncties, begraafplaats en recreatieinrichtingen mogelijk met eventueel benodigde nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen.

Artikel 6 bevat een regeling voor de bestemming bedrijfsdoeleinden. Binnen de als zodanig aangegeven gronden zijn bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 2 toegestaan. Een aantal bestaande bedrijven met milieucategorie 3 worden specifiek toegelaten. Deze zijn met een aanduiding op de plankaart aangegeven. Bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze op de plankaart zijn aangeduid.

Kantoordoeleinden staan beschreven in artikel 7 van de voorschriften. Binnen deze bestemming is, naast kantoorgerelateerde activiteiten, tevens een dienstwoning toegestaan.

Artikel 8 bevat voorschriften voor groenvoorzieningen. Deze regeling is specifiek bedoeld voor structurele groenvoorzieningen binnen het plangebied.

In artikel 9 zijn groenvoorzieningen met landschappelijke waarden geregeld. Het betreft hier het bosgebied bij de kerk. Voorkomen wordt zo dat er binnen de groenbestemming parkeerplaatsen en andere verhardingen worden aangelegd.

De verkeersdoeleinden zijn geregeld in artikel 10. Binnen deze doeleinden zijn erftoegangswegen toegestaan.

Artikel 11 beschrijft de waterstaatsdoeleinden binnen het plangebied. Hieronder vallen waterpartijen en -gangen en bijbehorende groenvoorzieningen.

Paragraaf B bevat een tweetal bestemmingsregelingen die aanvullend zijn op de in paragraaf A beschreven regelingen.

Artikel 12 bevat een regeling voor de over het gehele plangebied gelegen invliegfunnel van vliegbasis Gilze-Rijen. De gronden zijn primair bestemd voor obstakelvrije ruimte ten behoeve van de vliegveiligheid van het nabijgelegen luchtvaartterrein. Om dit te bereiken zijn er beperkingen gesteld aan de maximale bouwhoogtes.

Artikel 13 bevat een beschrijving van het gebied binnen het plangebied dat is aangewezen als archeologisch waardevol gebied. Deze gronden zijn bestemd voor het herstel en behoud van archeologische waarden.

Hoofdstuk 3: Overige bepalingen

In artikel 14 'algemene vrijstellingsbevoegdheid' gaat het om een afwijkingsmogelijkheid van de in de voorschriften gegeven maten en percentages.

Volgens artikel 15 'algemene wijzigingsbevoegdheid' kunnen burgemeester en wethouders binnen bepaalde grenzen het plan wijzigen, met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 16 'procedureregels' beschrijft welke procedure doorlopen dient te worden bij het verlenen van vrijstelling door burgemeester en wethouders.

Artikel 17 'overgangsbepaling' voorziet in de overgangsrechtelijke situatie van legale bouwwerken of gebruik. Bouwwerken welke op het moment van tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de voorschriften op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag gehandhaafd blijven. Er is dus geen sprake van legalisering van (voorheen) illegale bouwwerken of gebruik.

Artikel 18 'strafbaarheid en overtredingen' omschrijft dat overtreding van de in dit artikel opgesomde bestemmingsbepalingen een strafbaar feit is in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Tot slot wordt in artikel 19 'titel' aangegeven hoe de voorschriften van het bestemmingsplan aangehaald dienen te worden.

Bijlagen

In bijlage 1 is de 'Staat van bedrijfsactiviteiten' opgenomen met daarin de bedrijven, die op basis van de bijbehorende milieucategorie al dan niet in het plangebied zijn toegestaan. Naast de bijbehorende milieucategorie is bekeken of de aard van de bedrijfsactiviteiten past binnen het woongebied waarvoor het plan wordt opgesteld. In bijlage 2 zijn de parkeernormen opgenomen waar aan voldaan dient te worden bij het oprichten van gebouwen of het veranderen in gebruik.

6 Economische uitvoerbaarheid

Het plangebied is overwegend in particulier eigendom. De gemeente voert geen actieve grondpolitiek in dit gebied. Het onderhavige bestemmingsplan is voornamelijk conserverend van aard. Het betreft allen gronden in particulier eigendom. Derhalve heeft het plan geen financiële consequenties voor de gemeente en is daarmee financieel haikbaar.

7 Vooroverleg en Inspraak

Voor de kern Hulten is een bestemmingsplan voorbereid welk plan een integrale herziening is van de voor de kern Hulten geldende bestemmingsplannen.

Deze bestemmingsplannen zijn:

- Hulten 1984, vastgesteld door de gemeenteraad bij besluit van 16 september 1985
- Hulten 1984, uitwerkingsplan Oude Baan, vastgesteld door de gemeenteraad bij besluit van 25 mei 1987

Ingevolge de plaatselijke inspraakverordening dient voorafgaand aan het starten van de vaststellingsprocedure inspraak te worden verleend aan ingezetenen en in de gemeente een belang hebbende natuurlijke en rechtspersonen. Ter voldoening daaraan is met ingang van 14 september 2006 gedurende 4 weken gelegenheid gegeven om over het voorontwerp bestemmingsplan schriftelijk zienswijzen bij ons college in te dienen. Verder is het voorontwerp plan conform art. 10 Bro'85 voor overleg ingezonden. Dit overleg heeft geleid tot enkele reacties. Een overzicht van de ontvangen zienswijzen is in de bijlage weergegeven met in de aansluitende kolom de reactie daarop.

De ontvangen reacties zijn aanleiding om het plan op onderdelen aan te passen. De voorgestelde aanpassingen zijn weergegeven in de reacties op de ingebrachte zienswijzen.