





Ordito b.v.
Postbus 94
5126 ZH Gilze

E info@ordito.nl
T 0161 801 022
I www.ordito.nl
KVK 54 811 554

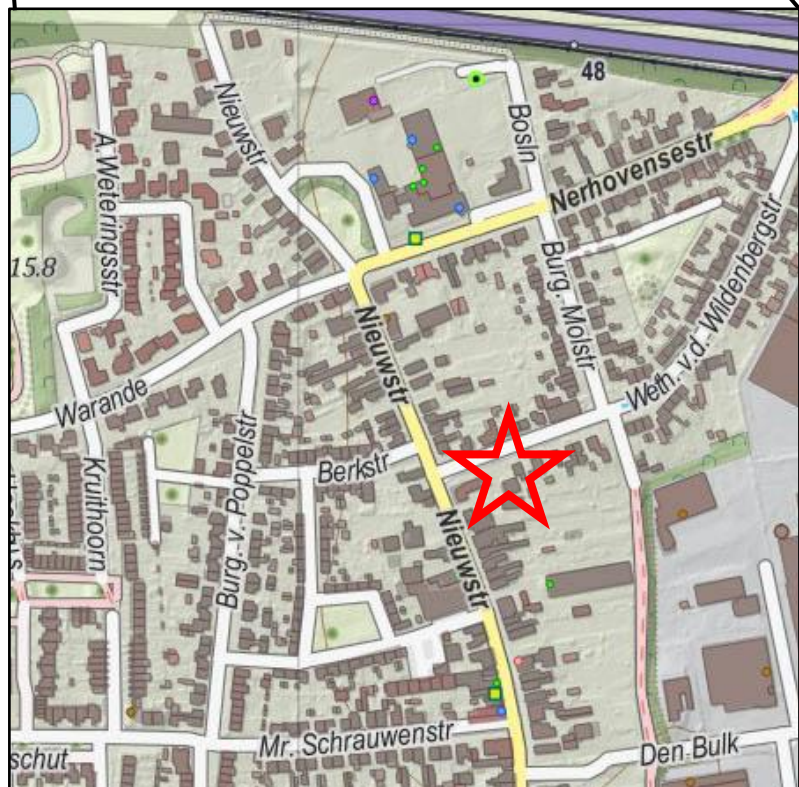
1.	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	6
1.4	Leeswijzer	6
2.	Bestaande situatie	7
2.1	Historie en ruimtelijke structuur omgeving	7
2.2	Bestaande situatie	7
3.	Plan nieuwstraat 130	8
4.	Beleidskader	9
4.1	Rijksbeleid	9
4.2	Provinciaal en regionaal beleid	12
4.3	Gemeentelijk beleid	14
6.	Relevante (milieu) aspecten	22
6.1	Inleiding	22
6.2	Bodemkwaliteit	22
6.3	Water	22
6.4	Luchtkwaliteit	24
6.5	Geluid	25
6.6	Bedrijven en milieuzonering	27
6.7	Externe veiligheid	28
6.8	Flora en fauna	29
6.9	Archeologie	32
6.10	Vliegbasis Gilze-Rijen	33
6.11	Mer-beoordeling	34
7	Toelichting op de bestemmingsregels	36
7.1.	Inleiding	36
7.2.	Systematiek van de regels	36
7.3.	Beschrijving van de bestemmingen	37
8	Economische uitvoerbaarheid	38
9	maatschappelijke uitvoerbaarheid	39
9.1.	Wettelijk vooroverleg	39
9.2	Vaststelling	39

Bijlagen

1. Akoestisch onderzoek
2. Bodemonderzoek
3. Flora en fauna onderzoek



Topgrafische kaart plangebied en omgeving (bron: Open Topo 2015)



1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan is de wens om het perceel Nieuwstraat 130 in Gilze te splitsen. Deze splitsing heeft tot doel om op het afgesplitste perceel aan de Wethouder van den Wildenbergstraat een extra woning te kunnen realiseren.

Op 17 november 2015 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Gilze en Rijen ingestemd met het principeverzoek voor de splitsing van het perceel.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Woongebied Gilze'. Door middel van dit nieuwe bestemmingsplan wordt het bouwplan juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Ligging

Het plangebied ligt in het stedelijke gebied van Gilze. Binnen het stedelijke gebied van Gilze valt een onderscheid in drie onderdelen te maken. Ten eerste het dorpscentrum, ten tweede de daaromheen gelegen woongebieden en ten derde de monofunctionele bedrijventerreinen. Het plangebied Nieuwstraat 130 ligt aan de oostzijde van het historische dorpslint Nieuwstraat op de hoek met de Wethouder van den Wildenbergstraat.

Begrenzing

Het plangebied betreft het achterste gedeelte van het perceel Nieuwstraat 130. Aan de noordzijde grenst het gebied aan de Wethouder van den Wildenbergstraat. De woning Wethouder van den Wildenbergstraat 6 ligt ten oosten van het plangebied. Aan de zuidzijde liggen de percelen Nieuwstraat 128 en 128a.

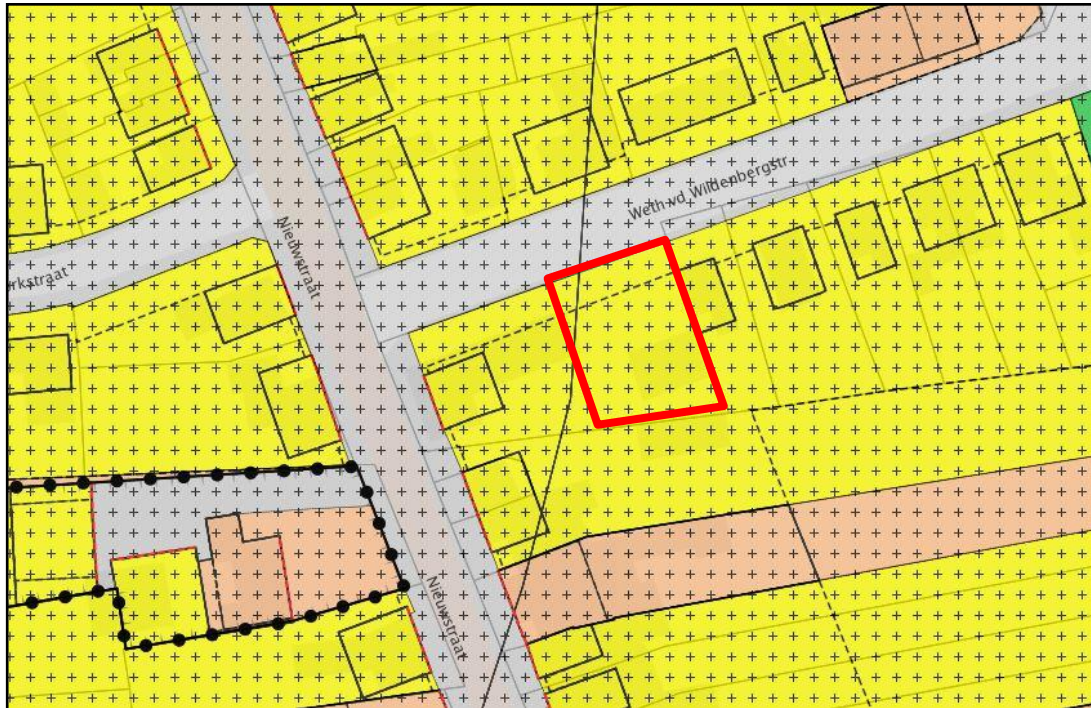
Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Gilze, sectie L, nrs. 774 en heeft een oppervlakte van circa 530 m².



Impressie plangebied vanaf de wethouder van den Wildenbergstraat

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Het plangebied valt onder de werking van het bestemmingsplan “Woongebied Gilze” van de gemeente Gilze en Rijen. De gemeenteraad heeft dit bestemmingsplan op 24 september 2012 vastgesteld.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan

De locatie heeft op grond van dit bestemmingsplan de bestemming “Wonen” met de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie – 3 en 4, de bouwaanduiding bijgebouwen en de gebiedsaanduiding ihcs-1. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor:

- de afzonderlijke huisvesting van huishoudens of daarmee vergelijkbare economische eenheden van een of meer personen in vrijstaande, halfvrijstaande, aaneengebouwde eengezinshuizen, en gestapelde woningen al dan niet in samenhang daarmee aan huis gebonden beroepen;
- tuinen en erven;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en uitritten.

Op de te ontwikkelen locatie is geen bouwvlak voor de gewenste woning aanwezig. Ter plaatse van de aanduiding “bijgebouwen” zijn alleen aan- en uitbouwen en (vrijstaande) bijgebouwen toegestaan. Aan- en uitbouwen dienen op een afstand van ten minste 1.00 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van de hoofdgebouwen te worden gebouwd.

1.4 Leeswijzer

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

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1 Historie en ruimtelijke structuur omgeving

Historie Gilze

Gilze is één van de oudste plaatsen in het land van Breda en is ontstaan als kransakkerdorp langs de linten Oranjestraat/Versterstraat, Nieuwstraat, Kerkstraat, Raadhuisstraat en Ridderstraat. Rondom het centrale esdorp met de kerk ligt een aantal kleinere gehuchten zonder kerk. Daartussen lagen de akkers, die in de richting van de beekdalen overgaan in weidegronden. Op de hogere gronden ontstonden door overmatige begrazing heidevelden die begin 20ste eeuw bebost zijn.

Rond de oude kern van Gilze ontwikkelden zich de gehuchten Verhoven, Biestraat, Horst, Bolberg, Weilenseind, Vossenbergh, Wijkevoort en Nerhoven. Ter verbinding van de centrale kern met de gehuchten, de weidegronden / heidevelden en de omringende dorpen is een dicht netwerk van uitwaaiende wegen in een sterpatroon ontstaan.

Gilze is ontstaan als een bebouwingslint dat zich uitstrekte tussen het (huidige) Bisschop De Vetplein in het westen en de Heuvel in het oosten. Buiten dit bebouwingslint bevond zich aan de uitwaaiende straten sporadisch verspreid gelegen bebouwing. Vanaf de tweede helft van de twintigste eeuw groeit Gilze in omvang. De groei vindt niet concentrisch om dit bebouwingslint heen plaats. De bebouwingstoename is met name zichtbaar ten noorden en westen van het Bisschop De Vetplein. Door deze groei van Gilze in noordelijke en westelijke richting verschuift het ruimtelijke zwaartepunt in deze richting. Deze verschuiving is nog terug te zien in het functionele patroon van Gilze: de meeste centrumfuncties bevinden zich niet in het lint tussen de Heuvel en het Bisschop De Vetplein, maar juist rondom het Bisschop De Vetplein en de noordelijker gelegen straten. Deze historische linten vormen de dragers van de kern Gilze.

Ruimtelijke structuur omgeving

De Nieuwstraat is een van de kleinschalige dorpslinten in de kern Gilze. In Gilze zijn de kleinschalige dorpslinten in de loop van de tijd grotendeels opgeslokt door de planmatige uitbreidingen van de kernen. Hierdoor is de van oorsprong beeldbepalende relatie met het open agrarisch gebied verloren gegaan. De uitstraling van deze linten heeft een duidelijk dorpskarakter gekregen. De stedenbouwkundige structuur wordt gekarakteriseerd door een licht gebogen straatverloop met daarlangs relatief gesloten gevelwanden, die zorgen voor een duidelijke begeleiding van de weg. Het veelal ontbreken van voortuinen zorgt voor een verhard straatbeeld.

In de oksel van de dorpslinten Nieuwstraat en de Nerhovensestraat is de woonbuurt rondom de Wethouder van den Wildenbergstraat en de Burgemeester Molstraat gelegen. Ten oosten van deze woonbuurt ligt het bedrijventerrein Broekakkers.

2.2 Bestaande situatie

Op het perceel Nieuwstraat 130 staat een vrijstaande woning van één bouwlaag met een kap. Deze woning staat op de hoek van de Nieuwstraat en de Wethouder van den Wildenbergstraat. Achter de woning staan een aanbouw en een aangebouwde garage evenwijdig aan de Wethouder van den Wildenbergstraat. Op het achterste deel van het perceel staat een vrijstaande schuur. Aansluitend op het perceel Nieuwstraat 130 staat langs de Wethouder van den Wildenbergstraat een aantal vrijstaande woningen. Ook aan de overzijde van de Wethouder van den Wildenbergstraat staan woningen.

Aan de zuidzijde grenst het perceel van de Nieuwstraat 130 aan de diepe achtertuin van het pand Nieuwstraat 128.

3. PLAN NIEUWSTRAAT 130

Stedenbouwkundig plan

Op het achterste gedeelte van het perceel Nieuwstraat 130 zal één nieuwe vrijstaande woning worden gerealiseerd. Hiervoor zal de bestaande vrijstaande schuur worden afgebroken.

De nieuwe woning sluit aan bij het huidige stedenbouwkundig beeld van de directe omgeving. Het betreft de bouw van een vrijstaande woning die de afronding zal vormen van het bestaande rijtje vrijstaande woningen aan de zuidzijde van de Wethouder van den Wildenbergstraat. De nieuwe woning komt in dezelfde rooilijn te staan als de naastgelegen woningen. De minimale frontbreedte van de vrijstaande woning bedraagt 7 meter.

Ook wat betreft de hoogte wordt aangesloten op het bebouwingsbeeld van de omgeving. De goothoogte zal liggen tussen de 4,5 en 6 meter en de bouwhoogte op maximaal 10 meter. De woning wordt afgedekt met een hellend dak tussen de 35 en 60 graden.

De bebouwingsdiepte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 11 meter. Het hoofdgebouw zal aan de oostzijde minimaal 4 meter van de perceelsgrens van de naastgelegen woning Wethouder van den Wildenbergstraat 6 komen te staan. Aan de zijde van de huidige woning Nieuwstraat 130 zal de afstand van het hoofdgebouw tot de perceelsgrens minimaal 3 meter bedragen.



Stedenbouwkundig plan nieuwe woning Nieuwstraat 130

Parkeren

Er zal voorzien moeten worden in voldoende parkeergelegenheid binnen het plangebied zelf op basis van de gemeentelijke parkeernormen. Uitgaande van het parkeerkencijfer van 2,0 parkeerplaats per woning zullen er 2 parkeerplaatsen binnen het plangebied aangebracht moeten worden. Op eigen terrein is voldoende ruimte om twee parkeerplaatsen te realiseren. Daarnaast grenst het perceel aan een openbare parkeerstrook langs de Wethouder van den Wildenbergstraat waar momenteel 6 langsparkerplaatsen aanwezig zijn. Door de realisatie van de inrit voor de nieuwe woning komt één parkeerplaats te vervallen. Voor bezoekers is er voldoende parkeergelegenheid aanwezig.

4. BELEIDSKADER

De gemeente Gilze en Rijen heeft te maken met de vigerende beleidskaders van de landelijke en provinciale overheid; ontwikkelingen dienen te voldoen aan dit beleid. Daarnaast dient de voorgenomen ontwikkeling zich eveneens te voegen binnen de marges van het gemeentelijke beleid. Het ruimtelijk beleid van de drie voorgenomde overheden is per overheidslaag neergelegd in één of meerdere zogenoemde structuurvisies. Voor de realisatie van het beleid zetten de verschillende overheden een mix van instrumenten in; één van die instrumenten betreft het vertalen van het beleid uit de structuurvisie naar een juridisch bindende verordening. Hieronder zijn de voor dit bestemmingsplan relevante structuurvisies en verordeningen per overheidslaag weergegeven en wordt getoetst of de onderhavige ontwikkeling passend is binnen het beleid.

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Toelichting

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid.

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

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

Een onderwerp dat relevant is voor de ontwikkeling is de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Deze 'ladder' heeft tot doel het principe van vraaggericht programmeren en het principe van zorgvuldig ruimtegebruik bindend voor te schrijven bij de afwegingen van gemeenten en provincies. Dit belang is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Grondgedachte van de 'ladder' is dat een activiteit op meerdere locaties zou kunnen plaatsvinden en dat vervolgens de planologisch meest juiste locatie gekozen moet worden. Dat gaat uit van de activiteit. Hiermee wordt beoogd om de voorheen bestaande praktijk, waarbij in veel gevallen een bestemming wordt gezocht voor een bepaalde locatie (bv. Herbestemmen van een voormalige vuilstortplaats), om te vormen.

Beoordeling

Het bestemmingsplan past binnen het beleid van de Structuurvisie omdat bij deze ontwikkeling sprake is van een optimale benutting van het bestaand bebouwd gebied. De locatie is een inbreidingslocatie in de kern Gilze en voldoet daarmee aan de optimale benutting van het bestaand bebouwd gebied.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Toelichting

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het Barro is op 30 december 2011 inwerking getreden.

Beoordeling

Ten aanzien van het onderhavige plangebied is er een regel uit het Barro, anders dan de 'ladder duurzame verstedelijking', van toepassing. Dit betreft de regeling met betrekking tot het radarverstoringsgebied van de Vliegbasis Woensdrecht (zoals weergegeven in de wijziging van het Barro per 1 oktober 2012, art. 2.4). Als gevolg van dit radarverstoringsgebied geldt een maximale hoogtemaat van 113 meter voor op te richten windturbines. In het onderhavige plan worden geen windturbines van deze bouwhoogte mogelijk gemaakt.

Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro), 2012

Toelichting

Met de inwerkingtreding op 1 oktober 2012 van art. 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) – de 'ladder voor duurzame verstedelijking' – geldt voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van decentrale overheden die (planologisch) nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken een bijzonder procesvereiste. Dit nationale belang houdt in dat, ten behoeve van een goed systeem van ruimtelijke ordening, een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten plaats dient te vinden. Deze zorgvuldige afweging heeft tot doel om, vanuit een oogpunt van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, planologisch ongewenste versnippering en een onaanvaardbare leegstand te voorkomen. De motivatieverplichting voor ruimtelijke besluiten, welke geldt voor de maximale planologische mogelijkheden inclusief flexibiliteitsinstrumenten (waarbij planologische saldering niet per definitie is toegestaan), bestaat uit drie eisen (treden):

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is in artikel 1.1.1, lid 1, sub i van de Bro gedefinieerd als: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Uit de jurisprudentie die is verschenen sinds de inwerkingtreding van de ladder blijkt dat de Afdeling een zekere ondergrens stelt aan ontwikkelingen wanneer het gaat om de beoordeling of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Zo heeft de Afdeling ten aanzien van woningbouwplannen geoordeeld dat de realisatie 3 woningen niet, maar de bouw van 14 woningen wel als een nieuwe

stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.16, tweede lid, Bro wordt beschouwd (zie ABRvS 18 december 2013, ECLI:RVS:2013:2471, resp. ABRvS 9 april 2014, ECLI:RVS:2014:1252).

Beoordeling

Dit bestemmingsplan betreft de ontwikkeling van 1 woning. In de lijn van de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de raad van state wordt dit niet als een stedelijke ontwikkeling beschouwd. Een nadere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is niet noodzakelijk.

4.2 Provinciaal en regionaal beleid

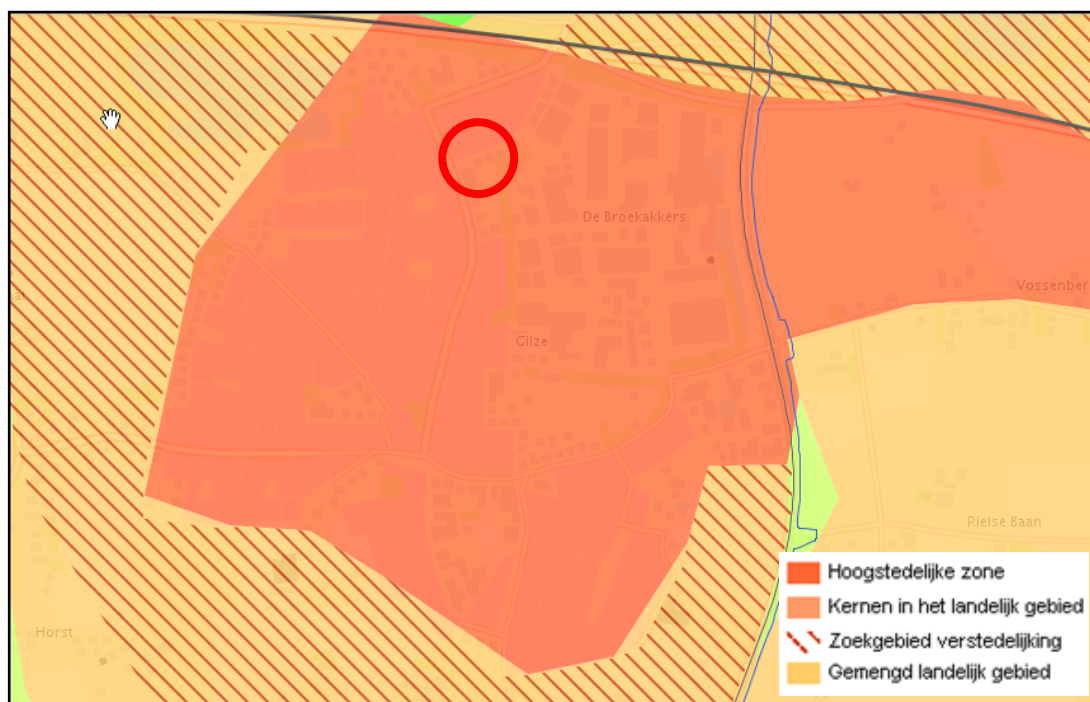
Structuurvisie Noord-Brabant

Toelichting

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

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

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



Uitsnede Structuurvisie Noord-Brabant, het plangebied ligt binnen het bestaande stedelijk concentratiegebied.

Beoordeling

In de SVRO is het plangebied aangeduid als 'Stedelijk concentratiegebied' binnen de 'kernen in landelijk gebied'. In het bestaand stedelijk gebied is stedelijke ontwikkeling mogelijk. Het beter benutten van het bestaand stedelijk gebied door inbreiding, herstructurering en intensief en meervoudig ruimtegebruik is een belangrijk uitgangspunt. Het stedelijk concentratiegebied vangt per saldo het migratieoverschot op van de provincie Noord-Brabant. Regionale afstemming vindt plaats in de regionale agenda's voor wonen. Zorgvuldig ruimtegebruik en de toepassing van de

Ladder voor duurzame verstedelijking zijn voorwaarden bij het maken van regionale afspraken. Met de realisatie van de nieuwe functies binnen het plangebied wordt invulling gegeven aan het Huisvestingsplan Onderwijs en de woningbehoefte voor Gilze. Het woningbouwprogramma is opgenomen in de gemeentelijke Woonvisie 2011-2021 en de Voortgangsrapportage woningbouw.

De realisatie van één woning in het plangebied past binnen de beleidsuitgangspunten die gelden voor gebieden die in de Structuurvisie ruimtelijke ordening zijn aangewezen als 'stedelijk concentratiegebied'.

Verordening ruimte Noord-Brabant

Toelichting

De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie om haar doelen te realiseren. In de verordening vertaalt de provincie de kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Op 7 februari 2014 is door Provinciale Staten de Verordening ruimte 2014 vastgesteld. De verordening is op 13 maart 2014 in werking getreden.

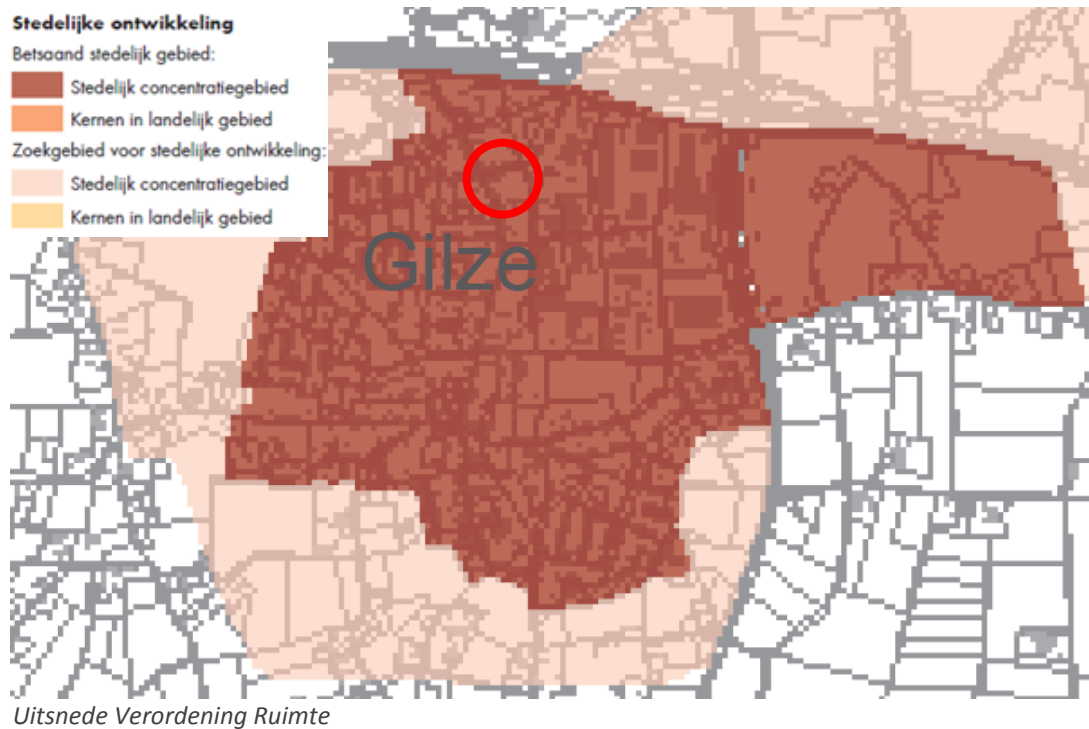
Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn:

- ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkelingen;
- natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- agrarische ontwikkelingen, waaronder de intensieve veehouderij;
- overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

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

Beoordeling

De planlocatie is, zoals in onderstaande kaart weergegeven, gelegen binnen het bestaande stedelijk concentratiegebied.



Bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling zijn uitsluitend gelegen in bestaand stedelijk gebied. Binnen het bestaand stedelijke gebied is de gemeente in het algemeen vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkeling, mits sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. Daarbij dient te worden voldaan aan de regionale afspraken ten aanzien van het woningbouwprogramma.

De ontwikkeling van één woning in het plangebied vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied en past binnen de voorwaarden zoals gesteld in de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant.

4.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie stedelijk gebied

Toelichting

De structuurvisie stedelijk gebied is in de raad van 21 december 2015 vastgesteld.

De basis voor de structuurvisie wordt gevormd door zowel de toekomstvisie 'Wij zijn Gilze en Rijen' als het ambitiedocument 'Ambities Gilze en Rijen - Nieuwe kansen!'. De hoofdambities en koers zijn bepaald en hierin vastgelegd.

Met het opstellen van een structuurvisie zet de gemeente een belangrijke stap in de concretisering van de ruimtelijke ambities. De structuurvisie is daarmee een uitvoeringsdocument dat als onderlegger dient om aan de slag te gaan met de ambities en de hoofdkeuzes, bij toekomstige projecten en bestemmingsplannen.

De rol van de structuurvisie is veelzijdig:

- de structuurvisie concretiseert de toekomstvisie en het ambitiedocument, voor het ruimtelijke domein. De structuurvisie draagt daardoor bij aan het vormgeven van onze lokale en regionale ambities;
- met de structuurvisie laten we zien hoe we aansluiten bij de lokale en regionale kracht en hoe we ons onderscheiden. Zo kan de gemeente de structuurvisie strategisch inzetten tijdens overleg met bovengemeentelijke partners;
- de structuurvisie zorgt vanuit de integraliteit ook voor overzicht. Het is het instrument bij uitstek om dwarsverbanden te leggen tussen de verschillende lokale en regionale beleidsvelden;

- ook geeft de structuurvisie de mogelijkheid om projecten voor de komende jaren te prioriteren.

De gemeente Gilze en Rijen maakt in de structuurvisie stedelijk gebied de volgende hoofdkeuzes:

1. Nieuwe Noodzakelijkheid:

"Een nieuwe manier van denken over wonen". Dit betekent dat we kiezen voor:

- Het verbinden van architectuur, duurzaamheid en landschap
- Het verbinden van duurzame woonkwaliteit en sociale betrokkenheid

2. Sterke schakels:

"Bereikbaar voor iedereen". Dit betekent dat we kiezen voor:

- Goede bereikbaarheid voor alle doelgroepen (snel- en langzaamverkeer) van de kernen en hun specifieke functies
- Onderdeel zijn van een stedelijk netwerk

3. Levendige centra:

"Sterke en vitale dorpsharten". Dit betekent dat we kiezen voor:

- Herkenbare en levendige dorpsharten
- Goed functionerende winkelconcentratiegebieden

4. Karakteristieke bedrijvigheid:

"Bedrijventerreinen met een duidelijk profiel". Dit betekent dat we kiezen voor:

- Een meer herkenbaar profiel voor (nieuwe) bedrijvigheid
- Duurzame investeringen voor (bestaande) karakteristieke bedrijvigheid

Beleidsuitgangspunten Gilze

Voor Gilze bevat de structuurvisie stedelijk gebied het volgende beleid

Vanuit het Bisschop de Vetplein waaiert de **radiale wegenstructuur** uit. Aan deze wegen staan oude boerderijen en andere cultuurhistorisch belangrijke panden. Hoewel veel bomen vernieuwd zijn, is het groene karakter van deze linten overeind gebleven. Van oudsher liggen de belangrijkste voorzieningen aan deze linten. De bebouwingstypologie is hier heel divers.

We zijn zuinig op onze linten. Nieuwe ontwikkelingen worden daarom zorgvuldig ingepast, en leveren een bijdrage aan de kwaliteit van deze linten.

Gilze kent een fijnmazig netwerk van **achterpaden**. Tussen het stervormige wegenpatroon lopen van oudsher allerlei achterpaden. Deze paden vinden we, ondanks de planmatige uitbreiding van Gilze, nog steeds op veel plekken terug. We erkennen deze achterpaden niet alleen als belangrijke structuurdragers van het centrum, maar ook als informeel netwerk waar langzaamverkeer veilig gebruik van kan maken. Waar mogelijk en noodzakelijk willen we dit netwerk verder uitbreiden.

Op een aantal plekken in Gilze zijn **pleinen** ontstaan; vaak op plaatsen waar twee of meer wegen samenkwamen. Naast het eerder genoemde Bisschop de Vetplein en het park Mollebos herkennen we de Heuvel, het Steenakkerplein, maar ook de splitsing tussen de Oranjestraat en Versterstraat. Wij willen de betekenis van deze pleinen vergroten, zowel ruimtelijk als functioneel. Daarnaast willen we voortborduren op deze pleinenstructuur, bijvoorbeeld door de aanleg van een nieuwe pleinruimte in het kader van het Centrumplan Gilze.

De gemeente neemt de kwaliteiten en historische structuur van Gilze als onderlegger voor toekomstige ontwikkelingen, maar voegt ook nieuwe kwaliteiten toe.

Demografie en wonen

Beleidsuitgangspunten:

- De gemeente maakt ruimte voor meer vraaggestuurde vormen van woningbouw, zodat heel gericht kan worden ingespeeld op specifieke woonbehoeften.
- De gemeente zet in op het zo lang mogelijk zelfstandig wonen door ouderen, en faciliteert dit door goede voorzieningen en het stimuleren van woningaanpassingen.

- Mits gebouwd kan worden voor de juiste doelgroep en woonbehoefte, krijgt inbreiding voorrang boven uitbreiding. Prioritering en fasering van woningbouwlocaties vindt mede plaats op basis van de bijdrage die wordt geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit;

Beoordeling

Voor kleinschalige ontwikkelingen in de bestaande woonbuurten, zoals bij het plan Nieuwstraat 130 het geval is, bevat de Structuurvisie stedelijk gebied geen specifiek beleid.

Woonvisie 2011 - 2021

De huidige ontwikkelingen maken dat de woningmarkt geruime tijd verder zal moeten zonder grote waardeinstijgingen en daarmee vervalt een belangrijke aanjager van de koopwoningenmarkt. De koopwoningmarkt verschuift steeds meer van een aanbod- naar een vragersmarkt. De rol van de woonconsument wordt sterker.

Het woningbouwprogramma moet dan ook zoveel mogelijk tegemoet komen aan de effectieve vraag. Verder is het gedoseerd brengen van nieuwbouwwoningen op de markt van belang. Bij een overaanbod aan plannen houden deze elkaar gevangen.

De woningmarkt is steeds meer een regionale markt. Regionale afspraken gaan niet alleen over het aantal te bouwen woningen maar ook over prijsklasse en woningtypes. Daarbij spelen ook factoren als de samenhang met noodzakelijke stedelijke transformatieprocessen en ambities met betrekking tot stedenbouwkundige kwaliteit en locatiespecifieke uitgangspunten een rol van betekenis.

In het meerjarig woningbouwprogramma moet dan ook de nadruk liggen op kansrijke plannen die goed afzetbaar zijn. Uit het woningbehoefte onderzoek komt de vraag naar relatief goedkope eengezinswoningen in de huur- en koopsector naar voren.

Uit het woningbehoefte onderzoek blijkt dat inwoners van Gilze tevreden zijn over hun woonplaats en de daar gelegen voorzieningen. De tevredenheid blijkt ook uit het actieve verenigingsleven in het dorp. Bewoners zijn betrokken bij hun woonplaats en omgeving. Gilze kent volgens de Woonvisie Gilze en Rijen 2011-2021 geen specifieke probleemwijken of -buurten. Grote fysieke ingrepen of herstructureringsopgaven zijn daarom niet aan de orde.

Een aandachtspunt voor de kern Gilze is dat er beperkte mogelijkheden zijn voor starters. De meeste jongeren uit Gilze lijken weg te trekken. Veel aandacht wordt besteed aan kansen van jongeren en starters op de woningmarkt in Gilze en Rijen. Maatregelen die worden toegepast om kansen van jongeren te verbeteren zijn:

- aanbieden van startersleningen;
- realiseren van CPO projecten;
- verkoop van bestaande huurwoningen;
- aanpassen van randvoorwaarden voor bouwlocaties, zodat er meer in het middensegment gerealiseerd kan worden.

De komende jaren zal de inzet voor de doelgroep jongeren en starters worden voortgezet. De gemeente wil zich de komende vijfjaarsperiode richten op de onderstaande punten en zoekt daarbij de samenwerking met de corporaties:

- Realiseren van een aanzienlijk deel van de productie in de bereikbare/goedkope en betaalbare/middeldure huursector en de bereikbare/goedkope koopsector. Volgens het woningbouwprogramma 2011 - 2016 wordt 44% van de productie in deze sectoren gerealiseerd;
- Blijven aanbieden van startersleningen door de gemeente;
- Blijven verkopen van woningen door de corporaties via een MGE-constructie als Koopgarant, als dat binnen de nieuwe regelgeving mogelijk is;
- Realiseren van een nieuw CPO project;
- Blijven onderzoeken van mogelijkheden voor realisatie woningen voor startende gezinnen (secundaire doelgroep) in de dorpen Molenschot en Hulten.
- Blijven monitoren van toewijzingen van huurwoningen aan starters en jongeren, met het doel zicht te houden op de slaagkansen van deze doelgroep(en) in de huursector.

Beoordeling

Voor kleinschalige ontwikkelingen in de bestaande woonbuurten, zoals bij het plan Nieuwstraat 130 het geval is, bevat de Woonvisie geen specifiek beleid.

Toekomstvisie Gilze en Rijen 2025

Toelichting

De toekomstvisie 'Samen werken aan Ontwikkeling; Wij zijn Gilze en Rijen!' geeft een beeld van de gewenste ontwikkeling van de gemeente tussen nu en 2025.

Onze gemeente heeft haar inwoners veel te bieden. Het is goed wonen, werken en leven in Gilze en Rijen. Er is volop bedrijvigheid, er is ruimte om te wonen en te leven en er zijn veel voorzieningen voor sport en cultuur. De voordelen van het wonen in dorpen in het groen zijn goed te combineren met de bereikbaarheid van stedelijke voorzieningen in Tilburg en Breda. Het is belangrijk om die kwaliteiten te behouden en ze verder te versterken. Ook willen we nieuwe kwaliteiten ontwikkelen. Dat kan alleen maar als we er met z'n allen aan werken. Het is nodig dat wij als gemeente verbindingen leggen met inwoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties en met de ons omringende gemeenten.

Voor 2025 hebben we ambities voor onze gemeente:

- versterken van onze positie als woongemeente in het groen tussen twee steden;
- benutten van onze strategische ligging aan belangrijke vervoersassen in Midden-Brabant en versterken van de positie als werkgelegenheidsgemeente met economisch duurzame en beeldbepalende bedrijven;
- versterken van de vitaliteit van kernen met goede voorzieningen op het vlak van sport en cultuur die optimaal worden gebruikt;
- versterken van de economische draagkracht van het buitengebied en van de belevingswaarde van dat buitengebied;

Woningbouw

Gilze en Rijen is een aantrekkelijke woongemeente in het groen tussen twee steden. Dat willen we versterken en in regionaal verband uitdragen. Met het oog op het vitaal houden van de kernen zet de gemeente in op het realiseren van extra groei door het aantrekken van nieuwe inwoners. Dit is gekoppeld aan toename van de werkgelegenheid. We willen zo veel mogelijk mensen die binnen onze gemeenten hun brood verdienen ook maatschappelijk aan onze gemeente binden. We willen inspelen op een behoefte van veel mensen om dicht bij hun werk te wonen. Daarom moet het woningaanbod gevarieerd zijn: van betaalbare woningen en appartementen voor jonge gezinnen en ouderen tot exclusieve woonvormen.

In de gemeente is tot 2025 voldoende ruimte voor woningbouw voorhanden. Die ruimte is er zowel voor inbreiding in de bestaande kernen Rijen en Gilze als voor uitbreiding. Ons uitgangspunt is dat inbreiding voor uitbreiding gaat, als de bouwkosten dat toelaten. De gemeente wil de ruimte in en om de kernen Gilze en Rijen op een kwalitatief hoogwaardige manier invullen: met passende woningbouw of met publieke (groene) ruimte. Dat komt de kwaliteit van de bebouwde structuur van onze kernen ten goede.

Beoordeling

Het realiseren van een inbreidingslocatie past in de uitgangspunten van de Toekomstvisie.

Welstandsnota Gilze Rijen

Toelichting

Het welstandstoezicht is bedoeld om, in alle openheid, een bijdrage te leveren aan de schoonheid en de aantrekkelijkheid van de gemeente Gilze en Rijen. De gevels van gebouwen en andere bouwwerken vormen samen de dagelijkse leefomgeving. Dat betekent dat de verschijningsvorm van een bouwwerk geen zaak is van de eigenaar van het bouwwerk alleen; elke voorbijganger wordt ermee geconfronteerd, of hij nu wil of niet. Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving verhoogt bovendien de waarde van het onroerend goed en versterkt het vestigingsklimaat.

Het gemeentelijk welstandsbeleid bevat de welstandsaspecten en de criteria waaraan bouwplannen in die gemeente worden getoetst. Het gaat daarbij om algemene welstandscriteria, gebiedsgerichte welstandscriteria, welstandscriteria voor specifieke objecten en welstandscriteria voor veel voorkomende kleine bouwwerken.

De algemene welstandscriteria richten zich op:

- De relatie tussen vorm, gebruik en constructie;
- De relatie tussen bouwwerk en omgeving;
- De betekenissen van vormen in de sociaal-culturele context;
- Het evenwicht tussen helderheid en complexiteit;
- Schaal en maatverhoudingen;
- Materiaal, textuur, kleur en licht.

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



Uitsnede Tekening Welstandstoezicht met plangebied in zwarte cirkel

Beoordeling

Het plangebied valt in het gele gebied. De Welstandsnota Gilze en Rijen geldt niet voor plannen in het gele gebied. Hiervoor gelden algemene voorschriften (redelijke eisen van welstand) waaraan bouwplannen moeten voldoen.

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

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

Beleidsplan Archeologie

Toelichting

In 2010 heeft SRE Milieudienst een Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg opgesteld en een beleidskaart voor het gehele grondgebied van de gemeente Gilze en Rijen. Het beleidsplan archeologische monumentenzorg en de beleidskaart met bijbehorende toelichting zijn op 26 april 2011 door de gemeenteraad vastgesteld.

Beleidskaart

De gemeentelijke beleidskaart is gebaseerd op een grote hoeveelheid (veld-) gegevens die toegespitst zijn op de lokale situatie. Hierdoor ontstaat een goed onderbouwd beleidsdocument en kunnen verantwoorde keuzes gemaakt worden over het al dan niet hoeven uitvoeren van archeologisch onderzoek. Door de verwachtingswaarden in categorieën onder te verdelen, wordt tevens onderscheid gemaakt in de omvang van de ingreep. Met andere woorden; hoe lager de verwachtingswaarde, hoe groter een ingreep mag worden uitgevoerd zonder voorafgaand archeologisch onderzoek.

In de praktijk betekent dit dat aanvragers slechts dan een archeologisch onderzoek moeten uitvoeren, als er sprake is van een gefundeerde en goed beargumenteerde verwachtingswaarde. Dus minder vaak onderzoek verplicht voor de burgers/bedrijven en pas onderzoek verplicht bij activiteiten van grotere omvang. Anderzijds worden de locaties met hoge(re) verwachtingswaarden nog steeds goed beschermd. Juist doordat de beleidskaart een zeer getrouw beeld geeft van de verwachtingswaarden, mag dit beleid dan ook op groot draagkracht rekenen. Het beleid zorgt dus voor lastenverlichting voor de aanvragers en doet tegelijkertijd geen enkele afbreuk aan de bescherming van het cultuurhistorisch erfgoed.

Het gemeentelijk archeologiebeleid bestaat uit:

- Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg, gemeente Gilze en Rijen
- Beleidskaart en toelichting

De archeologische beleidskaart vertaalt de archeologische waarden- en verwachting naar concrete maatregelen. Op basis van de beleidskaart wordt de gemeente onderverdeeld in verschillende categorieën met de daaraan gekoppelde voorschriften. De beleidskaart zal worden vertaald in de op te stellen bestemmingsplannen.

Beoordeling

De archeologische dubbelbestemmingen uit het huidige bestemmingsplan Woongebied Gilze zijn overgenomen in dit bestemmingsplan.

Groenstructuurplan 2011

Toelichting

De gemeente Gilze en Rijen staat bekend als een open en groene gemeente tussen de steden Tilburg en Breda. Op de eerste plaats bepaalt het aantrekkelijke buitengebied bestaande uit bosgebieden en open (broek)ontginningen met beekdalén het groene karakter. Ten tweede draagt het groen in en direct grenzend aan de kernen bij aan de groene uitstraling. Bosgebieden verweven met de kern en historische structuren begeleid door boomstructuren dragen sterk bij aan de uitstraling van de kern.

Groen binnen de kernen is echter niet vanzelfsprekend. Functies als woningbouw en parkeren vragen binnen de bebouwde kommen om ruimte, waardoor de structuren steeds verder verdicht raken. Groen is regelmatig het kind van de rekening.

Door vast te leggen welk groen van belang is voor de uitstraling van de gemeente Gilze en Rijen wordt voorkomen dat dit groen een andere functie krijgt en zo verloren gaat.

De doelstelling van dit groenstructuurplan is:

Het beschrijven van de lange termijn visie van de gemeente Gilze en Rijen ten aanzien van de inrichting van het openbaar groen om een waardevolle, karakteristieke, gebruiksvriendelijke en duurzame groenstructuur te behouden, ontwikkelen en versterken binnen de bebouwde kommen. In het onderdeel visie van dit groenstructuurplan is deze doelstelling nader uitgewerkt.



Uitsnede groenstructuurkaart, plangebied in rode cirkel

Het groenstructuurplan heeft geen juridische status, maar met het vaststellen van de inhoud van het plan legt het gemeentebestuur zijn visie met betrekking tot het openbaar groen in de kernen voor een periode van 10 jaar vast. Het groenstructuurplan is daarmee een uitgangspunt in de discussie over het groen in de kernen en bij het dagelijks werk in de gemeente. Daarnaast biedt dit plan uitgangspunten voor het opstellen en toetsen van andere ruimtelijke plannen (bijv. bestemmingsplannen en nieuwbouw).

Beoordeling

Voor het plangebied en omgeving zijn geen specifieke maatregelen in het Groenstructuurplan opgenomen.

Duurzaam bouwen

Gemeente Gilze en Rijen heeft een specifieke ambitie voor duurzaam bouwen. Hiervoor heeft de gemeente de Duurzaam Beeldkwaliteitgids. Deze biedt de architecten en ontwerpers een duidelijk handvat om hun product te toetsen aan de optimale verhouding tussen de schoonheids-, sociale-, milieukundige- en economische dimensies. De Duurzaam Beeldkwaliteitgids daagt uit een goede balans te vinden, waarbij de beschikbare ruimtelijke en vormgevende middelen zo efficiënt mogelijk worden ingezet.

De doelstelling van de Duurzaam Beeldkwaliteitgids is dan ook:

“duurzame functionaliteit als uitgangspunt voor de vorm, constructie, gebruik, beheer en schoonheid van het bouwwerk in zijn omgeving”

Uitgangspunten om de doelstelling te bewerkstelligen zijn:

1. duurzame en functionele cohesie tussen bouwwerk, private ruimte, openbare ruimte en omgeving;
2. het bevorderen van sociale en culturele cohesie in de wijk;
3. het duurzaam en functioneel ordenen van ruimten in en rondom bouwwerken in relatie tot openbare ruimte en omgevingsfactoren;

4. duurzaam en functioneel bouwen in vorm, gebruik, constructie, beheer en schoonheid;
5. helderheid in complexiteit door duurzame en functionele balans tussen maat, schaal, materiaal, kleur en duurzame omgevingsfactoren.

VGRP gemeente Gilze en Rijen

Toelichting

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

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

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

Zorgplicht afvalwater, hemelwater en grondwater

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

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

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

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

Kosten van onderzoek en maatregelen komen ten laste van de exploitatie van deze ontwikkelingen.

Beoordeling

In paragraaf 6.3 wordt nader ingegaan op de waterhuishouding.

6. RELEVANTE (MILIEU) ASPECTEN

6.1 Inleiding

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

6.2 Bodemkwaliteit

Sinds 2008 is het Besluit bodemkwaliteit (Bbk) in werking getreden. Het doel van het Bbk is duurzaam bodembeheer. Dat wil zeggen: een balans tussen bescherming van de bodemkwaliteit voor mens en milieu, én gebruik van de bodem voor maatschappelijke ontwikkelingen zoals woningbouw of aanleg van wegen.

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (2008) moet een bodemonderzoek worden verricht om de realiseerbaarheid van een bestemmingswijziging te beoordelen. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of een herinrichting mogelijk is moet ten minste een verkennend bodemonderzoek worden verricht.

Onderzoek

Voor het plangebied is in januari 2016 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (bijlage, Aeres Milieu, AM15464, 3 februari 2016).

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond licht verontreinigd is met lood, zink, Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen (PAK 10-VROM) en Polychloorbifenylen (som PCB). In de ondergrond zijn geen gehalten gemeten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde. Het freatisch grondwater is licht verontreinigd met barium.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek.

De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

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

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

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

6.3 Water

Watertoets

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht, in het kader van het Besluit Ruimtelijke Ordening, een watertoets te verrichten. In de toelichting bij ruimtelijke besluiten en plannen, waarop

bovengenoemd besluit van toepassing is, is het noodzakelijk een beschrijving te geven van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

Uitgangspunten gemeente Gilze en Rijen

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

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

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

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

Onderzoek

Grondwater

Uit het bodemonderzoek blijkt dat de grondwaterstand zich op ruim 4 m-mv bevindt. Voor de aanleg van een bergingsvoorziening dient rekening gehouden te worden met deze grondwaterstand. Tevens is de aanleg van een vloerpeil boven wegniveau geadviseerd zodat excessieve buien niet naar de bebouwing afstromen. De milieuhygiënische conditie van het grondwater vormt, zover bekend, geen belemmering voor de realisatie van het voorgenomen plan. Door het voldoen aan de randvoorwaarden is door de infiltratie van hemelwater geen (grond)waterverontreiniging te verwachten.

Hemelwater

De bebouwing en het verhard oppervlak binnen de onderzoekslocatie is momenteel aangesloten op het gemengde rioolstelsel onder de weg. Op grond van gegevens uit het bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat de bodem geschikt is voor infiltratie. Het inrichten van een infiltratie- en bergingsvoorziening is dus realiseerbaar. Binnen het plangebied bevinden zich momenteel geen (infiltratie) voorzieningen. Indien de perceelseigenaar het verzamelde hemelwater redelijkerwijs niet zelf kan verwerken, treedt de gemeentelijke zorgplicht in werking. De gemeente dient dan een voorziening aan te bieden waar het hemelwater in geloosd kan worden. Uitgangspunt is dat vuilwateren hemelwaterstromen gescheiden aan de perceelsgrens wordt aangeleverd.

Voor de nieuwbouw moet 20 mm berging gecreëerd worden. Hierbij is uitgegaan van een maximale verharding ten gevolge van het bouwplan van 350 m². Dit is het maximale oppervlakte aan bebouwing dat het bestemmingsplan toestaat. Voor het verhard oppervlak van 350 m² is voor een bui van 20 mm circa 7 m³ berging nodig. Deze berging zal op het perceel zelf worden gerealiseerd in de vorm van infiltratiekratten, vijver of regenton. Bij de planuitwerking zal dit nader bepaald worden.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Het dichtst bijgelegen oppervlaktewater is net buiten de kern van Gilze gelegen.

Afvalwater

Het afvalwater van de bestaande bebouwing is aangesloten op het gemengd rioolstelsel onder de Wethouder van den Wildenbergstraat. Dit stelsel is via rioolgema(a)l(en) aangesloten op de RWZI (RioolWaterZuiveringsInstallatie) in Rijen.

Bij nieuwbouw wordt een gescheiden stelsel aangelegd. Doordat het hemelwater wordt afgekoppeld en naar verwachting ter plaatse een voorziening wordt aangelegd, neemt de totale afvoer uit het plangebied af. Het afvalwater van de nieuwe woning kan zonder belemmering aangesloten worden op het bestaande stelsel.

Conclusie

Voor het plan dient circa 7 m³ aan berging gerealiseerd te worden. Wanneer deze bergingsvoorziening gerealiseerd wordt zijn er vanuit het aspect waterhuishouding geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

6.4 Luchtkwaliteit

De Wet Luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wet Luchtkwaliteit is het Besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen. Voor de verschillende stoffen zijn normen (grenswaarden) opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties en voor dagelijkse concentraties (vierentwintigurgemiddelde).

De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het "Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)". Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Voor de periode tussen het in werking treden van de 'Wet luchtkwaliteit' en het verlenen van derogatie door de EU is het begrip 'niet in betekenende mate' gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. Inmiddels is derogatie verleend en het NSL in werking getreden. De definitie van NIBM is daardoor verschoven naar 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de

luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Het onderhavige planvoornemen betreft de bouw van 1 woning. Dit aantal ligt ver onder de grens van 1.500 woningen die in de lijst van categorieën van gevallen is opgenomen. Het plan draagt dan ook 'niet in betekende mate' bij aan de luchtkwaliteit. Een aanvullend onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie

Vanuit het aspect luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor het plan.

6.5 Geluid

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

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

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

Onderzoek

Voor het plangebied Nieuwstraat 130 is een akoestisch onderzoek (bijlage, K+ adviesgroep, M16 047.401, 21 januari 2016) verricht naar de te verwachten optredende geluidbelastingen vanwege wegverkeerslawaaï ter plaatse van de nieuwe situatie in het kader van de Wet geluidhinder. Uit het onderzoek komen de volgende conclusies naar voren:

Autosnelweg A58

- In waarneempunt 1 en 3 zijn op één of meerdere bouwlagen overschrijdingen vastgesteld van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB wordt niet overschreden.
- Bij de gemeente Gilze en Rijen dient een verzoek tot vaststelling van een hogere toelaatbare waarde te worden ingediend. Indien maatregelen gericht op het terugbrengen van de gevelbelasting stuiten op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke of financiële aard kan de gemeente dit verzoek inwilligen. De autosnelweg A58 is grotendeels al voorzien van een geluidreducerende wegverharding in de vorm van enkellaags zoab. Omdat de kosten van maatregelen om de gevelbelasting terug te brengen naar verwachting een bedrag van € 200.000,-- ruim zal overschrijden is geen nader onderzoek uitgevoerd naar de werkelijke afmetingen van een dergelijke voorziening. De kosten van een dergelijke maatregel stuiten op overwegende bezwaren van financiële aard.
- In de voorliggende situatie kan als ontheffingscriterium worden aangedragen dat de woning een plaats opvult tussen reeds aanwezige bebouwing.

- Indien de gemeente Gilze en Rijen het verzoek inwilligt dient rekening te worden gehouden dat er eisen worden gesteld aan de geluidbelasting in de woning. Op grond van afdeling 3.1 dienen maatregelen te worden getroffen. In een separaat onderzoek dienen de geluidwerende maatregelen bepaald te worden om te kunnen voldoen aan het binnenniveau van 33 dB. In tabel 4.5 van het akoestisch onderzoek is een overzicht opgenomen van de gecumuleerde geluidbelastingen en de op grond van het Bouwbesluit vereiste minimale geluidwering.

Nerhovensestraat

- De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden. De Wet geluidhinder legt ten gevolge van deze weg geen restricties op aan het plan.

Nieuwstraat

- In waarneempunt 12 en 13 zijn op meerdere bouwlagen overschrijdingen vastgesteld van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De gevelbelasting bedraagt maximaal 53 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden.
- Bij de gemeente Gilze en Rijen dient een verzoek tot vaststelling van een hogere toelaatbare waarde te worden ingediend. Indien maatregelen gericht op het terugbrengen van de gevelbelasting stuit op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke of financiële aard kan de gemeente dit verzoek inwilligen. In de voorliggende situatie zou de bestaande wegverharding van klinkers kunnen worden vervangen door een geluidreducerende wegverharding. Hiermee kan een geluidreductie van maximaal 8 dB worden bereikt. De geluidbelasting zou daarmee kunnen worden teruggebracht tot de voorkeursgrenswaarde of lager. De kosten voor het vervangen van de wegverharding zullen naar verwachting een bedrag van € 100.000,-- ruim overschrijden. Omdat dergelijke kosten stuiten op overwegende bezwaren van financiële aard is geen nader onderzoek uitgevoerd naar het effect van deze maatregel.
- In de voorliggende situatie kan als ontheffingscriterium worden aangedragen dat de woning een lege plaats opvult tussen reeds aanwezige bebouwing.
- Indien de gemeente Gilze en Rijen het verzoek inwilligt dient rekening te worden gehouden dat er eisen worden gesteld aan de geluidbelasting in de woning. Op grond van afdeling 3.1 dienen maatregelen te worden getroffen. In een separaat onderzoek dienen de geluidwerende maatregelen bepaald te worden om te kunnen voldoen aan het binnenniveau van 33 dB. In tabel 4.5 van het akoestisch onderzoek is een overzicht opgenomen van de gecumuleerde geluidbelastingen en de op grond van het Bouwbesluit vereiste minimale geluidwering.

Goede ruimtelijke ordening

Wethouder van den Wildenbergstraat

De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 53 dB (zonder aftrek conform artikel 110g Wet geluidhinder). Zou worden getoetst aan de Wet geluidhinder, dan zou, inclusief 5 dB aftrek de voorkeursgrenswaarde niet worden overschreden. Derhalve kan worden gesteld dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat plaatselijk de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder zal worden overschreden.

Het treffen van maatregelen om de gevelbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde stuit op bezwaren van landschappelijke, stedenbouwkundige en financiële aard.

De maximale ontheffingswaarde wordt plaatselijk overschreden. Bij de gemeente Gilze en Rijen dient een verzoek tot vaststelling van een hogere toelaatbare waarde te worden ingediend. De procedure voor de hogere waarde zal samen met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage worden gelegd.

Gezien de bepaalde optredende gevelbelastingen dient ermee rekening te worden gehouden dat

plaatselijk zwaardere eisen worden gesteld aan de karakteristieke geluidwering van de gevel(s). In een aanvullend onderzoek dienen te zijner tijd de te treffen geluidwerende gevelmaatregelen te worden bepaald.

6.6 Bedrijven en milieuzonering

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

In de publicatie “Bedrijven en Milieuzonering” van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) is een lijst met indicatieve richtafstanden opgenomen voor milieubelastende bedrijfsactiviteiten ten opzichte van gevoelige bestemmingen. Alle bedrijven die in de buurt van de planlocaties liggen worden aan de hand van een milieucategorie verbonden met een maximale hinderafstand.

1

Milieucategorie	t.o.v. rustige woonwijk	t.o.v. gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Bestaande situatie

In de bestaande situatie van het plangebied en de omgeving zijn reeds verschillende bedrijven en inrichting aanwezig in de nabijheid van woningen gelegen. Er kan daarom gesteld worden dat er sprake is van het omgevingstype “gemengd gebied”. In onderstaande tabel zijn de bestaande functies in en rond het plangebied weergegeven.

Naam bedrijf/inrichting	Soort bedrijf	Milieucategorie	Richtafstand gemengd gebied	afstand tot nieuwe woning
Nieuwstraat 126	cafetaria	1	0 m	30 m
Nieuwstraat 116	woonwinkel	1	0 m	73 m
Nieuwstraat 111	detailhandel	1	0 m	60 m
Nieuwstraat 109	supermarkt	1	0 m	75 m
Nieuwstraat 113 a	kantoren, publiekverzorgend ambacht en dienstverlening	1	0 m	60 m
Wethouder van den Wildenbergstraat 13	kunstatelier	1	0 m	43 m
Bedrijventerrein Broekakkers	Het bedrijventerrein is gezoneerd aan de hand van de bestaande woningen, welke dicht bij het bedrijventerrein liggen dan het plangebied			

Bij de functies in het gebied in de omgeving van het plangebied wordt voldaan aan de richtafstanden ten opzichte van de nieuwe woning.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

6.7 Externe veiligheid

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

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

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. In het Bevi zijn grenswaarden en oriënterende of richtwaarden opgenomen voor het plaatsgebonden risico (PR). Voor het groepsrisico (GR) is een verantwoordingsplicht opgenomen. Hiermee worden de aan te houden afstanden tussen inrichtingen (bedrijven) waar grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen aanwezig zijn en kwetsbare en beperkte objecten gewaarborgd. Naast het Bevi is de bijbehorende ministeriële Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) van belang.

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater is op 1 januari 2010 een circulaire voor de risiconormering voor het vervoer van gevaarlijke stoffen gepubliceerd (Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen).

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

Onderzoek

Risicokaart Brabant

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

Inrichtingen

Binnen of direct aangrenzend aan het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen die vallen onder het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI). De afstand tot het LPG-vulpunt van het tankstation aan de Tilburgsebaan bedraagt ruim 500 meter.

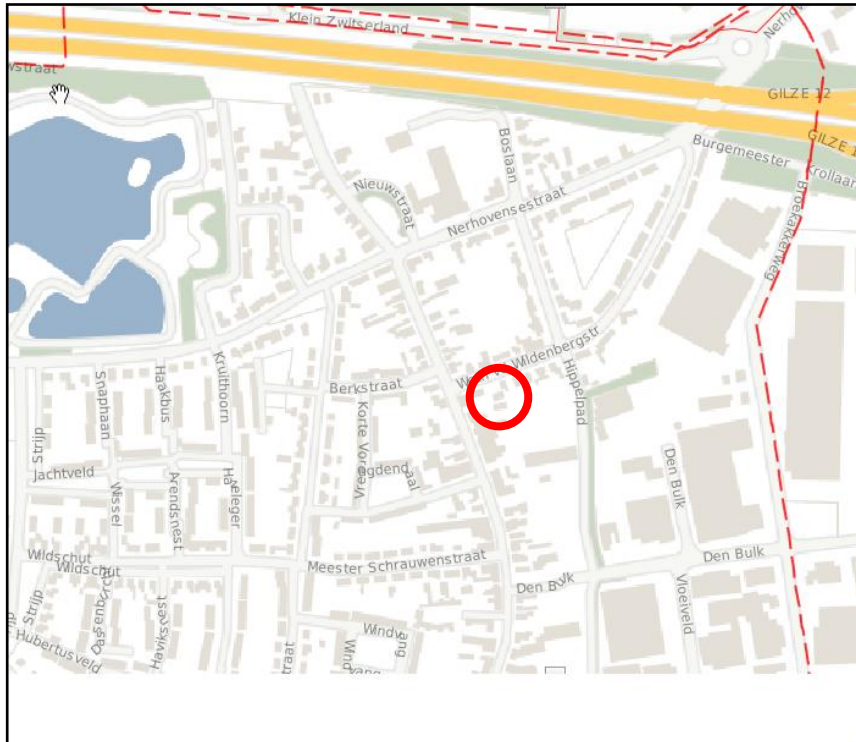
Vervoer gevaarlijke stoffen

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

De dichtstbijzijnde routes voor vervoer van gevaarlijke stoffen bevinden zich op een grotere afstand dan 200 meter van het plangebied. Het gaat daarbij om de rijksweg A58 (ca. 300 meter), de spoorlijn Tilburg-Breda (ca. 4 kilometer) en een gasleiding (ca. 290 meter).

Militair vliegveld Gilze-Rijen

Op de risicokaart worden alleen die defensie-inrichtingen getoond waar buiten het hek beperkingen gelden aan het ruimtegebruik. Deze beperkingen gelden binnen bepaalde veiligheidszones: er mogen daarbinnen bijvoorbeeld geen woningen worden gebouwd of wegen aangelegd. Om elk terrein zijn drie zones (A, B en C) vastgesteld; hoe dichterbij het militaire terrein, hoe strenger de regels. Rondom Defensie-inrichtingen gelden 3 zones, het plangebied is niet gelegen in één van deze zones.



Uitsnede Risicokaart Brabant met het plangebied.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

6.8 Flora en fauna

Flora- en faunawet

De bescherming van plant- en diersoorten is sinds 1 april 2002 in de Flora- en faunawet geregeld. Het doel van deze wet is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende plant- en diersoorten. De wet kent zowel verbodsbepalingen als een zorgplicht. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het principe "nee, tenzij". Dat betekent dat alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde plant- en diersoorten in principe verboden zijn. Voor verschillende categorieën soorten en verschillende activiteiten zijn vrijstellingen of ontheffingen van deze verbodsbepalingen mogelijk. Naast de verbodsbepalingen geldt de zorgplicht ten aanzien van alle in het wild levende plant- en diersoorten. Deze zorgplicht geldt altijd.

Algemene Maatregel van Bestuur

De Minister van Landbouw, Natuur en Visserij heeft door een Algemene Maatregel van Bestuur de regelgeving rond de Flora en faunawet aangepast, zodat de werking van de wet eenvoudiger wordt. Het belangrijkste gevolg is dat de procedures bij ruimtelijke ingrepen en bij bestendig gebruik en beheer aanzienlijk eenvoudiger worden. Voor de meest algemene soorten is er een vrijstelling van de verbodsbepalingen gekomen. De interpretatie van een aantal artikelen is, mede vanwege het ontbreken van Jurisprudentie, nog niet op alle onderdelen geheel helder.

Bij het toepassen van de Flora- en faunawet wordt voortaan een onderscheid gemaakt in drie categorieën van beschermende soorten:

1. *De algemene beschermde soorten;*
Hiervoor geldt ten aanzien van activiteiten in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en bestendig gebruik en beheer een vrijstelling zonder nadere voorwaarden. Ontheffing ten behoeve van andere activiteiten kan worden verleend voor het verjagen, verontrusten, verstoren en onopzettelijk doden van deze groep soorten, mits de gunstige staat van instandhouding niet in geding is. De zorgplicht blijft van kracht.
2. *De in Nederland als bedreigt beschouwde soorten;*
Hiervoor geldt een strikter beschermingsregime. Vrijstelling geldt als op basis van een goedgekeurde gedragscode wordt gewerkt. Ontheffing kan worden verleend als geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.
3. *De strikt beschermde soorten;*
Hieronder vallen alle vogel- plant- en diersoorten die vermeld staan in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn of bij Algemene Maatregel van Bestuur zijn aangewezen. Hiervoor kan geen vrijstelling of ontheffing worden verleend voor verstoring.

Voor bestendig gebruik en beheer geldt ook voor deze soorten een vrijstelling ten aanzien van de verbodsbepalingen, onder voorwaarde dat gewerkt wordt op basis van een door de minister goedgekeurde gedragscode. Bij ruimtelijke ingrepen is altijd een ontheffing voor het overtreden van verbodsbepalingen nodig.

Naaste deze drie categorieën is er een zeldzame kleine categorie van zeldzame soorten, die voorkomen op de Bijlage II van de Habitatrichtlijn, maar niet beschermd zijn op grond van de Flora en faunawet. Derhalve bestaat er geen noodzaak of mogelijkheid om ontheffing te vragen voor ingrepen die deze soorten kunnen beïnvloeden. Deze soorten zijn echter beschermd in de Speciale Beschermingszones, die ten behoeve van deze soorten zijn ingesteld. Voor het plegen van ingrepen in zulke gebieden geldt altijd het afwegingskader van de Habitatrichtlijn.

Natura 2000

In de Natura 2000 staat onder andere de Vogelrichtlijn aangegeven. De Vogelrichtlijn heeft het doel om alle in het wild levende vogels en hun habitats op het grondgebied van de Europese Unie te beschermen en te beheren. Hiervoor zijn onder meer speciale beschermingszones aangewezen. Ook is het verplicht om passende maatregelen te nemen om de kwaliteit van de leefgebieden niet te laten verslechteren. Verder mogen er geen storende factoren in gebieden optreden die negatieve gevolgen hebben op het voortbestaan van de vogelsoorten die door de Vogelrichtlijn worden beschermd.

Naast de Vogelrichtlijn staat in de Natura 2000 tevens de Habitatrichtlijn aangegeven. Deze richtlijn heeft tot doel de instandhouding van natuurlijke habitats en wilde flora en fauna.

De richtlijn is mede bedoeld voor het realiseren van een Europees ecologisch netwerk dat gericht is op de instandhouding van een groot aantal bedreigde habitats en soorten op Europees niveau. Het is van belang om bij ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke diersoorten en plantsoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

Natuurbeschermingswet

De Natuurbeschermingswet is sinds eind 2005 van kracht. Middels deze wet zijn verschillende gebieden in Nederland beschermd vanwege de aanwezigheid van flora en fauna. Het doel van de Natuurbeschermingswet is het beschermen en in stand houden van bijzondere gebieden in Nederland. De beschermde gebieden die onder Natura 2000 zijn aangewezen vallen onder de Natuurbeschermingswet.

Indien een plan negatieve gevolgen heeft of kan hebben is een vergunning noodzakelijk. Hierbij geldt eveneens het “nee, tenzij principe”. Ook als de ingreep in de omgeving van een beschermd gebied plaats vindt moet de externe werking worden onderzocht.

Onderzoek

Effecten op de EHS

Het plangebied bevindt zich op ruime afstand van de EHS. De voorgestane werkzaamheden en inrichting zullen daardoor geen negatieve effecten op de EHS hebben.

Effecten op Natura 2000 gebieden

Natura 2000 gebieden en Beschermde Natuurmonumenten liggen op grote afstand (meer dan 7 kilometer) van het plangebied. Deze afstanden zijn te groot om directe effecten door geluid of visuele hinder op de daar aanwezige soorten en habitats te mogen verwachten.

Flora en fauna inspectie

Op 11 december 2015 is het plangebied en de omgeving ervan bezocht voor een flora- en fauna-inspectie (bijlage, Aeres Milieu ism Faunaconsult, AM15464, 15 december 2015). Daarbij werden de aanwezige biotopen beoordeeld op hun geschiktheid als habitat voor beschermde dier- en plantensoorten. Tevens werd er gezocht naar (tekenen van aanwezigheid van) beschermde planten, zoogdieren, vogels, reptielen en amfibieën. Aan de hand van relevante (verspreidings)literatuur (RAVON, 2006, 2007, 2010, 2011, 2013) en de waarnemingsoverzichten op www.ravon.nl/tijdschrift en www.waarneming.nl is vervolgens ingeschat welke beschermde soorten mogelijk in het plangebied voorkomen.

Uit het onderzoek komen de volgende conclusies:

Bevindingen

Zoogdieren

De gevels van het schuurtje hebben geen spouw en het dak is belegd met dakpannen, zonder een onderliggende betimmering of plafond. Doordat de nokpannen en gevelpannen in de cement zijn gelegd, zijn ook hier geen holten aanwezig die door vleermuizen of andere zoogdieren als een vaste rust- en verblijfplaats kunnen worden gebruikt.

Doordat het schuurtje frequent wordt gebruikt, is ook de schuur als zodanig (de open ruimte in de schuur zelf) niet geschikt als vleermuizenverblijf. Het is daarom uitgesloten dat er vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen in het plangebied aanwezig zijn.

Sporen, wissels, uitwerpselen etc. van overige zoogdieren die behoren tot de categorieën 'streng beschermde soorten' of 'overige soorten' zijn tijdens het veldbezoek evenmin aangetroffen. In tabel 1 zijn de beschermde zoogdiersoorten opgenomen die (mogelijk) een vaste rust- en verblijfplaats in het plangebied hebben. De status van de soorten in de Flora- en faunawet is eveneens weergegeven.

Nederlandse naam en wetenschappelijke naam	FF1	FF2	FF3
Aardmuis (<i>Microtus agrestis</i>)	X		
Bosmuis (<i>Apodemus sylvaticus</i>)	X		
Huisspitsmuis (<i>Crocidura russula</i>)	X		

FF1 = algemene soorten

FF2 = overige soorten

FF3 = streng beschermde soorten

Tabel 1. Beschermde zoogdiersoorten die (mogelijk) een vaste rust- en verblijfplaats in het plangebied hebben. De status van de soorten in de Flora- en faunawet is eveneens weergegeven.

Vogels

Zoals hierboven vermeld zijn er geen openingen of holle bomen waarin vogels kunnen broeden aanwezig. Het is wel mogelijk dat in het broedseizoen vogels als de merel en de winterkoning in de opgaande beplantingen broeden.

Overige beschermde soorten

Tijdens het veldbezoek werden geen beschermde planten in het plangebied aangetroffen. Deze zijn op grond van de aanwezige biotopen ook niet te verwachten. Doordat er geen wateren in het plangebied aanwezig zijn, is het uitgesloten dat er voortplantingshabitats van amfibieën in het plangebied aanwezig zijn. Omdat de hoeveelheid opgaande beplanting zeer gering is, is ook niet te verwachten dat delen van het plangebied deel uit maken van de landhabitat van verschillende soorten algemene amfibieën. Andere strenger beschermde dier- of plantensoorten zijn evenmin te verwachten.

Beschermde dieren uit de categorie 'algemene soorten': vrijstelling

Doordat er wat opgaande vegetatie verdwijnt, zal een zeer klein deel van het foerageergebied van enkele algemeen voorkomende beschermde zoogdieren en vogels verdwijnen. Holen en individuen van algemeen voorkomende zoogdieren zullen hierbij mogelijk worden verstoord of verdwijnen. Voor deze soorten biedt de directe omgeving van het plangebied voldoende andere habitats. Voor het vernietigen van hollen etc. en verstoren van beschermde zoogdieren en amfibieën van de categorie 'algemene soorten' voor ruimtelijke ingrepen, bestaat een vrijstelling op grond van 'AMvB artikel 75' van de Flora- en faunawet (Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, 2005). Er hoeft daarom geen ontheffing voor algemene soorten te worden aangevraagd.

Algemene broedvogels: geen directe schade

Door de opgaande vegetaties buiten het broedseizoen (dus buiten de periode 15 maart – 15 juli) te verwijderen, wordt schade aan vogelnesten, eieren of jonge vogels voorkomen.

Voorkomen doden of verwonden dieren

De in de Flora- en faunawet genoemde 'algemene zorgplicht' is ook op beschermde soorten uit de categorie 'algemene soorten' van toepassing. Beschermde diersoorten (ook die van de categorie 'algemene soorten') die tijdens het verwijderen van vegetatie en het vergraven van grond worden aangetroffen, moeten direct worden gevangen en na afloop van de werkzaamheden in het aangrenzende gebied worden vrijgelaten.

Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

6.9 Archeologie

Verdrag van Malta

In 1998 heeft het parlement het Europese Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed goedgekeurd. Dit zogeheten Verdrag van Malta voorziet in een beperking van de risico's op aantasting van cultureel erfgoed. Dit kan door het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in oorspronkelijke vindplaats te bewaren en door de integratie van archeologie in de ruimtelijke ordening.

Monumentenwet

De implementatie van het Verdrag van Malta is gekomen met het in werking treden van de nieuwe Wet op de archeologische Monumentenzorg op 1 september 2007. Het belangrijkste uitgangspunt om rekening met te houden is dat archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond te behouden zodat deze beter geconserveerd worden. De herziening van de monumentenwet bepaald dat gemeenten een eigen archeologiebeleid op stellen.

Gemeentelijk archeologiebeleid

De raad van de gemeente Gilze en Rijen heeft op 26 april 2011 het beleidsplan archeologische monumentenzorg en beleidskaart vastgesteld. Het beleidsplan geeft inzicht in de gemeentelijke verantwoordelijkheden en bevoegdheden ten aanzien van het archeologische erfgoed en formuleert op hoofdlijnen de beleidsuitgangspunten ten aanzien van behoud en beheer van dit erfgoed. Het archeologiebeleid zorgt er voor dat de gemeente keuzes op het gebied van archeologie inhoudelijk kan beargumenteren en helder kan maken voor alle betrokkenen. Het document bevat

naast het plan ook een beleidskaart en toelichting. De gemeente wil met dit nieuwe beleid meer maatwerk leveren door te beschermen waar nodig en vrij te laten waar de kans op archeologische vondsten kleiner is. Het nieuwe beleid maakt onderscheid in gebieden met hogere en met lagere verwachtingswaarden.

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

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

Onderzoek

In het huidige bestemmingsplan Woongebied Gilze heeft het deel van het perceel waar de nieuwe woning geprojecteerd is de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 4". Voor het realiseren van een nieuw bouwwerk met een oppervlakte kleiner dan 500 m² is op basis van die dubbelbestemming geen archeologisch onderzoek noodzakelijk. De nieuwe woning zal een kleinere oppervlakte dan 500 m² krijgen, zodat een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

6.10 Vliegbasis Gilze-Rijen

IHCS

Gilze ligt geheel binnen het horizontale obstakelvrije vlak van vliegbasis Gilze-Rijen (onderdeel van de Inner Horizontal en Conical Surface IHCS). Voor dit vlak geldt een bouwhoogtebeperking van 56 meter boven NAP. Er vanuit gaande dat het maaiveld ter hoogte van het plangebied maximaal 18 meter boven NAP ligt, betekent dit dat nergens in het plangebied hoger dan 38 meter mag worden gebouwd.

Daarnaast ligt Gilze deels in de funnel van de vliegbasis. De funnel is een obstakelvrij start- en landingsvlak waarvan de bouwhoogtebeperking binnen het plangebied oploopt van circa 30 meter boven NAP (in het noordoosten van het plangebied) tot 56 meter boven NAP (hoogte van het obstakelvrije vlak van de IHCS). Dit kan worden vertaald in maximale bouwhoogtes van 25 tot 115 meter ten opzichte van het maaiveld.

Het bouwplan op de planlocatie blijft ver onder deze maximale bouwhoogtes.

Munitiezone

Luchtvaart is te beschouwen als een risicovolle activiteit. Het huidige externe veiligheidsbeleid is met name gericht op 'stationaire bronnen' (fabrieken, opslagplaatsen en dergelijke) en op het vervoer van gevaarlijke stoffen (weg, water, spoor en buisleidingen). In de luchtvaart gaat het om 'bewegende bronnen', die een ander risicobeeld met zich mee brengen. Daarom wordt voor de luchtvaart specifiek externe veiligheidsbeleid ontwikkeld, dat zal worden geïmplementeerd in de Wet Luchtvaart. Het beleid beperkt zich op dit moment nog tot Schiphol. Voor militaire vliegvelden blijft het Ministerie van Defensie verantwoordelijk. Het huidige toetsingskader legt geen beperkingen op aan ontwikkelingen in het plangebied. Wel is op de vliegbasis Gilze-Rijen een munitiecomplex aanwezig. Het plangebied ligt buiten de beschermingszones rond dit munitiecomplex.

Geluid

Over Gilze vallen twee zoneringen die verband houden met aspect geluid. Enerzijds gelden voor een gedeelte van Gilze beperkingen vanwege luchtverkeerslawaai. Anderzijds ligt Gilze deels binnen de zone industrielawaai van de proefdraai-installatie op de vliegbasis.

50 dB(A)-zone

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

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

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

Ke zonering

Luchtverkeerslawaai (Ke-zonering)

De maximaal toelaatbare geluid belasting in het kader van het Besluit geluidsbelasting grote luchtvaart wordt gemeten in Kosteneenheden (Ke). De grens voor de maximaal toelaatbare geluidbelasting voor nieuwe geluidgevoelige objecten bedraagt in principe 35 Ke. Voor nieuwe woningen die een open plek in de bestaande, te handhaven bebouwing opvullen en voor herbouw van bestaande woningen geldt een grenswaarde van 40 Ke. Voor woningen die noodzakelijk zijn uit oogpunt van bedrijfs- of grondgebondenheid en voor reeds geprojecteerde woningen geldt een grenswaarde van 45 Ke.

Voor bestaande geluidgevoelige objecten (waaronder woningen) geldt in principe een grenswaarde van 40 Ke. Als gevelmaatregelen zijn getroffen, zijn voor bestaande geluidgevoelige objecten hogere grenswaarden (tot 65 Ke) toegestaan.

Gilze ligt gedeeltelijk binnen de 40 Ke-contour van vliegbasis Gilze Rijen. Deze contour is in het bestemmingsplan Woongebied Gilze vertaald in de gebiedsaanduidingen 'milieuzone - geluidsgevoelige functie - 2'. Op de gronden die binnen deze aanduiding vallen, mag in principe geen geluidgevoelige bebouwing (woningen, scholen en dergelijke) worden opgericht, op enkele uitzonderingen na. De uitzonderingen die in de regels zijn opgenomen, komen overeen met de wetgeving zoals vastgelegd in het Besluit geluidsbelasting grote luchtvaart.

Het plangebied ligt buiten de 40 Ke-contour van de vliegbasis Gilze Rijen. De ligging van de Ke-contouren levert derhalve geen belemmering op voor de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

De vliegbasis vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

6.11 Mer-beoordeling

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

In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de Daklijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. Uit deze toets kunnen twee conclusies volgen: belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten of belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uitgesloten. In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r.(-beoordelings)-plichtig in het andere geval dient een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure te worden gevolgd. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling.

Beoordeling

Drempelwaarde lijst D

In het plangebied is sprake van de aanleg, wijziging of uitbreiding van een klein stedelijke ontwikkelingsproject. Het gaat in dit geval om één nieuwe woning op een inbreidingslocatie. Het bouwen van woningen valt onder de activiteit D.11.2. in bijlage II van het Besluit m.e.r. waarvoor de term 'stedelijke ontwikkeling'. De drempelwaarde voor een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit van D.11.2. in bijlage II van het Besluit vermeld:

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

De ontwikkeling ligt ver beneden de drempelwaarde zoals opgenomen in het Besluit m.e.r.

Gevoelige gebieden

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

Milieugevolgen

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

Conclusie

Het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling is niet noodzakelijk.

7 TOELICHTING OP DE BESTEMMINGSREGELS

7.1. Inleiding

Dit bestemmingsplan sluit wat betreft de juridische regelgeving aan op de regeling van het bestemmingsplan Woongebied Gilze.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden, door middel van de op de kaart aangegeven bestemmingen en de daarop betrekking hebbende regels, 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.

7.2. Systematiek van de regels

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 regels bij bestemmingsplannen. Elk bestemmingsplan blijft echter maatwerk. De opzet van de regels is gebaseerd op de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012).

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

De regels zijn als volgt ingedeeld:

Hoofdstuk 1: Inleidende bepalingen

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

Hoofdstuk 2: Regels met betrekking tot de bestemmingen

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

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

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

Hoofdstuk 3: Algemene regels

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

- Anti-dubbeltelregel: met deze bepaling wordt beoogd misbruik van de regels door middel van (privaatrechtelijke) wijzigingen in de eigendomsverhoudingen van gronden te voorkomen;
- Algemene bouwregels: dit artikel bevat de bouwregels van algemene bouwwerken die binnen het gehele plangebied kunnen worden opgericht;

- Algemene afwijkingsregels: het gaat hierbij om een afwijkingsmogelijkheid van de in de regels gegeven maten en percentages met betrekking tot het bouwen, het oprichten van gebouwen van openbaar nut en het in beperkte mate verschuiven van bestemmingsgrenzen;
- Algemene gebruiksregels;
- Algemene wijzigingsregels: het gaat hierbij om een afwijkingsmogelijkheid van de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingsgrenzen.
- Algemene procedureregels.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

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

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

7.3. Beschrijving van de bestemmingen

Artikel 3 Wonen

In artikel 3 staan de regels voor de bestemming 'Wonen'. In dit plan is alleen een vrijstaande woning [vrij] toegestaan. Voor dit type woonbebouwing zijn bouwregels opgenomen.

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

Ook zijn meergeneratiewoningen via een afwijking van het bestemmingsplan mogelijk als bijzondere vorm van inwoning met familierelatie (ouder(s) – kind).

Dubbelbestemmingen

Artikel 4 en 5 bevatten de regels voor de bestemming 'Waarde - Archeologie'. Binnen deze zones zijn gronden aangewezen die een archeologische verwachtingswaarde hebben. De bestemmingsregels schrijven voor bij welke werkzaamheden een archeologisch vooronderzoek noodzakelijk is.

Gebiedsaanduidingen

In artikel 9 is zone 'overig - IHCS' opgenomen. Deze zone beschermt de belangen van de aanwezige luchtmachtbasis 'vliegbasis Gilze-Rijen'.

8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

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

Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van voorliggend plan voldoende aangetoond.

9 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

9.1. Wettelijk vooroverleg

Het concept ontwerpbestemmingsplan is in het kader van artikel 3.1.1 Bro voorgelegd aan het Rijk, provincie Noord-Brabant en het waterschap.

9.2 Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken ter visie gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.