

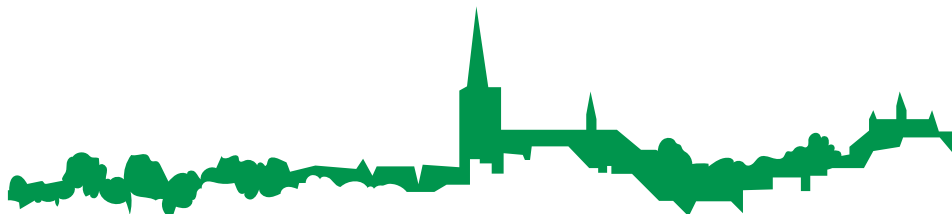
BESTEMMINGSPLAN OUDE BAAN 9, HULTEN





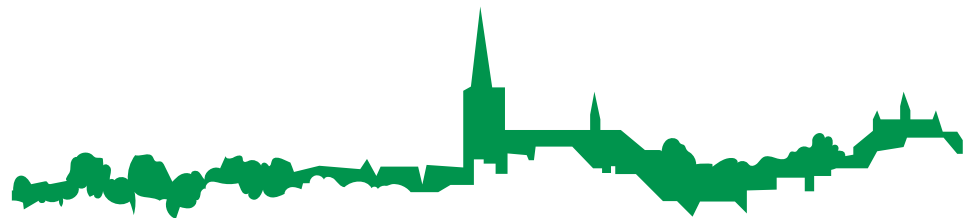
BESTEMMINGSPLAN OUDE BAAN 9, HULTEN GEMEENTE GILZE EN RIJEN

Planstatus	vastgesteld
Datum	11- 02 - 2019
Plan identificatie	NL.IMRO.0784.BPOudeBaan9-VG01
Auteur(s)	Dennis Sebregts, Cristian van Kuijk



Ordito b.v.	E	info@ordito.nl
Postbus 94	T	0161 801 022
5126 ZH	I	www.ordito.nl
Gilze	KVK	54811554

TOELICHTING



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	Bestaande situatie	6
3.	Toekomstige situatie	6
4.	Beleidskader	8
4.1	Rijksbeleid	8
4.2	Provinciaal beleid	9
4.3	Gemeentelijk beleid	12
5.	Randvoorwaarden	18
5.1	Archeologie	18
5.2	Bedrijven en milieuzonering	20
5.3	Bodemkwaliteit	21
5.4	Cultuurhistorie	22
5.5	Externe veiligheid	22
5.6	Flora en fauna	24
5.7	Geluid	25
5.8	Geur	26
5.9	Kabels en leidingen	27
5.10	Luchtkwaliteit	27
5.11	Vliegbasis Gilze-Rijen	28
5.12	Water	30
6.	Juridische aspecten	32
6.1	Planvorm	32
6.2	Toelichting op de bestemmingen	33
7.	Uitvoerbaarheid	35
7.1	Economische uitvoerbaarheid	35
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De aanleiding van dit bestemmingsplan is het feit dat de bedrijfsactiviteiten op het perceel aan de Oude Baan 9 te Hulten al een decennia geleden zijn beëindigd. Het perceel heeft in het huidige bestemmingsplan 'Kern Hulten' de bestemming Bedrijf met een bedrijfswoning en een loods. Feitelijk is het bedrijf hier niet meer gevestigd en wordt de loods gebruikt als bijgebouw voor particuliere opslag. Er is tevens geen relatie meer tussen de loods en de voormalige bedrijfswoning, aangezien sprake is van aparte kadastrale percelen met verschillende eigenaren. Het is wenselijk dat de planologische situatie in overeenstemming wordt gebracht met de feitelijke situatie.

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

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied 'Oude Baan 9' ligt aan de oostkant van de kern Hulten in de gemeente Gilze en Rijen. In het noorden grenst het plangebied aan de Oude Baan, met aan de overkant een perceel met de bestemming 'Bedrijf'. Ten zuiden grenst het aan een woonperceel gelegen aan de Rijksweg. Verder grenst het plangebied in het oosten aan woonpercelen van de Oude Baan. In het westen grenst het aan een groengebied waarachter zich de voormalige kerk bevindt met de enkelbestemming Bedrijf en een klein kantoorgebouw, waar ook wonen is toegestaan.

Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Gilze en Rijen, sectie N, gelegen in de nrs. 125 en 126 en heeft een oppervlakte van circa 1.065 m².



Afbeelding 1 Luchtfoto Hulten (plangebied rood omkaderd)

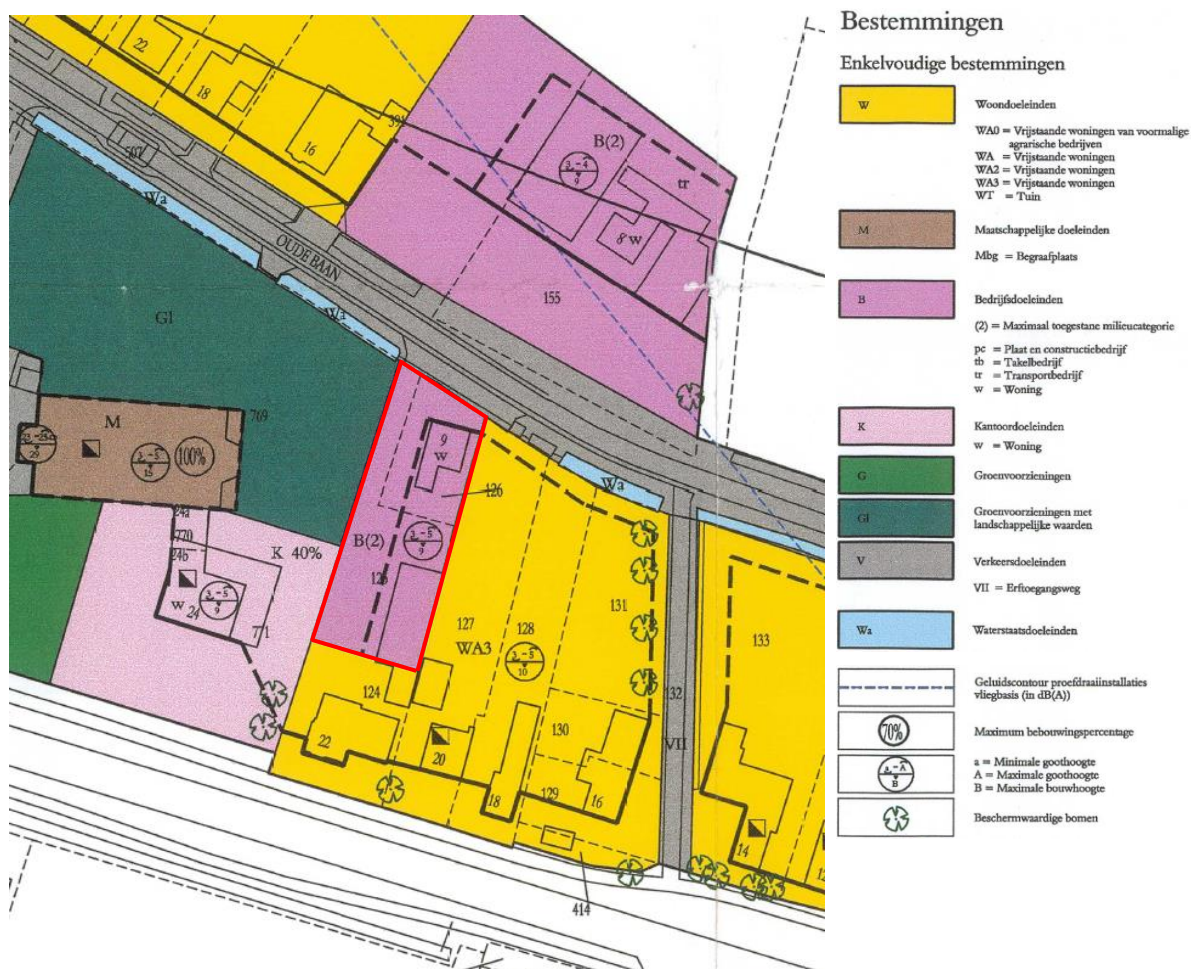
1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied valt onder de werking van het bestemmingsplan “Kern Hulten” van de gemeente Gilze en Rijen. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 10 maart 2008. Het plangebied heeft op grond van dit bestemmingsplan de bestemming ‘Bedrijf’, waar een bedrijf is toegestaan met maximaal een milieucategorie 2. Daarnaast is er één woning toegestaan met een minimale goothoogte van 3 meter, maximale goothoogte van 5 meter en een maximale bouwhoogte van 9 meter.

Volgens de regels, behorende bij het bestemmingsplan, zijn gronden met de bestemming ‘Bedrijf’ ook bestemd voor:

- parkeervoorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- nutsvoorzieningen.

Het plangebied is tevens gelegen binnen de geluidscontour proefdraai-installatie 55 dB(A) van de vliegbasis Gilze-Rijen.



Afbeelding 2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan Kern Hulten

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 dorpshuis 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 Bestaande situatie

In het noordoostelijke gedeelte van het plangebied, dat grenst aan de Oude Baan, is een woning gelegen met twee verdiepingen. Verder staat in het zuidoostelijke deel op het perceel een bijgebouw die wordt gebruikt als particuliere opslagplaats. Het westen van het plangebied is gelegen tegen een begroeid gebied met groenvoorzieningen van landschappelijke waarde.

Het plangebied ligt in de woonkern Hulten, waar de meeste bedrijfsactiviteiten gestopt en verplaatst zijn. Daarnaast worden er ten noordoosten van het plangebied tientallen nieuwbouwwoningen gerealiseerd in het plan Eikenveld.



Afbeelding 3 Plangebied vanaf de Oude Baan

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

De aanleiding van dit bestemmingsplan is dat de bedrijfsactiviteiten op het perceel van de Oude Baan 9 al een decennia geleden is beëindigd. Het is wenselijk dat de planologische situatie in overeenstemming wordt gebracht met de feitelijke situatie. Toekomstige toevoeging van bebouwing en/of verhard terrein wordt niet toegestaan middels voorliggend bestemmingsplan, behalve kleinschalige aanpassingen passend binnen de standaard bouwregels voor de bestemming Wonen en binnen de mogelijkheden voor vergunningsvrij bouwen. Parkeren vindt conform de bestaande situatie plaats op eigen terrein.

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.

Voorliggend bestemmingsplan voegt geen nieuwe woningen toe in het plangebied, waarmee de Ladder niet van toepassing is op de beoogde bestemmingswijziging.

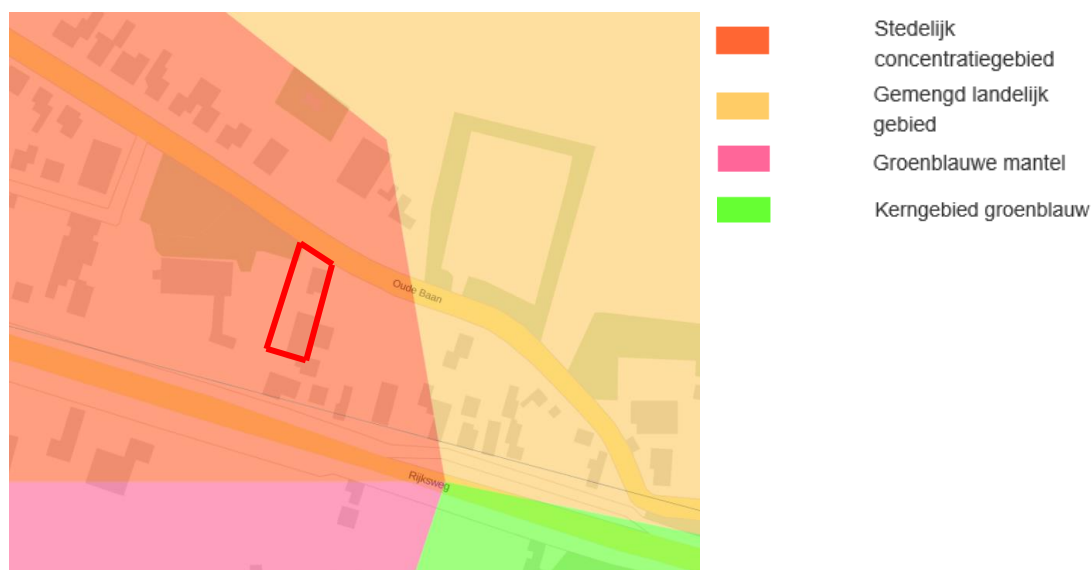
4.2 Provinciaal beleid

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 natuurbelied. 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.



Afbeelding 4 Uitsnede Structuurvisie Noord-Brabant (plangebied is rood omlijnd)

Beoordeling

In de SVRO is 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.

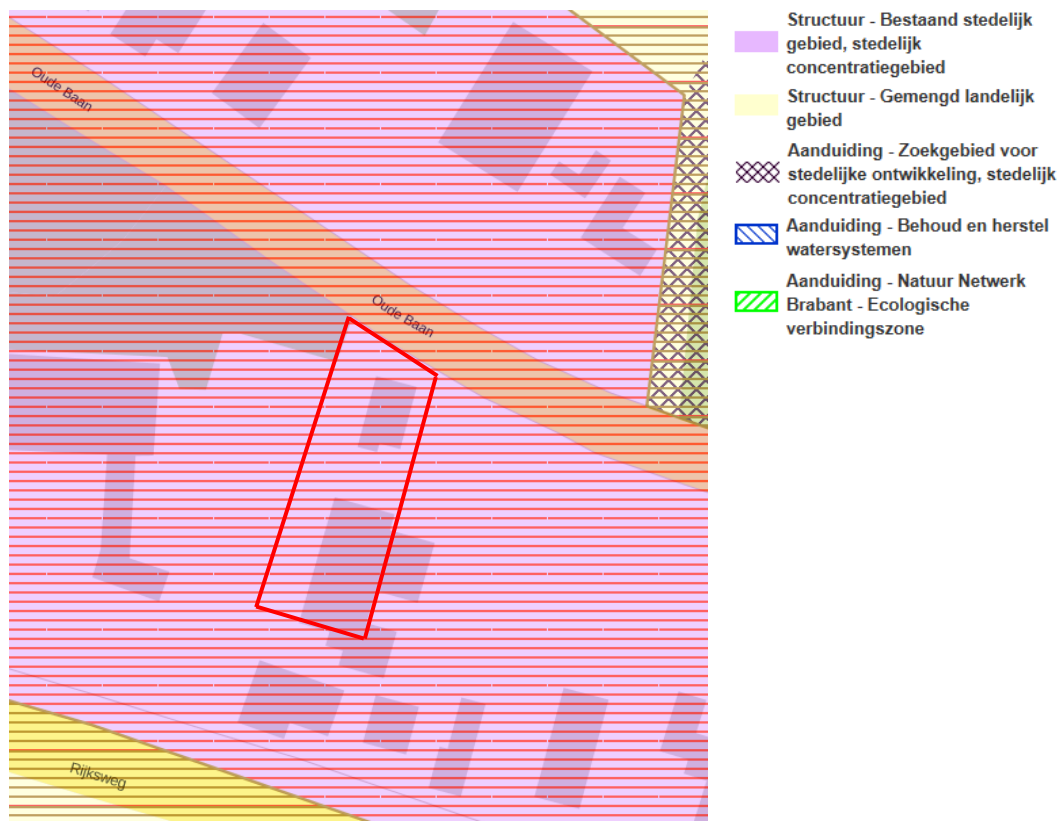
De omzetting van een bedrijfsbestemming met bedrijfswoning naar een woonbestemming past binnen de beleidsuitgangspunten die gelden voor gebieden die in de Structuurvisie ruimtelijke ordening zijn aangewezen als 'stedelijk concentratiegebied'.

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.



Afbeelding 5 Uitsnede Verordening Ruimte Noord-Brabant (plangebied rood omkaderd)

Beoordeling

Het plangebied is, zoals in afbeelding 4 weergegeven, gelegen binnen het bestaande stedelijk concentratiegebied.

Bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling zijn uitsluitend gelegen in bestaand stedelijk gebied. Binnen het bestaand stedelijke gebied is de gemeente in het algemeen vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkeling, mits sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. Daarbij dient te worden voldaan aan de regionale afspraken ten aanzien van het woningbouwprogramma. Voorgenomen bestemmingswijziging past binnen de voorwaarden zoals gesteld in de Verordening ruimte van de Provincie Noord-Brabant.

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 Gilze en Rijen is in de raad van 21 december 2015 vastgesteld. De basis voor de structuurvisie wordt gevormd door zowel de toekomstvisie 'Wij zijn Gilze en Rijen' als het ambitiedocument 'Ambities Gilze en Rijen - Nieuwe kansen!'. De hoofdambities en koers zijn bepaald en hierin vastgelegd.

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

De rol van de structuurvisie is veelzijdig:

- de structuurvisie concretiseert de toekomstvisie en het ambitiedocument, voor het ruimtelijke domein. De structuurvisie draagt daardoor bij aan het vormgeven van onze lokale en regionale ambities;

- met de structuurvisie laten we zien hoe we aansluiten bij de lokale en regionale kracht en hoe we ons onderscheiden. Zo kan de gemeente de structuurvisie strategisch inzetten tijdens overleg met bovengemeentelijke partners;
- de structuurvisie zorgt vanuit de integraliteit ook voor overzicht. Het is het instrument bij uitstek om dwarsverbanden te leggen tussen de verschillende lokale en regionale beleidsvelden;
- ook geeft de structuurvisie de mogelijkheid om projecten voor de komende jaren te prioriteren.

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

1. Nieuwe Noodzakelijkheid:

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

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

2. Sterke schakels:

“Bereikbaar voor iedereen”. Dit betekent dat we kiezen voor:

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

3. Levendige centra:

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

- Herkenbare en levendige dorpsharten
- Goed functionerende winkelconcentratiegebieden

4. Karakteristieke bedrijvigheid:

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

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

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 parochiehuis 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.

Beoordeling

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een bestemmingswijziging van 'Bedrijf' naar 'Wonen'. Hiermee wordt enkel de woonbestemming toegestaan en zullen er geen bedrijfsactiviteiten plaats kunnen vinden.

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.

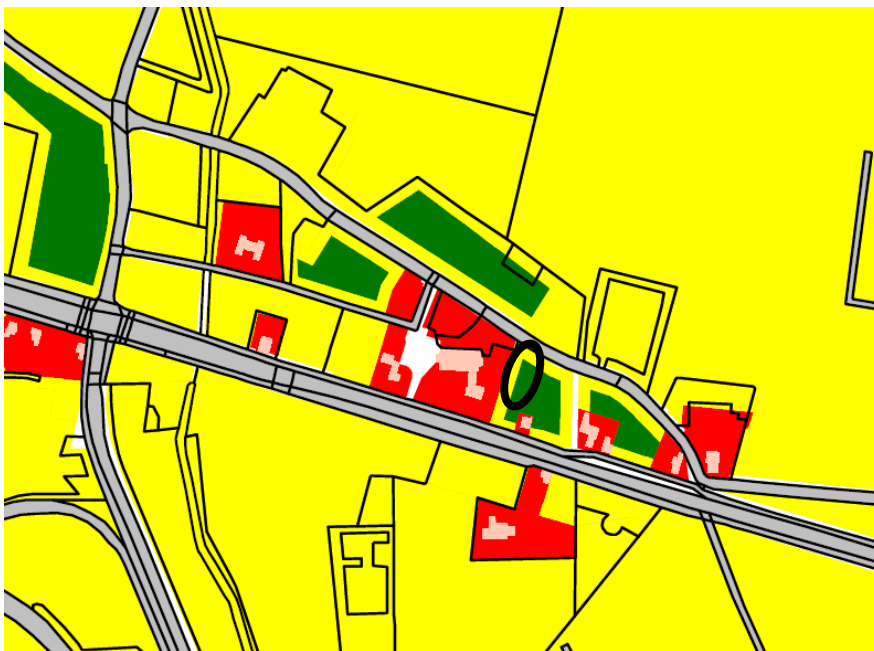
De algemene welstandscriteria richten zich op:

- 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.

Beoordeling

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



Afbeelding 6 Uitsnede ambitiekaart welstandstoezicht (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.

Beleidsplan Archeologie

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

Beleidskaart

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

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

Het gemeentelijk archeologiebeleid bestaat uit:

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

De archeologische beleidskaart vertaalt de archeologische waarden en –verwachting naar concrete maatregelen. Op basis van de beleidskaart wordt de gemeente onderverdeeld in verschillende categorieën met daaraan gekoppelde voorschriften. De beleidskaart wordt vertaald in de bestemmingsplannen.

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.

5. RANDVOORWAARDEN

5.1 Archeologie

Landelijk beleid

Voor archeologie geldt de nationale wetgeving die afkomstig is uit Europees beleid. Het Verdrag van Valletta (of wel: 'Verdrag van Malta') regelt hoe er omgegaan moet worden met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland heeft het verdrag in 1992 mede ondertekend. De uitgangspunten van dit Europese verdrag zijn in de Nederlandse wet- en regelgeving verankerd door middel van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). De Wamz is in werking getreden op 1 september 2007 en wijzigt hiermee de Monumentenwet uit 1988, de Ontgrondingenwet (Ow), de Wet milieubeheer (Wm), de Woningwet (Ww) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Sinds de invoering van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Vanaf 1 juli 2016 is dit op dezelfde wijze als via de Wamz verwerkt in de Erfgoedwet en in de toekomst zal dit verwerkt worden in de Omgevingswet. Tot de Omgevingswet ingaat gelden voor onderdelen, die gaan over de fysieke leefomgeving, de bepalingen uit de Monumentenwet. Dit is opgenomen in de overgangsregeling van de Erfgoedwet.

Het uitgangspunt is dat er verplicht rekening gehouden moet worden met het behoud van het archeologisch erfgoed in de bodem. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden door middel van archeologisch onderzoek. Bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

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.

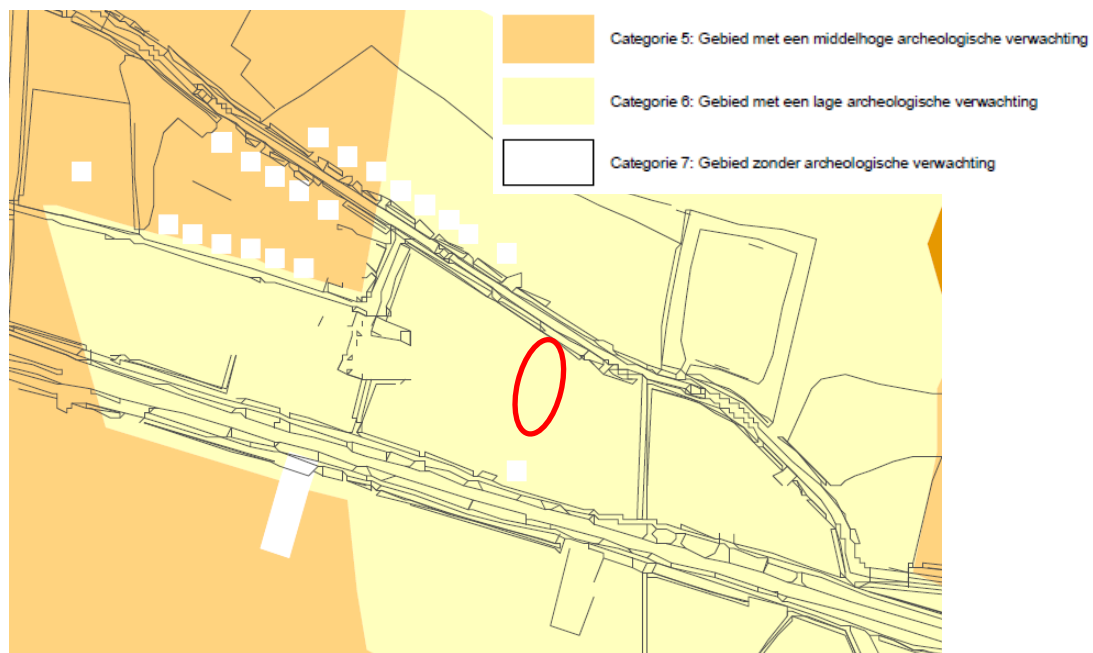
De beleidskaart is opgesteld aan de hand van feitelijke bodemgegevens over het grondgebied van de gemeente. Afhankelijk van de verwachtingswaarde wordt het beleid versoepeld of juist aangescherpt. In zijn algemeenheid heeft de gemeente meer activiteiten vrijgesteld van archeologisch onderzoek.

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.

Onderzoek

In het vigerende bestemmingsplan “Kern Hulten” heeft het plangebied geen archeologische waarde. Op de gemeentelijke beleidskaart van Gilze Rijen ligt het plangebied in een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde, Categorie 6. In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een lage archeologische verwachting. Er gelden geen beperkingen voor bouw-, sloop- en aanlegvergunningvergunningen.



Afbeelding 7 Beleidskaart Archeologische Monumentenzorg

Een archeologisch onderzoek is vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 25.000 m² en dieper gaan dan 0,4 m onder maaiveld. Voorliggend bestemmingsplan betreft een bestemmingswijziging, waardoor er geen bodemingrepen plaats vinden en een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

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

Bestaande situatie

In de bestaande situatie van het plangebied en de omgeving zijn verschillende bedrijven en instellingen aanwezig in de nabijheid van de woning. In onderstaande tabel zijn de bestaande functies in en rond het plangebied weergegeven.

Adres	Omschrijving	Milieu categorie	Richtafstand rustig buitengebied	Afstand tot plangebied
Gerardus Majellastraat 9	Kerk	2	30 meter	30 meter
Oude Baan 8	Transportbedrijf	2	30 meter	35 meter
Oude Baan 51	Detailhandel (kaaswinkel)	1	10 meter	75 meter
Gerardus Majellastraat 10	Autodealer	2	30 meter	195 meter
Gerardus Majellastraat 17	Basisschool en Peuterspeelgroep	2	30 meter	100 meter

Rijksweg 11B	Verkoop, reparatie en onderhoud landbouwmachines	3.2	100 meter	110 meter
Rijksweg 15	B&B	1	10 meter	100 meter
Rijksweg 17	Caravanstalling, reparatie en onderhoud	2	30 meter	110 meter
Rijksweg 19	Kassen (glastuinbouw)	2	30 meter	230 meter
Rijksweg 32	Detailhandel (chocolaterie)	1	10 meter	210 meter

Bij de functies in het gebied in de omgeving van het plangebied wordt voldaan aan de richtafstanden ten opzichte van de woning aan de Oude Baan 9. Daarnaast wordt middels de bestemmingswijziging van Bedrijf naar Wonen het woon- en leefklimaat voor de woningen in de omgeving verbeterd.

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. Voorliggende ontwikkeling betreft echter enkel een bestemmingswijziging. De woning in het plangebied is al decennia lang aanwezig en bewoond en de bedrijfsactiviteiten zijn ook al een decennia geleden gestopt op de locatie.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

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.



Afbeelding 8 Overzicht Cultuurhistorische Waardenkaart (zwarte stip is de woning in het plangebied)

Onderzoek

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Brabant is aangegeven dat in de omgeving van het plangebied bebouwing (blauwe cirkels) 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. 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 2.300 m), de spoorlijn Tilburg-Breda (circa 730 m) en een gasleiding (circa 900 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 instandhoudingsdoelen, 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.

Onderzoek

In het kader van flora en fauna is nader onderzoek niet benodigd voor de planrealisatie, aangezien het enkel een bestemmingswijziging van 'Bedrijf' naar 'Wonen' betreft waarbij het plangebied onveranderd blijft en er geen fysieke ingrepen plaats vinden.

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 wegverkeerslawaaï, industrielawaai, spoorweglawaaï en omgevingslawaaï. Onder geluidsgevoelige terreinen wordt verstaan: terreinen behorend bij andere gezondheidszorggebouwen dan algemene categorale en academische ziekenhuizen, alsmede verpleeghuizen en woonwagenstandplaatsen. 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

Voorliggend bestemmingsplan voorziet niet in een nieuwe geluidsgevoelige bestemming, het maakt enkel een bestemmingswijzing mogelijk van 'Bedrijf' naar 'Wonen'. De woning in het plangebied blijft onveranderd.

Conclusie

Vanuit het aspect geluid zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkelingen.

5.8 Geur

In het kader van de ruimtelijke procedure dient enerzijds nagegaan te worden of ter plaatse van het plangebied een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd (milieuhygiënische toets) en anderzijds of het planvoornemen 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

Het geurbeleid is vastgelegd in een gemeentelijke verordening. De raad van Gilze en Rijen heeft de geurverordening op 17 juli 2017 gedeeltelijk ingetrokken. 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.

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom van Hulten. Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf bevindt zich op 560 meter aan de Achterstraat 10. Het geurgevoelige object ligt op ruime afstand van het plangebied en voldoet hiermee aan de minimale afstand van 50 meter.

Door middel van deze bestemmingswijziging wordt geen nieuw geurgevoelig object toegevoegd.

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 (vierentwintiguurgemiddelde).

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 bestemmingswijziging middels voorliggend bestemmingsplan 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 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 zijanten 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 is ook gelegen binnen de 'Vrijwaringszone – ILS – 9', waar de bouwhoogte in geen enkel opzicht meer mag bedragen dan 30,6 m boven NAP. Met voorliggend bestemmingsplan wordt ruim onder deze hoogte gebleven en zodoende worden de maximum toelaatbare hoogtes niet opgenomen in het plan.

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 (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.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet niet in een nieuwe geluidsgevoelige bestemming, waarmee de 50 dB(A)-contour geen belemmering oplevert.

Ke-zonering

In het plangebied is 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 geluidgevoelige bebouwing (woningen, scholen en dergelijke) worden opgericht, op enkele uitzonderingen na. De uitzonderingen die in de regels zijn opgenomen, komen overeen met de wetgeving zoals vastgelegd in het Besluit geluidsbelasting grote luchtvaart.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet niet in een nieuwe geluidsgevoelige bestemming, waarmee de Ke-zonering geen belemmering oplevert.

Rattle noise

Het laagfrequente geluid van de Chinook helikopters die vanaf Gilze Rijen opereren, veroorzaakt in diverse woningen in de omgeving 'rattle' geluid. Rattle is het 'rammelend' geluid dat in woningen optreedt als gevolg van trillingen of lage tonen. Rattle noise treedt op bij woningen met een geluidbelasting op de gevel van 75 dB(A) of meer. Deze woningen komen in aanmerking voor beschermende maatregelen tegen rattle noise.

Op basis van onderzoek van TNO¹ over de effecten van Rattle noise, opgenomen in het 'Ontwerp-luchthavenbesluit Gilze-Rijnen (22 januari 2018)', valt het plangebied buiten de zone van geluidsbelasting op de gevel van de woning van 75 dB(A) of meer, waardoor het aspect rattle noise geen belemmering oplevert.

In het ontwerp-luchthavenbesluit wordt tevens geen onderscheidt gemaakt tussen bedrijfswoningen en burgerwoningen.

Conclusie

De vliegbasis Gilze-Rijen vormt geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging van Bedrijf naar Wonen.

¹ TNO Inventarisatie van maatregelen tegen rattle noise door Chinook-helikopters voor woningen rond de vliegbasis Gilze-Rijen, december 2017.

5.12 Water

Watertoets

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht, in het kader van het Besluit Ruimtelijke Ordening, een watertoets te verrichten. In de toelichting bij ruimtelijke besluiten en plannen, waarop bovengenoemd besluit van toepassing is, is het noodzakelijk een beschrijving te geven van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

Uitgangspunten gemeente Gilze en Rijen

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

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

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

- Systeemkeuze in de watertoets: Alle nieuwbouw- en herstructureringsprojecten worden in principe waterneutraal uitgevoerd. In eerste instantie wordt geprobeerd te voorkomen dat er negatieve effecten op grond- en oppervlaktewater zijn. Dit wil zeggen:
 - o hemelwater zo mogelijk bovengronds te bergen en te infiltreren om verdroging te voorkomen;
 - o hemelwater eventueel te bergen en vertraagd af te voeren naar oppervlaktewater;
 - o 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;
 - o In uitbreidingsgebieden dient waterneutraal gebouwd te worden en wordt dus 40 mm berging in een infiltratievoorziening of in oppervlaktewater geëist;
 - o 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;
 - o 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.

Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan betreft een bestemmingswijziging, waarbij geen wijzigingen plaats vinden aan de waterhuishoudkundige situatie en het aandeel verhard oppervlak gelijk blijft. Het aspect water vormt hiermee geen belemmering.

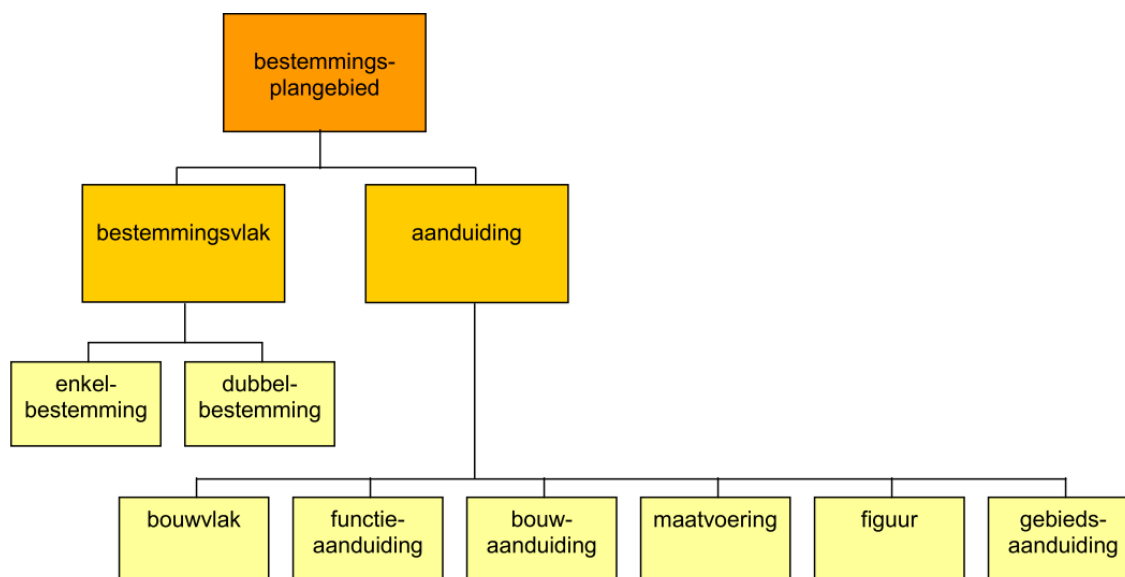
6. JURIDISCHE ASPECTEN

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 Wonen

De gronden in het plangebied zijn bestemd voor de woongebouwen en hebben derhalve de bestemming “Wonen” met de aanduiding “vrijstaand” gekregen. Binnen deze bestemming zijn de volgende bouwwerken toegestaan: woningen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en andere bouwwerken.

In dit artikel staat voor de woning en bijbehorende bouwwerken ook bouwregels over de maximale goot- en bouwhoogte. De maximale goothoogte is aangeduid op de verbeelding.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 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 5 Algemene bouwregels

In dit artikel van de regels staan de algemene regels voor bebouwing, algemene bebouwingspercentages, bouwhoogtes en toegestane overschrijdingen door ondergeschikte bouwwerken.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van het strijdig gebruik.

Artikel 7 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 ‘milieuzone – geluidsgevoelige functie - 2’ en milieuzone – geluidsgevoelige functie – 3’ opgenomen.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van de mogelijkheden tot ontheffing.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

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

Artikel 10 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 11 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 12 Overgangsrecht

Bouwwerken welke op het moment van tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag gehandhaafd blijven.

Artikel 13 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 omwonenden.