

VASTGESTELD

BESTEMMINGSPLAN OUDERBAAN 48 HULTEN

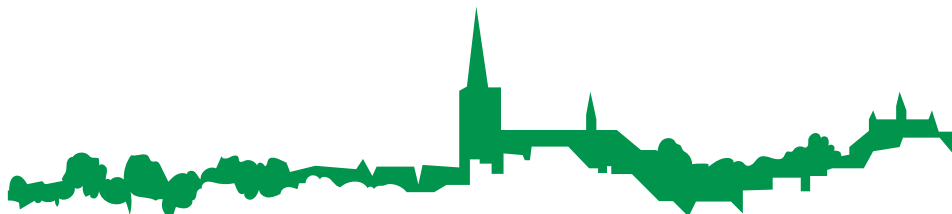




BESTEMMINGSPLAN OUDE BAAN 48 HULTEN

GEMEENTE GILZE EN RIJEN

Planstatus	Vastgesteld
Datum	12- 06 - 2019
Plan identificatie	NL.IMRO.0784.BPOudeBaan48Hulten-VG01
Auteur(s)	Laura Meijers



Ordito b.v.	E	info@ordito.nl
Postbus 94	T	0161 801 022
5126 ZH	I	www.ordito.nl
Gilze	KVK	18078087

1.	Inleiding	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3	Vigerend bestemmingsplan	3
1.4	Bij het plan behorende stukken	4
1.5	Leeswijzer	4
2.	Bestaande situatie	5
2.1	Historie en ruimtelijke structuur omgeving	5
2.2	Oude situatie	6
3.	Toekomstige situatie	7
4.	Beleidskader	10
4.1	Rijksbeleid	10
4.2	Provinciaal beleid	12
4.3	Gemeentelijk beleid	23
5.	Randvoorwaarden	30
5.1	Archeologie	30
5.2	Bedrijven en milieuzonering	33
5.3	Bodemkwaliteit	35
5.4	Cultuurhistorie	36
5.5	Externe veiligheid	37
5.6	Flora en fauna	39
5.7	Geluid	42
5.8	Geur	44
5.9	Kabels en leidingen	46
5.10	Luchtkwaliteit	46
5.11	Niet gesprongen explosieven	47
5.12	Vliegbasis Gilze-Rijen	49
5.13	Water	50
6.	Juridische aspecten	58
6.1	Planvorm	58
6.2	Toelichting op de bestemmingen	59
7.	Uitvoerbaarheid	62
7.1	Economische uitvoerbaarheid	62
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	62

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De aanleiding van dit bestemmingsplan is dat de agrarische activiteiten op het perceel van de Oude Baan 48 te Hulten zijn beëindigd. De eigenaar heeft de wens om de bestaande agrarische bedrijfswoning te slopen en met een andere positionering terug te bouwen. Daarnaast wordt beoogd om op het agrarische perceel, grenzende aan de Oude Baan, 2 nieuwe woningen te bouwen.

Deze ontwikkeling is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk, waarbij de bestemming 'Agrarisch' wordt omgezet naar de bestemming 'Wonen'.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied 'Oude Baan 48' ligt aan de noordkant van de kern Hulten in het buitengebied van de gemeente Gilze en Rijen. In het noorden en oosten grenst het plangebied aan agrarische gronden. Verder grenst het plangebied in het zuidoosten aan het naastgelegen woonperceel van de Oude baan. In het zuiden grenst het plangebied aan de Oude Baan en in het westen grenst het plangebied aan agrarische grond en een watergang.



Figuur 1 Ligging plangebied (rood omlijnd)

Door verkoop van gronden enkele jaren geleden behoort een klein gedeelte in het noorden van het plangebied niet meer tot het perceel van de Oude Baan 48. In het vigerend bestemmingsplan is dit gedeelte echter meegenomen in het agrarisch bouwvlak waarin ook een groot gedeelte van het plangebied ligt. Voor deze gronden is het bouwvlak niet meer van toepassing. Door het opnemen van deze gronden kan het bouwvlak van deze gronden worden afgehaald.

Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Gilze en Rijen, sectie N, gelegen in de nrs. 896 en 895 en heeft een oppervlakte van circa 15.300 m².

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied valt onder de werking van het bestemmingsplan “Buitengebied” van de gemeente Gilze en Rijen. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 1 juli 2013. Het plangebied heeft op grond van dit bestemmingsplan de bestemming ‘Agrarisch’. Gronden met de bestemming ‘Agrarisch’ zijn bestemd voor grondgebonden veehouderij, paardenfokkerij, akker- en vollegrondstuinbouw en recreatief medegebruik. Binnen het bouwvlak, wat is gelegen over een groot gedeelte van het plangebied, is één bedrijfswoning toegestaan met bijbehorende bedrijfsgebouwen.



Figuur 2 Uitsnede bestemmingsplan “Buitengebied” (plangebied is rood omlijnd, het blauwe vlak is het bestaande bouwvlak)

Naast deze enkelbestemming geldt voor het plangebied tevens de dubbelbestemming ‘Waarde – Landschap – 1’. Daarnaast heeft het noordwestelijke gedeelte van het plangebied de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’. Verder liggen de gebiedsaanduidingen ‘milieuzone – geluidsgevoelige functies – 3’, ‘Overig - IHCS – 1’, ‘overig – agrarisch verbredingsgebied’ en ‘Vrijwaringszone – ILS – 9’ over het plangebied.

Daarnaast ligt de gebiedsaanduiding ‘milieuzone – gevoelige functies – 2’ over het zuidelijke en zuidwestelijke gedeelte van het plangebied. Verder ligt de gebiedsaanduiding ‘Overig – ecologische verbindingszone’ over een klein gedeelte in het westen van het plangebied.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- Verbeelding:
Op de verbeelding zijn de bestemmingen in het plangebied weergegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de regels opgenomen juridische regeling.
- Regels:
In de regels is het gebruik van de binnen het plangebied aangegeven gronden, opstellen en ander gebruik van de gronden juridisch geregeld. Per bestemming is aangegeven wat binnen die bestemming mogelijk en/of toegestaan is.
- Toelichting:
In de toelichting worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van eventuele uitgevoerde onderzoeken opgenomen.

1.5 Leeswijzer

De toelichting is opgebouwd uit verschillende hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt 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 beschreven.

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1 Historie en ruimtelijke structuur omgeving

Het huidige Hulten is ontstaan vanuit kleine landbouwontginningen op de rand van natte en drogere gronden. De lager gelegen natte gronden liggen in het beekdal van de Grote Lei. De drogere gronden zijn nog altijd herkenbaar door de ligging van bosgebied Het Blok op deze plek. De Oude Baan vormde eind 19e eeuw een verbindingsweg tussen de grotere akkercomplexen aan weerszijden van Hulten. Oorspronkelijk lag het zwaartepunt van Hulten elders. In 1368 was Hulten een aparte heerlijkheid, waarbij ter plekke van de huidige Prinsenhoef een hoeve stond waaromheen Hulten was ontstaan. Ook bossen en natte stukken behoorden bij het land van de hoeve. Dit veranderde door de Franse tijd vanaf 1795. Napoleon ontwierp een groot wegenplan voor het gehele rijk. Na de Franse tijd zette Koning Willem I het werk voort en in 1816 werd begonnen met een wegennet voor heel Nederland. Dit leidde tot de aanleg van de Rijksweg tussen Breda en Tilburg, die in 1827 gereed kwam. Deze weg liep langs Hulten, wat nieuwe mogelijkheden opleverde om geld te verdienen voor de arme boeren in Hulten. Zo ontstonden er langs deze weg verschillende horecagelegenheden, al dan niet in combinatie met het boerenbedrijf. Het zwaartepunt van het dorp verschoof langzaam naar de plek van het huidige Hulten.

Huidige situatie kern Hulten

De bebouwing van de kern Hulten is voor een groot deel afgekeerd van de Rijksweg, waardoor het dorp Hulten vanaf de Rijksweg niet goed zichtbaar is. Dichte bosschages en grote bedrijven (zoals een caravanhandel en een mechanisatiebedrijf, ten zuiden van de Rijksweg) domineren het straatbeeld. Het sociaal maatschappelijk zwaartepunt van het dorp (met de kerk, de school en het dorps huis aan het dorpsplein) ligt dan ook aan de noordzijde van de oude Rijksweg. De bebouwing van Hulten bestaat overwegend uit vrijstaande woningen, afgewisseld door boerderijen, stukjes open weiland en stukjes bos. In het buitengebied rondom Hulten is de bebouwing geconcentreerd langs een aantal linten, zoals de Broekdijk en de Hulteneindsestraat in noordelijke richting, en de Hultenseweg in zuidelijke richting. Deze laatste weg ligt overigens sinds 1997 (vanwege een gemeentelijke herindeling) grotendeels op het grondgebied van de gemeente Tilburg.

2.2 Oude situatie

In deze paragraaf een beschrijving van het plangebied zoals het tot voor kort was. Inmiddels is de bebouwing gesloopt.

In het zuidelijke gedeelte van het plangebied, dat grenst aan de Oude Baan, is een woning gelegen met daaraan vast een grote schuur. Verder op het perceel staat nog een schuur. De zuid- en westzijde van het perceel is landschappelijk ingepast met een lange bomenrij.



Figuur 3 Luchtfoto uitsnede plangebied

In het noorden en het westen van het plangebied ligt agrarische grond. Achter de agrarische grond in het westen van het plangebied is een watergang, Grote Leij, gelegen.

Het oostelijke gedeelte van het plangebied is tevens agrarisch grond. Een woonperceel, gelegen aan de Oude Baan, grenst aan dit deel van het plangebied.



Figuur 4 Luchtfoto gehele plangebied

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

De aanleiding van dit bestemmingsplan is dat de agrarische activiteiten op het perceel van de Oude Baan 48 zijn beëindigd. De omvang van het agrarisch perceel is van onvoldoende omvang om nog te kunnen fungeren als een volwaardig agrarisch bedrijf. Daarnaast is de boerderij zodanig verpauperd dat deze de omgeving ten slechte komt.

De wens is dan ook om de bestaande agrarische bedrijfswoning te slopen en met een andere positionering terug te bouwen. Daarnaast wordt beoogd om op het agrarische perceel, grenzende aan de Oude Baan, 2 nieuwe woningen te bouwen. Door het realiseren van deze woningen wordt de rand van de kern Hulten afgerond en sluit de herbouwlocatie aan op de reeds aanwezige bebouwing langs de Oude Baan. Om dit mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk, waarbij de bestemming 'Agrarisch' wordt omgezet naar de bestemming 'Wonen-1' en 'Wonen-2'.

Een klein gedeelte in het noorden van het plangebied behoudt de bestemming 'Agrarisch'. Enkele jaren geleden heeft een verkoop van gronden plaatsgevonden en daardoor behoort het noordelijkste gedeelte van het plangebied niet meer tot het perceel van de Oude Baan 48. In het vigerend bestemmingsplan is dit gedeelte echter meegenomen in het agrarisch bouwvlak waarin ook een groot gedeelte van het plangebied ligt. Voor deze gronden met de bestemming 'Agrarisch' is een bouwvlak niet meer van toepassing. Door het opnemen van deze gronden kan het bouwvlak van deze gronden afgehaald worden. Verder worden de bestaande regelingen overgenomen.

De bestaande bebouwing op het perceel Oude Baan 48 wordt gesloopt, zowel de huidige woning alsook de voormalige agrarische bebouwing. In totaal wordt 842 m² aan bebouwing gesloopt, waarvan 675 m² aan voormalige agrarische bebouwing en 167 m² aan de huidige woning.

Herbouw van de woning

In de nieuwe situatie wordt de woning enigszins naar achteren op het perceel herbouwd. Daarnaast krijgt de nieuwe woning een grotere inhoudsmaat dan de bestaande woning. Onder de gehele woning wordt, indien de waterstanden ter plaatse dit toelaten en uit het onderzoek in paragraaf 5.11 blijkt dat geen niet-gesprongen explosieven in het gebied liggen, een kelder aangelegd.

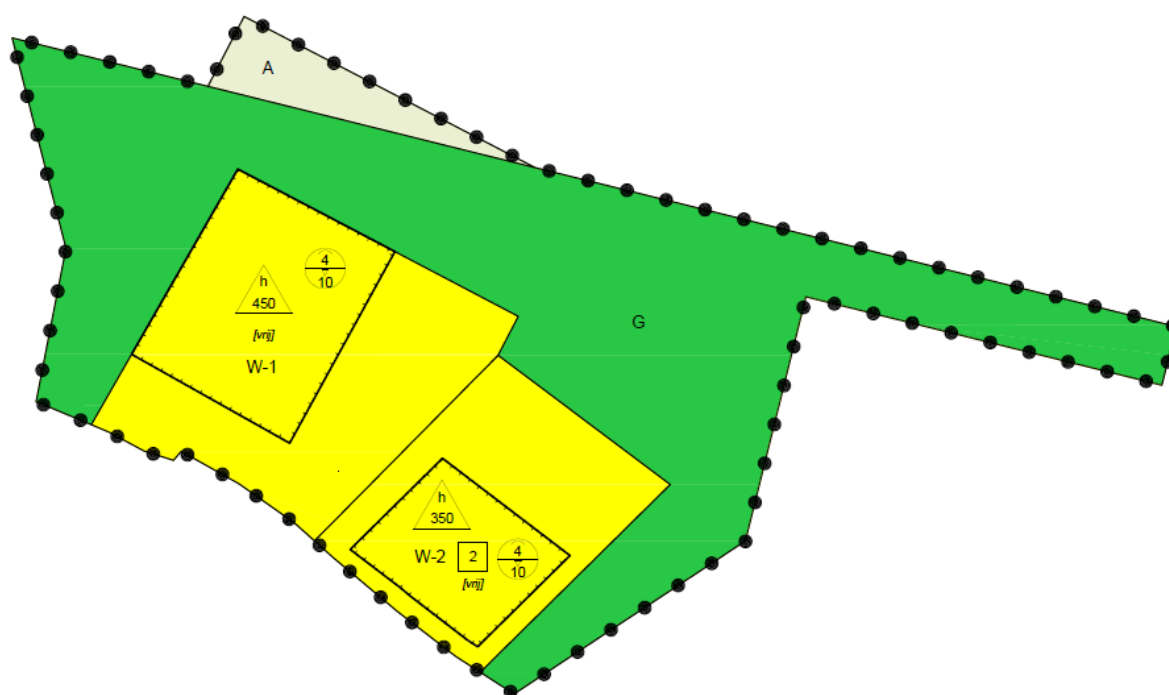
De definitieve vormgeving van de nieuwe woning is nog niet uitgewerkt. Daarom wordt binnen de bestemming 'Wonen-1' een ruim bouwvlak opgenomen, waarbinnen de woning gerealiseerd dient te worden. Om te voorkomen dat het gehele bouwvlak bebouwd kan worden, is in de regels vastgelegd dat maximaal 1 woning is toegestaan. Daarnaast mag de maximaal bebouwd vloeroppervlak van de woning, inclusief aan- en uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen niet meer bedragen dan 450m². Daarnaast zijn de goot- en bouwhoogte vastgelegd op een maximum van respectievelijk 4 m en 10 m.

De woning wordt gebouwd in een landelijke stijl, passend in het buitengebied, met aan de randen een groene inpassing, zoals verder wordt beschreven in hoofdstuk 4.2. Aan beide zijden van de woning ontstaat een zichtlijn naar het achterliggende agrarische landschap, om de openheid van het landschap te behouden.

Twee nieuwe woningen

In het oosten van het plangebied, tussen de nieuwe woning en de bestaande woningen van de Oude Baan wordt de mogelijkheid toegevoegd voor het bouwen van twee woningen binnen de bestemming 'Wonen-2'. Deze worden gebouwd in het bestaande lint aan de rand van de kern. Hierdoor ontstaat een afronding van het gebied dat is aangewezen als zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling.

De twee woningen worden in lijn met de andere bebouwing langs de Oude Baan gebouwd. De woningen aan de Oude Baan bestaan over het algemeen uit vrijstaande woningen met één bouwlaag met een kap. Om de locatie van de nieuwe woningen vast te leggen, is op de verbeelding een bouwvlak opgenomen. Binnen dit bouwvlak is met een aanduiding geregeld dat maximaal twee wooneenheden zijn toegestaan. Dit bouwvlak is buiten de 35-45 Ke-contour geleggen, zodat de aanduiding 'milieuzone – gevoelige functies – 2' geen belemmering vormt voor het planvoornemen.



Figuur 5 Toekomstige situatie plangebied

De goothoogte van de nieuwe woningen bedraagt maximaal 4 meter en de bouwhoogte maximaal 10 meter. Daarnaast krijgt het bouwvlak de bouwaanduiding 'vrijstaand'. De minimale afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt 5 m. Daardoor ontstaat tussen de twee woningen een doorkijk naar het achterliggende landschap. De maximaal bebouwd vloeroppervlak van de woning, inclusief aan- en uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen niet meer bedragen dan 350m².

Aan de randen van het plangebied is voorzien in een landschappelijke inpassing. Aan de oostelijke rand van het plangebied wordt een doorkijk vanaf de Oude Baan naar het achterliggende buitengebied gerealiseerd. Dit draagt bij aan het in stand houden van de zichtlijnen in het buitengebied. Dit gedeelte van het plangebied krijgt de bestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing'. Een gedeelte in het westen en het noorden van het plangebied krijgt eveneens de bestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing'. Hiermee wordt tevens een doorkijk naar het achterliggende landschap gerealiseerd en wordt de beoogde ontwikkeling ingepast in het landelijk gebied.

Parkeren

Parkeren vindt plaats op eigen terrein. Ten aanzien van de benodigde parkeerplaatsen is aangesloten op de algemene kencijfers van het CROW, publicatie 317. Voor een ontwikkeling van een woning in het buitengebied wordt uitgegaan van een parkeernorm van 1,8 - 2,2 parkeerplaatsen. Daarnaast wordt in het Gemeentelijk verkeer- en vervoersplan een kengetal gebruikt van minimaal 2 parkeerplaatsen per woning op eigen terrein. Het plangebied biedt voldoende ruimte voor 2 parkeerplaatsen per woning.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke- en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding. Het nationale ruimtelijke beleid heeft geen consequentie voor het plangebied.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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.

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding. Het nationale ruimtelijke beleid heeft geen consequentie voor het plangebied.

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

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 Ladder voor duurzame verstedelijking is herzien en per 1 juli 2017 is de nieuwe Ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden.

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’.

Een aantal aspecten zijn van belang om te bepalen of en hoe de Ladder moet worden toegepast, waaronder de vraag of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling en of de stedelijke ontwikkeling ‘nieuw’ is.

Voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak dat ‘in beginsel’ sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Voor wonen is daarmee de lijn, dat vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Indien de Ladder niet van toepassing is op het plan, is een motivering nodig waaruit blijkt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daarbij moet onder andere aandacht besteedt worden aan de uitvoerbaarheid van het plan. In het kader van de uitvoerbaarheid moet aandacht worden besteed aan de behoefte aan de beoogde ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt.

Toetsing plangebied

De beoogde herbouw van een woning en het opnemen van de bevoegdheid tot het ontwikkelen van twee woningen aan de Oude Baan 48 is, de jurisprudentie in ogenschouw nemende, niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Het gaat immers om de ontwikkeling van minder dan 12 woningen, waardoor de ondergrens voor aanmerking als ‘stedelijke ontwikkeling’ niet gehaald wordt. De Ladder is niet van toepassing op de beoogde ontwikkeling. Hieronder wordt aandacht besteedt aan de uitvoerbaarheid van het plan.

Behoefte

Uit de Voortgangsrapportage woningbouw 1^e halfjaar 2017 blijkt dat in de periode 1 januari 2017 tot 1 mei 2017 is netto (met verrekening sloop, toevoeging anderszins etc.) 1 woning aan de voorraad in de gemeente Gilze en Rijen is toegevoegd, zodat tot en met 2021 op basis van de woningbouwafspraken 2017 nog 723 woningen netto kunnen worden toegevoegd.

Op dit moment staan 634 woningen in het programma tot en met 2021. Dit betekent voor de korte termijn van vijf jaren een overschot van de woningbouwafspraken met de regiogemeenten en provincie van 89 woningen. Ook op de langere termijn blijft de gemeente binnen de afspraken met de regio.

Regionale afspraken	Netto gereed tot 1 mei 2017	Opgenomen in plannen tot 2022	Overschot binnen regionale afspraken
724	1	634	89

Eind mei 2017 zijn daarnaast de nieuwe bevolkings- en woningbehoefte prognoses van de provincie Brabant beschikbaar gekomen. Hieruit blijkt dat om de bevolkingsgroei te kunnen opvangen de Brabantse woningvoorraad tot 2030 nog met 120.000 woningen moet groeien. De Brabantse bevolking groeit nog tot 2,65 miljoen inwoners rond 2040. Daarna neemt het inwoneraantal iets af. Rond 2040 is ruim een kwart van de bevolking ouder dan 65 jaar. Daardoor groeit ook de vraag naar geschikte woningen voor ouderen en alleenstaanden. Door deze ontwikkelingen neemt de woningvoorraad tot 2050 nog met 160.000 woningen toe. Het grootste deel daarvan, 120.000 woningen, is in de komende tien jaar al nodig. Dat betekent dat per jaar gemiddeld 10.000 woningen gebouwd moeten worden, terwijl de laatste jaren – ondanks het herstel van de woningmarkt - gemiddeld niet meer dan 7 tot 8 duizend woningen zijn gebouwd. “Er ligt zodoende een grote urgentie om het bouwtempo op te schroeven,” concludeert gedeputeerde Erik van Merrienboer (Ruimte).

Conclusie

Het realiseren van drie woningen aan de Oude Baan 48, gelegen net buiten de kern Hulten, past binnen het gemeentelijk en provinciale woningbouwprogramma en voldoet daarmee aan de wens (de uitvoerbaarheid van een plan aantonen) van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor ruimtelijk handelen van de provincie. Sinds de vaststelling van de structuurvisie in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de partiële herziening van de structuurvisie, zoals vastgesteld door de Provinciale Staten op 7 februari 2014 en in werking getreden op 19 maart 2014. Belangrijke beleidswijzigingen hebben betrekking op de realisatie van natuur en de transitie naar zorgvuldige veehouderij in Brabant.

De structuurvisie 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 natuurbeleid. 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 afkomen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant. De ruimtelijke keuzes geven hier op provinciaal niveau invulling aan.

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.

Toetsing plangebied

In de SVRO is het grootste gedeelte van het plangebied aangeduid als 'stedelijk concentratiegebied'. 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 hierbij 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.



Figuur 5 Uitsnede Structuurvisie Noord-Brabant (plangebied is rood omlijnd)

Daarnaast ligt het noordelijke gedeelte van het plangebied binnen de structuur 'gemengd landelijk gebied'. Het gemengd landelijk gebied biedt een multifunctionele gebruiksruiimte voor land- en tuinbouw, natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies.

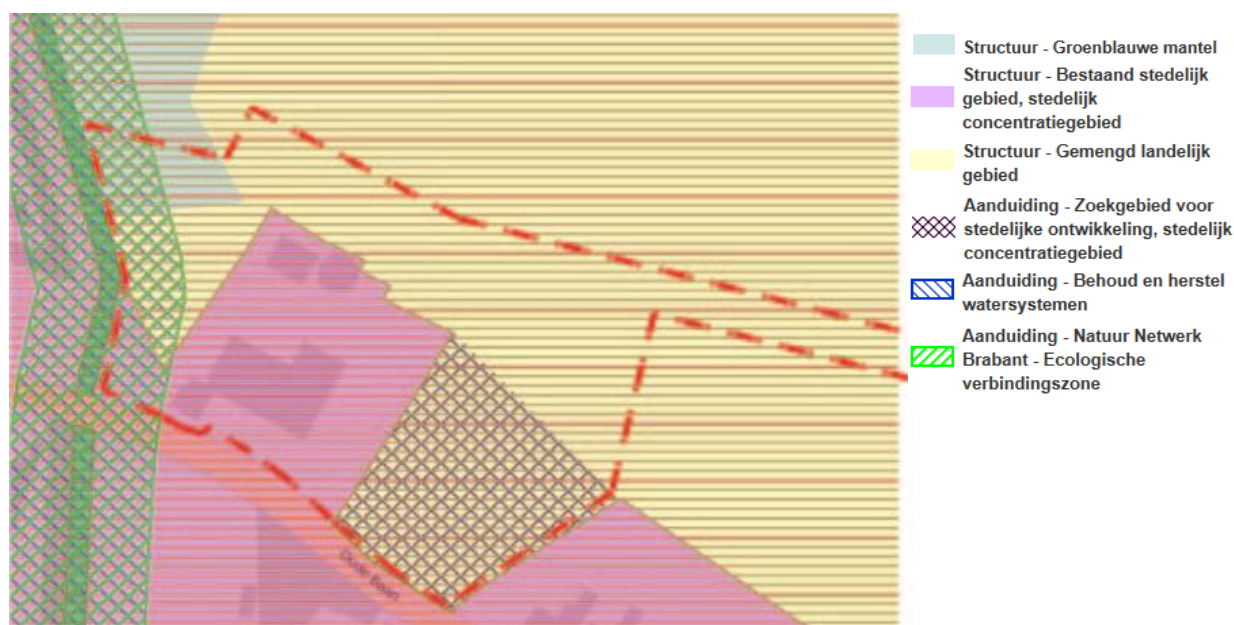
De provincie vindt het belangrijk dat de ruimtevraag voor verdere versterking en ontwikkeling van de (verbrede) landbouw en de vraag naar waterberging, recreatie, toerisme, natuur, landschap en voorzieningen in het landelijke gebied in evenwicht met elkaar worden ontwikkeld.

De beleidsmatige uitgangspunten van de structuurvisie zijn, voor de aspecten waarop het provinciaal belang in het geding is, uitgewerkt in de Verordening Ruimte; een pakket van regels waaraan ruimtelijke ontwikkelingen moeten voldoen.

Verordening ruimte 2014

De Provinciale Staten hebben de Verordening ruimte 2014, hierna de Verordening ruimte genoemd, vastgesteld op 7 februari 2014. Deze verordening is op 19 maart 2014 in werking getreden. Per 15 juli 2017 is de nieuwe geconsolideerde versie van kracht. De Verordening ruimte Noord-Brabant is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op te stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor bouwaanvragen. De Verordening ruimte Noord-Brabant bevat onder andere de volgende onderwerpen:

- bevordering van de ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkeling;
- cultuurhistorie;
- agrarische ontwikkeling en windturbines;
- water;
- natuur en landschap;
- ontwikkeling intensieve veehouderij.



Figuur 6 Uitsnede Verordening Ruimte Noord-Brabant (plangebied is rood omlijnd)

Toetsing plangebied

Bestaand stedelijk concentratiegebied

Het westelijke gedeelte van het plangebied is 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 beoogde ontwikkeling voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. De toets aan de Ladder is opgenomen in paragraaf 4.1 van deze toelichting.

Gemengd landelijk gebied

In de Verordening Ruimte Noord-Brabant is het noordelijke en oostelijke gedeelte van het plangebied gelegen in het gemengd landelijk gebied. In het gemengd landelijk gebied vindt onderscheid plaats tussen gebieden waar een gemengde plattelandseconomie met daarbij passende bestemmingen wordt nagestreefd en anderzijds gebieden waar een in hoofdzaak agrarische economie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen.

Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied bepaalt voor wonen dat alleen bestaande burgerwoningen, bedrijfswoningen of solitaire recreatiewoningen zijn toegestaan. In afwijking daarvan kan een bestemmingsplan voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits is verzekerd dat er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt en de overtollige bebouwing wordt gesloopt. In beginsel wordt geen nieuwe woningbouw toegestaan in het gemengd landelijk gebied.

Het bouwvlak van de herbouw van de woning ligt in de zone van het gemengd landelijk gebied. Binnen deze zone zijn alleen bestaande burgerwoningen/bedrijfswoningen toegestaan. De beoogde ontwikkeling betreft de herbouw van een bestaande woning en de sloop van overtollige bebouwing. Hiermee is de ontwikkeling in lijn met de verordening ruimte. De andere te realiseren woningen liggen buiten de zone van het gemengd landelijk gebied.

Groenblauwe mantel

Een klein gedeelte in het noordwesten van het plangebied is gelegen in de groenblauwe mantel. De groenblauwe mantel vormt het gebied tussen het kerngebied groenblauw uit de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en het landelijk gebied. De mantel beschermt het kerngebied groenblauw en zorgt voor de verbinding met het omliggende gebied. Het bestaat vooral uit multifunctioneel landelijk gebied met grondgebonden landbouw. Het beleid in de groenblauwe mantel is gericht op het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, watersysteem en landschap. Binnen de groenblauwe mantel hanteert de provincie wat betreft nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen een 'ja, mits' benadering. De 'mits' is daarbij vooral gericht op de voorwaarde dat een ontwikkeling een positieve bijdrage levert aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken in het gebied.

Het bouwvlak van de herbouw van de woning zal buiten de zone van de groenblauwe mantel liggen. Het kleine gedeelte van het plangebied dat binnen de mantel ligt, behoudt zijn ecologische en landelijke karakter.

Zoekgebied stedelijke ontwikkeling

Over een gedeelte van het Gemengd landelijk gebied is de aanduiding 'Zoekgebied stedelijke ontwikkeling' gelegen.

Binnen het zoekgebied stedelijke ontwikkeling kan een bestemmingsplan voorzien in een stedelijke ontwikkeling. Een bestemmingsplan hiervoor strekt ertoe dat:

- a. de stedelijke ontwikkeling aansluit bij bestaand stedelijk gebied of plaatsvindt in een nieuw cluster van stedelijke bebouwing;
- b. bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting rekening wordt gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving, waaronder mede begrepen de ontwikkeling van een groene geleding ten behoeve van ecologische en landschappelijke verbindingen, door deze in de planontwikkeling te betrekken.

De bestemming van het grootste gedeelte van het plangebied verandert van 'Agrarisch' in 'Wonen'. Het plangebied is gelegen aan bestaand stedelijk gebied, tegen de kern van Hulten aan. Aan de oostzijde van dit gedeelte ligt bebouwing van de kern Hulten en aan de overkant van de Oude Baan zijn ook woningen gelegen.

De bouwvlakken van de twee nieuw te realiseren woningen ligt in het zoekgebied stedelijk ontwikkeling. Deze beoogde stedelijk ontwikkeling sluit aan op de lintbebouwing van de Oude Baan. De ontwikkeling sluit hierdoor aan op het bestaand stedelijk gebied van de kern Hulten. Om aan te sluiten op de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren van het gebied worden enkele doorkijken naar het achterliggende agrarische landschap gerealiseerd om de zichtlijnen in het landelijk gebied te behouden. Het gedeelte ten oosten van de twee woningen krijgt de bestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing' om de landelijke omgeving zo veel mogelijk te behouden. Ook een gedeelte in het noorden van het plangebied krijgt deze bestemming om een overgang naar het agrarische landschap te creëren. Verder wordt aan alle zijden van het plangebied voorzien in een groen geleding ten behoeve van de ecologische en landschappelijke verbindingen

Aanduidingen

Over een gedeelte in het westen van het plangebied liggen de aanduidingen 'Behoud en herstel watersystemen' en 'Natuur Netwerk Brabant – ecologische verbingszone' (NNB-evz). Binnen deze aanduidingen gelden beperkingen met betrekking tot stedelijke ontwikkelingen, in het bijzonder daarmee verband houdende bebouwing. Ook zijn regels opgenomen over het aanbrengen van oppervlakte verhardingen. Het bouwvlak van de herbouw van de woning zal buiten de zones van deze aanduidingen liggen en tast daarmee niet de waterloop Grote Leij en haar omgeving aan.

Zorgvuldig ruimtegebruik

In artikel 3.1 van de Verordening is gesteld dat een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied bij moet dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving.

De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling moet een verantwoording bevatten die aangeeft hoe:

- a. Het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naastgelegen omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid en waar toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik;
- b. Als onderdeel van zorgvuldig ruimtegebruik gekeken wordt naar het gebruik van het bestaand bouwperceel. Uitbreiding hiervan kan indien de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden om dat binnen de toegestane ruimtebeslag te doen. Indien sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling moet toepassing gegeven worden aan de ladder. Tot slot wordt bepaald dat gebouwen en bijbehorende bouwwerken binnen het bouwperceel (geconcentreerd) opgericht moeten worden;
- c. Rekening is gehouden met de gevolgen voor de in het plan begrepen gronden en naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft bodemkwaliteit, waterhuishouding en eventuele cultuurhistorische-, ecologische-, aardkundige en landschappelijke waarden. Tevens moet de beoogde functie in de omgeving passen en moet sprake zijn van een goede verkeersafwikkeling.

In paragraaf 4.1 is nader ingegaan op de Ladder van duurzame verstedelijking. Daarnaast wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op de landschappelijke inpassing van de beoogde ontwikkeling. Hierbij wordt voorzien in een nieuwe groenstrook ten behoeve van de landschappelijke inpassing. In het kader van zorgvuldig ruimtegebruik wordt door middel van de positionering van en een zichtlijn tussen de bouwvlakken van de twee bouw mogelijkheden in het oosten van het plangebied zorg gedragen voor een betere ruimtelijke en landschappelijke inpassing.

In hoofdstuk 5 is vervolgens voor verschillende sectorale aspecten gekeken of het plan uitvoerbaar is en hoe omgegaan moet en kan worden met voorkomende waarden. Op parkeren wordt in hoofdstuk 3 nader ingegaan.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Met artikel 3.2 van de Verordening benadrukt de provincie dat bij de realisering van een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied ook verzekerd moet worden dat een verbetering plaatsvindt van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling betrekking heeft.

Door de provincie is een handreiking opgesteld om invulling te geven aan de uitvoering van deze kwaliteitsverbetering (november 2011). Voor iedere “ruimtelijke ontwikkeling” dient namelijk onderbouwd te worden hoe invulling wordt gegeven aan artikel 3.2 van de Verordening.

Voor het bepalen van de kwaliteitsverbetering moet tevens uitgegaan worden van de afspraken in regionaal verband van het Hart van Brabant. Hierin wordt een methodiek voor het bepalen van de tegenprestatie bepaald die de gemeente Gilze en Rijen zal gaan hanteren. Het initiatief valt in categorie 3, zodat een landschappelijke inpassing in principe van toepassing is.

Uitwerking plangebied – investering kwaliteitsverbetering

Als eerste wordt de huidige waarde van het plangebied berekend. Vervolgens is de waarde van het plangebied na realisatie van het plan berekend. Het verschil tussen beide waarden geeft de waardevermindering of waardevermeerdering van het plangebied aan. Bij een waardevermeerdering dient 20% geïnvesteerd te worden als tegenprestatie. Ten slotte is aangegeven hoe de tegenprestatie is vormgegeven.

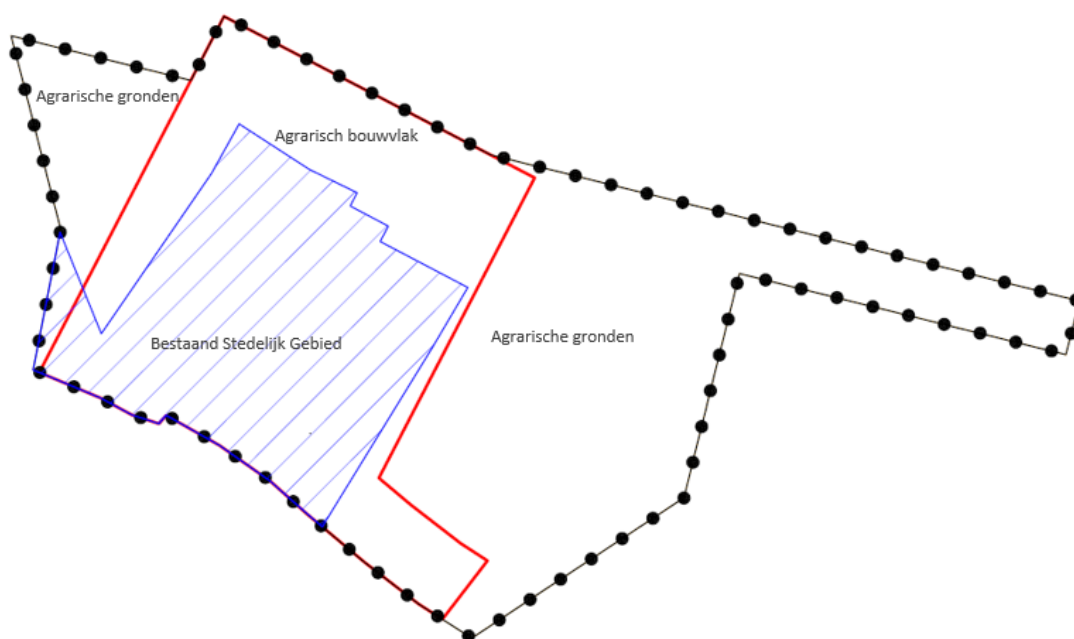
Bij de berekening van zowel de bestaande als de nieuwe waarde van het plangebied is het stuk bestaand stedelijk gebied, zoals opgenomen in de verordening, buiten beschouwing gelaten. Artikel 3.2 van de Verordening en artikel 2.6 van de handreiking kwaliteitsverbetering landschap geven aan dat bestemmingsplannen waarbij een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gepaard moet gaan moet gaan met een kwaliteitsverbetering. In het gebied wat binnen het plangebied is aangewezen als bestaand stedelijk gebied wordt de bestaande boerderij gesloopt en hiervoor in de plaats wordt één nieuwe woning gebouwd. Hierbinnen vindt geen verdere verstedelijking plaats. In het gebied wat niet aan is gewezen als bestaand stedelijk gebied worden twee nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Hier vindt zodoende een ruimtelijke ontwikkeling plaats waarvoor een kwaliteitsverbetering noodzakelijk is. Deze is hieronder dan ook gemaakt.

Onderstaande gegevens, grondprijzen gemeente Gilze en Rijen, zijn als basis genomen voor de berekening van de huidige en toekomstige economische waarde van het plangebied;

- Grondprijs wonen: tot 500 m²: € 320,- /m²
 Tuin: 500 – 1.000 m² (50%): € 160,- /m²
 Tuin: 1.000 – 2.000 m²: € 25,- /m²
 Tuin vanaf 2.000 m²: € 10,- /m²
- Grondprijs agrarisch bouwvlak: € 25,- /m²
- Grondprijs agrarisch: € 5,50/m²
- Grondprijs natuur/groen: € 1,- /m²
- Grondprijs water: € 1,- /m²

Huidige economische waarde plangebied

Het huidige plangebied bestaat uit een groot agrarisch bouwvlak met aan beide zijden agrarische gronden zonder een bouwvlak. Met de blauwe arcering is het Bestaand Stedelijk gebied aangegeven. Deze gronden zijn buiten de berekening van de huidige economische waarden gelaten.



De berekening van de huidige economische waarde van het plangebied ziet er als volgt uit:

	Bestemming	Oppervlakte	Grondprijs /m ²	Waarde
Agrarisch bouwvlak	Agrarisch bouwvlak	3634,00 m ²	€ 25,00	€ 90.850,00
Agrarische gronden	Agrarisch	11.475,00 m ²	€ 5,50	€ 63.112,50
Totaal		15109,00 m ²		€ 153.962,50

Economische waarde plangebied na realisatie van het plan

Om de economische waarde te bepalen van het plangebied na realisatie van het plan, is het gebied opgedeeld in 4 deelgebieden. De 4 deelgebieden zijn hieronder weergegeven. Met de blauwe arcering is wederom het Bestaand Stedelijk gebied aangegeven. Deze gronden zijn buiten de berekening van de economische waarden gelaten.



De economische waarden is als volgt berekend:

	Bestemming	Oppervlakte	Grondprijs /m ²	Waarde
Agrarische grond	Agrarisch	800,00 m ²	€ 5,50	€ 4.400,00
Groen	Groen	11.084,24 m ²	€ 1,00	€ 11.084,24
Kavel 2 Wonen 1568,99 m ²	Wonen tot 500 m ²	500,00 m ²	€ 320,00	€ 160.000,00
	Tuin 500 – 1.000 m ²	500,00 m ²	€ 160,00	€ 80.000,00
	Tuin 1.000 – 2.000 m ²	568,99 m ²	€ 25,00	€ 14.224,75
	<i>Subtotaal</i>	<i>1568,99 m²</i>		<i>€ 254.224,75</i>
Kavel 3 Wonen 1655,79 m ²	Wonen tot 500 m ²	500,00 m ²	€ 320,00	€ 160.000,00
	Tuin 500 – 1.000 m ²	500,00 m ²	€ 160,00	€ 80.000,00
	Tuin 1.000 – 2.000 m ²	655,79 m ²	€ 25,00	€ 16.394,75
	<i>Subtotaal</i>	<i>1655,79 m²</i>		<i>€ 250.537,50</i>
Totaal		15109,00 m ²		€ 520.403,00

Waardevermeerdering

De waardevermeerdering bedraagt op basis van bovenstaande berekeningen:

Huidige waarde: € 153.962,50

Toekomstige waarde: € 520.403,00

Waardevermeerdering: € 366.440,50

De benodigde investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap bedraagt 20% van
€ 366.440,50 = € **73.288,10**

Investering in kwaliteitsverbetering van het landschap

Nadat is bepaald welk bedrag in de kwaliteitsverbetering van landschap moet worden geïnvesteerd, is de vraag waarin moet worden geïnvesteerd. De gemeenten en provincie hebben de voorkeur dat investeringen plaatsvinden aansluitend op of in de nabijheid van het initiatief. Dit is juridisch ook het beste vast te leggen. Het is echter mogelijk dat investeringen in redelijkheid niet in de nabijheid gerealiseerd kunnen worden (bijvoorbeeld vanwege een gebrek aan grond). Op dat moment kan die investering worden ingezet elders binnen de gemeente, om gemeentelijke beleidsdoelen met betrekking tot kwaliteitsverbetering van het landschap te realiseren, dan wel worden aangewend om regionale landschapsprojecten te realiseren. Deze regionale projecten worden uitgewerkt in het kader van de regionale ruimtelijke visie.

Er kan op meerdere wijze geïnvesteerd worden in kwaliteitsverbetering van het landschap:

- a. landschappelijke inpassing van bebouwing en bestemmingsvlakken;
- b. aanleg c.q. herstel van natuur- en landschapselementen ter versterking van de landschapsstructuur;
- c. aanleg recreatieve voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik (bankjes, wandelpaden, bebording, etc.);
- d. fysieke inrichtingsmaatregelen gericht op behoud en herstel van cultuurhistorie en archeologie;
- e. sloop van (niet cultuurhistorisch waardevolle) gebouwen/stallen/kassen en verwijderen verharding;
- f. fysieke bijdrage aan realisering Ecologische hoofdstructuur (EHS) en ecologische verbindingzones (EVZ's).

e. Sloop van (niet cultuurhistorisch waardevolle) gebouwen/stallen/kassen

Het verwijderen van overbodige, landschappelijk storende bebouwing in het buitengebied vormt een belangrijke bijdrage aan de kwaliteit van het landelijke gebied. In de provinciale Handreiking wordt voor het slopen van stallen en andere bedrijfsbebouwing (inclusief asbest en kelders) gerekend met kosten van € 25,- per m² en bij het saneren van kassen en overige verharding met € 5,- per m² glas.

In onderhavig plan worden een woning, voormalig agrarische gebouwen en verharding gesloopt. In totaal wordt 1939,5 m² in het plangebied gesloopt, waarvan 842 m² aan bebouwing tegen een prijs van € 25,- per m² en 1097,5 m² aan verharding tegen een prijs van € 5,- per m². De sloopkosten voor bebouwing en verharding voor het plangebied bedragen: **€ 26.537,50**

Deze kosten mogen afgetrokken worden van de benodigde investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit betekent dat de benodigde resterende investering **€ 73.288,10 - € 26.537,50 = € 46.750,60**.

Landschappelijk inpassingsplan

Door van Helvoirt groenprojecten BV is een landschappelijk inpassingsplan gemaakt ten behoeve van de benodigde investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap. Het plan is vervolgens besproken met de Natuur- en Landschapsvereniging Gilze en Rijen. Zij hebben akkoord gegeven op het plan. De offerte van het landschapsplan en het inrichtingsplan zijn toegevoegd als bijlage 1 en 2.



Figuur 8 Uitsnede Landschapsplan

Hieronder de bijbehorende berekening.

Offerte voor de aankoop en aanbrengen/planten

- 16 beuken, stamomtrek 40 cm (landschapsboom)
- 14 knotwilgen maat 18-20 (knotboom)
- 150 meter diverse heesters 200-250 cm hoog (struweelhaag 6 jaar)
- 12 halfstam fruitboom, maat 18-20 (halfstamfruitboom)

Totaal offerte € 43.360,44

Extra 12 halfstam fruitboom € 4.579,92

Totaal € 47.940,36

Beheersbijdrage

Element	Beheersbijdrage per eenheid	Jaarlijkse vergoeding onderhoud	Totale vergoeding onderhoud
16 landschapsbomen	€ 5,54	€ 88,64	€ 886,40
14 knotbomen	€ 2,68	€ 37,52	€ 375,20
150 meter struweelhaag	€ 0,73	€ 109,5	€ 1.095,00
24 halfstamfruitboom	€ 5,34	€ 128,16	€ 1.261,60
Totaal		€ 363,82	€ 3.638,20

Compensatievergoeding totaal

Aanleg : € 47.940,36

Beheersbijdrage: € 3.638,20

Trajectbegeleiding : € 1.500,00

Totaal: € 53.078,56

Conclusie

De benodigde investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap € 73.288,10.

Na het aftrekken van de kosten voor sloop was de benodigde resterende investering nog € 46.750,60. De landschappelijke inpassing bedraagt € 53.078,56. Hiermee is er een overcompensatie van € 6.327,96.

4.3 Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie Gilze en Rijen 2025 'Wij zijn Gilze en Rijen!'

De toekomstvisie Gilze en Rijen geeft een beeld van de gewenste ontwikkeling van de gemeente tussen nu en 2025.

De 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 kwaliteit te behouden en ze verder te versterken. Ook wil de gemeente nieuwe kwaliteiten ontwikkelen. Dat kan alleen maar als er met z'n allen aan wordt gewerkt. Het is nodig dat de gemeente verbindingen legt met inwoners bedrijven en maatschappelijke organisaties en met de omringende gemeenten.

Voor 2025 heeft de gemeente de volgende ambities:

- versterken van onze positie als woongemeente in het groen tussen twee steden;
- benutten van de 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.

Ambitiedocument Gilze en Rijen

De ambities in het ambitiedocument "Ambities Gilze en Rijen – Nieuwe kansen!" zijn ontstaan uit de Toekomstvisie 2025 "Wij zijn Gilze en Rijen". In de Structuurvisie Stedelijk gebied worden de ruimtelijke ambities verder uitgewerkt. Samen staan deze drie documenten voor de verschillende stappen die de gemeente heeft gezet: van visie, via ambities, naar beleid.

Structuurvisie stedelijk gebied

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 hoofdambitie 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

In de structuurvisie Stedelijk gebied is het volgende beleid voor het plangebied opgenomen:

Herinrichting voormalig tracé van de N282

De omlegging van de N282 biedt kansen voor Hulten. Het huidige beeld van de weg (een enorme barrière die nauwelijks oversteekbaar is) draait hierdoor 180 graden. De weg vormt geen belemmering meer, maar biedt juist kansen voor Hulten.

Het Blok wil de gemeente Gilze en Rijen beter toegankelijk maken. Bovendien streeft de gemeente ernaar om de relatie tussen het zuidelijk en noordelijk gedeelte van het Blok te herstellen, nu de N282 verplaatst wordt.

Het voormalige wegtracé ziet de gemeente als nieuwe verblijfsruimte, waar enkel bestemmingsverkeer en langzaamverkeer rijdt. Vanwege de breedte van het profiel (tot wel 40 meter) ontstaat er een nieuwe openbare ruimte aan de voorzijde van Hulten. De gemeente benut deze ruimte om er een prettige plek van te maken, waar de

aangrenzende woningen graag op uitkijken. Het dorpshart, de kerk en het voormalig parochiehuus geeft de gemeente een gezicht naar de voormalige N282.

Het historische karakter van de route wil de gemeente benadrukken. De geschiedenis gaat terug naar de tijd van Napoleon. De gemeente vindt het belangrijk om het tracé van deze route te behouden en zichtbaar te maken. Dit kan door het aanleggen van een statige bomenlaan over de gehele lengte van het tracé.

Versterking relatie met het landschap

Hulten heeft van oudsher een sterke relatie met het landschap ten noorden van de Oude Baan. Vanuit de Oude Baan zijn er talrijke doorzichten en routes dit buitengebied in. De sanering van de N282 maakt het mogelijk om ook de relatie met het landschap ten zuiden van Hulten te versterken. Hier wil de gemeente zich voor inzetten.

De bedoeling van de gemeente is om dit landschap zo ver mogelijk door te trekken, tot aan de bebouwde kom van Hulten. Het contrast tussen de hoge gronden nieuwe noodzakelijkheid rondom bosgebied het Blok en de lage natte gronden rondom de Grote Lei willen we behouden. Om dit te bewerkstelligen, streeft de gemeente naar verplaatsing of beëindiging van de bedrijven ten zuiden van de N282. De gemeente wil graag meedenken op het moment waarop hier kansen voor ontstaan.

Toetsing plangebied

In het plangebied vindt een herbouw van een bestaande woning plaats en wordt de mogelijkheid tot het bouwen van twee woningen toegevoegd. Daarbij worden enkele doorzichten naar het achterliggende landschap gerealiseerd. Met het ontstaan van deze doorzichten draagt de ontwikkelingen in het plangebied bij aan de sterke relatie van Hulten met het landschap ten noorden van de Oude Baan. Ook worden in het noorden en het westen van het plangebied gebieden bestemd als 'Groen – Landschappelijke inpassing'. Dit draagt tevens bij aan de versterking van de relatie met het landschap.

Welstandsnota Gilze Rijen

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:

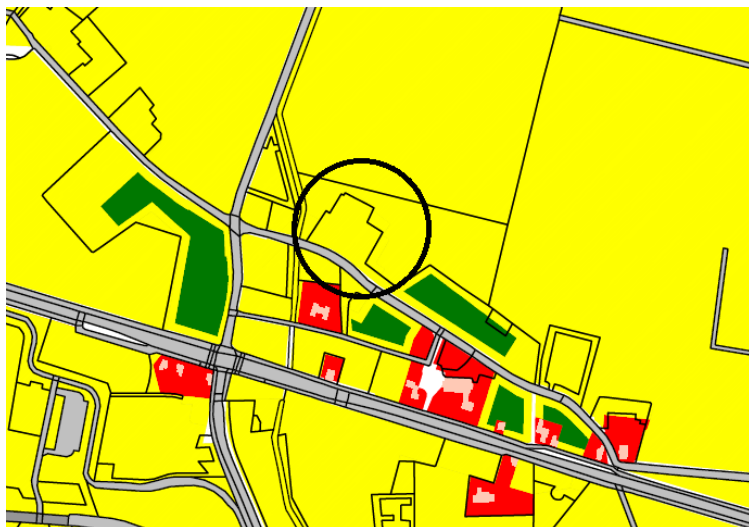
- De relatie tussen vorm, gebruik en constructie;
- De relatie tussen bouwwerk en omgeving;
- De betekenissen van vormen in de sociaal-culturele context;

- 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 het 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.

Toetsing plangebied

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.



Figuur 9 Uitsnede ambitiekaart welstandtoezicht (plangebied is zwart omcirkeld)

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.

Duurzaam bouwen

Gemeente Gilze en Rijen heeft een specifieke ambities 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:

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:

- Duurzame en functionele cohesie tussen bouwwerk, private ruimte, openbare ruimte en omgeving;
- Het bevorderen van sociale en culturele cohesie in de wijk;
- Het duurzaam en functioneel ordenen van ruimten in en rondom bouwwerken in relatie tot openbare ruimte en omgevingsfactoren;
- Duurzaam en functioneel bouwen in vorm, gebruik, constructie, beheer en schoonheid;
- Helderheid in complexiteit door duurzame en functionele balans tussen maat, schaal, materiaal, kleur en duurzame omgevingsfactoren.

In het stedenbouwkundige ontwerp is rekening gehouden met de bovenstaande punten.

VGRP gemeente Gilze en Rijen

Riolering is in onze samenleving een onmisbare voorziening voor het verwijderen van afvalwater uit de woonomgeving. Deze voorziening beoogt de volksgezondheid en het milieu te beschermen. De inzameling en het transport van afvalwater is een gemeentelijke taak die zijn wettelijke basis vindt in de Wet Milieubeheer. In het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan is weergegeven hoe de gemeente Gilze en Rijen haar rioleringsstaak de komende planperiode vorm wil geven.

Een van de uitgangspunten is dat alle nieuwbouw- en herstructureringsprojecten in principe waterneutraal dienen te zijn. De uitbreiding van het verhard oppervlakte 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) en 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 (bijv. 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.

In paragraaf 5.13 zijn de te nemen maatregelen verder uitgewerkt.

5. RANDVOORWAARDEN

5.1 Archeologie

Beleid

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.

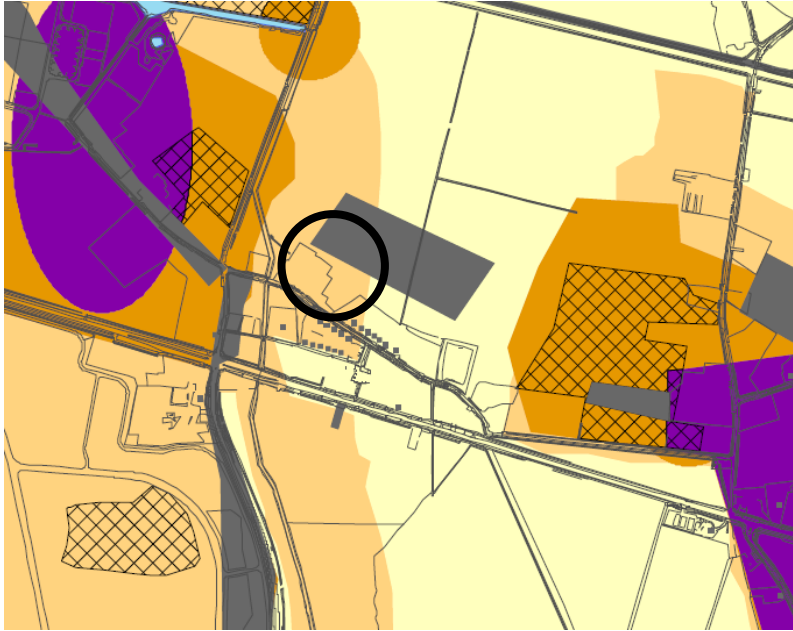
Het document bevat naast het plan ook een beleidskaart en een toelichting. De gemeente wil met dit nieuwe beleid meer maatwerk leveren door te beschermen waar nodig en vrij te laten waar de kans op archeologische vondsten kleiner is. Het nieuwe beleid maakt onderscheid in gebied met hogere en lagere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

De 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.

Plangebied

In het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied” heeft een gedeelte in het noordwesten van het plangebied de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’. Binnen een bouwvlak is een gebied echter vrijgesteld van archeologisch onderzoek.



Figuur 10 Beleidskaart Archeologische Monumentenzorg

Daarnaast is op de gemeentelijke beleidskaart het plangebied gelegen in een gebied met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Het plangebied valt onder Categorie 5: Gebied met middelhoge archeologische verwachting. In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relicten een middelhoge archeologische verwachting. Dat wil zeggen dat deze gebieden net als de gebieden met een hoge verwachting in principe geschikt zijn voor bewoning. Echter is de kans op het aantreffen van vondsten hier kleiner, doordat de dichtheid aan vindplaatsen beduidend lager is dan in de gebieden met een hoge verwachting. Daarom is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 2.500 m² en dieper gaan dan 0,4 m onder maaiveld.

De beplanting binnen de bestemming ‘Groen – Landschappelijke inpassing’ en ‘Agrarisch’ zal niet dieper worden geplaatst dan 0,4 m onder maaiveld. Voor dit gedeelte van het plangebied is daarom geen archeologisch onderzoek noodzakelijk. Voor het overige gebied ‘Wonen-1’ en ‘Wonen-2’ met een oppervlak van 3.261 m² dient echter wel een archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek uitgevoerd te worden.

Onderzoek

Op 22 februari 2018 is door Aeres Milieu een archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek¹ uitgevoerd aan de Oude Baan 48 te Hulten. Het doel van het booronderzoek is de in het bureauonderzoek opgestelde gespecificeerde verwachting te toetsen. Aan de hand van deze gegevens kunnen vervolgens adviezen over de aanwezige archeologische resten, of vervolgtraject worden opgesteld.

Op basis van het uitgevoerde verkennend booronderzoek kan worden gesteld dat de bodemopbouw binnen het plangebied bestaat uit een A-C profiel. Dat wil zeggen dat de bovengrond direct op de natuurlijke ondergrond is gelegen en tussenliggende lagen (E- en B-horizont) zijn verrommeld en opgenomen in de bovengrond. De top van de C-horizont is verstoord. De gevormde bodem (als deze er al was) is opgenomen in de bouwvoor of is verwijderd en de top van de C-horizont is in enkele boringen verstoord. Op andere plaatsen is de C-horizont diep verstoord. De ongestoorde C-horizont werd aangetroffen op variabele diepte, namelijk tussen 30 en 100 cm -mv. Doordat de C-horizont in twee boringen op 30 cm -mv is vastgesteld, is van de overige boringen helder dat er veel van de C-horizont is verdwenen (10 tot minimaal 70 cm). Er is met andere woorden te veel van de bodem verdwenen om nog archeologische resten te verwachten. Met uitzondering van diepere sporen als waterputten of greppels geldt dat archeologische resten, indien aanwezig, niet langer *in situ* aanwezig zullen zijn. Het belang van dergelijke losse sporen wordt echter gering geacht, aangezien alle hiermee samenhangende sporen verloren zullen zijn gegaan door de bodemverstoring.

In het westelijk deel van het plangebied is niet geboord vanwege de aangereden/aangebrachte puinlaag na de recente sloop van de voormalige bebouwing. Na bestudering van de bouwtekeningen van deze bebouwing is naar voren gekomen dat er al delen van het plangebied verstoord waren. Dit betreft de fundering zelf (poeren) die 70 cm – mv reikten. Daarnaast waren er twee onderkelderde delen, onder het woonhuis en onder de stallen en was er op verschillende plaatsen riolering aangelegd. Deze verstoringen kunnen als relatief klein aangemerkt worden, gezien de omvang van de kelders, het riool en de funderingen en we op basis hiervan niet kunnen uitsluiten dat er onder de rest van het huis en stallen nog archeologie aanwezig is. Daar archeologische resten uit het paleolithicum en mesolithicum in de bovenste 30 cm -mv worden verwacht, zullen deze verstoord zijn geraakt bij de bouw en sloop van het huis en de stallen. Er zouden diepere sporen of archeologische resten aanwezig kunnen zijn op de overgang naar de C-horizont onder de niet verstoorde delen van het huis en de stallen. Gezien het hier ook om *off site* sporen zou gaan en niet om *in situ* sporen of resten, is de waardevolle informatie die mogelijke sporen zouden opleveren gering. Zeker wanneer de boringen uit het oostelijk deel van het plangebied een uniform beeld geven van een verstoorde/verdwenen bodem is de kans op het aantreffen van deze sporen klein.

¹ Aeres milieu, Archeologisch onderzoek Oude Baan 48 te Hulten, 11 september 2018, projectnr. AM18010

De aanwezigheid van archeologische sporen kan niet volledig worden uitgesloten, maar de trefkans en de potentiële informatiewaarde worden als gering ingeschat.

Om bovenstaande redenen luidt het advies dat geen archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk wordt geacht.

Het uitgevoerde onderzoek is verricht conform de gestelde eisen en gebruikelijke methoden. Het onderzoek is gericht op het inzichtelijk maken van de toestand van het aanwezige bodemarchief. Hiermee kan de beschadiging dan wel vernietiging als gevolg van de voorgenomen verstoring van een mogelijk aanwezig bodemarchief tot een minimum worden beperkt.

Echter kan door de aard van het onderzoek, steekproefsgewijs, niet volledig worden uitgesloten dat er archeologische resten aan- of afwezig zullen zijn. Indien tijdens de graafwerkzaamheden toch archeologische sporen of resten worden aangetroffen, dient hiervan melding te worden gemaakt bij de Minister van OCW (in de praktijk de RCE) of zoals gangbaarder is bij de gemeente Gilze en Rijen conform Artikel 5.10 (Archeologische toevalsvondst) en Artikel 5.11 (Waarneming) van de Erfgoedwet 2016.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

Beleid

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 Wet milieubeheer.

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. De lijst geeft richtlijnen voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De benodigde afstand tussen bedrijven en gevoelige functies is afhankelijk van de aard en omvang van het bedrijf en de omgeving. Voor een rustige woonomgeving gelden andere eisen dan voor drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijk gebieden.

Alle bedrijven die in de buurt van de planlocaties liggen worden aan de hand van een milieucategorie verbonden met een maximale hinderafstand ten opzichte van milieugevoelige bestemmingen.

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

Onderzoek

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. Voor de beoogde ontwikkeling wordt uitgegaan van een rustig buitengebied, zodat omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering beperkt worden.

Met het voorgenomen plan worden gevoelige bestemmingen (woningen) gerealiseerd en in de nabijheid van het plangebied zijn meerdere bedrijven gelegen (zie onderstaande tabel). Om die reden dient onderzocht te worden in welke mate de realisatie van de woningen deze bedrijven in hun milieuruimte beperkt zouden kunnen worden.

Adres	Soort bedrijf	Milieu categorie	Richtafstand rustig buitengebied	Afstand tot plangebied
Achterstraat 11	Paardenpension	3.1	50 meter	248 meter
Broekdijk 2	Bergings- en transportbedrijf	3.2	100 meter	123 meter
Broekdijk 10	Werkplaats voor Brabantse Delta			25 meter
Gerardus Majellastraat 9	Kerk	2	30 meter	150 meter
Gerardus Majellastraat 10	Autodealer	2	30 meter	48 meter
Gerardus Majellastraat 17	Basisschool en Peuterspeelgroep	2	30 meter	112 meter
Oude Baan 8	Agrarisch bedrijf	2	30 meter	170 meter
Oude Baan 51	Detailhandel (kaaswinkel)	1	10 meter	38 meter
Oude Rijksweg 25	Tankstation	2	30 meter	332 meter
Rijksweg 11B	Verkoop, reparatie en onderhoud landbouwmachines	3.2	100 meter	320 meter
Rijksweg 15	B&B	1	10 meter	199 meter

Rijksweg 17	Caravanstalling, reparatie en onderhoud	2	30 meter	176 meter
Rijksweg 19	Kassen (glastuinbouw)	2	30 meter	200 meter
Rijksweg 25	Restaurant	1	10 meter	223 meter
Rijksweg 32	Detailhandel (chocolaterie)	1	10 meter	113 meter
Rijksweg 34	Detailhandel (guitaren)	1	10 meter	167 meter

Bij de (her)ontwikkeling van de woningen in het plangebied wordt voldaan aan de vereiste richtafstanden tot de omliggende bedrijven en functies. Daarmee wordt enerzijds de beoogde ontwikkeling niet belemmerd door deze bedrijven en vormt anderzijds de beoogde ontwikkeling geen beperking voor de bedrijfsactiviteiten van deze bedrijven.

Conclusie

Op het gebied van bedrijven en milieuzonering zijn geen belemmeringen voor het plan.

5.3 Bodemkwaliteit

Om te zorgen voor 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, is in 2008 het Besluit bodemkwaliteit (Bbk) in werking getreden. Het doel van het Bbk is duurzaam bodembeheer.

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

Onderzoek

In september 2017 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de Oude Baan 48 te Hulten (bijlage, Aeres Milieu B.V., AM17302, 11 oktober 2017).

In verband met de aanwezigheid van maïs is het niet mogelijk gebleken om op het moment van het verkennend bodemonderzoek het gehele plangebied te onderzoeken. In dit verkennend bodemonderzoek is alleen het gebied rondom de bestaande bebouwing (oppervlakte ca. 6.000 m²) meegenomen (fase 1).

Uit de analyseresultaten van het onderzoek blijkt dat de bovengrond niet verontreinigd is met een van de onderzochte componenten. Verder zijn in de ondergrond eveneens geen gehalten gemeten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde. Het freatisch grondwater is licht verontreinigd met barium, nikkel en naftaleen.

Nadat de mais van de onderzoekslocatie is verwijderd is in oktober 2017 het resterende deel (oppervlakte circa 9.000 m²) onderzocht (fase 2).

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond plaatselijk licht verhoogd is met Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen (PAK 10-VROM) en minerale olie. In de ondergrond zijn geen gehalten gemeten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde. Het freatische grondwater is licht verhoogt met barium en molybdeen.

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

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

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

De aangetroffen lichte verontreinigingen in de grond kunnen wel bij grondafvoer 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.

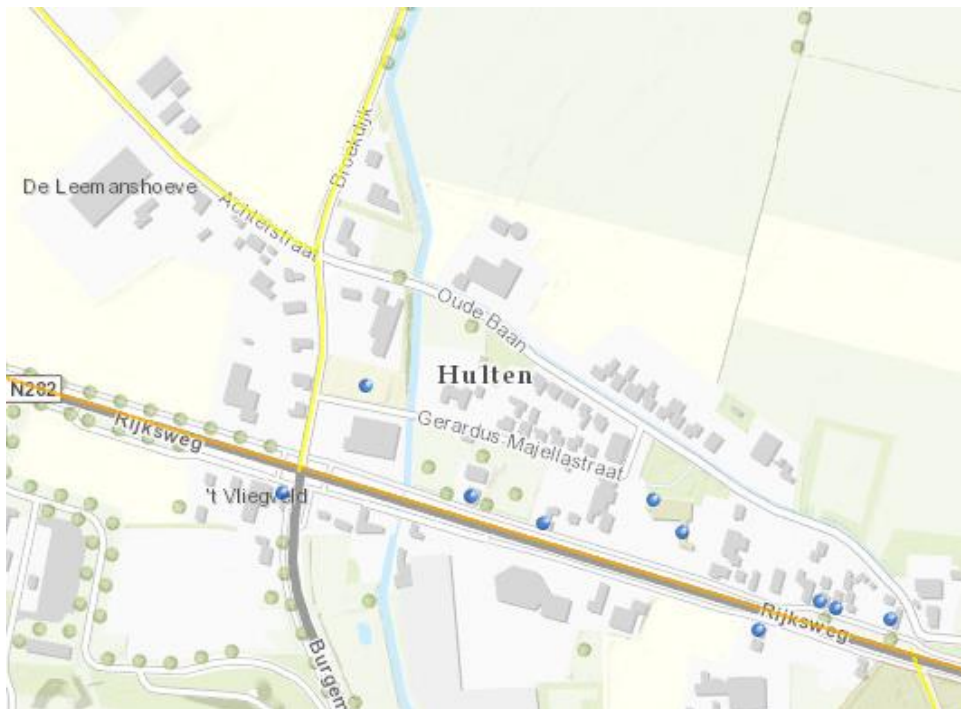
Door het aantreffen van een klein stuk asbestverdacht plaatmateriaal kan niet worden uitgesloten dat de bodem ter plaatse verdacht is op het voorkomen van asbest. Een verkennend onderzoek asbest in grond conform de NEN 5707 kan hier uitsluitsel over geven.

Conclusie

Op het gebied van bodem zijn geen belemmeringen voor het plan.

5.4 Cultuurhistorie

De provincie ziet cultuurhistorische waarden als een belangrijk element van de identiteit van Noord-Brabant. Cultuurhistorische waarden verdienen het om behouden te worden, maar vooral ook om als inspiratiebron te worden gebruikt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.



Figuur 11 Overzicht Cultuurhistorische Waardenkaart

Onderzoek

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Brabant is aangegeven dat in de omgeving van het plangebied bebouwing van cultuurhistorisch belang aanwezig is. De beoogde ontwikkeling heeft geen invloed op deze bebouwing.

Ten zuiden van het plangebied ligt de Rijksweg. Deze is een historisch geografische lijn van hoge waarde. De Broekdijk, gelegen ten westen van het plangebied, is een historisch geografische lijn van redelijk hoge waarde. Door de planontwikkeling worden de cultuurhistorische waarden in de omgeving niet aangetast.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.5 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 gevaarlijk stoffen.

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen 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'.

Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is vanaf 1 april 2015 vastgelegd in de Wet Basisnet en de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wgvs). Voor ruimtelijk ordening in relatie tot transportroutes is er het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Dit besluit is gebaseerd op de Wro en de Wm. Volgens het Bevt mag op grond van een ruimtelijk besluit geen kwetsbaar object in de veiligheidszone worden gebouwd.

Nieuwe beperkt kwetsbare objecten mogen alleen in uitzonderlijke gevallen in de veiligheidszone worden toegestaan. Het Bevt gaat ook in op de hoogte van het groepsrisico (GR). Wanneer het aannemelijk is dat het groepsrisico ver beneden de oriëntatiewaarde blijft of nauwelijks toeneemt, is een verantwoording van het groepsrisico niet verplicht.

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

Onderzoek

Inrichtingen

Binnen of direct grenzend aan het plangebied zijn geen risicovolle inrichting gelegen die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

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 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 (circa 2.500 m), de spoorlijn Tilburg-Breda (circa 4.000 m) en een gasleiding (circa 1.000 m).

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.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.6 Flora en fauna

Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wn) in werking getreden. De Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet zijn opgegaan in deze wet. Deze nieuwe wet bestaat uit minder regels en is overzichtelijker dan de drie huidige wetten. De uitvoering van de Wet natuurbescherming komt grotendeels in handen van de provincies. De wet bevat regels voor de bescherming van in het wild levende dier- en plantensoorten en de belangrijkste natuurgebieden in Nederland.

Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000- gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken.

In de nieuwe Wet natuurbescherming vervalt de bescherming van Beschermd Natuurmonumenten uit de Natuurbeschermingswet. Deze vallen echter vrijwel altijd (op enkele kleine gebieden na) binnen Natura 2000-gebieden of het Natuurnetwerk Nederland en worden dus indirect beschermd.

De provincies hebben daarnaast de bevoegdheid om bijzondere provinciale landschappen of natuurgebieden aan te wijzen. Zij kunnen in een later stadium door de minister worden toegevoegd aan de Natura 2000-gebieden.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN), vroeger de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) genoemd, is het Nederlandse netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter met elkaar en het omringende agrarische gebied verbinden. Het NNN is gebaseerd op provinciale regelgeving die met ingang van de Wn niet is veranderd. In het Natuurnetwerk Nederland liggen:

- Bestaande natuurgebieden, waaronder 20 nationale parken;
- Gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- Landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- Ruim 6 miljoen hectare grote wateren, meren, rivieren, de kustzone van de Noordzee en de Waddenzee;
- Alle Natura 2000-gebieden.

Vanaf 2014 zijn de provincies verantwoordelijk voor de begrenzing en ontwikkeling van dit natuurnetwerk. Tot die tijd was de Rijksoverheid verantwoordelijk.

In het Natuurpact hebben de provincies met het Rijk afgesproken om tot 2027, 80.000 hectare natuur in te richten. Het NNN moet uiteindelijk samen met de natuurgebieden in andere Europese landen een aangesloten Pan Europees Ecologisch Netwerk (PEEN) vormen.

Ecologische verbindingszone

Aan de westzijde van het plangebied loopt de beek 'Grote Leij' die onderdeel uitmaakt van de ecologische verbindingszone 'Nat Kralensnoer'. De ecologische verbindingszones vormen de groene schakels die de Brabantse natuurgebieden met elkaar verbinden.

Samen met het Waterschap Brabantse Delta zijn verschillende gemeenten in Noord-Brabant voornemens de komende jaren de ecologische verbindingszone langs de Grote Leij verder te ontwikkelen. Hiermee wordt leefgebied gecreëerd voor onder meer amfibieën, dagvlinders en kleine marterachtigen, en worden versnipperde deelpopulaties met elkaar verbonden. De beken en het gebied eromheen worden zo ingericht dat planten, dieren en insecten daar alle ruimte krijgen om zich te ontwikkelen. Daarbij worden poelen, bosschages en bloemrijke graslanden aangelegd. De komende tijd werken de gemeenten en het waterschap de plannen verder uit. In 2020 wordt begonnen met de aanleg van de ecologische verbindingszones en het beekherstel.

Om realisering van de ecologische verbindingszone mogelijk te maken, is in het bestemmingplan de aanduiding 'overige zone – ecologische verbindingszone' opgenomen. In de regels is voor deze gronden een bouwverbod en aanlegvergunning opgenomen, zodat het toekomstig gebruik niet onmogelijk wordt gemaakt. Binnen deze zone is het onder andere verboden om bomen te verwijderen, te kappen of te rooien alsmede het verwijderen van oevervegetaties. Tevens is het aanbrengen van bomen of andere opgaande beplanting niet toegestaan.

Beschermde planten en dieren

De lijsten met beschermde soorten zijn veranderd. Er zijn soorten die voorheen beschermd waren en onder de Wet natuurwetbescherming (Wn) niet meer en andersom. Zo zijn een aantal soorten orchideeën, de kleine modderkruiper en rode bosmieren sinds 1 januari 2017 niet meer beschermd. De Wn kent drie algemene beschermingsregimes waarin de voorschriften van de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn en twee verdragen (Bern en Bonn) zijn geïmplementeerd en waarin aanvullende voorschriften zijn gesteld voor de dier- en plantensoorten die niet onder die specifieke voorschriften vallen, maar wel bescherming:

- Vogels: alle vogels in de zin van de Vogelrichtlijn (paragraaf 3.1 van de Wn). Verder nemen de meeste provincies de onder de Flora- en faunawet benoemde vogelsoorten waarvan het nest jaarrond werd beschermd over.
Voor een aantal vogelsoorten geldt dat hun nesten jaarrond beschermd zijn, ook als de soort op het moment van de handeling geen gebruik maakt van het nest. Dit is het geval wanneer een vogelsoort jaarlijks terugkeert naar zijn nest en niet of nauwelijks in staat is om elders in zijn leefgebied een vervangend nest te vinden of te maken.
- Internationaal beschermde soorten: alle dieren en planten, genoemd in de bijlagen bij de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (paragraaf 3.2 van de Wn).
- Overige beschermde soorten: soorten genoemd in de bijlage bij de Wn, die niet onder de reikwijdte van paragraaf 3.2 vallen (paragraaf 3.3 van de Wn). Hieronder vallen onder meer de 'algemene' soorten die onder de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ingrepen waren vrijgesteld. Vrijwel al deze soorten zijn door alle provincies eveneens voor ruimtelijke ingrepen vrijgesteld (een uitzondering geldt bijvoorbeeld voor de mol, die onder de Wn niet meer is beschermd).

De beschermde status van soorten kan echter per provincie verschillen. Provincies hebben de bevoegdheid om bij provinciale verordening vrijstelling te verlenen voor nationaal beschermde soorten. Er is dan geen ontheffing nodig voor werkzaamheden.

Voor soorten die ook niet in de bijlagen van de Wn worden genoemd, fungeert de zorgplichtbepaling (artikel 1.11 Wn) als vangnet. Op grond van deze bepaling moeten schadelijke handelingen voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving in beginsel achterwege worden gelaten, dan wel moeten maatregelen worden genomen om schadelijke gevolgen (zoveel mogelijk) te voorkomen.

Onderzoek

Voor het plangebied is een quickscan natuurwetgeving voor de Oude Baan 48 te Hulten uitgevoerd door middel van een veldonderzoek en een literatuurstudie (Aeres Milieu B.V., AM17302, 10 oktober 2017). Hierbij is niet het gehele plangebied meegenomen. Alleen het gedeelte van het plangebied met het bestaande woonhuis, de twee bijbehorende schuren, het erf en de daar aanwezige begroeiing is onderzocht. In de rest van het plangebied zijn op het moment van onderzoek maïsakkers gelegen.

Uit het onderzoek zijn de volgende conclusies getrokken.

Algemeen voorkomende soorten (A-soorten): vrijstelling

Mogelijk komen in het plangebied zoogdieren en amfibieën voor, die onder de Wet natuurbescherming (Wn) zijn beschermd. Het gaat hier om algemeen voorkomende soorten (zogenaamde A-soorten), waarvoor in de provincie Noord-Brabant een algemene vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling, beheer en onderhoud. Dit betekent dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen. De Zorgplicht (artikel 1.11 Wn) geldt wel altijd: nadelige gevolgen voor dieren en planten moeten altijd zoveel mogelijk worden voorkomen.

Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten dieren die tijdens werkzaamheden worden aangetroffen zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.

Algemeen voorkomende vogels: kappen van bomen buiten het broedseizoen

In de te rooien bomen komen in het broedseizoen mogelijk beschermde vogelnesten voor. Daarbij gaat het om vogels waarvan het nest niet jaarrond wordt beschermd en waarvoor geen omgevingscheck nodig is.

Het doden en vernielen van broedvogels/eieren/jongen kan worden voorkomen door het kappen van bomen en struiken buiten het broedseizoen uit te voeren (buiten de periode 15 maart – 15 juli). Echter dient ook buiten het broedseizoen opgelet te worden op de aanwezigheid van vogels, eieren en vliegvlugge jongen. Door deze aangepaste werkwijze na te leven worden ten aanzien van vogels geen overtredingen van de Wn begaan.

Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.7 Geluid

Beleid

Bij het ontwikkelen van een nieuw ruimtelijk plan is belangrijk rekening te houden met geluidsbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid in ruimtelijke plannen vindt zijn grondslag in vooral de Wet geluidhinder. Daarnaast vindt de beoordeling zijn grondslag in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), op grond van een goed woon- en leefklimaat. In de zin van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn de objecten woningen, geluidsgevoelige terreinen en andere geluidsgevoelige gebouwen beschermt tegen wegverkeerslawaai, industrielawaai, spoorweglawaai en omgevingslawaai. Onder geluidsgevoelige terreinen wordt verstaan: terreinen behorend bij andere gezondheidszorggebouwen dan algemene categorale en academische ziekenhuizen, alsmede verpleeghuizen en woonwagendstandplaatsen. Geluidsgevoelige gebouwen zijn onder andere onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen. Hotels, recreatiewoningen en kantoren zijn niet geluidsgevoelig in het kader van de Wet geluidhinder.

Onderzoek

Voor de beoogde herontwikkeling aan de Oude Baan 48 te Hulten, gemeente Gilze en Rijen, is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de te verwachten optredende geluidbelastingen vanwege weg- en spoorwegverkeerslawaaï (bijlage, K+ Adviesgroep, M17 389 401, 12 november 2017).

Omdat de exacte ligging van de nieuwe woningen nog niet bekend is, is vanwege wegverkeer de ligging van de 48 en 63 dB contour bepaald, voor respectievelijk de voorkeursgrenswaarde en de maximale ontheffingswaarde voor stedelijk gebied. Vanwege railverkeer is de ligging van de 55 en 68 dB contour bepaald.

Railverkeer

Op het hele perceel wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 68 dB wordt echter niet bereikt. Bij de gemeente Gilze en Rijen kan daarom een verzoek om hogere waarde worden ingediend. Als ontheffingscriterium kan daarbij worden aangedragen dat het bouwplan een open plaats opvult tussen de al aanwezige bebouwing. Het verminderen van de geluidsbelasting door het plaatsen van een geluidscherm leidt niet tot het gewenste resultaat. Gezien de afstand tot het spoor en de reeds aanwezige afscherming van de overige gebouwen, is het niet doelmatig een scherm te plaatsen.

Indien een hogere toelaatbare waarde wordt vastgesteld, kan de gemeente aan deze ontheffing aanvullende voorwaarden stellen.

Dit kan betekenen dat het bouwplan dient te beschikken over tenminste één geluidluwe gevel. Hieronder wordt veelal verstaan dat de gevelbelasting niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De voorgevel van de nieuwe woning wordt afgeschermd van het spoor, door die woning, en zal daarmee geluidluw zijn. Plaatselijk worden hogere eisen gesteld aan de gevelgeluidwering. De minimale vereiste gevelgeluidwering wordt berekend door de geluidbelasting te verminderen met 33 dB.

Oude Baan

Op een klein deel van het perceel wordt op 7,5 m hoogte de voorkeursgrenswaarde overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 68 dB wordt nergens op het perceel overschreden. Indien met de ene woning op het zuidoostelijke deel van het perceel wil bouwen, kan bij de gemeente Gilze en Rijen een verzoek om hogere waarde worden ingediend. Door het aanbrengen van een stiller wegdek kan de geluidbelasting met maximaal 5 dB afnemen, waarmee de voorkeursgrenswaarde niet meer zou worden overschreden. De kosten voor een dergelijke maatregel bedragen 200 m x 8 m x €50 = €80.000 en stuiten op bezwaren van financiële aard.

Indien een hogere toelaatbare waarde wordt vastgesteld kan de gemeente aan deze ontheffing aanvullende voorwaarde stellen. Dit kan betekenen dat het bouwplan dient te beschikken over tenminste één geluidluwe gevel. De achtergevel van de nieuwe woning wordt afgeschermd van de weg en zal daarmee geluidluw zijn ten gevolge van deze weg. Wordt gebouwd in het gedeelte waar de geluidbelasting hoger is dan de voorkeursgrenswaarde, dan worden plaatselijk hogere eisen gesteld aan de

gevelgeluidwering. De minimaal vereiste gevelgeluidwering wordt berekend door de geluidbelasting, exclusief aftrek 110g Wgh, te verminderen met 33 dB.

Broekdij en Provinciale weg

De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt nergens overschreden. De Wet geluidhinder legt vanwege deze weg geen restricties op aan het plan.

Vliegbasis

Het plangebied ligt in de 50 dB(A) contour van de vliegbasis Gilze-Rijen (zie 5.12). Daarom moet voor deze woningen een hogere waarde worden vastgesteld door de gemeente. Omdat de 55 dB(A) contour niet wordt overschreden, hoeven geen zwaardere maatregelen te worden getroffen aan de gevel om het binnen niveau van 35 dB(A) ten gevolgen van de vliegbasis te garanderen.

Conclusie

Vanuit het aspect geluid zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkelingen, mits door de gemeente Gilze en Rijen een hogere waarde wordt toegekend. Daarnaast dient bij bouwtechnische uitwerking van de toekomstige bouwplannen rekening gehouden te worden met het vereiste geluidsniveau aan de gevel.

5.8 Geur

In het kader van de ruimtelijke procedure dient enerzijds nagegaan te worden of ter plaatse van het bouwplan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd (milieuhygiënische toets) en anderzijds of het bouwplan leidt tot een belemmering van vergunde rechten van bedrijven in de omgeving (Wm-toets).

Voor veehouderijen is het geurbeleid vastgelegd in de op 1 januari 2007 inwerking getreden Wet geurhinder en veehouderijen (Wgv). De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag maken op een geurgevoelig object (zoals een woning). Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen ligging binnen en buiten de bebouwde kom. De Wgv bevat afstandsnormen die in acht moeten worden genomen. In artikel 3 van de Wet zijn de ten hoogste toegestane geurbelastingen bepaald.

Locatie geurgevoelig object	Ten hoogste toegestane geurbelasting
Concentratiegebied, binnen bebouwde kom	3,0 OU _E /m ³
Concentratiegebied, buiten bebouwde kom	14,0 OU _E /m ³
Niet-concentratiegebied, binnen bebouwde kom	2,0 OU _E /m ³
Niet-concentratiegebied, buiten bebouwde kom	8,0 OU _E /m ³

Deze maximale toegestane geurbelasting is in een aantal gevallen niet van toepassing. Dit is het geval in de volgende situaties:

- Ruimte voor Ruimte woning of aanwezig geurgevoelige object, dat na 19 maart 2000 is gebouwd op een kavel die op dat tijdstip in gebruik was als veehouderij en is gebouwd in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buiten werking stellen van de veehouderij en in samenhang met de sloop van bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben uitgemaakt van de veehouderij;
- Bedrijfswoning behorende bij een andere veehouderij;
- Voormalig geurgevoelig object dat op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit maken van een andere veehouderij.

Als één van deze situaties aan de orde is, wordt er uitgegaan van vaste afstanden. De minimum afstand van een veehouderij tot een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom dient ten minste 100 meter te zijn. Wanneer het geurgevoelig object buiten de bebouwde kom is gelegen dient deze afstand minimaal 50 meter te zijn.

Gemeentelijke geurverordening

De gemeente Gilze en Rijen heeft gebruikgemaakt van de mogelijkheid om te onderzoeken of gemeentelijk geurbeleid gewenst is binnen haar gemeentegrenzen. In 2007 heeft de gemeente een quickscan geur laten uitvoeren. In de rapportage quickscan geur zijn enkele mogelijke geurknelpunten naar voren gekomen met daarbij de aanbeveling deze nader te onderzoeken. Op basis van deze aanbevelingen heeft de gemeente Gilze en Rijen deze Gebiedsvisie geur opgesteld. Dit beleid is vervolgens vastgelegd in een gemeentelijke verordening.

In de Geurverordening is opgenomen dat de minimale afstand van een veehouderij tot een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom minimaal 50 meter moet bedragen.

Onderzoek

Onderhavig plan maakt de herbouw van een woning mogelijk en voegt de mogelijkheid tot het bouwen van twee woningen toe. Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom van Hulten. Een woning is een zogenaamd geurgevoelig object.

In de omgeving van het plangebied zijn enkele veehouderijen aanwezig. In de onderstaande figuur zijn de agrarische bedrijven weergegeven.



Figuur 12 Omliggende agrarische bedrijven Oude Baan 48 te Hulten

Deze veehouderijen zijn echter gelegen ver buiten de minimale afstand (50 meter) van een veehouderij tot een geurgevoelig object. De veehouderijen liggen minimaal 230 meter van het plangebied. Daarnaast zijn er geen intensieve veehouderijen aanwezig in de omgeving van het plangebied. Een nader onderzoek naar het aspect geur is niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.9 Kabels en leidingen

Op of in de directe nabijheid van de locatie, zijn geen transportleidingen dan wel andere belangrijke kabels en leidingen gelegen, welke de realisatie van de beoogde ontwikkeling kunnen belemmeren. De KLIC-melding wordt uitgevoerd om eventuele kabels en leidingen in beeld te krijgen.

5.10 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. Het begrip NIBM is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. 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.

Onderzoek

De regeling NIBM geldt onder andere voor woningbouwlocaties die in het geval van één ontsluitingsweg niet meer dan 1.500 nieuwe woningen mogen omvatten. Bij twee ontsluitingswegen mogen uitbreidingslocaties niet meer dan 3.000 woningen bevatten. De herbouw van één woning en de toevoeging van bouwmogelijkheden voor twee extra woningen draagt ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, hetgeen betekent dat geen nader onderzoek noodzakelijk is.

Conclusie

Op het gebied van luchtkwaliteit zijn geen bezwaren voor de uitvoering van het plan.

5.11 Niet gesprongen explosieven

De raad van de gemeente Gilze en Rijen heeft in februari 2013 besloten een risicokaart te laten opstellen om niet gesprongen explosieven in kaart te brengen. Op deze kaart worden gebieden met het risico op niet gesprongen explosieven inzichtelijk gemaakt. Op basis van ambtelijke informatie uit niet vastgesteld beleid is gebleken dat een detectie-onderzoek noodzakelijk is voor het bouwen van de kelder.

Onderzoek

Door Bom-Be heeft een opsporing uitgevoerd naar de aanwezigheid van CE (conventionele explosieven) op het terrein gelegen aan de Oude Baan 48 te Hulten. Afhankelijk van de meetresultaten (diverse verstoringen op en onder het maaiveld, niet CE-gerelateerd), zal tot op een diepte van 2,5 m vrijgegeven worden.

Het doel van de opsporing is om het onderzoeksgebied dusdanig vrij te geven op de aanwezigheid van CE dat de toekomstige werkzaamheden in de bodem veilig uitgevoerd kunnen worden.

Vooronderzoek

Ten behoeve de gemeente Gilze en Rijen werd door REAS-Euro een vooronderzoek uitgevoerd aan de Oude Baan in Hulten, genaamd Hultens End. De Oude Baan is gelegen ten noorden van de vliegbasis Gilze-Rijen. Dit vliegveld is tijdens de Tweede Wereldoorlog door de Duitse troepen in gebruik genomen en is door de geallieerden meermaals gebombardeerd. Uit het vooronderzoek (documentcode RO-130022 versie 0.1) is naar voren gekomen dat het bijgevolg een verdacht gebied betreft. Het op afwerpmunitie verdachte gebied strekt zich uit tot buiten de grenzen van het werkgebied en de conclusie van het historisch onderzoek is daarom ook van toepassing op het projectterrein langs de Oude Baan nr 48 (+-200 meter van Hultens End). Het gebied is verdacht op verschillende soorten afwerpmunitie tussen 4 lbs tot en met 1.000 lbs (zowel Duits als geallieerd). Tevens zijn er in de omgeving een aantal vliegtuigen neergestort waarvan de crashsite van sommigen niet gekend is.

Terreinonderzoek

Het terrein kon goed en vlakdekkend ingemeten worden, en de data zijn duidelijk. Na interpretatie van de data dienen hierbinnen 312 anomalieën als verdacht voor afwerpmunitie beschouwd te worden. Daarvan zijn 290 objecten verdacht als bommen van 4 lbs en 22 objecten verdacht als bommen tussen de 30 tot 1000 lbs. Negen en twintig zones konden niet geïnterpreteerd worden.

Adviezen

Met de opgestelde objectenlijst kunnen de 312 significante objecten door CTE-deskundigen worden benaderd (in casu: opgegraven) en geïdentificeerd. Wij adviseren om eerst de 22 verdachte objecten met karakteristieken van vliegtuigbommen vanaf 30 lbs te onderzoeken. Gezien de grotere diepte waarop enkelen zich bevinden zal dit met behulp van een graafmachine dienen te gebeuren.

Aangezien er zich op velden 1 & 2 een groot aantal verdachte objecten met karakteristieken van 4 lbs brandbommen bevinden, adviseren wij om velden 1 en 2 (totaal oppervlakte 0,89 hectare) laagsgewijs af te graven tot 50 cm -MV, onder de begeleiding van CTE-deskundigen, of de grondwerkzaamheden onder begeleiding van CTE-deskundigen uit te voeren.

Niet-interpreteerbare zones kunnen niet worden vrijgegeven. Bom-Be stelt voor om deze vooraf laagsgewijs af te graven onder begeleiding van CTE-deskundigen of de grondwerkzaamheden onder begeleiding van CTE-deskundigen uit te voeren. Dit soort werk wordt bij Bom-Be uitgevoerd door specialisten met een jarenlange ervaring.

Conclusie

Uit het onderzoek komt naar voren dat gedeeltes van het plangebied verder onderzocht moeten worden, door het afgraven van de gronden. Dit zal plaatsvinden voor de bouw van de nieuwe woning.

5.12 Vliegbasis Gilze-Rijen

Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan ligt in de nabijheid van de vliegbasis Gilze-Rijen, waardoor diverse zoneringen over het plangebied zijn gelegen. Hierdoor gelden voor delen van het plangebied hoogtebeperkingen.

IHCS

Het plangebied ligt binnen het horizontale obstakelvrije vlak van vliegbasis Gilze-Rijen (onderdeel van de Inner Horizontal en Conical Surface, IHCS). Daarom geldt ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Overig IHCS' (met nummer), ten behoeve van het obstakelvrije (start- en landings)vlak met zijkanten in verband met het beschermingsgebied van in- en uitvliegfunnel van vliegtuigen, een bouwverbod voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, met een hogere bouwhoogte dan 56 m boven NAP ter plaatse van de aanduiding 'Overig - IHCS - 1'.

Het plangebied heeft de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone - ILS – 9'. Ter plaatse van deze aanduiding geldt dat ten behoeve van het verstoringsgebied rondom de start en landingsbaan de bouwhoogte van een bouwwerk in geen enkel opzicht meer mag bedragen dan 30,6 m boven NAP.

Geluid

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 zodanig voorzien van een 50 dB(A) contour. Deze zone wordt aangeduid met de gebiedsaanduiding 'milieuzone – geluidsgevoelige functie 3'. Buiten deze contour mag de geluidbelasting, vanwege de proefdraai-installatie, niet meer bedragen dan 50 dB(A). Binnen het 50 dB(A) contour mogen niet zonder meer nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen worden geprojecteerd. Voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen geldt dat door het College van Burgemeester en Wethouders een ontheffing voor een hogere waarde tot maximaal 55 dB(A) kan worden verleend.

De beoogde ontwikkeling leidt tot de (her)bouw van geluidsgevoelige bestemmingen. Omdat het plangebied in zijn geheel binnen het 50 dB(A) contour van vliegveld Gilze-Rijen ligt is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek is gebleken dat de geluidswaarde de 55 dB(A) niet overschrijdt. Er hoeven dan ook geen zwaardere maatregelen te worden getroffen ten behoeve van de vliegbasis.

Ke-zonering

In het plangebied is naast de gebiedsaanduiding 'milieuzone – geluidsgevoelige functie 3', deels de gebiedsaanduiding 'milieuzone – geluidsgevoelige functie 2' geldig, waar een Ke-lijn geldt van >35-45. Op de gronden die binnen deze aanduiding vallen, mag in principe geen geluidsgevoelige bebouwing worden opgericht, op enkele uitzonderingen na. De uitzonderingen die in de regels zijn opgenomen, komen overeen met de wetgeving zoals vastgesteld in het Besluit geluidsbelasting grote luchtvaart.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet binnen deze gebiedsaanduiding enkel in de herbouw van een woning. De twee nieuwbouwwoningen liggen buiten deze Ke-zonering. Binnen de 'milieuzone – geluidsgevoelige functie 2' worden geen nieuwe geluidsgevoelige bestemming toegevoegd, waarmee de Ke-zonering geen belemmering oplevert.

Nieuw Luchthavenbesluit Gilze-Rijen

Begin 2018 lag het nieuwe ontwerp-Luchthavenbesluit voor vliegbasis Gilze-Rijen ter inzage. Wanneer het plan vastgesteld gaat worden is nog niet bekend. In de huidige situatie ligt het plangebied grotendeels buiten de 35 KE-contour. Bij het inwerking treden van het nieuwe Luchthavenbesluit wordt het Besluit Militaire Luchthaven (BML) van toepassing. In dit besluit komt het gehele plangebied binnen de 35 KE-zone te liggen. Nieuwe woningen zijn dan alleen onder voorwaarden van artikel 6 en 7 toegestaan. Eén van de voorwaarde is dat de woning een open plek in de bestaande, te handhaven bebouwing opvult. Een andere voorwaarde is dat de woning die woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen of standplaatsen vervangen die reeds aanwezig zijn.

De grote woning, in het westen van het plangebied wordt gerealiseerd ter vervanging van de voormalige bedrijfswoningen. De andere twee woningen worden gerealiseerd tussen de bestaande woning binnen het plangebied en het bestaande woonlint van Hulten. Hiermee komen de woningen in het lint te liggen en vullen ze daarmee een open plek in de bestaande, te handhaven bebouwing. Zodoende zijn de nieuwe woningen ook mogelijk op het moment dat het BML van toepassing is.

Conclusie

De vliegbasis Gilze-Rijen vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling, mits door de gemeente Gilze en Rijen een hogere waarde wordt toegekend.

5.13 Water

Beleid

Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn Water (KRW) is een Europese richtlijn die moet leiden tot een verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De Kaderrichtlijn moet in landelijke wet- en regelgeving worden omgezet. Met de komst van de Implementatiewet EG-kaderrichtlijn water is de KRW vertaald in de Nederlandse wetgeving.

De Europese kaderrichtlijn heeft gevolgen voor de gemeente op het gebied van riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid. Er worden ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP2) is opgesteld op basis van de Waterwet en is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2009 – 2015. Het NWP2 geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050.

Met dit NWP2 zet het Rijk een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit, een duurzaam beheer en goede milieutoestand van de Noordzee en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. Hierbij streeft het Rijk naar een integrale benadering, door economie (inclusief verdienvermogen), natuur, scheepvaart, landbouw, energie, wonen, recreatie en cultureel erfgoed zo veel mogelijk in samenhang met de wateropgaven te ontwikkelen. Het beleid en de maatregelen in dit Nationaal Waterplan dragen bij aan het vergroten van het waterbewustzijn in Nederland.

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. Het NWP2 is zelfbindend voor het Rijk. Het Rijk is in het bestemmingsplan Herziening Landgoederen en Groene Gebieden Nederland verantwoordelijk voor het hoofdwatersysteem. In het Nationaal Waterplan legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast. Rijkswaterstaat (RWS) neemt in het Beheer- en Ontwikkelplan voor de Rijkswateren (BPRW) de condities en maatregelen op voor het operationeel beheer om deze strategische doelen te bereiken. Het NWP2 is kaderstellend voor het BPRW. Het kabinet vraagt andere overheden het NWP2 te vertalen in hun beleidsplannen.

Bestuursakkoord Water

Het bestuursakkoord Water volgt op het Nationaal Bestuursakkoord Water en bevat hernieuwde afspraken over bestuur, financiën en richtinggevende kaders voor onder andere water. De maatregelen uit het Bestuursakkoord Water zijn gericht op:

- heldere verantwoordelijkheden, minder bestuurlijke drukte;
- beheersbaar programma voor de waterkeringen;
- doelmatig beheer van de waterketen,
- Werkzaamheden slim combineren;
- het waterschapsbestuur.

De doelstellingen van het 'oude' Nationaal Bestuursakkoord blijven van kracht.

Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021

Op 18 december 2015 is het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 (PMWP) vastgesteld. Het PMWP staat voor samenwerken aan Brabant waar iedereen prettig woont, werkt en leeft in een veilige en gezonde leefomgeving.

Doelen van het PMWP:

- voldoende water voor mens, plant en dier;
- schone en gezonde leefomgeving (bodem, water en lucht);
- bescherming van Brabant tegen overstromingen en externe risico's;
- verduurzaming van onze grondstoffen, energie- en voedselvoorzieningen.

Waterschap Brabantse Delta

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken en beheer van vaarwegen.

Het watersysteembeheer -waaronder grondwater- heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit. Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de Legger.

De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken plus bijbehorende beschermingszones liggen, aan welke afmetingen en vorm die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen vallen de werkzaamheden onder een Algemene regel. Dan kan er onder voorwaarden sprake zijn van vrijstelling van de vergunningsplicht. De Keur en de Algemene regels zijn te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren.

De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'beleidsregel Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak en de hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Waterbeheerplan 2016-2021 (waterschap Brabantse Delta)

Het Waterbeheerplan 'Grenzeloos verbindend' beschrijft de hoofdlijnen van het beheer van water- en zuiveringssystemen voor de periode 2016-2021. Het is een inhoudelijk vernieuwend plan, wat in dialoog met partners is opgesteld. In de uitvoering van ons werk houden wij rekening met de toekomst: klimaatadaptatie, innovaties, ruimtelijke ontwikkelingen, toekomstig medegebruik en het tegengaan van verdroging. Deze ontwikkelingen geven aanleiding tot nieuwe accenten:

- het nationale Deltaprogramma voor waterveiligheid en de versterking van de dijken langs de Rijkswateren en de regionale rivieren;
- het optimaliseren van de zoetwatervoorziening met het oog op de toenemende droogte;
- inzet op de bewustwording van watergebruikers zodat hun inzicht groeit over wat ze zelf aan waterbeheer kunnen bijdragen;

- helderheid over zowel beperkingen als mogelijkheden voor de gebruiksfuncties van het watersysteem;
- het verbeteren van de waterkwaliteit in een meer integrale, gebiedsgerichte uitvoeringsstrategie (combineren van verbeteren van de waterstanden, onderhouden van sloten en treffen van inrichtingsmaatregelen);
- afvalstoffen steeds meer inzetten als waardevolle grondstoffen zoals terugwinning van fosfaat en productie van bioplastisch uit afvalwater;
- een duurzame energiewinning.

Brabant Keur

Voor de beheergebieden van de waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en de Dommel geldt dezelfde keur: Brabant Keur. De keur bevat regels ter bescherming van de waterwerken die nodig zijn voor een goed waterbeheer (kwantiteit) en voor de bescherming van het gebied tegen hoog water. Bij veel projecten is sprake van een toename van het verharde oppervlakte. Hieromtrent is bij de Algemene regels van de keur het volgende opgenomen:

- Bij een toename van het verharde oppervlak van minder dan 2.000 m² stelt het waterschap geen andere eisen aan de verwerking van het hemelwater. Hiervoor geldt het gemeentelijke beleid;
- Bij een toename van het verharde oppervlakte van meer dan 2.000 m² maar minder dan 10.000 m² moeten compenserende maatregelen ten aanzien van de verwerking van het hemelwater worden getroffen conform de rekenregel: benodigde compensatie (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m²);

Bij een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m² is een watervergunning nodig.

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. 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.
In het geval van bestemmingsplan “Den Door Gilze” houdt de gemeente vast aan 40 mm berging i.v.m. wateroverlast in het bemalingsgebied.
- 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.

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.

Ten behoeve van de watertoets is voor het plangebied de waterhuishoudkundige situatie onderzocht.

Bodemopbouw

Uit de beschikbare bodemkundige informatie (Provincie Noord-Brabant en het DINOloket (TNO)) blijkt dat bodem bestaat uit zandgronden met daartussen een kleine leemlaag.

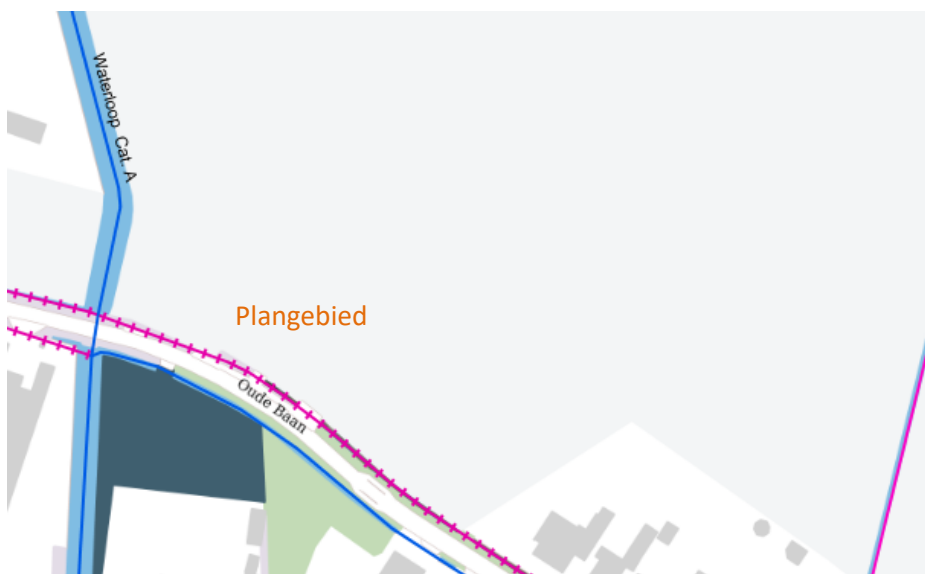
Grondwater

Op basis van de Bodematlas Provincie Noord-Brabant varieert de Gemiddeld Hoogste grondwaterstand in het plangebied tussen de 0 cm –mv en de 160 cm -mv.

Oppervlaktewater

Ten westen van het plangebied is een watergang, Grote Leij, gelegen. Het betreft een A-watergang, welke in de legger van het waterschap Brabantse Delta is opgenomen, zie onderstaande afbeelding.

Deze A-watergang heeft ook nog een bijzondere functie als Ecologische verbindingszone. Voor deze A-watergang geldt als voorwaarde dat een strook van 5 meter, vanuit de insteek van de watergang, vrij gehouden moet worden van obstakels ten behoeve van onderhoud. Afwijken van dit uitgangspunt dient te worden gereguleerd middels een watervergunning. De vrijwaringszone is op de verbeelding en in de regels vastgelegd met de dubbelbestemming Waterstaat – Waterlopen.



Figuur 13 Uitsnede Legger waterschap Brabantse Delta

Hemelwater

In de huidige situatie wordt neerslag die op het plangebied valt, via inzijging, afstroming naar lagere terreindelen en/of de nabijgelegen sloten, en via verdamping afgevoerd. De afvoer van neerslag, afkomstig van de huidige daken, verloopt op traditionele wijze door afstroom op het erf en lozing op het rioolstelsel.

Afvalwater

Het afvalwater van de bestaande bebouwing is aangesloten op een drukrioleringsstelsel. Dit stelsel is via rioolgema(a)l(en) aangesloten op de RWZI in Rijen.

Toekomstige situatie

Het inrichten van bovengrondse infiltratie- en/of bergingsvoorziening(en) binnen het plangebied is mogelijk. Het hemelwater binnen het plangebied kan daarbij via berging (retentie) en infiltratie (vertraagd) worden afgevoerd in de bodem.

Hierdoor wordt het hemelwaterafval niet langer op het rioolstelsel geloosd. Een eventuele voorziening moet voldoende capaciteit hebben om aan de gestelde norm te voldoen.

In de onderstaande tabel zijn de veranderingen in toe- en/of afname van de verharde oppervlakten in het plangebied weergegeven.

Bruto (verharde) oppervlakten	Huidige situatie (m ²)	Toekomstige situatie (m ²)
Totaal oppervlakte plangebied, circa	15.300 m ²	15.300 m ²
Dak oppervlakte		
<i>Woningen en bijgebouwen</i>	176 m ²	1.150 m ²
<i>Bijgebouwen</i>	558 m ²	n.v.t.
Totaal dak oppervlakte	842 m ²	1.150 m ²
Verharde oppervlakte (erf, parkeren), circa	1097,5 m ²	1.600 m ²
Totaal verhard oppervlakte	1.939,5 m ²	2.750 m ²
Onverharde oppervlakte, circa	13.360,5 m ²	12.550 m ²
Toename verhard oppervlakte		810,5 m²

Het totaal verhard oppervlak in de toekomstige situatie neemt toe met circa 810,5 m². Op basis van het beleid van het waterschap dient voor de toename van het verhard oppervlak tussen 2.000 m² en 10.000 m² compenserende maatregelen te worden getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening. De toename in het verhard oppervlakte bedraagt minder dan 2.000 m².

Gezien de ligging, de toekomstige inrichting van het plangebied en de eisen die het bevoegd gezag stelt, wordt de aanleg van een bovengrondse bergings- en infiltratievoorziening, voor een bui van 40 mm (bui van T=10) voor de toekomstige ontwikkeling geadviseerd.

Deze bergings- en infiltratievoorziening dient 110 m³ (2.750 m² x 0,04) te bedragen. Hierdoor is er geen wateroverlast te verwachten op het plangebied en bij derden vanuit het plangebied.

Ten behoeve van het huishoudelijke afvalwater kan aangesloten worden op de reeds bestaande leidingen.

Materiaalkeuze

Het gebruik van uitlogende materialen beïnvloedt de kwaliteit van regen- en oppervlaktewater negatief en dient voorkomen te worden (gedurende zowel de bouw- en gebruiksfase alsmede de inrichting van de openbare ruimte). Emissies naar het oppervlaktewater van PAK (teer- en bitumineuze materialen, verduurzaamd hout), lood, zink en koper (via regenwaterafvoer) moeten worden tegengegaan.

Conclusie

Door het nemen van de juiste maatregelen levert het planvoornemen geen knelpunten op voor de waterhuishouding.

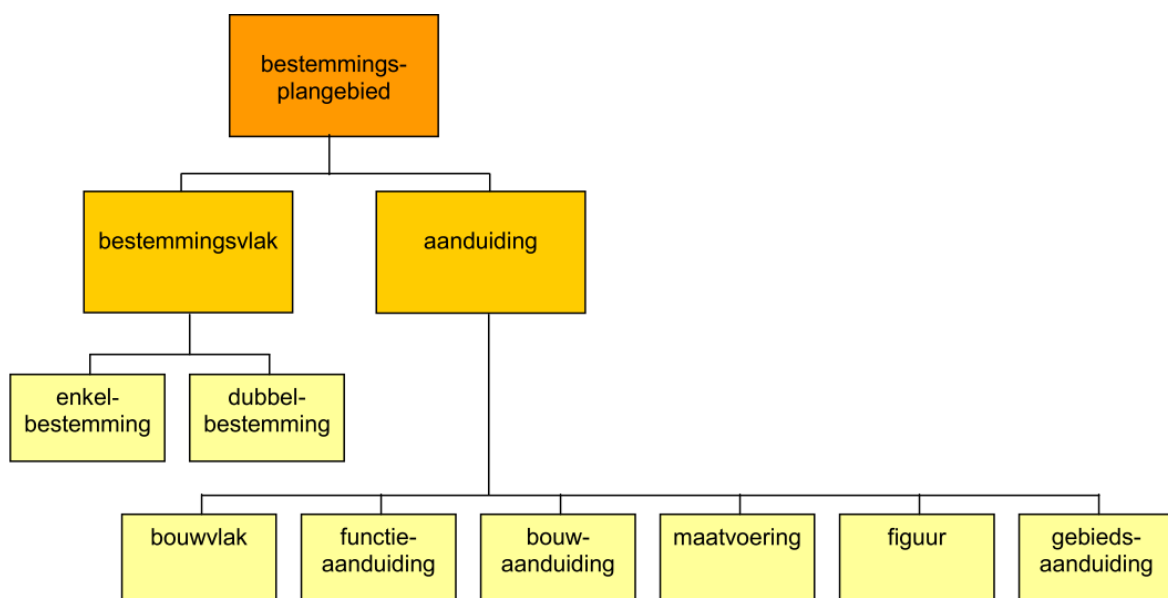
6. JURIDISCHE ASPECTEN

Dit hoofdstuk gaat in op de wijze van juridische vertaling in planregels van de voor het plangebied gewenste ontwikkeling.

6.1 Planvorm

Het bestemmingsplan kan worden gekarakteriseerd als een zogenaamde partiële herziening. In een dergelijke bestemmingsregeling ligt het accent vooral op het inpassen van een kleinschalige ontwikkeling in een groter bestemmingsplan. Vooral vanwege de geringe omvang van het plangebied heeft dit plan slechts een beperkt aantal bestemmingsregels en een eenvoudig kaartbeeld. Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding met de daarbij horende planregels. Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht. De verbeelding bestaat uit één kaartblad.

De planregels zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken: inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. In de volgende paragraaf wordt de inhoud nader toegelicht. Bij het opstellen van de planregels en de verbeelding is uitgegaan van de richtlijnen “Standaard voor Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012)” De SVBP 2012 omvat verplichtingen en aanbevelingen ten aanzien van de vormgeving en indeling van de planregels en de verbeelding. De opbouw van de SVBP 2012 met betrekking tot de verbeelding in de onderstaande figuur gevisualiseerd.



6.2 Toelichting op de bestemmingen

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel wordt een aantal in het plan gebruikte begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van de begrippen beperkt en daarmee de duidelijkheid en rechtszekerheid van het plan vergroot.

Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven op welke wijze de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

Artikel 3 bevat regels voor de bestemming 'Agrarisch'. Deze regels zijn bedoeld voor grondgebonden veehouderij, paardenfokkerij en akker- en vollegrondstuinbouw en bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen en (ontsluitings)wegen.

Artikel 4 Groen – Landschappelijke inpassing

Artikel 4 bevat regels voor de bestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing'. Deze regels zijn specifiek bedoeld voor het aanbrengen en instandhouden van gebiedseigen (erf)bepaling ter landschappelijk inpassing van gebouwen en verhardingen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Ook geluidswerende voorzieningen en de bij de bestemming behorende nutsvoorzieningen vallen onder deze bestemming.

Artikel 5 Wonen-1

Ter plaatse van de te herbouwen woning met bijbehorende gronden heeft de bestemming 'Wonen-1' gekregen. Binnen deze bestemming mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.

Binnen het bouwvlak mag een vrijstaande woning gerealiseerd worden met een maximaal bebouwd oppervlak van 450m², inclusief aan- en uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen. Verder geldt voor de woningen dat een maximale goot- en bouwhoogte is opgenomen van respectievelijk 4 en 10 meter. Daarnaast zijn regelingen opgenomen voor beroep en bedrijf aan huis, mantelzorgwoningen en meergeneratiewoningen.

Binnen deze bestemming is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om de landschappelijke inpassing aan te leggen, te onderhouden en in stand te houden conform het inpassingsplan.

Artikel 6 Wonen-2

Ten westen van de te herbouwen woning worden de gronden bestemt met de bestemming 'Wonen-2'. Binnen deze bestemming mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitsluitend in het bouwvlak worden gebouwd. Binnen het

bouwvlak met de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden – 2’ zijn twee woningen toegestaan.

De woonbebouwing van deze twee bouwmogelijkheden is gespecificeerd met een bouwaanduiding vrijstaand. Verder bedraagt het maximaal bebouwd oppervlak per woning inclusief aan- en uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen 350 m². Verder geldt voor beide woningen een maximale goot- en bouwhoogte is opgenomen van respectievelijk 4 en 10 meter. Daarnaast zijn regelingen opgenomen voor beroep en bedrijf aan huis, mantelzorgwoningen en meergeneratiewoningen.

Artikel 7 Waarde - Landschap - 1 (dubbelbestemming)

Om de kwetsbare landschapstypen te beschermen zijn in het bestemmingsplan ‘Buitengebied’ van de gemeente Gilze en Rijen zes dubbelbestemmingen opgenomen. ‘Waarde – Landschap 1’ is voor dit plangebied van toepassing. Per landschapsgebied wordt een onderscheid gemaakt welke mogelijkheden worden geboden voor teeltondersteunende voorzieningen en werkzaamheden waarvoor een omgevingsvergunning vereist is. De regels uit het bestemmingsplan ‘Buitengebied’ zijn voor dit plan overgenomen.

Artikel 8 Waterstaat – Waterlopen (dubbelbestemming)

Om de A-Watergang ten westen van het plangebied te beschermen, is de dubbelbestemming ‘Waterstaat – Waterlopen’ opgenomen. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken van geringe omvang, welke noodzakelijk zijn voor het beheer en onderhoud van primaire wateren worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3,5 meter.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

In dit artikel is een regel opgenomen die voorkomt dat een al verleende bouwvergunning meegenomen word bij de beoordeling van latere bouwplannen.

Artikel 10 Algemene bouwregels

Met deze regeling wordt voorkomen dat bestaande situaties die afwijken van de maatvoering ingevolge hoofdstuk 2 - onbedoeld - geheel of gedeeltelijk onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan vallen.

Daarnaast zijn regelingen opgenomen met betrekking tot geluidhinder. Het gaat hierbij om de minimaal toegestane afstanden van woningen tot wegen, spoorwegen, landbouwbedrijven en kassen.

Tevens is een regeling omtrent ondergronds bouwen opgenomen.

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

Ten behoeve van de nabij gelegen militaire vliegbasis Gilze-Rijen zijn er aanvullende regels die toezien op obstakelvrije zones en beperkingen geven voor de toegestane bouwhoogte.

Het gaat om de gebiedsaanduidingen ‘vrijwaringszone - ILS - 9’ en ‘Overig – IHCS - 1’

Daarnaast zijn er regels voor ‘Overig - agrarisch verbredingsgebied’ en ‘milieuzone – geluidsgevoelige functie - 2’ en milieuzone – geluidsgevoelige functie – 3’ opgenomen.

Daarnaast is ten behoeven van de realisering van de ecologische verbindingszone de aanduiding 'overige zone – ecologische verbindingszone opgenomen.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van de mogelijkheden tot wijzigen van het bestemmingsplan.

Artikel 13 Algemene procedureregels

Bij de voorbereiding van besluiten dienen bepaalde procedureregels in acht te worden genomen. De belangen en rechtsbescherming van de burgers zijn hierdoor beter gewaarborgd. Ook op basis van het bestemmingsplan worden besluiten genomen. Teneinde rechtsbescherming te waarborgen, is in onderhavig artikel bepaald dat bij de voorbereiding van de besluiten de openbare voorbereidingsprocedure van Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is.

Artikel 14 Overige regels

In de regels bij bestemmingsplannen wordt in een (toenemend) aantal gevallen met verwijzing naar een (andere) wettelijke regeling een procedure, begrip en/of functie uit die andere regeling van toepassing verklaard. Zo ook in dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

Bouwwerken welke op het moment van terzieslegging 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.

Artikel 16 Slotregel

Dit artikel geeft aan onder welke naam dit plan kan worden aangehaald.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder f van het Besluit ruimtelijke ordening dient de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen te worden aangetoond. De ontwikkelingen betreffen een particulier initiatief en bevinden zich op particulier terrein. Inmiddels is een overeenkomst opgesteld tussen de initiatiefnemer en de gemeente ten behoeve van de kosten. Hiermee is het verhaal van kosten van de grondexploitatie over in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd en hoeft geen exploitatieplan conform Wro te worden opgesteld.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan wordt in het kader van de gemeentelijke inspraakverordening ter inzage gelegd. Daarnaast wordt het bestemmingsplan in het kader van het zogenoemde vooroverleg, ex artikel 3.1.1. Bro toegezonden naar bestuurlijke instanties, waarbij de gelegenheid wordt geboden om een reactie te geven op het plan. Daarnaast heeft er overleg plaatsgevonden tussen de opdrachtgever en omwonende (zie bijlage 7). Tijdens dit omgevingsdialoog is besproken wat de bedoelingen zijn en welke stappen ondernomen worden. De reacties waren positief; men gaf aan blij te zijn met de afbraak van verpauperde boerderij en de realisatie van een mooi huis daarvoor in de plaats.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Gilze en Rijen gaf op 26 juni 2018 het voorontwerpbestemmingsplan 'Oude Baan 48' vrij voor de ter inzagelegging. Het plan heeft ter inzage gelegen vanaf 16 oktober 2018 tot en met 26 november 2018. In totaal zijn 3 vooroverlegreacties ontvangen. Er zijn geen inspraakreacties ingediend. De vooroverlegreacties zijn samengevat en voorzien van een antwoord in de 'Nota vooroverleg', zoals toegevoegd aan de bijlage behorende bij deze toelichting.

Naar aanleiding van de vooroverlegperiode is het bestemmingsplan aangepast. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 26 februari 2019 tot en met 8 april 2016, voor 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode heeft een ieder de mogelijkheid gehad zienswijze in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders. Tegen dit ontwerpbestemmingsbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ontvangen.