



Planologisch en Juridisch Adviesbureau

Pasmaat advies

Wijzigingsplan

Oranjestraat 64-66 Gilze
Gemeente Gilze en Rijen

Oktober 2014, vastgesteld

info@pasmaat.com
www.pasmaat.com

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1. Algemeen	3
1.2. Ligging van het plangebied	3
1.3. Vigerend bestemmingsplan	4
1.4. Inhoud van de toelichting	7
2. Beleidskaders	7
2.1. Rijksbeleid	7
2.2. Provinciaal en regionaal beleid	8
2.3. Waterschapsbeleid	8
2.4. Gemeentelijk beleid	9
2.5. Conclusie	10
3. Bestaande situatie	10
3.1. Ruimtelijke structuur	10
3.2. Ontsluiting	10
4. Uitgangspunten en randvoorwaarden	11
4.1. Programmatische randvoorwaarden	13
4.2. Stedenbouwkundige randvoorwaarden	13
5. Milieugegevens en onderzoek	13
5.1. Hinder bedrijvigheid	13
5.2. Luchtkwaliteit	14
5.3. Bodemonderzoek	14
5.4. Waterparagraaf	15
5.5. Flora en fauna	16
5.6. Archeologie	17
5.7. Externe veiligheid	17
5.8. Kabels en leidingen	17
5.9. Vliegbasis Gilze-Molenschot	18
5.10. Wet geluidhinder	18
5.11. Planchaderisicoanalyse	19
6. Uitvoerbaarheid	20
6.1. Inleiding	20
6.2. Economische uitvoerbaarheid	20
6.3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	20



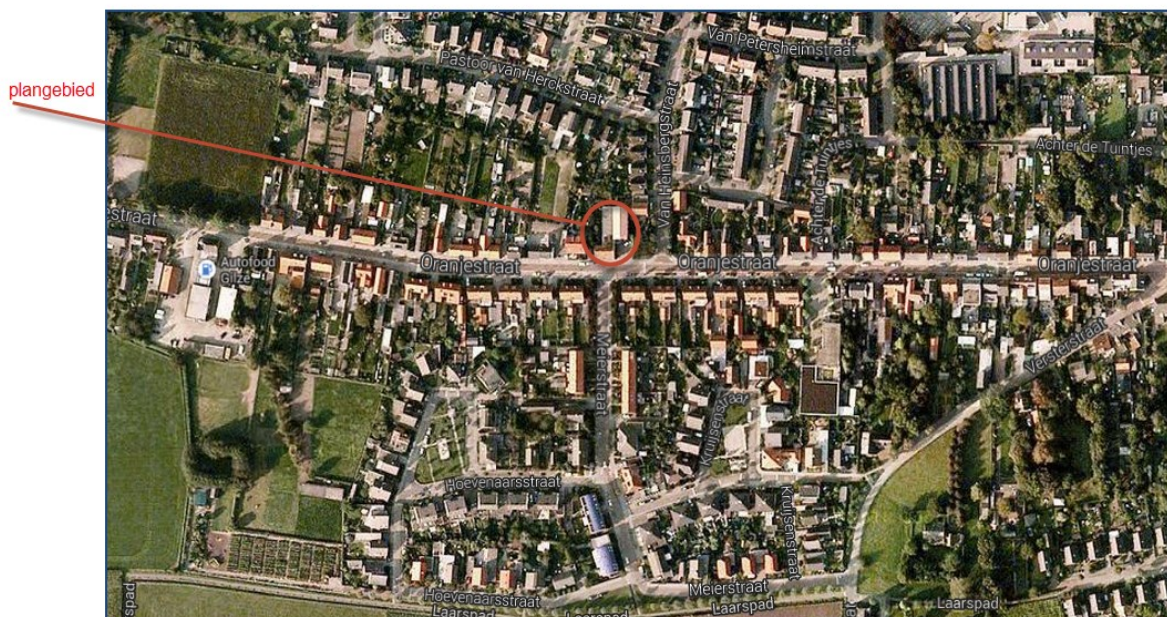
1. Inleiding

1.1 Algemeen

Voorliggend wijzigingsplan vormt de juridische en planologische onderbouwing voor het wijzigen van het gebruik van de bestaande (bedrijfs)woning met bedrijfsgebouw naar een woonbestemming met één woning met bijgebouw op het perceel Oranjestraat 64-66 in Gilze, gemeente Gilze en Rijen. . Middels een afwijkingsprocedure zal in het bijgebouw kamerverhuur mogelijk worden gemaakt voor maximaal 4 kamers op De bestaande woning heeft nu nog een bedrijfsbestemming (bedrijfswoning) en deze zal worden getransformeerd naar burgerwoning. Het reeds vergunde aanwezige bedrijfsgebouw wordt verbouwd en hierin zullen vier kamers worden verhuurd en hierin worden gezamenlijke voorzieningen gerealiseerd. Verder zullen een aantal vergunningsvrije zaken worden uitgevoerd. De oostgevel zal doof worden uitgevoerd, zodat geen uitzicht bestaat op het naburige perceel en eventuele geluidsoverlast wordt voorkomen. Voorts worden de kamers niet direct aan de oostzijde geprojecteerd maar zal tussen de oostgevel en de kamers een verkeersruimte worden gecreëerd.

1.2 Ligging van het plangebied

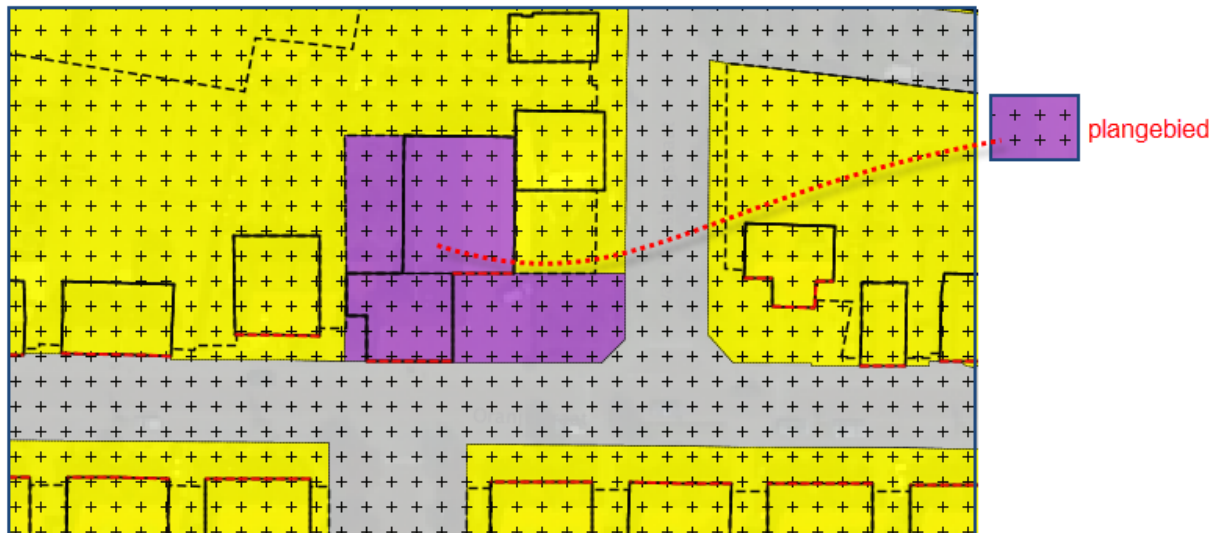
In onderstaand figuur is aangegeven waar het plangebied is gelegen. Het plangebied ligt over de bouwgrens van het huidige woonhuis met bijgebouw. Het bijgebouw wordt intern verbouwd tot kamerverhuurd pand voor vier kamers.



Figuur 1: ligging perceel van dit planbesluit

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het perceel is gelegen binnen het geldende bestemmingsplan "Woongebied Gilze". In dit bestemmingsplan, dat op 24 september 2012 is vastgesteld, hebben deze gronden de bestemming "Bedrijf" met een aantal medebestemmingen. Op deze locatie is een bedrijfswoning toegestaan op de plaats waar nu nog de woning is gelegen.



Figuur 3: Uitsnede vigerend bestemmingsplan met legenda

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven zoals genoemd in de bij deze regels behorende bijlage 'Staat van bedrijfsactiviteiten' onder de categorieën 1 en 2;
- b. bedrijven welke niet genoemd zijn in de bij deze regels behorende bijlage 'Staat van bedrijfsactiviteiten' onder de categorieën 1 en 2, maar naar aard en omvang daarmee wel gelijk zijn te stellen;
- c. maximaal één bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' met al dan niet in samenhang daarmee aan-huis-gebonden-beroepen;
- d. een garagebedrijf: ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - garagebedrijf';
- e. een installatiebedrijf: ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - installatiebedrijf';
- f. een hoveniersbedrijf: ter plaatse van de aanduiding 'hovenier';
- g. nutsvoorziening: ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening';
- h. opslag: ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
- i. een metaalverwerkingsbedrijf: ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - metaalverwerkingsbedrijf';
- j. een verkooppunt voor motorbrandstoffen met LPG: ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met LPG';
- k. kantoren ondergeschikt aan de bedrijfsvoering van ten hoogste 30 % van het bruto vloer oppervlak;
- l. cultuurhistorisch waardevolle en/of beeldbepalende panden: ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevolle bebouwing';
- m. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals, nutsvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, tuinen en erven.

Aangezien verder niet wordt gebouwd zijn (ook) de bouwvoorschriften niet van toepassing. Het bestemmingsplan zelf voorziet niet in een afwijkmogelijkheid om de bedrijfswoning te transformeren naar burgerwoning en om het bedrijfsgebouw te wijzigen naar kamerverhuurpand. Wel kent het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid om – na bedrijfsbeëindiging – het perceel om te zetten in een woonbestemming. De archeologische dubbelbestemming zal wederom worden opgenomen, zodat het plangebied aansluit bij de omringende percelen. Middels een buitenplanse afwijkmogelijkheid wordt de kamerverhuur mogelijk gemaakt.

1.3.1 Conclusie bestemmingsplan

Omdat de bedrijfswoning wordt gebruikt als kamerverhuur, evenals het bedrijfsgebouw en deze functie niet is toegestaan binnen deze bestemming het planvoornemen in strijd met het geldende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan kent een wijzigingsbevoegdheid aan het college toe om de bedrijfsbestemming te wijzigen naar een woonbestemming.

1.4 Inhoud van de toelichting

Deze toelichting/ruimtelijke onderbouwing beschrijft in hoofdstuk 1 de inleiding, de ligging van het projectgebied en het geldende bestemmingsplan. In hoofdstuk 2 wordt het beleidskader beschreven, voor zover dit relevant is voor onderhavig plan. Hoofdstuk 3 gaat in op de ruimtelijke structuur en de ontsluiting van het project. Hoofdstuk 4 geeft de uitgangspunten en randvoorwaarden van het project weer en hoofdstuk de haalbaarheid op het gebied van milieuaspecten en planschade.

2. Beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid.

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Ruimte haar definitieve Structuurvisie vastgesteld zodat deze van kracht is geworden. Deze Structuurvisie is de vervanger van de Nota Ruimte en de Nota mobiliteit.

Het Rijk kiest drie doelen 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 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.

Het Rijk benoemt 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of projectspecifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan. In het MIRT wordt ook de samenhang met decentrale belangen en regionale opgaven besproken.

Het onderhavige initiatief is op geen enkele wijze in strijd met het rijksbeleid. Het plan voorziet in het transformeren van een bedrijfslocatie in een woongebied naar een woonfunctie, wat het woonklimaat van de omwonenden ten goede komt. Dit is in lijn met het rijksbeleid.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

2.2.1 Provinciale Verordening Ruimte (Brabant)

In 2011 is de Provinciale Verordening Ruimte van de provincie Brabant in werking getreden die in 2012 op onderdelen is herzien. In 2014 is in maart 2014 het nieuwe provinciale beleid vastgesteld, zijnde de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de Verordening Ruimte. Dit provinciale beleid is het richtinggevend integrale plan voor het omgevingsbeleid van de provincie op haar grondgebied. Het gebied is gelegen binnen het bestaande bebouwde gebied. Hierin is transformatie naar een woonbestemming toegestaan.

Het plangebied is buiten het Attentiegebied van de EHS en ook buiten de EHS zelf gelegen. Doordat een functiewijziging plaatsvindt binnen bestaande bebouwing van een bedrijfslocatie binnen een woongebied naar wonen zal er sowieso geen invloed zijn op de EHS.

Het plangebied is binnen het bestaand stedelijk gebied gelegen. Dit houdt in dat stedelijke functies zoals wonen, werken en winkels kunnen worden getransformeerd naar andere stedelijke functies. Zo kan een uitbreiding van de woonfunctie met kamerverhuur worden gevestigd in een woonhuis, mits hiertegen geen overige bezwaren bestaan zoals milieuaspecten en het gemeentelijke beleid.

Gelet op het in onderhavige paragraaf uiteengezette provinciale beleid wordt geconcludeerd dat voorliggende planontwikkeling niet in strijd is met het provinciale beleid.

2.3 Waterschapsbeleid

Onderhavig plangebied is gelegen binnen het waterbeheersgebied van het Waterschap Brabantse Delta. De structuur van het oppervlaktewatersysteem in de gemeente Gilze en Rijen wordt voornamelijk bepaald door de relatieve hoog gelegen gronden, waardoor de afvoer van het oppervlaktewater wordt gesplitst. Deze gronden zijn gelegen op de hoge rug van het bosgebied Hooge Heide, de bebouwde kom van Gilze en het vliegveld Gilze-Rijen.

Het beleid van het Waterschap is dat nieuwe ontwikkelingen waterneutraal moeten worden uitgevoerd, met daarbij het streven om zoveel mogelijk de natuurlijke waterhuishoudkundige situatie te behouden of te herstellen. Bij ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak met meer dan 2000 m² toeneemt en er wordt geloosd op oppervlaktewater is een retentieverplichting. Bij deze nieuwe ontwikkelingen dienen uitlopende materialen worden voorkomen dat deze worden gebruikt.

Onderhavig plan voorziet niet in extra verharding en de kamers worden aangesloten op de bestaande riolering. Hierdoor is verder geen waterbelang aanwezig. Voorts is de Keur niet van toepassing op onderhavig initiatief.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurvisie Gilze en Rijen 2025

Op 2 februari 2006 heeft de gemeente Gilze en Rijen haar Structuurvisie vastgesteld, waarin de visie van de gemeente wordt gegeven voor toekomstige ontwikkelingen. Deze visie is de basis geweest van de Structuurvisie 2015 van de gemeente Gilze en Rijen met een doorkijk naar 2025. Dit beleid is vooral gericht op grotere ontwikkelingen zoals inbreiding en uitbreiding, hoe om te gaan met de kernen en werkgelegenheid en grotere transformatievisies. Het omzetten van een woning naar burgerwoning met kamerverhuur, binnen de bestaande bouwmassa, is geen activiteit die strijdig is met de structuurvisie. Het initiatief is niet in strijd met de Structuurvisie.

2.4.2 Woonvisie 2011-2021

In de woonvisie 2011-2021 geeft de gemeente haar woonbeleid weer en haar speerpunten om te komen tot een woningbehoefte die voldoet aan de effectieve vraag. Hierbij is het van belang om in de huidige tijd met een neergaande spiraal op het gebied van woningverkoop te komen tot een gedoseerd op de markt brengen van nieuwe woningen. De gemeente zet in op het vergroten van het aanbod naar goedkope eengezinswoningen, voor zowel koop als huur. Onderhavig plan voldoet hieraan. Er zullen kamers worden verhuurd die vallen onder het goedkope/middensegment. Hierdoor voldoet het initiatief aan de wens van Gilze en Rijen om meer bewoning voor starters te realiseren. Het initiatief voldoet daarmee aan de Woonvisie van de gemeente.

2.4.3 Welstandtoezicht en welstandsnota

De gemeente Gilze en Rijen heeft haar welstandtoezicht voor haar gehele grondgebied in 2011 vervat in haar welstandsbeleid. Onderhavig plangebied valt onder het rode gebied waarvoor de welstandsnota geldt. Omdat echter niet wordt gebouwd of verbouwd, anders dan wat reeds is vergund, is de welstandsnota verder niet van toepassing op het planvoornemen.

2.4.4 Parkeren en GVVP 2009-2015

In april 2009 heeft de gemeente Gilze en Rijen haar GVVP (gemeentelijk verkeers- en vervoersplan vastgesteld) met als doel om de leefbaarheid, bereikbaarheid en veiligheid op het gemeentelijke grondgebied te vergroten. In dit GVVP zijn meerdere thema's die aan bod komen met daaraan taakstellingen gekoppeld om bepaalde doelstellingen te behalen. Er zijn op eigen terrein voldoende (vier) parkeerplaatsen aanwezig.

2.4.5 Groenstructuurplan Gilze en Rijen 2011

Het groenstructuurplan Gilze en Rijen is van mindere mate van toepassing op onderhavig initiatief. De transformatie vindt volledig plaats binnen de bestaande bouwmassa. Het groen aan de zijkant wijzigt hierdoor niet. Er hoeven geen bomen of dergelijke te verdwijnen voor onderhavig initiatief.

2.4.4 Duurzaam bouwen

De gemeente Gilze en Rijen heeft een specifieke ambitie voor duurzaam bouwen. Hierbij wordt aangesloten bij de GPR-methode voor projectmatige nieuwbouw van woningen. In onderhavig initiatief worden geen projectmatige nieuwbouwwoningen opgericht.

2.5 Conclusie Beleidskader

Het initiatief is getoetst aan het rijksbeleid, het provinciale beleid en regionale beleid en het eigen gemeentelijke beleid. Uit de deelconclusies blijkt reeds dat het plan niet in strijd is met het beleidskader, waar het beleidskader al van toepassing is. Het betreft hier immers een kleinschalig initiatief.

3. Bestaande situatie

3.1 Ruimtelijke structuur

De Oranjestraat is een doorgaande weg die vanaf de Raadhuisstraat richting de Chaamseweg loopt. Aan deze weg zijn voornamelijk woningen gelegen. Ook komt kleinschalige bedrijvigheid voor in combinatie met wonen.



Figuur 6: Diverse foto's plangebied

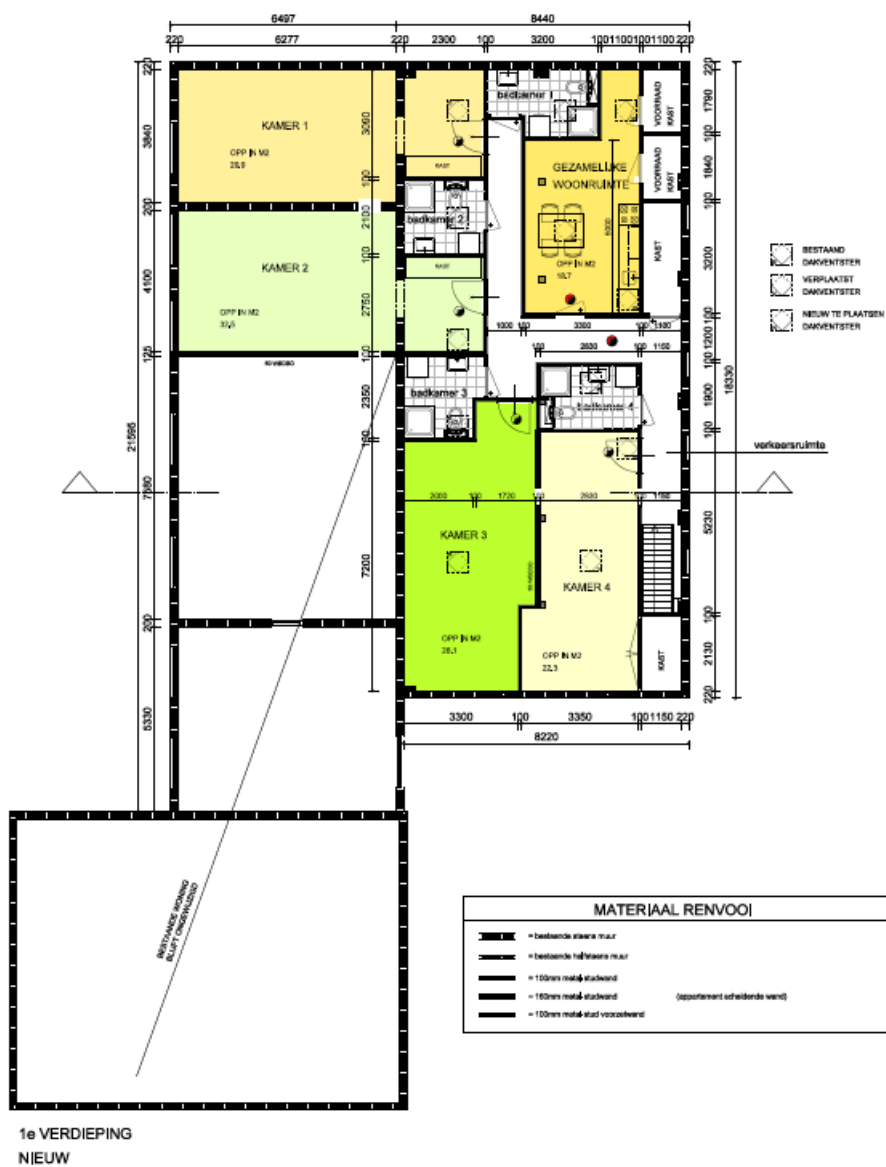
3.2 Ontsluiting

De bestaande ontsluiting van het perceel wijzigt niet. Er worden parkeervoorzieningen gerealiseerd op eigen terrein waarbij minimaal 4 parkeerplaatsen aanwezig zijn.

3.2 Omschrijving bestaande situatie

Het perceel is bebouwd met een bedrijfswoning en een bedrijfsloods waar voorheen een bouwbedrijf was gevestigd. De woning wordt al langere tijd bewoond als burgerwoning. De huidige eigenaar heeft weliswaar een onderhoudsbedrijf maar hiervoor is geen bedrijfswoning met bedrijfsgebouw nodig. Ook om deze reden is het zinvol om een ander gebruik toe te kennen in het voormalige bedrijfsgebouw.





4. Uitgangspunten en randvoorwaarden

4.1 Programmatische- en stedenbouwkundige randvoorwaarden

Onderhavig initiatief betreft een beperkte uitbreiding van de bestaande woonfunctie naar kamerverhuur binnen het bebouwde gebied van Gilze en binnen het bestaande bebouwde gebouw. Programmatische randvoorwaarden zijn – naast wat reeds is gezegd over het woonbeleid verder niet van toepassing. Stedenbouwkundige voorwaarden zullen vooral worden ingevuld door de welstandstoets.

5. Milieugegevens en onderzoek

5.1 Hinder bedrijvigheid

Inleiding

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Beoordeling

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt getoetst conform:

- VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009);
- Wet milieubeheer.

VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'

De Vereniging van Nederlandse Gemeente doet in de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009), een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen.

De publicatie heeft bedrijven ingedeeld in categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de bestemmingsgrens van de bedrijven en anderzijds de gevel van een woning. De adviesafstanden hangen samen met gebiedskenmerken.

Naast het omgevingstype rustige woonwijk kent de VNG-handreiking ook het omgevingstype gemengd gebied.

Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies, voor met name het aspect geluid, met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Het aspect geluid is veelal het maatgevende aspect. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies.

Conclusie

De directe omgeving van het plangebied is te typeren als rustig woongebied. In de omgeving bevinden zich voornamelijk woningen. Het bedrijfsmatige karakter van onderhavig perceel wijzigt juist naar een woonfunctie wat het woonmilieu van de omwonenden zal verbeteren. Ondanks dat nu sprake is van een bedrijfsfunctie in de categorie 1 en 2 brengt een bedrijfsfunctie zwaar verkeer met zich mee door leveranciers en meer verkeer door klantbezoeken en dergelijke. Daarnaast kan ook binnen een dergelijke functie worden gewerkt wat enige hinder kan veroorzaken door geluid en geur. Een kamerverhuurpand kan worden geschaard onder milieucategorie 1 (SBI-2008) 5510. Dit brengt in de regel minder hinder met zich mee dan bedrijvigheid die is toegestaan binnen de categorie 1 en 2.

5.2 Luchtkwaliteit

Inleiding

Voor luchtkwaliteit is de Wet luchtkwaliteit van toepassing. Deze wet is onder meer verder uitgewerkt in het Besluit niet in betekenende mate en de Regeling niet in betekenende mate. In het Besluit niet in betekenende mate is vastgelegd dat wanneer een ontwikkeling niet meer bijdraagt dan 3% aan de grenswaarde, deze niet getoetst hoeft te worden aan de wettelijke grenswaarden. Hierin staat dat meer dan 1,2 microgram stikstofdioxide en/of fijnstof per m³ wordt aangemerkt als in betekenende mate.

Beoordeling

In de Regeling niet in betekenende mate is dit doorvertaald naar 1.500 woningen, ofwel 7.500 verkeersbewegingen (uitgaande van 5 verkeersbewegingen per woning, conservatieve aanname conform de ASVV 2004). De ontwikkeling van een aantal kamerverhuurunits in een enkele woning met voormalig bedrijfsgebouw resulteert conform de Regeling niet in betekenende mate niet in een significante verslechtering van de luchtkwaliteit en hoeft daarom niet te worden getoetst aan de wettelijke grenswaarden voor luchtkwaliteit.

Volgens de NIBM-tool (niet in beperkte mate) verslechterd de luchtkwaliteit door onderhavig plan niet. De luchtkwaliteit zal eerder verbeteren omdat er geen vrachtverkeer meer naar het perceel komen.

Conclusie

De ontwikkeling voldoet aan het wetgevende kader voor luchtkwaliteit, zoals vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer.

5.3 Bodemonderzoek

Inleiding

Het is wettelijk geregeld (Wbb en bouwverordening) dat bouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen, als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Indien sprake is van een verdachte locatie dient onderzocht te worden in welke mate de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Beoordeling

Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is, moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is. Een bodemonderzoek mag niet meer dan vijf jaar oud zijn en moet een vastgestelde informatiekwiteit bieden. Indien aan die voorwaarden niet kan worden voldaan, dient aanvullend onderzoek plaats te vinden. Wanneer uit het onderzoek blijkt dat de bodem niet geschikt is voor het beoogde doel, dient vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden een bodemsanering te worden uitgevoerd om de bodem wel geschikt te maken, of dient de aanvraag te worden geweigerd. Er vinden geen bouwwerkzaamheden plaats die nog niet zijn vergund. Toch kan er dan nog steeds een reden zijn om bodemonderzoek te verrichten, bijvoorbeeld omdat (zo ook hier) een niet verblijfsruimte wordt gewijzigd in een verblijfsruimte.

Uit historische gegevens vanuit het bodemloket blijken geen tanks in de bodem te hebben gezeten of wordt anderszins de bodem als verdacht aangemerkt. Bovendien bestaat de begane grond vloer uit beton, wat het onderzoeken van de ondergrond niet alleen vrijwel onmogelijk maakt maar ook overbodig. Eventuele verontreiniging (die dus op grond van historische gegevens niet wordt verwacht) wordt door deze betonvloer voldoende afgeschermd van de woonfunctie.

Om deze reden is bodemonderzoek niet nodig.

Conclusie

Er is geen nader onderzoek nodig naar de bodemgesteldheid.

5.4 Waterparagraaf

Inleiding

Sinds 2003 is bij ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets wettelijk verplicht. Het doel van de watertoets is de effecten van de voorgenomen ontwikkeling op het watersysteem in beeld te brengen en eventuele negatieve effecten zoveel mogelijk te beperken door het nemen van maatregelen.

Beoordeling

De gemeente is niet primair verantwoordelijk voor alle watertaken, maar moet de waterbelangen wel goed beschrijven en afwegen binnen de ruimtelijke ordening. Een van de instrumenten hiervoor is de verplichte watertoets. De watertoets houdt in dat het Waterschap beoordeelt of de waterbelangen voldoende betrokken zijn. De voor de gemeente en waterschap van belang zijnde wateraspecten zijn hieronder beschreven. Volgens de Wet gemeentelijke watertaken (2008) is de gemeente verantwoordelijk voor het inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater en hemelwater. De gemeente mag vervolgens zelf bepalen op welke wijze het ingezamelde hemelwater wordt verwerkt. Verder heeft de gemeente de zorgplicht om structurele problemen als gevolg van een voor de gebruiksfunctie nadelige grondwaterstand in openbaar bebouwd gebied te voorkomen of te beperken.

Vanaf 1 november 2003 zijn de overheden wettelijk verplicht om alle ruimtelijke plannen, die van invloed zijn op de waterhuishouding, voor advies voor te leggen aan de waterbeheerders.

Niet alle ruimtelijke plannen behoeven de watertoets te doorlopen. Daartoe heeft het waterschap een stroomschema, met daarbij behorende notitie ondergrens, opgesteld waaruit het toepassingsbereik van de watertoets blijkt. Tot 2000m² verharding geldt een vrijstelling van het Waterschap. Dit houdt in dat slechts een waterbelang aanwezig is als er meer wordt verhard dan 2000m².

Conclusie

Gelet op vorenstaande vormt het onderdeel Water geen belemmering voor onderhavig initiatief. Er wordt verder niet verhard.

5.5 Flora en fauna

Inleiding

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden beoordeeld of het plan natuurwaarden kan verstoren die in strijd is met de natuurwetgeving zoals de Flora- en Faunawet.

Beoordeling

De belangrijkste natuurwaarden zijn vastgelegd in de gebiedsgericht beleid. Hiervoor zijn Natuurbeschermingsgebieden, Habitatrichtlijngebieden en Vogelrichtlijngebieden aangewezen. Bij ieder ruimtelijk initiatief dient te worden gekeken naar flora- en fauna aspecten.

Gebiedsbescherming

Voor de gebiedsbescherming zijn in het kader van de Europese richtlijnen in Nederland speciale beschermingszones aangewezen met een hoge wettelijke bescherming. Hiervoor zijn Natura 2000-gebieden en gebieden onderdeel uitmakend van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) opgenomen.

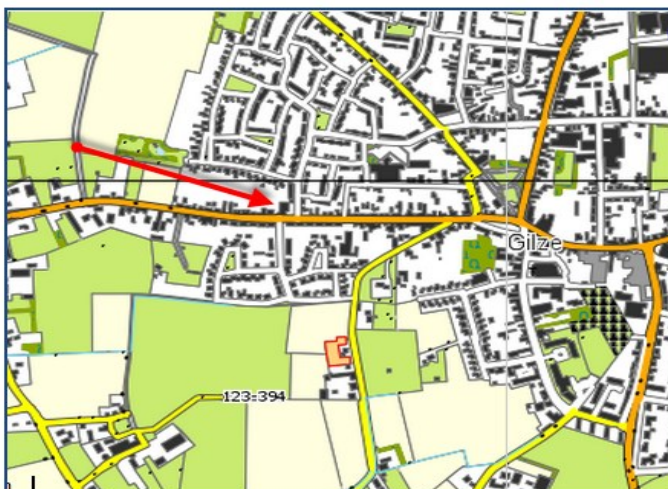
Soortbescherming

Op basis van de Flora- en faunawet zijn gebieden aangewezen voor de bescherming van dier- en plantensoorten. De werkingssfeer van de Flora- en faunawet is niet beperkt tot of gerelateerd aan speciaal aangewezen gebieden, maar geeft soorten overal in Nederland bescherming. Op grond van de Flora- en faunawet gelden algemene verboden tot het verwijderen van groeiplaatsen van beschermde plantensoorten en het beschadigen of verstoren van voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten.

Zorgplicht

De zorgplicht Flora- en faunawet is mede van toepassing op de beschermde soorten waarvoor geen ontheffing hoeft te worden verkregen. Dit houdt in, dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild levende dieren en planten (inclusief hun leefomgeving). Concreet betekent dit dat bij een ruimtelijke ingreep rekening moet worden gehouden met alle aanwezige dieren en planten door middel van planning en uitvoering. Voor alle grondgebonden zoogdieren en amfibieën in het plangebied geldt de zorgplicht. Dit houdt in dat deze dieren gedurende de werkzaamheden zoveel mogelijk moeten worden ontzien.

Het plangebied is gelegen binnen het kilometerhok 123-394 van het natuurloket. Uit de opgave van het natuurloket blijkt dat hier alleen algemene soorten voorkomen die passen bij een stedelijke omgeving. Verblijfplaatsen van vleermuizen zijn niet waargenomen rond of op deze locatie.



Conclusie

Er vinden geen dusdanige werkzaamheden plaats die tot verstoring van natuurwaarden kunnen leiden. Bovendien staat het geldende bestemmingsplan al bebouwing toe die ook mag worden vervangen zonder dat hiervoor nader onderzoek nodig is. Overigens zal onderhavig plan ook niet leiden tot verstoring van dergelijke waarden. Uit gegevens vanuit het natuurloket en uit eigen waarneming van initiatiefnemer wordt het gebouw niet gebruikt als verblijfplaats voor vleermuizen. De locatie is hiervoor ook niet geschikt gezien de lichtgevendende elementen van het gebouw zelf en haar omgeving. Tenslotte worden de muren niet gewijzigd zodat verblijfplaatsen niet worden verstoord, als die al aanwezig zouden zijn geweest.

5.6 Archeologie

Inleiding

In 1998 is door de betreffende landen het Verdrag van Malta gesloten, waarin de doelstelling is verankerd tot bescherming en het behoud van archeologische waarden. In het kader van de ruimtelijke ordening dient deze bescherming van archeologische waarden te worden meegewogen in de besluitvorming.

De gemeente Gilze en Rijen heeft dit gestalte gegeven in haar eigen archeologiebeleid.

Beoordeling

Op 26 april 2011 heeft de gemeenteraad van Gilze en Rijen het Beleidsplan archeologische monumentenzorg met bijbehorende beleidskaart opgesteld. Het beleidsplan geeft inzicht in de gemeentelijke verantwoordelijkheden ten aanzien van archeologische bodemschatten en haar bevoegdheden hierin.

De grond wordt echter niet geroerd zodat archeologisch onderzoek niet nodig is.

Conclusie

Onderhavig plan verstoort de bodem niet zodat archeologisch onderzoek niet nodig is.

5.7 Externe Veiligheid

Inleiding

Het aspect externe veiligheid kan relevant zijn vanwege bedrijven (inrichtingen) die met gevaarlijke stoffen werken en vanwege het transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en door buisleidingen.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Toetsingskader

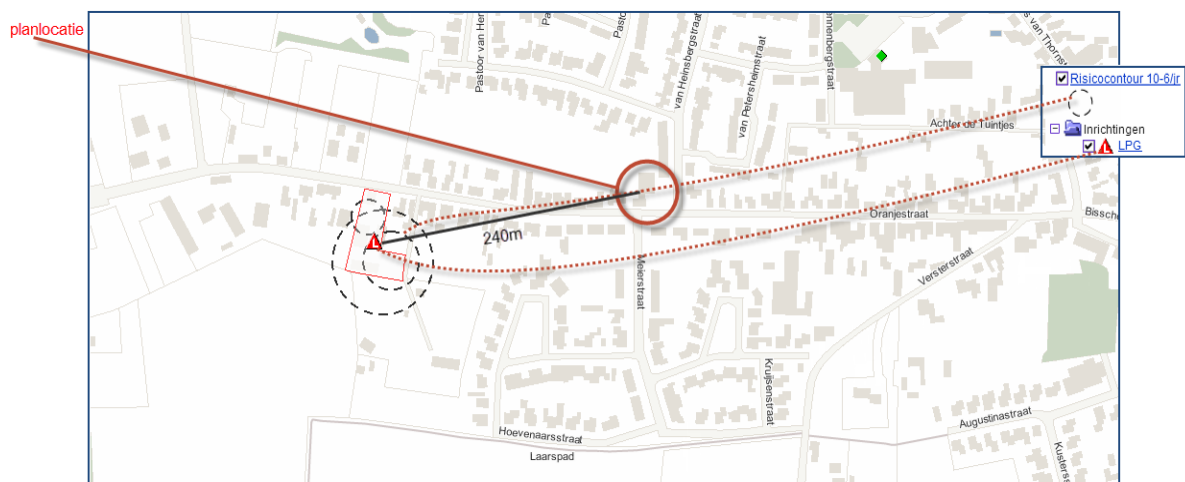
Het Bevi is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn o.a. standaardafstanden opgenomen waarbij wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico.

Het Bevi is van toepassing op vergunningplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. In artikel 2, lid 1 van het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle bedrijven. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Beoordeling

Aanwezige Bevi-bedrijven

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is het Register risicosituaties gevaarlijke stoffen (RRGS) als ook de professionele risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling niet is gelegen binnen de risicocontouren of invloedsgebieden van een risicovolle inrichting. Op ongeveer 240 meter afstand LPG-vulstation gelegen en dit is voldoende afstand.



Transport en externe veiligheid

Toetsingskader

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient plaats te vinden aan de hand van de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, 31 juli 2012, waarin grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico zijn opgenomen.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het Basisnet Weg, Water en/of Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlage 2, 3 en 4 van de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen zijn opgenomen. Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan 10⁻⁶ per jaar. Voor het Basisnet Weg geldt dat daar waar in de tabel van bijlage 2 van de circulaire de afstand '0' is vermeld het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan 10⁻⁶ per jaar.

Op het moment dat het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) in werking treedt moet voor sommige transportassen rekening worden gehouden met het Plasbrandaandachtsgebied (PAG). Het PAG is het gebied tot 30 meter van de transportas waarin, bij de realisering van kwetsbare objecten, rekening dient te worden gehouden met de effecten van een plasbrand. In het toekomstige Btev is beschreven aan welke voorwaarden het bouwen in een PAG moet voldoen.

Indien binnen het invloedsgebied van een transportas nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien en er een overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico of een toename van het groepsrisico optreedt, dient bij de vaststelling van het ruimtelijk besluit, het groepsrisico te worden verantwoord. Volgens de circulaire gelden geen beperkingen voor het ruimtegebruik voor het gebied dat verder ligt dan 200 m van de transportas.

Beoordeling transport

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante transport-assen zijn gelegen is de professionele risicokaart geraadpleegd. De onderstaande transportassen zijn beoordeeld.

Rijks-, vaar- en spoorwegen

Het plangebied ligt op meer dan 200 meter van een rijks-, vaar- of spoorweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt (zoals opgenomen in bijlage 2, 3 en 4 van de circulaire). Gelet hierop zijn risicoberekeningen niet noodzakelijk en hoeven er geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied.

Daarnaast leidt de ontwikkeling niet tot een toename van de personendichtheid in het gebied die van invloed is voor het groepsrisico. De oriëntatiewaarde zal niet worden overschreden.

Buisleidingen

Om te bepalen of er in de directe omgeving buisleidingen zijn gelegen waarop de circulaire van toepassing is, is het RRGs geraadpleegd. Uit het RRGs blijkt dat er binnen en in de nabijheid van het plangebied geen hogedruk buisleidingen zijn gelegen.

Conclusie

Er zijn geen risico's aanwezig als gevolg van de opslag, productie of transport van gevaarlijke stoffen in de buurt van dit perceel. Ook is geen LPG-vulstation of andere risicobron in de directe nabijheid aanwezig. Het plangebied is niet gelegen binnen een zone van een weg voor gevaarlijk vervoer of in een zone van een buisleiding. Het initiatief is niet in strijd met de externe veiligheid.

5.8 Kabels en Leidingen

In of bij het plangebied zijn geen kabels of leidingen relevant voor onderhouds initiatief omdat de grond verder niet wordt geroerd.

5.9 Vliegbasis Gilze-Molenschot

Het initiatief is gelegen binnen één zonering van de vliegbasis Gilze-Molenschot, waardoor een hoogtebeperking is opgelegd voor aanvliegroutes. Deze hoogtebeperking (IHCS) is echter op 56 meter gelegen zodat het voor onderhavig plan niet relevant is. De woning is binnen de 35 Ke-contour gelegen waardoor het toevoegen van extra woningen niet zondermeer mogelijk is. In onderhavig planvoornemen wordt het aantal woningen niet vergroot. Slecht het aantal woonéenheden wordt uitgebreid. Dit is echter in een dusdanig beperkte mate dat dit niet wordt belemmerd door de Ke-contour.

5.10 Wet geluidhinder

Inleiding

Wet geluidhinder algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) geeft regels wanneer een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd en waar dit aan moet voldoen. Een aantal belangrijke aspecten zijn:

- Bij een voorgenomen wijziging van een planologisch regiem binnen een geluidzone is een akoestisch onderzoek noodzakelijk. Bij hogere geluidbelasting dan de voorkeurswaarde kan een hogere grenswaarde nodig zijn.
- De bevoegdheid voor het vaststellen van een hogere waarde ligt in de meeste gevallen bij de gemeente, met in het akoestisch onderzoek verplichte aandacht voor mogelijke maatregelen en de motivatie.
- Eenheid van de geluidbelasting is de Lden (Lday, evening, night) in dB, een Europese dosismaat voor geluid voor weg- en railverkeer. De Lden staat voor het jaargemiddelde A-gewogen geluidsniveau over een etmaal. De voorkeurswaarde voor wegverkeerslawaaï bedraagt Lden = 48 dB, voor railverkeer is dat Lden = 55 dB.

Relatie ruimtelijk plan en Wet geluidhinder

In de Wgh is geregeld dat bij een bestemmingsplanwijziging of andere wijziging van het planologische kader een akoestisch onderzoek de gevolgen voor geluidgevoelige objecten binnen de zone in beeld moet brengen. Uitgangspunt is dat voor alle woningen binnen de zone de voorkeursgrenswaarde van Lden=48 dB voor wegverkeer en Lden =55 dB voor railverkeer wordt gerealiseerd. Bij hogere waarden moet uit akoestisch onderzoek blijken welke maatregelen nodig zijn om wel aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

Beoordeling

Het plan behelst niet het mogelijk maken van een nieuw geluidsgevoelig object. De bestaande woning is reeds bestemd. Bovendien wordt de bedrijfsruimte weliswaar omgezet in een woonfunctie, deze bedrijfsruimte is nu juist verder van de weg gelegen dan de woning. Bij de omgevingsvergunning worden voldoende maatregelen genomen om ervoor te zorgen dat de norm voor de voorkeurswaarde voor binnenlawaaï niet wordt overschreden.

Conclusie

Het aspect geluid vormt hiermee geen belemmering voor realisatie van het plan.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Inleiding

Naast het toetsen aan diverse aspecten op het gebied van beleid en milieu, die ook dienen als toets of een ruimtelijk plan uitvoerbaar is, dient een plan ook te worden getoetst aan economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van de Grondexploitatiewet dient een exploitatieplan te worden vastgesteld bij het vaststellen van het bestemmingsplan of ander ruimtelijk plan, tenzij de economische uitvoerbaarheid anderszins is gegarandeerd, bijvoorbeeld door het afsluiten van een anterieure overeenkomst. De initiatiefnemers en de gemeente zullen een overeenkomst afsluiten waarin ook de eventuele planschade voor rekening van initiatiefnemer zal zijn. Hierdoor is de economische uitvoerbaarheid verzekerd.

6.2.1 Planschaderisicoanalyse

Pasmaat advies heeft beoordeeld of kans bestaat op planschade. Dit is niet het geval. Het perceel mag reeds worden bewoond. De huidige woning heeft nu een bedrijfsbestemming zodat voor de omwonenden een betere situatie ontstaat ten opzichte van de huidige situatie. Dat thans meer bewoners van het gebouw het gebouw zullen betreden, verlaten en bewonen leidt niet tot planschade. Immers, het bedrijfsgebouw kon ook dag en nacht geheel worden gebruikt en ook in het bedrijf was het mogelijk geweest dat een hoge verkeersfrequentie aanwezig was geweest. De bouwhoogte wijzigt ook niet zodat geen sprake is van aantasting van uitzicht en dergelijke voor derden. De gemeente Gilze en Rijen en opdrachtgever zullen een overeenkomst tekenen waarin een eventueel planschade-risico geheel wordt afgedekt voor de gemeente.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De gemeente heeft het plan ter inzage gelegd als voorontwerp-plan en hiertegen is een inspraakreactie ingekomen van de bureu. Verwezen wordt naar de zienswijzennota van de gemeente Gilze en Rijen. De aanbevelingen van de gemeente zijn overgenomen. Voorts is overleg gevoerd met de bureu waaruit blijkt dat overeenstemming zal worden bereikt door het maken van een dove gevel, met ondoorzichtig glas. De gemeente had zelf al geëist dat de kamers niet direct aan de oostgevel zouden grenzen. Tijdens het ter inzage leggen van het ontwerp-wijzigingsplan is een zienswijze ingediend. Deze heeft niet geleid tot aanpassing van het plan. Verwezen wordt naar de Zienswijzerapportage die als bijlage bij dit wijzigingsplan is gevoegd.



Bijlage: Zienswijzerapportage

Zienswijzenrapportage wijzigingsplan Oranjestraat 64-66

Het ontwerp-wijzigingsplan heeft ter inzage gelegen tot en met 24 september 2014. Zienswijze ontvangen op 17 september. Zienswijze geeft een inhoudelijke mening (gelijkheidsbeginsel). Ontvankelijk

De heer Jacobs geeft aan bezwaar te hebben tegen het plan omdat hier de ruimte voor (beperkte) kamerverhuur wordt toegestaan waar dat bij hem niet het geval is. Hij is van mening dat er sprake is van rechtsongelijkheid. Verder stelt de heer Jacobs de gemeente aansprakelijk voor alle directe en indirecte schade die voortvloeit door het indienen van zijn zienswijze.

Wij reageren als volgt op deze zienswijze.

Het perceel Oranjestraat 64-66 is gelegen binnen het stedelijk gebied van de kern Gilze en is opgenomen in het bestemmingsplan “Woongebied Gilze” en heeft daarin een bedrijfsbestemming. Deze bestemming wordt gewijzigd in wonen omdat de eigenaar/bewoner heeft aangegeven geen bedrijf meer te hebben. Binnen de planregels van genoemd bestemmingsplan is omzetting van bedrijf naar wonen als een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor ons college.

Van deze mogelijkheid wordt met de vaststelling van het bestemmingsplan gebruik gemaakt. Kamerverhuur is daarvan een beperkt onderdeel. Met kamerverhuur wordt afgeweken van het binnen deze gemeente geldende beleid. Algemeen beleid bij kamerverhuur in de gemeente Gilze en Rijen is dat er sprake moet zijn van afhankelijk wonen en dat hoofdbewoner en kamerbewoners gezamenlijk gebruik maken van ondersteunende voorzieningen zoals bijvoorbeeld sanitair, was en douche gelegenheid.

In deze situatie is daarvan afgeweken omdat er sprake is van het onttrekken van een bedrijf aan zijn bestemming waardoor de woon- en leefomgeving positief wordt beïnvloed. De voormalige bedrijfsruimte wordt deels gebruikt voor een beperkte vorm van kamerverhuur.

De situatie van het adres Schoolstraat 64 in Molenschot is daarmee niet vergelijkbaar.

Schoolstraat 64 is gelegen in het buitengebied van de Gemeente Gilze en Rijen. Deze voormalige bedrijfswoning is in dit bestemmingsplan opgenomen met een woonfunctie.

Het buitengebied kent een heel andere benaderingswijze dan het stedelijke gebied. Waar het stedelijke gebied in beginsel uitgaat van ruimte voor wonen en werken gaat het buitengebied primair uit van landschap- en natuurontwikkeling, ruimte voor agrarische bedrijven, recreatie (dagrecreatie en verblijfsrecreatie). Voor nieuwvestiging van wonen in het buitengebied is geen ruimte. Kamerverhuur (afhankelijk wonen) zien wij als een intensievere vorm van wonen omdat een woning naast bewoning door de hoofdbewoner wordt verkaveld in afhankelijke wooneenheden. Dit is een sterk stedelijke ontwikkeling waarvoor het buitengebied niet is bedoeld.

Er is in onze ogen dan ook in alle redelijkheid geen vergelijking te maken tussen de situatie Oranjestraat 64-66 en Schoolstraat 64.

De zienswijze is geen aanleiding om het plan aan te passen.

Planregels

Planregels

Artikel 1 Begripsbepalingen

De planregels van Artikel 1 “Begripsbepalingen” van het Bestemmingsplan “Woongebied Gilze” zijn van toepassing op onderhavig wijzigingsplan. Aan deze begripsbepalingen wordt de volgende bepaling toegevoegd:

kamerverhuur:

de verhuur van een gebouw via kameruitgifte, waarbij kamers geen zelfstandige woonruimte vormen door het ontbreken erin van wezenlijke voorzieningen zoals een eigen kook- en/of wasgelegenheid en/of toilet;

dove gevel:

een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die tenminste gelijk is aan het verschil tussen geluidbelasting op die constructie en 20 dB.

Artikel 2 Wijze van meten

De planregels van Artikel 2 “Wijze van meten” van het Bestemmingsplan “Woongebied Gilze” zijn van toepassing op onderhavig wijzigingsplan.

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de afzonderlijke huisvesting van huishoudens of daarmee vergelijkbare economische eenheden van een of meer personen in een vrijstaande woning al dan niet in samenhang daarmee aan huis gebonden beroepen;
- b. tuinen en erven;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'kamerverhuur': kamerverhuur van maximaal vier kamers met gemeenschappelijke voorzieningen op de verdieping, waarbij de kamers minimaal 1,5 meter vanaf de oostgevel dienen te worden gerealiseerd;
- d. de oostgevel wordt uitgevoerd en uitgevoerd gehouden als “dove gevel” in die zin dat de ramenopeningen in deze gevel worden voorzien van vaste ramen en voorzien van geluidisolierend dubbel glas, dat ondoorzichtig zal worden gemaakt.
- e. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en uitritten.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

- a. hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd, waarbij geldt dat per bouwperceel ten hoogste één zelfstandige woning is toegestaan in de vorm van een vrijstaande woning en ter plaatse van de aanduiding 'kamerverhuur' kamerverhuur is toegestaan tot maximaal vier kamers op de verdieping ; Artikel 3.1 is van overeenkomstige toepassing;
- b. de voorgevel van het gebouw dient in de voorgevellijn te worden gebouwd;
- c. de goot- en bouwhoogte van de woning mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduidingen 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' of 'minimale - maximale goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'minimale - maximale goot- en bouwhoogte (m)', de goot- en bouwhoogte niet minder mag bedragen dan is aangegeven;
- d. iedere woning dient te worden afgedekt door een hellend dakvlak, met dien verstande dat de helling minimaal 35° en maximaal 60° bedraagt;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' zijn aan- en uitbouwen en (vrijstaande) bijgebouwen toegestaan;
- f. per woning dient een onbebouwde buitenruimte aanwezig te zijn van minimaal 25m² uitgezonderd gestapelde woningen waar de onbebouwde buitenruimte van minimaal 10 m² aanwezig dient te zijn;
- g. Aan en uitbouwen dienen op een afstand van ten minste 1.00 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de hoofdgebouwen te worden gebouwd.

3.2.2 Vrijstaande woningen en bijgebouwen

- a. de breedte van het hoofdgebouw bedraagt tenminste 7 meter;
- b. de oppervlakte aan hoofdgebouw, aan-, uit- en vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 50% van het bouwperceel met een maximum van 350m² tenzij de bestaande oppervlakte reeds groter was op het moment van het in werking treden van dit wijzigingsplan. In dat geval geldt de bestaande oppervlakte.
- c. de goot- en bouwhoogte van bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen" mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduidingen 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' of 'minimale - maximale goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'minimale - maximale goot- en bouwhoogte (m)', de goot- en bouwhoogte niet minder mag bedragen dan is aangegeven;
- d. de oppervlakte van het totaal aan bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 320m², onverminderd hetgeen staat onder b. .

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. erfafscheidingen, waarbij de bouwhoogte vóór de voorgevellijn maximaal 1 meter mag bedragen en achter de voorgevellijn maximaal 2 meter;
- b. carports en overkappingen dienen achter de voorgevellijn te worden gebouwd en uitsluitend binnen het bouwvlak, met uitzondering van de met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - carports' aangewezen carport en overkappingen;
- c. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarbij de bouwhoogte vóór de voorgevellijn maximaal 1 meter mag bedragen en achter de voorgevellijn maximaal 3 meter.

3.2.4 Parkeren

Bij het oprichten van gebouwen of het veranderen van gebruik dient de inrichting van elk perceel zodanig te zijn dat voldoende ruimte aanwezig is om zowel het parkeren als het eventueel laden en lossen op eigen terrein te kunnen afwikkelen. Op eigen terrein dient voorzien te zijn in voldoende parkeeraccommodatie conform de parkeerrichtlijnen opgenomen als bijlage 1 van het bestemmingsplan “Woongebied Gilze” van de gemeente Gilze en Rijen.

3.3 Nadere eisen

3.3.1 Eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering, de bebouwingsdiepte, hoogte en de dakvorm van hoofd- en bijgebouwen en van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.3.2 Voorwaarden

- a. De onder artikel 3.3.1 genoemde nadere eisen mogen slechts worden gesteld met inachtneming van de bebouwingsregels:
 1. indien dit noodzakelijk is ter waarborging van de ruimtelijke kwaliteit, het stedenbouwkundig beeld en handhaving van het historisch beeld dan wel indien dit noodzakelijk is voor een verantwoorde stedenbouwkundige en/of architectonische inpassing in de bestaande bebouwing;
 2. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
 3. voor het behoud van cultuurhistorisch waardevolle panden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevol pand';
 4. voor het behoud van rijksmonumenten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument'.
- b. Van een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige samenhang is sprake als door een bebouwings- of gebruiksinitiatief:
 1. de bebouwingskarakteristiek (open, half-open of gesloten) wordt aangetast;
 2. de karakteristiek van de openbare ruimte wordt aangetast;
 3. de diversiteit (qua verschijning, functie of tijdsbeeld) en de historische of stedenbouwkundige betekenis van de bebouwing wordt aangetast.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Erfafscheiding

Het bevoegd gezag is bevoegd bij omgevingsvergunning voor het bouwen af te wijken van het bepaalde in artikel 3.2.3 onder a ten behoeve van de hoogte van erfafscheidingen voor de voorgevellijn met dien verstande dat deze maximaal 2 meter mag bedragen en indien het straatbeeld daardoor ruimtelijk niet meer wordt aangetast, de verkeerssituatie zich daartegen niet verzet.

3.4.2 Dakvlak

Het bevoegd gezag is bevoegd bij omgevingsvergunning voor het bouwen af te wijken van het bepaalde in artikel 3.2.1 onder g voor het bouwen van een afwijkende dakvorm, mits stedenbouwkundig verantwoord.

3.4.3 Aan-, uitbouwen en bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning voor het bouwen afwijken van het bepaalde in 3.2.2 onder c, dat de absolute hoogte binnen een denkbeeldig vlak onder 60 graden gaande door de goothoogtelijn op de zijdelingse perceelsgrens, zulks ten behoeve van de bouw van bijgebouwen waarvan de nok (bij benadering) loodrecht op de zijdelingse perceelsgrens staat, mits het planologisch en stedenbouwkundig aanvaardbaar is.

3.4.4 Overschrijding voorgevellijn

Het bevoegd gezag is bevoegd bij omgevingsvergunning voor het bouwen af te wijken van het bepaalde in artikel 3.2.1 onder b ten behoeve van realisatie van een aanbouw tot een diepte van 1,5 meter voor de voorgevellijn. De goot- en bouwhoogte van de aanbouw mag ten hoogste respectievelijk 3 en 5,5 meter bedragen.

3.5 Specifieke gebruiksregels

Onder verboden gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en opstallen voor:

- a. groothandels- en detailhandelsbedrijven;
- b. het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning en/of afhankelijke woonruimte;
- c. seks- en/of pornobedrijf en prostitutie;
- d. voortuin als parkeerplaats met uitzondering van in- /uitritten behorende bij een woning.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Aan huis gebonden beroep of bedrijf

Het bevoegd gezag is bevoegd bij omgevingsvergunning voor gebruik ten behoeve van een aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten af te wijken van het bepaalde in artikel 3.1, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd, waarbij maximaal 25% van het bebouwd oppervlak van de aanwezige bebouwing met een maximum van 60 m² ten behoeve van aan huis gebonden beroep of bedrijf als zodanig mag worden gebruikt;
- b. de parkeerbalans in de directe woonomgeving niet onevenredig nadelig wordt of kan worden beïnvloed;
- c. het gebruik geen onevenredige nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer;
- d. de activiteit milieuhygiënisch inpasbaar is in de woonomgeving waarbij geldt dat deze past in milieucategorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- e. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner;
- f. door de uitoefening van de activiteiten het uiterlijk aanzien van de woning niet zodanig verandert, dat de woning het karakter van een woning geheel of gedeeltelijk verliest.

3.6.2 Mantelzorg

Het bevoegd gezag is bevoegd bij omgevingsvergunning voor gebruik af te wijken van het bepaalde in artikel 3.5 onder b en toestaan dat een vrijstaand bijgebouw tijdelijk wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte met inachtneming van het volgende:

- a. een dergelijke bewoning is aantoonbaar nodig vanuit een oogpunt van mantelzorg. Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen vragen burgemeester en wethouders hieromtrent een ter zake deskundige om advies;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden;
- c. de ontwikkeling dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- d. de maximale oppervlakte welke wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte mag niet meer bedragen dan 80 m²;
- e. de afhankelijke woonruimte dient te worden bewoond door degene die de zorg nodig heeft, en in voorkomend geval, zijn/haar partner zoals bepaald bij huwelijk, geregistreerd partnerschap of notariële samenlevingsovereenkomst;
- f. de oorspronkelijke woning dient bewoond te worden door de zorgverlener/-verleenster;
- g. de afhankelijke woonruimte dient te voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit;
- h. de afhankelijke woonruimte dient te voldoen aan de specifieke zorgbehoefte, zoals gebleken uit het advies van een ter zake deskundige;
- i. aan de afhankelijke woonruimte mag geen eigen ontsluiting worden toegevoegd;
- j. parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
- k. de omgevingsvergunning vervalt indien de bij het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is. Binnen één jaar na het vervallen van de omgevingsvergunning dienen alle aanpassingen welke gedaan zijn uit een oogpunt van mantelzorg verwijderd te zijn.

3.6.3 Meergeneratiewoning

Het bevoegd gezag is bevoegd bij omgevingsvergunning voor gebruik af te wijken van het bepaalde in artikel 3.1 en toestaan dat een hoofdgebouw wordt gebruikt als meergeneratiewoning met inachtneming van het volgende:

- a. tussen hoofdbewoner en inwoner/inwoonster bestaat een familieverband (ouders-kind);
- b. er blijft sprake van één woning (hoofdgebouw) met één huisnummer;
- c. er is sprake van één (bestaande) hoofdingang met een gezamenlijke verkeersader waarmee de beide wooneenheden direct te benaderen zijn (niet via een verblijfsgebied van de een naar de ander);
- d. beide woonruimten dienen te voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit;
- e. gezamenlijke energie meters / watermeter / ontsluiting(en) naar de openbare weg/rioolaansluiting;
- f. gezamenlijke berging / garage;
- g. realisering binnen de bestaande bouwmassa, danwel binnen de uitbreidingsmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt;
- h. geen intern fysiek scheiding (of compartimentering) door middel van een scheidingsmuur zonder deuren tussen de twee woongedeelten;
- i. onderscheid in hoofdwoongedeelte en bijwoongedeelte;
- j. bijwoongedeelte moet voorzien zijn van een slaapkamer en badkamer op de begane grond;
- k. maximale vloeroppervlakte bijwoongedeelte 65 m²;
- l. geen privaatrechtelijke splitsing. Eigendom dient van één eigenaar te blijven, danwel van een gezamenlijk eigenaarschap;
- m. parkeren op eigen terrein;
- n. de omgevingsvergunning vervalt indien de reden voor het instandhouden van de omgevingsvergunning niet meer aanwezig is. Binnen één jaar na het vervallen van de omgevingsvergunning dienen alle aanpassingen welke gedaan zijn uit een oogpunt van de meergeneratiewoning verwijderd te zijn.

Artikel 4 Waarde-Archeologie- 4

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in artikel 4.4.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag, met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels, uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
 3. het bepaalde in artikel 4.2 onder b is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 - vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 - een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 500 m²;
 - een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

4.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.3.1 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie - 4' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren, mengen, diepploegen, ontginnen en het ophogen van gronden met dien verstande dat het werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden betreft dieper dan 40 cm;
- b. het graven of dempen van waterpartijen en watergangen dieper dan 40 cm;
- c. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en drainage en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur dieper dan 40 cm;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het aanbrengen of rooien van bomen en/of houtgewas, waarbij stobben worden verwijderd.

4.3.2 Uitzondering op het verbod

Het verbod van artikel 4.3.1 is niet van toepassing, indien de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden:

- a. plaatsvinden in of op gronden waarvan op basis van archeologisch vervolgonderzoek in de vorm van het graven van proefsleuven is aangetoond dat er zich ter plekke geen archeologische waarden bevinden;
- b. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
- c. een oppervlakte beslaan zoals bedoeld in artikel 4.2;
- d. het normaal onderhoud betreffen;
- e. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning;
- f. op archeologisch onderzoek gericht zijn.

4.3.3 Voorwaarden

De werken en werkzaamheden, zoals in artikel 4.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

Alvorens het bevoegd gezag de vergunning verleent, winnen zij advies in bij een daarvoor deskundige en onafhankelijke instantie.

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

7.2 Bestaande maten en afstanden

7.2.1 Maximale maatvoering

Indien afstanden tot, en bouwhoogten, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge deze planregels zijn voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

8.2.2 Minimale maatvoering

In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge deze planregels zijn voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

8.2.3 Heroprichting

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in artikel [18.2.1](#) en [18.2.2](#) uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 Luchtvaartverkeerzone

In aanvulling op deze planregels geldt ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone' (met nummer) dat ten behoeve van het obstakelvrije (start- en landings)vlak met zijkanten de bouwhoogte van een bouwwerk in geen enkel opzicht meer mag bedragen dan de hoogte die wordt verkregen door lineaire interpolatie van:

- a. binnen de aanduiding 'luchtvaartverkeerszone - 4' de hoogtematen van 25 m en 30 m boven NAP;
- b. binnen de aanduiding 'luchtvaartverkeerszone - 5' de hoogtematen van 30 m en 35 m boven NAP;
- c. binnen de aanduiding 'luchtvaartverkeerszone - 6' de hoogtematen van 35 m en 40 m boven NAP;
- d. binnen de aanduiding 'luchtvaartverkeerszone - 7' de hoogtematen van 40 m en 45 m boven NAP;
- e. binnen de aanduiding 'luchtvaartverkeerszone - 8' de hoogtematen van 45 m en 50 m boven NAP;
- f. binnen de aanduiding 'luchtvaartverkeerszone - 9' de hoogtematen van 50 m en 55 m boven NAP;
- g. binnen de aanduiding 'luchtvaartverkeerszone - 10' de hoogtematen van 55 m en 56 m boven NAP;
- h. binnen de aanduiding 'luchtvaartverkeerszone - 11' de hoogtematen van 56 m en 115 m boven NAP;

in verband met het beschermingsgebied van in- en uitvliegfunnel van vliegtuigen.

9.2 Overig - IHCS - 1

In aanvulling op hoofdstuk 2 geldt ter plaatse van de aanduiding 'overig - IHCS - 1' (met nummer) ten behoeve van het obstakelvrije (start- en landings)vlak met zijkanten een bouwverbod voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, met een hogere bouwhoogte dan:

- a. 56 m boven NAP ter plaatse van de aanduiding 'overig - IHCS - 1';

in verband met het beschermingsgebied van in- en uitvliegfunnel van vliegtuigen.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag is bevoegd, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden bij omgevingsvergunning voor het bouwen afwijken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. het bouwvlak mag worden overschreden ten behoeve van de bouw van galerijen, balkons, erkers, luifels en reclamevoorzieningen waarbij aan de volgende voorwaarden moet worden voldaan:
 1. de diepte uit de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 1 meter, met dien verstande dat de afstand tot de voorste perceelsgrens niet minder dan 2 meter mag bedragen;
 2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 meter, met dien verstande dat voor balkons geldt dat de hoogte van de balustrade niet meer mag bedragen dan 1,5 meter gemeten vanaf de bovenzijde van de grondvloer van het balkon;
- c. de bouwregels in voor het ondergronds bouwen met dien verstande dat:
 1. de ondergrondse bouwwerken gesitueerd mogen zijn onder bestaande bebouwing, dan wel op voor bebouwing bestemde gronden;
 2. de diepte van ondergrondse bouwwerken niet meer mag bedragen dan één bouwlaag met een diepte (vrije hoogte) van 3 meter gemeten vanaf peil;
 3. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan de oppervlakte die boven maaiveld mag worden gerealiseerd voor hoofdgebouwen, bijgebouwen, aan- en uitbouwen;
 4. het realiseren van ondergrondse bouwwerken geen nadelige effecten op de bodem en de waterhuishouding heeft.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van de gronden en/of gebouwen als seksinrichting;
- b. gebouwen te gebruiken als zelfstandige bewoning, met uitzondering van de gebouwen die zijn aangeduid dan wel bestemd als (bedrijfs)woning;
- c. uitstallings- of opslagplaats voor al dan niet voor gebruik geschikte voer- of vaartuigen of onderdelen daarvan;
- d. uitstallings- of opslagplaats, dan wel als stand- of ligplaats voor kampeerwagens, woonwagens, woonboten, tenten en andere onderkomens;
- e. het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning en/of afhankelijke woonruimte;
- f. kamerverhuur aan vijf of meer personen, met uitzondering van de gebouwen die zijn aangeduid dan wel bestemd als kamerverhuur en/of logies ter plaatse van de aanduiding 'kamerverhuur'.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

Het bevoegd gezag is bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

Artikel 13 Algemene procedureregels

Op de voorbereiding van een wijziging is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

14.2 Afwijking omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van artikel 14.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 14.1 met maximaal 10%.

14.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Het bepaalde in artikel 14.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

14.4 Overgangsrecht gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

14.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 14.4, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

14.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 14.4, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

14.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Het bepaalde in artikel 14.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan, behoudens hetgeen middels een vergunning reeds was toegestaan.

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als Regels van het wijzigingsplan Oranjestraat 64-66 Gilze.