



Bestemmingsplan

Toelichting

BESTEMMINGSPLAN

Inhoud :
IDN-nummer :
Projectnummer :
Profitmanagernr. :
Opdrachtgever :
Opsteller :
Status :
Datum :



Pouderoyen Compagnons vormgeving van stad en land is een handelsnaam van Pouderoyen BV

St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ NIJMEGEN
tel: 024-3224579
fax: 024-3241240
e-mail: info@pouderoyen.nl
www.pouderoyen.nl

IBAN NL29 RABO 0154 8198 75
KVK 14 06 66 14
BTW NL 8104.81.996 B01

INHOUD

BLZ

1. INLEIDING	3
1.1. Aanleiding en doelstelling.....	3
1.2. Plangebied.....	3
1.3. Geldend bestemmingsplan.....	4
1.4. Leeswijzer.....	5
2. PLANBESCHRIJVING	6
2.1. Bestaande situatie	6
2.2. Beschrijving planontwikkeling.....	7
2.2.1. Ontwikkeling	7
2.3. Afwijkingen van geldende bestemmingsplan	9
3. BELEIDSKADER	10
3.1. Europees- en Rijksbeleid	10
3.1.1. EU kaderrichtlijn Water.....	10
3.1.2. Vogel- en habitatrichtlijn	10
3.1.3. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	11
3.1.4. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.....	11
3.1.5. Bro; ladder voor duurzame verstedelijking	12
3.1.6. Flora- en faunawet.....	12
3.2. Provinciaal beleid	13
3.2.1. Provinciale Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014.....	13
3.2.2. Verordening Ruimte 2014	15
3.3. Beleid Waterschap	20
3.3.1. Waterbeheerplan 2016 – 2021.....	20
3.3.2. Keur waterkeringen en wateren	21
3.4. Conclusies	21
4. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN	22
4.1. Archeologie en cultuurhistorie	22
4.1.1. Archeologie.....	22
4.1.2. Cultuurhistorie	22
4.2. Leidingen	23
4.3. Milieu	23
4.3.1. Bedrijven en milieuzonering	23
4.3.2. Bodem	24
4.3.3. Externe veiligheid	26
4.3.4. Geluid	27
4.3.5. Geur.....	29
4.3.6. Luchtkwaliteit	30
4.4. Natuur	31

4.4.1.	Gebieden -Natuurbeschermingswet en NNB	31
4.4.2.	Soorten – flora en fauna	33
4.5.	Verkeer en parkeren.....	35
4.6.	Waterhuishouding.....	36
4.6.1.	Algemeen	36
4.6.2.	Gevolgen voor de waterhuishouding	36
4.6.3.	Wateradvies.....	37
4.6.4.	Conclusie	37
4.7.	Veiligheidszones vliegbasis Gilze-Rijen.....	37
5.	JURIDISCHE REGELING.....	39
5.1.	Algemeen	39
5.2.	De locatie.....	39
6.	ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID.....	41
6.1.	Economische uitvoerbaarheid	41
6.2.	Maatschappelijke aanvaardbaarheid.....	41
6.2.1.	Vooroverleg	41
6.2.2.	Verdere procedure.....	41
BIJLAGEN		42
-	Advies woningverplaatsing Rijksweg 111B i.r.t. EHS	
-	Verkennd bodemonderzoek	
-	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï en geluidswering	
-	Quickscan Flora en fauna	
-	Aanvullend vleermuisonderzoek	
-	Wateradvies.....	

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding en doelstelling

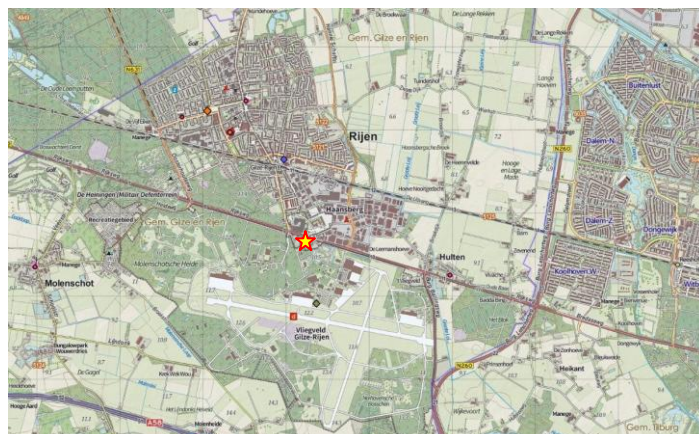
De voorliggende toelichting is opgesteld om op de locatie Rijksweg 111B te Rijen de verplaatsing van een bestaande burgerwoning (en bijgebouw) mogelijk te maken.

Op de locatie Rijksweg 111B bevindt zich een bestaande burgerwoning met bijgebouw. Initiatiefnemer wenst deze woning in noordelijke richting te verplaatsen. Daarnaast wordt het wenselijk geacht om de toegangssituatie met betrekking tot het oostelijk aangrenzende tankstation te vergroten. Hiertoe dient, mede gelet op de voorgenomen reconstructie van de Rijksweg, de hoofdontsluiting van het woonperceel in plaats van aan de oostzijde aan de westzijde van de woning te worden gesitueerd. Als gevolg van de bereikbaarheid is het hiervoor noodzakelijk om ook het bestaande bijgebouw naar de westzijde te verplaatsen.

De voorgenomen verplaatsing van woning en bijgebouw leidt ter plaatse tot een verbeterde ruimtelijke zonering, waarbij de woning binnen de bebouwingsstructuur aan de Rijksweg wordt opgenomen en de groene en ecologische samenhang van de achterliggende terreinen door sloop van bebouwing en verharding en een meer natuurlijke inrichting zal toenemen. Dit leidt tot een feitelijke en fysieke kwaliteitsverbetering.

De gemeente Gilze en Rijen ziet aanknopingspunten in het ruimtelijk beleid om de herbouw van de woning elders op het perceel te laten plaatsvinden. Herbouw van een woning op een andere locatie is binnen het geldend bestemmingsplan niet mogelijk. Hiervoor is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk.

1.2. Plangebied



Uitsnede topografische kaart, situering planlocatie (Bron: www.kademo.nl)

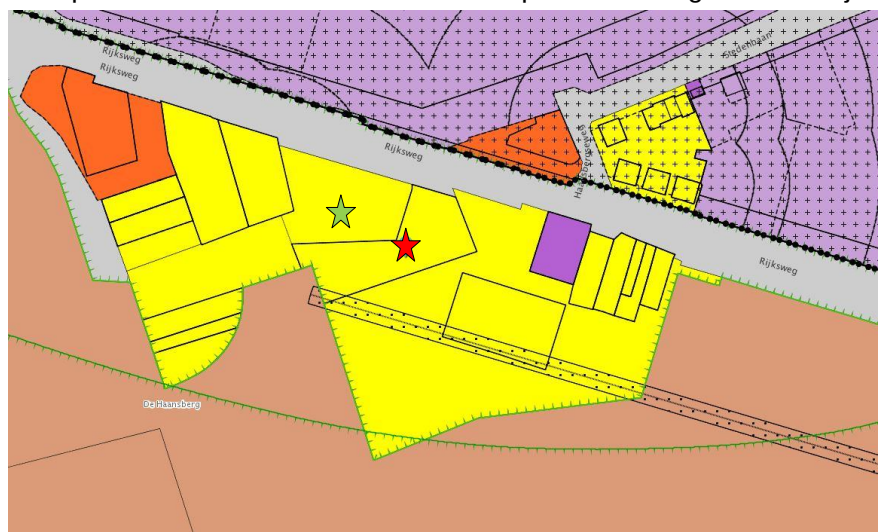
De locatie is gelegen ten zuiden van de kern Rijen in het buitengebied van de gemeente Gilze en Rijen en is gesitueerd ten zuiden van de Rijksweg, nummer 111B te Rijen. Het plangebied is kadastraal bekend als sectie H, 2088 (beoogde herbouwlocatie) en sectie H, 2089 (bestaande woonlocatie).

1.3. Geldend bestemmingsplan

De geldende juridisch-planologische situatie van het plangebied is vastgelegd in het bestemmingsplan "Buitengebied".

Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de raad van de gemeente Gilze en Rijen op 27 december 2010. Het bestemmingsplan is op 1 juli 2013 opnieuw (gewijzigd) vastgesteld, naar aanleiding van de uitspraak van Raad van State (d.d. 19 december 2012) en daarmee onherroepelijk geworden.

In het bestemmingsplan heeft het gehele plangebied de bestemming 'Wonen'. Ter plaatse van de bestaande woning met bijgebouw is een specifiek aangeduid 'bouwvlak' opgenomen. Op het noordelijk gelegen perceel, waar de herbouw is voorzien is geen aanduiding 'bouwvlak' opgenomen, derhalve is op basis van de geldende bestemming de voorgenomen herbouw van de woning (en bijgebouw) niet mogelijk. Via ontheffing kan herbouw van een bestaande woning buiten de bestaande fundamenteën worden toegestaan, maar dan dient de herbouwlocatie zich binnen het zelfde bouwperceel te bevinden. In onderhavige situatie is de herbouwlocatie in het noordelijk gelegen bouwperceel voorzien en is derhalve een planherziening noodzakelijk.



Uitsnede vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' met situering bestaande locatie (rood) en voorgenomen herbouwlocatie (groen)

Daarnaast geldt voor de gehele planlocatie de aanduiding 'Milieuzone - geluidsgevoelige functie - 3 (50 dB(A)-contour)'. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding geldt dat het niet is toegestaan om een woning toe te voegen binnen de gebiedsaanduiding 'milieuzone - geluidsgevoelige functie - 3'. Burgemeester en wethouders kunnen hiervoor ontheffing verlenen indien kan worden aangetoond dat de wettelijk bepaalde uiterste grenswaarde ten aanzien van de geluidsbelasting op de gevel niet wordt overschreden. Met onderhavig voornemen vindt evenwel geen toevoeging van een woning plaats, het betreft uitsluitend verplaatsing van een bestaande woning.

Bovendien gelden hoogtebeperkingen ten behoeve van de obstakelvrije (start- en landings-)vlak als gevolg van de nabijheid van het vliegveld Gilze Rijen.

Tenslotte is op basis van de gemeentelijke structuurvisie ter plaatse de gebiedsaanduiding 'overig - agrarisch verbredingsgebied' opgenomen. Deze gebieden vormen de buffer tussen het agrarische gebied aan de ene kant en aan de andere kant de natuur- en bosgebieden en de vier kernen binnen de gemeente. Binnen deze gebieden wordt onder meer gestreefd naar:

- behoud en ontwikkeling van de verschillende karakteristieke landschappen;
- het verplaatsen dan wel reduceren van het aantal intensieve veehouderijbedrijven;
- behoud en ontwikkeling van de duurzame, grondgebonden landbouw, binnen de context van natuur en landschap;
- het onder voorwaarden bieden van agrarische neven- en vervolgfuncties, zoals kleinschalige dag- en verblijfsrecreatie.

Daarnaast geldt in het zuidwesten van het plangebied de dubbelbestemming 'Leiding – riool' ter plaatse van de bestaande rioolleiding.

1.4. Leeswijzer

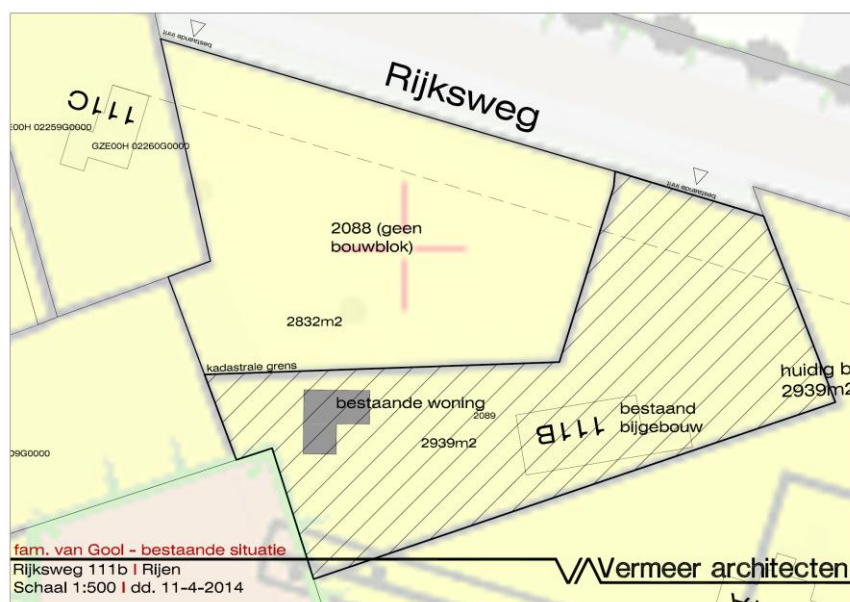
In voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt na dit inleidende hoofdstuk in hoofdstuk twee het plan zelf beschreven. In hoofdstuk drie wordt ingegaan op het beleid van de verschillende overheden dat van toepassing is. In hoofdstuk vier wordt de haalbaarheid van het plan getoetst aan de hand van thema's als archeologie, verkeer en parkeren, milieu, etc. Ten slotte komen in het vijfde en zesde hoofdstuk de juridische vertaling in de regels en de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1. Bestaande situatie

De planlocatie is gelegen ten zuiden van de kern Rijen aan de Rijksweg (N-282), nummer 111B te Rijen en heeft een totale omvang van 5.765 m².

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Rijksweg en bijbehorende groene afscheiding. Zuidelijk grenst het plangebied aan een bosschage, behorend bij de burgerwoning aan de Rijksweg 111A. Westelijk grenst het plangebied aan de burgerwoning van Rijksweg 111C alsmede de paardenweiden behorend bij de burgerwoning aan de Rijksweg 113 en de militaire vliegbasis Gilze-Rijen. Aan de oostzijde bevindt zich een opgaande bosstrook en daarachter een onbemand tankstation (zonder LPG) aan de Rijksweg 111.



Bestaande situatie planlocatie (Bron: Vermeer architecten)

In het zuidelijk gedeelte van het plangebied (kadastraal perceel 2089) bevindt zich de bestaande (houten) woning met bijgebouw (225 m²), dat wordt gebruikt voor privé opslagdoeleinden. De bijbehorende tuin betreft een siertuin met sierplanten en bomen als zomereik, Amerikaanse eik, grove den en coniferen. In de tuin is tevens een siervijver met koikarpers gesitueerd. Het terrein rondom de bebouwing is lokaal verhard met betontegels en straatstenen. De randen van het plangebied betreffen voor een deel bosrand, grenzend aan een uitgestrekter bosgebied, dat deels in eigendom is van het Ministerie van Defensie.



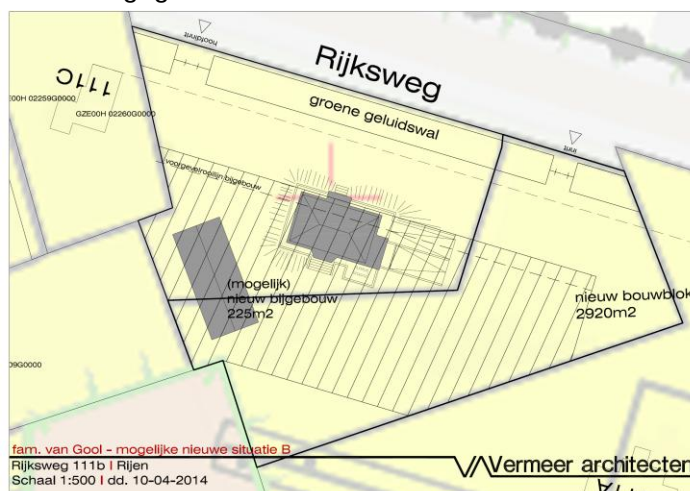
Uitsnede luchtfoto gehele plangebied met herbouwlocatie (noordelijk perceel) en bestaande woning locatie (zuidelijk perceel)

De tuin van de huidige woonlocatie wordt door een coniferen haag gescheiden van het noordelijk gedeelte van de planlocatie. Dit noordelijk gedeelte betreft de voorgenomen herbouw locatie (kadastraal perceel 2088). Dit gedeelte van het plangebied ligt grotendeels braak. Hier vindt momenteel wat grondbewerking plaats en is enige (buiten)opslag van materialen aanwezig. De noordzijde wordt door middel van een recent opgericht stenen geluidsscherm (2 meter hoge schanskorf) en een bestaande groene beplantingsstrook afgeschermd en afgescheiden van de Rijksweg.

2.2. Beschrijving planontwikkeling

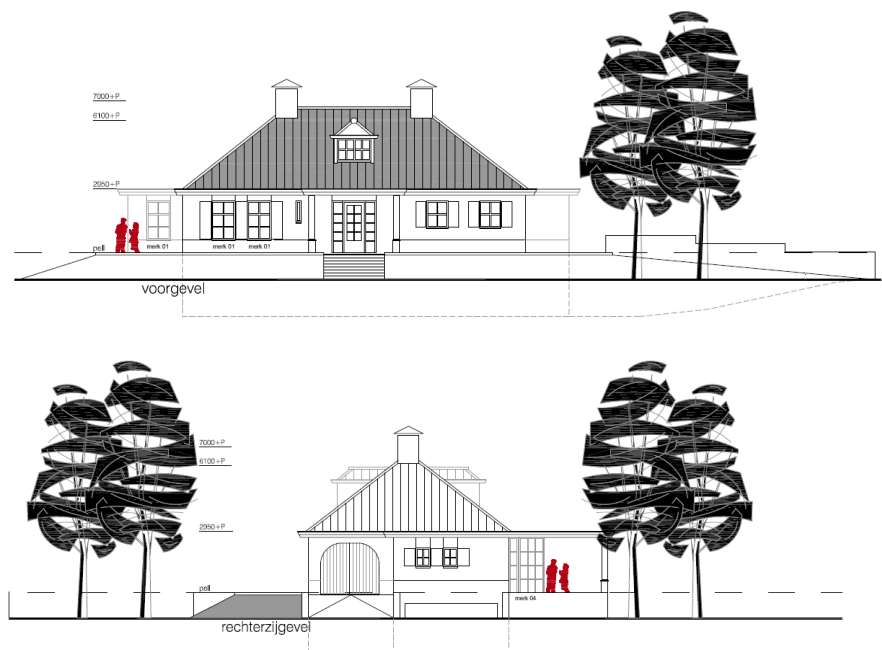
2.2.1. Ontwikkeling

In onderhavige figuur is de voorgenomen planontwikkeling schematisch weergegeven.



Beoogde situatie (Bron: Vermeer architecten)

De planontwikkeling voorziet in verplaatsing van de bestaande woning en bijgebouw in noordelijke richting. De bestaande woning en bijgebouw zullen worden gesloopt. Initiatiefnemer wenst op het noordelijk gelegen perceel een vervangende woning te realiseren (omvang van 750 m³) op een terp van ca 0,6 meter boven het maaiveld op circa 37 meter uit de as van de Rijksweg. Daarnaast wordt ten behoeve van de verplaatsing van de hoofdtoegang van het perceel naar de westzijde ook het bestaande bijgebouw gesloopt en herbouwd (oppervlakte 225 m²) ten zuidwesten van de nieuwe woning.

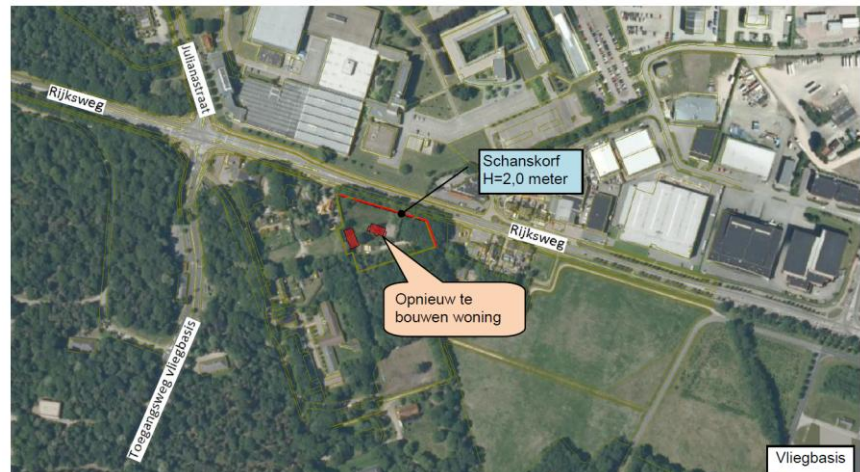


Schetsontwerp voorgevel en rechterzijgevel te herbouwen woning (Bron: Vermeer architecten)

De bestaande (sloop)locatie van de bestaande woning en bijgebouw zal landschappelijk worden heringericht als tuin en een natuurlijk karakter krijgen. Hiervoor is een schetsontwerp opgesteld, dat als bijlage 2 bij de regels van dit bestemmingsplan is opgenomen. De bestaande bosrand (oude (naald)bossen) blijft intact en zal enigszins worden uitgebreid.

Verplaatsing van de woning en het bijgebouw zullen leiden tot een verbeterde ruimtelijke zonering met een meer compacte bebouwingsopzet, waarbij de woning binnen de bestaande bebouwingsstructuur aan de Rijksweg wordt opgenomen en de groene en ecologische samenhang van de achterliggende terreinen door sloop van bebouwing en verharding alsmede de natuurlijke tuininrichting zal toeneemen.

Daarnaast is voor de Rijksweg voorzien in een toekomstige verbreding. Deze verbreding voorziet niet in een claim op de gronden van het plangebied. De bestaande, natuurlijke (groene) afscheiding blijft behouden. Dit perceel is in eigendom van de provincie en behoort tot het Natuur Netwerk Brabant (NNB, voorheen de ecologische hoofdstructuur (EHS)). Ter plaatse van de kavelgrens is reeds een 2 meter hoog schanskorf geluidsscherm opgericht, ter voorkoming van geluidsoverlast.



Situering nieuw geluidsscherm en nieuwe woning met bijgebouw. (Bron: Raadgevend ingenieursbureau Metz B.V.)

2.3. Afwijkingen van geldende bestemmingsplan

De geldende juridisch-planologische situatie van het plangebied is vastgelegd in het bestemmingsplan "Buitengebied". In het vigerende bestemmingsplan is in artikel 25. 2 onder c. bepaald dat herbouw van een woning uitsluitend mag plaatsvinden op bestaande fundamenteën. *Hier kan conform artikel 25. 3.3 onder a vanaf worden geweken indien de herbouw op hetzelfde perceel plaats vindt.*

Om het plan mogelijk te maken dient het bestemmingsplan te worden herzien en het bouwvlak binnen de bestemming 'Wonen' te worden verplaatst naar de beoogde herbouwlocatie op het noordelijk gelegen perceel.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het actuele algemene ruimtelijke beleidskader behandeld met conclusies over de betekenis van het beleidskader voor de planlocatie. Het specifieke sectorale beleid gericht op bepaalde thema's komt in Hoofdstuk 4 Milieu- & omgevingsaspecten nader aan bod.

3.1. Europees- en Rijksbeleid

3.1.1. EU kaderrichtlijn Water

De EU Kaderrichtlijn Water is een Europese richtlijn uit 2000. De richtlijn heeft tot doel om op Europese schaal water en de daarvan afhankelijke ecosystemen te beschermen tegen verontreiniging, duurzaam gebruik van water te bevorderen, de toestand van het aquatisch milieu te verbeteren en de gevolgen van overstromingen en perioden van droogte te verminderen. De richtlijn stelt zich ten doel dat alle Europese wateren in 2015 een 'goede toestand' hebben bereikt. Naar aanleiding van een beleidsevaluatie eind 2012 is de termijn uitgesteld tot 2027. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater en grondwater. De uitvoering van de Richtlijn ligt in handen van de regionale waterbeheerders.

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling heeft uitsluitend betrekking op herbouw cq. verplaatsing van een bestaande burgerwoning. Het voornemen leidt niet tot strijdigheid met de EU kaderrichtlijn Water.

3.1.2. Vogel- en habitatrichtlijn

De belangrijkste internationale verplichtingen op het gebied van natuurbescherming zijn neergelegd in twee richtlijnen van de Europese Unie: de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992), gezamenlijk aangeduid als de Vogel- en Habitatrichtlijn. Lidstaten van de Europese Unie hebben zich verplicht alle nodige maatregelen te nemen om voorkomende populaties op een ecologisch verantwoord peil te houden. In Nederland wordt deze taakstelling verder uitgewerkt in de begrenzing van Natura-2000 gebieden met bijbehorende beheersplannen.

Het voornemen heeft uitsluitend betrekking op herbouw cq. verplaatsing van een bestaande burgerwoning en is daarnaast niet gelegen in of in de directe nabijheid van een Natura-2000 gebied. Het meest nabij gelegen Natura-2000 gebied (het Ulvenhoutse Bos) bevindt zich op ca. 6 km afstand.

3.1.3. *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en in werking getreden. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en vervangt enkele ruimtelijke doelen en uitspraken uit andere documenten. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden.

Anders dan in de voormalige Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap (waaronder het beleid voor Nationale Landschappen) laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol. Het belang van bescherming van de buisleidingen is in een aparte structuurvisie vastgelegd.

De planlocatie is gedeeltelijk (voor wat betreft de slooplocatie) gelegen in de Ecologische Hoofdstructuur. Met de voorgestane vormverandering van het bouwvlak kan een bestaande woning en bijgebouw uit het NNB worden verplaatst. Doordat de slooplocatie landschappelijk zal worden heringericht en een natuurlijk karakter krijgt, zal er sprake zijn van een verbetering van de bestaande ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken bij uitvoering van voorliggende ruimtelijke ontwikkeling.

Onderhavige ontwikkeling is niet gelegen in of nabij een gebied waarin het rijk een nationaal belang heeft aangewezen, derhalve heeft de SVIR geen consequenties voor voorliggend plan.

3.1.4. *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen met het oog op een goede ruimtelijke ordening.

Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Dit betreft onder meer de Ecologische Hoofdstructuur en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde. Op grond van het Barro dienen voor de bescherming van de kernkwaliteiten van de erfgoederen door de provincie regels gesteld te worden in een provinciale verordening.

De planlocatie is gedeeltelijk (voor wat betreft de slooplocatie) gelegen in de Ecologische Hoofdstructuur. Bij uitvoering van voorliggende ruimtelijke ontwikkeling zal er sprake zijn van een verbetering van de bestaande ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken.

Onderhavige ontwikkeling is niet gelegen in of nabij een gebied waarin het rijk een ander nationaal belang heeft aangewezen, derhalve heeft het Barro verder geen consequenties voor voorliggend plan.

3.1.5. *Bro; ladder voor duurzame verstedelijking*

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is per 1 oktober 2012 op onderdelen gewijzigd. In artikel 3.1.6 van het Bro is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Deze ladder stelt eisen aan de onderbouwing in bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De toelichting dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:

1. er wordt beschreven dat een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte (trede 1);
2. er wordt beschreven in hoeverre de behoefte zoals beschreven in trede 1 binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen (trede 2);
3. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen wordt aanvullend beschreven in hoeverre locaties buiten bestaand stedelijk gebied passend ontsloten zijn of zodanig worden ontwikkeld, gebruik makend van verschillende middelen van vervoer.

Met onderhavig initiatief is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Nadere toetsing aan de ladder is derhalve niet noodzakelijk.

3.1.6. *Flora- en faunawet*

De flora- en faunawet beschermt een groot aantal soorten (waaronder vrijwel alle gewervelde dieren en een aantal planten). Deze mogen

onder meer niet gedood, verjaagd, gevangen of verontrust worden. De uitvoering van werkzaamheden kan leiden tot handelingen die in strijd zijn met deze verbodsbepalingen. De werkzaamheden kunnen immers leiden tot het verstoren of doden van dieren en het vernietigen van groeiplaatsen van beschermde planten. In veel gevallen kan het plan overigens zo uitgevoerd worden dat overtreding van de genoemde verbodsbepalingen niet aan de orde is. Wanneer dit niet mogelijk blijkt te zijn, en de wet geen mogelijkheden biedt voor een vrijstelling, dan moet een ontheffing aangevraagd worden.

In het kader van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling wordt de bestaande burgerwoning gesloopt en zal een 30-tal meter noordoostelijker een nieuwe woning worden heropgericht.

Genoemde werkzaamheden zouden mogelijk kunnen leiden tot verstoring van beschermde soorten, derhalve is een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd.

De resultaten van dit onderzoek zijn beschreven in paragraaf 4.4.2 van deze onderbouwing. Het onderzoek zelf is als bijlage aan de toelichting toegevoegd.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Provinciale Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014

Op 7 februari 2014 hebben Gedeputeerde Staten de Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014 vastgesteld, die op 19 maart 2014 in werking is getreden.

Dit betreft geen geheel nieuwe visie, omdat de bestaande structuurvisie recentelijk is vastgesteld (1 oktober 2010) en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Op onderdelen heeft er echter bijsturing plaats gevonden. Als gevolg van diverse besluiten die Provinciale Staten recent hebben genomen en die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Dit betreft onder meer besluiten over de toekomstige duurzame ontwikkeling van de veehouderij, alsmede het provinciaal natuur/groenbeleid en de investeringsagenda Agenda van Brabant.

De structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025. In de structuurvisie is het landelijk gebied opgedeeld in vier ruimtelijke structuren. Dit zijn:

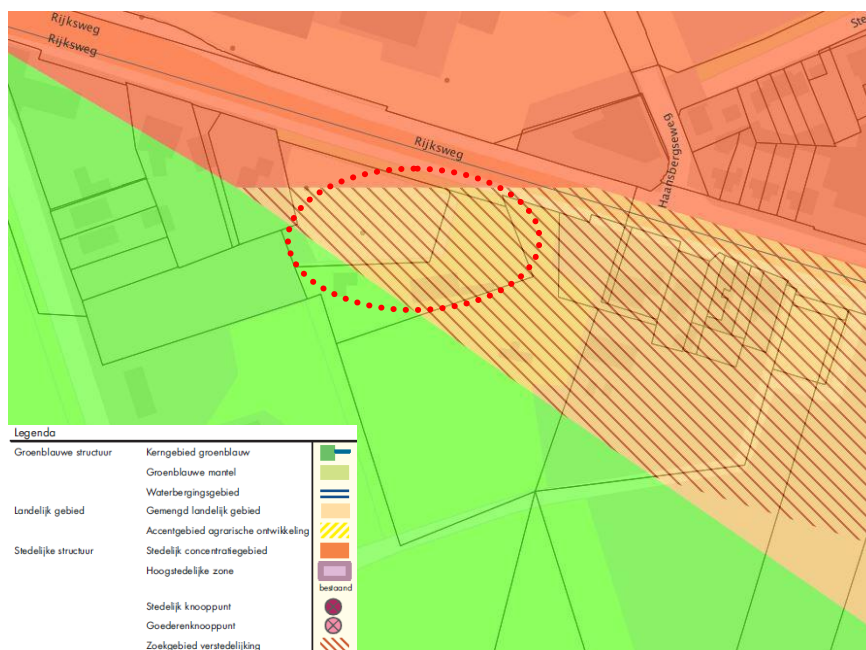
- de groenblauwe structuur;

- het landelijk gebied;
- de stedelijke structuur;
- de infrastructuur.

De zonering is bepalend voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de diverse functies in het buitengebied, voor zover deze het provinciaal belang aangaan.

Landelijk gebied

De planlocatie maakt grotendeels onderdeel uit van het gemengd landelijk gebied, met de nadere aanduiding 'zoekgebied verstedelijking'. De provincie beschouwt het landelijk gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is. De mate van menging varieert daarbij van de gebieden waarbinnen meerdere functies in evenwicht naast elkaar bestaan tot gebieden waar de land- en tuinbouw de dominante functie is.



Uitsnede Structuurvisie Structurenkaart

Naast ruimte voor de land- en tuinbouw is hier ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies, zoals toerisme, recreatie, kleinschalige bedrijvigheid, zorgfuncties etc. Dit kan door verbreding van agrarische activiteiten maar ook als zelfstandige functie, met name op vrijkomende locaties. Rondom steden, dorpen en natuur is er in de meeste gevallen feitelijk sprake van een gemengde plattelandseconomie. In de gebieden rondom dorpen is daarbij meer ruimte voor de ontwikkeling van functies die zich richten op de inwoners van die kernen. Bestaande ontwikkelingsmogelijkheden van in het gebied voorkomende functies worden gerespecteerd. Nieuwe ontwikkelingen

dienen wel rekening te houden met hun omgeving en bij te dragen aan een versterking van de gebiedskwaliteiten.

In gebieden die zijn aangeduid als 'zoekgebied voor verstedelijking' dient terughoudend te worden omgegaan met functies die een eventueel toekomstige stedelijke ontwikkeling kunnen belemmeren.

Het zuidelijk gedeelte van de planlocatie (alwaar de bestaande burgerwoning en bijgebouw zich bevinden) is gelegen binnen het kerngebied groenblauw, vanwege de situering in het NNB. Het ruimtelijke beleid is hier gericht op behoud, herstel en ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten. Er is geen ruimte voor (grootschalige of intensieve) ontwikkelingen die niet passen binnen de doelstellingen voor de NNB en beheer/herstel van de waterstructuren. Bestaande functies en bestaand gebruik binnen de groenblauwe kern worden echter gerespecteerd.

Het voornemen betreft een kleinschalig initiatief dat betrekking heeft op herbouw cq. verplaatsing van een bestaande burgerwoning en bijgebouw, die momenteel nog zijn gesitueerd binnen het NNB, maar door de voorgenomen verplaatsing hierbuiten komen te liggen.

Met realisering van de voorgenomen verplaatsing vindt er geen aantasting van ecologische waarden en kenmerken plaats. Doordat de slooplocatie landschappelijk zal worden heringericht en een natuurlijk karakter krijgt, zal er zelfs sprake zijn van een verbetering van de bestaande ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken bij uitvoering van voorliggende ruimtelijke ontwikkeling.

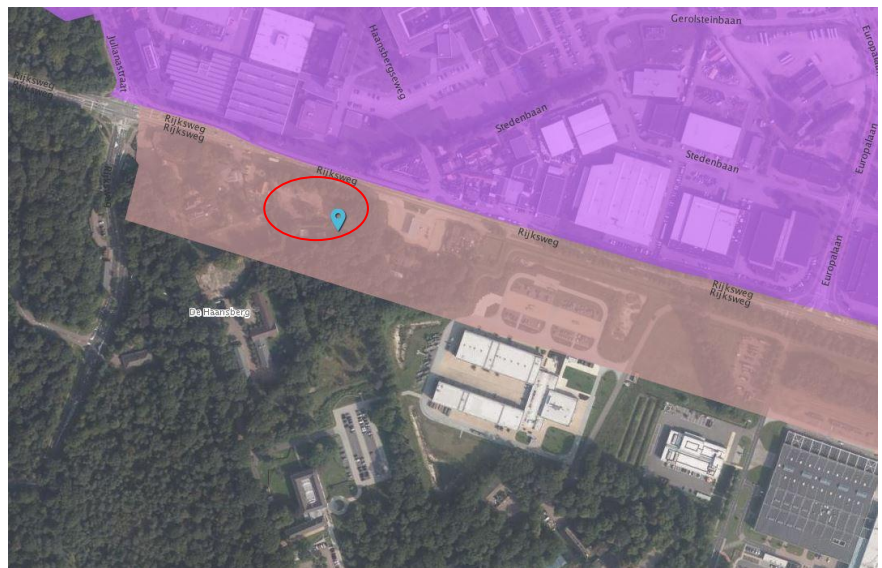
Het voornemen past daarmee in de beleidsuitgangspunten van de provinciale Structuurvisie.

3.2.2. Verordening Ruimte 2014

De Verordening Ruimte 2014 is op 19 maart 2014 reeds in werking getreden, maar in juli 2015 opnieuw vastgesteld. In deze planologische verordening zijn op basis van de provinciale structuurvisie algemene regels opgenomen voor verschillende ruimtelijke en planologische onderwerpen, waar de gemeenten rekening mee moeten houden bij het opstellen van bestemmingsplannen.

Integratie –stad-land

Het gehele plangebied is voorzien van de nadere aanduiding 'integratie stad-land'. Hier kan onder voorwaarden stedelijke ontwikkeling plaatsvinden in samenhang met een groene en blauwe landschapsontwikkeling.

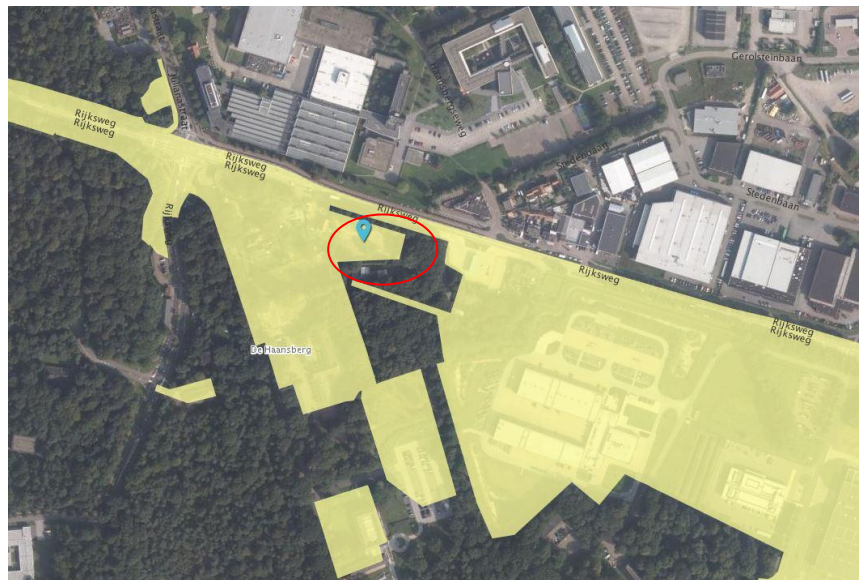


Uitsnede Verordening ruimte, themakaart stedelijke ontwikkeling

Met onderhavig voornemen is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling.

Gemengd agrarisch gebied

Het noordelijk gedeelte van het plangebied, de herbouwlocatie (perceel 2088), maakt grotendeels onderdeel uit van het gemengd agrarisch gebied.



Uitsnede Verordening ruimte, themakaart agrarische ontwikkeling, gemengd agrarisch gebied

Dit betreft agrarische gronden, gelegen buiten de groenblauwe structuur (groenblauwe mantel of ecologische hoofdstructuur). Het gebied biedt een multifunctionele gebruikruimte voor land- en tuinbouw, natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies.

Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied dient conform artikel 7.7. lid 1 van de Verordening te bepalen, dat alleen bestaande burgerwoningen zijn toegestaan. In afwijking kan conform artikel 7.7 lid 3 van de Verordening een bestemmingsplan voorzien in de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het daartoe aangewezen bouwperceel, mits de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven en overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Natuur Netwerk Brabant

An aerial photograph of a residential and commercial area. A red circle with a blue pin marks a specific location on a road. The map includes labels for streets: Kampstraat, Rijksweg, Gerolsteinbaan, and others. A green shaded area is visible in the foreground, possibly indicating a specific land use or boundary.

Voor het Natuur Netwerk Brabant geldt (op basis van het rijksbeleid (Nota Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) de verplichting tot instandhouding van de wezenlijke kenmerken en

waarden van het gebied. Voor ruimtelijke ontwikkelingen geldt een “nee, tenzij” regime. In de NNB-gebieden mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die significant negatieve effecten hebben op het gebied. Een nieuw bestemmingsplan gelegen in het NNB dient regels te stellen ter bescherming van de ecologische waarden en kenmerken van het gebied.

De verordening laat ruimte voor bestaande niet-natuurbestemmingen en de daarmee verbonden ontwikkelmogelijkheden (bouw en hergebruik) op grond van het geldend bestemmingsplan. Zolang het NNB niet is gerealiseerd zijn de bestaande bebouwing en bestaande planologische gebruiksactiviteit toegelaten.

De bestaande woning en bijgebouw bestaan reeds geruime tijd en zijn in het huidig geldend bestemmingsplan Buitengebied voorzien van een ‘woonbestemming’ met nadere aanduiding ‘bouwvlak’. Gezien het bestaande feitelijk gebruik van het (woon)perceel alsmede de geldende planologische regeling in het gemeentelijk bestemmingsplan (reeds ten tijden van de vaststelling van de begrenzing van de EHS in de provinciale Verordening) kunnen kanttekeningen worden geplaatst bij de planologische begrenzing van de EHS, zoals die in de provinciale Verordening is opgenomen, mede gelet op de uitgangspunten voor de begrenzing van de EHS, zoals vastgelegd in de “Onderbouwing van de begrenzing van de ecologische hoofdstructuur, Bijlage bij Statenvoorstel inzake Verordening ruimte Noord-Brabant, fase 1’, d.d. 9 maart 2010.

Met de voorgenomen vormverandering cq. verkleining van het woonbestemmingsvlak komen (rechtstreekse) bouwmogelijkheden binnen bestaand bos(rand)gebied in het aangeduide NNB, zoals nog aanwezig binnen het huidig geldend bouwvlak binnen het woonbestemmingsvlak, deels te vervallen. Het nieuwe bouwvlak wordt op maat begrensd op basis van de te herbouwen bebouwing. In zijn totaliteit zal de netto oppervlakte van het bouwvlak met 589 m² worden verkleind van 2.939 m² naar 2.350 m².

De herbouw van de woning en het bijgebouw leidt niet tot extra aantasting van aanwezige waarden en kenmerken van het gebied. De beoogde herbouwlocatie van de te verplaatsen woning en bijgebouw betreft een braakgelegen stuk grond, nagenoeg gelegen buiten het NNB. De groene en ecologische samenhang van achterliggende terreinen zal door sloop van de bestaande bebouwing en verharding tezamen met een landschappelijke herinrichting, conform het schetsontwerp zoals is opgenomen in bijlage 2 bij de regels, toenemen.

De voorgenomen verplaatsing is ambtelijk reeds in een vooroverleg met de provincie besproken dd. 10 juli 2014. De provincie stond positief in beginsel positief grond tegenover de woningverplaatsing, maar wenste wel een nadere onderbouwing van de verbeterpunten van voorgenomen bouwvlakverandering in relatie tot de EHS en de provinciale Verordening. Hiertoe is een nader advies opgesteld, dat door de provincie positief is beoordeeld. Dit advies is in deze toelichting verwerkt, zie ook paragraaf 4.4.1, maar tevens als bijlage bij de toelichting van dit bestemmingsplan toegevoegd.

Ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap

Ten behoeve van de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit is in de provinciale Verordening de 'zorgplicht' opgenomen. Dit betekent dat ieder plan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Daarnaast is in de Verordening het beleidsvoornemen opgenomen met betrekking tot '*kwaliteitsverbetering van het landschap*'. De vereiste kwaliteitsverbetering koppelt ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied aan een concrete tegenprestatie gericht op een verbetering van de kwaliteit van het landschap. Voor de doorwerking van artikel 2 van de Vr (*zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap*) zijn op regionaal niveau (Hart van Brabant) eind 2012 werkafspraken gemaakt.

Voorliggende ontwikkeling met de voorgestane vormverandering van het bouwvlak binnen de woonbestemming ten behoeve van de sloop en herbouw van een bestaande woning en bijgebouw kan als categorie 2 worden beschouwd, zijnde 'Ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing zijn, maar waarbij het gaat om ontwikkelingen die een (zeer) beperkte invloed op het landschap hebben (alleen landschappelijke inpassing vereist)'.

Met de voorgenomen vormverandering cq. verkleining van het woonbestemmingsvlak komen (rechtstreekse) bouwmogelijkheden binnen bestaand bosrandgebied, zoals nog aanwezig binnen het huidige geldende bouwvlak binnen het woonbestemmingsvlak, deels te vervallen. De voorgestane ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een afname van het bouwvlak binnen de woonbestemming met ca 589 m².

De herbouw van de woning en het bijgebouw leidt niet tot extra aantasting van aanwezige waarden en kenmerken van het gebied. De

herbouwlocatie betreft een braakgelegen stuk grond, gelegen buiten het NNB, dat middels een bestaande natuurlijke, groene afscheiding reeds wordt afgeschermd van de Rijksweg.

Daarnaast leidt de vormverandering tot een verbeterde ruimtelijke zonering, waarbij de woning binnen de bebouwingsstructuur van de Rijksweg wordt opgenomen en de groene en ecologische samenhang van achterliggende terreinen door sloop van bebouwing en verharding tezamen met een landschappelijke herinrichting, conform het schetsontwerp zoals is opgenomen in bijlage 2 bij de regels, zal toenemen.

Een aanvullende landschappelijke inpassing of andere ruimtelijke kwaliteitsverbetering is niet noodzakelijk.

Met onderhavig voornemen wordt vervangende woningbouw toegestaan van een bestaande burgerwoning en bijgebouw in gemengd agrarisch gebied gedeeltelijk buiten het NNB, waarbij na realisering van de nieuwe woning en het nieuwe bijgebouw de huidig bestaande woning en bijgebouw in het NNB worden opgeheven en gesloopt.

Door het voornemen vindt er geen aantasting van overige waardevolle waarden en kenmerken plaats. De herbouwlocatie is niet gelegen in de ecologische hoofdstructuur, groenblauwe mantel danwel een aardkundig of cultuurhistorisch waardevol vlak. Doordat de slooplocatie landschappelijk zal worden heringericht en een natuurlijk karakter krijgt, zal er sprake zijn van een verbetering van de bestaande ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken bij uitvoering van voorliggende ruimtelijke ontwikkeling.

Het ruimtelijk voornemen leidt daarmee niet tot strijdigheid met de Verordening ruimte 2014.

3.3. Beleid Waterschap

3.3.1. Waterbeheerplan 2016 – 2021

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.

Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerplan 2016-2021, wat tot stand is ge-

komen in samenspraak met de waterpartners. Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio.

3.3.2. *Keur waterkeringen en wateren*

Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de Keur van toepassing. 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.

Op 26 februari 2015 heeft het waterschap de nieuwe Keur vastgesteld, die op 1 maart 2015 inwerking is getreden. Deze keur is in samenwerking tussen de waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel tot stand gekomen, waardoor nu sprake is van een uniforme Keur.

Het initiatief heeft uitsluitend betrekking op verplaatsing cq. herbouw van een bestaande burgerwoning. Het voornemen leidt niet tot wijzigingen in de waterhuishouding.

3.4. **Conclusies**

Het voorgenomen plan past binnen de beleidskaders van de verschillende overheidslagen.

4. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN

4.1. Archeologie en cultuurhistorie

4.1.1. Archeologie

Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumenten-zorg in werking getreden. Deze wet is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta uit 1992. In deze Wet is een raamwerk gegeven dat regelt hoe Rijk, provincie en gemeenten om moeten gaan met het aspect 'archeologie' in ruimtelijke plannen. In de Wet is bepaald dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag indien het gaat om het toetsen van archeologische onderzoeken en Programma's van Eisen. Voorheen werd dit door de provincie gedaan, maar deze beperkt zich momenteel tot zaken die van provinciaal belang zijn.

Op basis van de gemeentelijke archeologische beleidskaart blijkt de planlocatie een lage verwachtingswaarde voor archeologie te kennen. Voor dergelijke locaties geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen geen onderzoeksplicht. De ontwikkeling vindt plaats binnen een bestaand woonbestemmingsvlak.

Gelet op vorenstaande geldt dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

4.1.2. Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg in werking getreden. Als gevolg van de MoKo is het Bro (artikel 3.6.1, lid 2) gewijzigd. In een bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, rekening is gehouden. Ook de facetten historische bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Blijkens de provinciale cultuurhistorische waardenkaart is de Rijksweg aangeduid als waardevolle historisch geografisch lijn, maar bevinden zich in de nabije omgeving van het plangebied geen overige bijzondere cultuurhistorische waarden.

Onderhavig planvoornemen voorziet in het plangebied in vervangen de nieuwbouw, waarbij een bestaande burgerwoning en bijgebouw worden gesloopt en 30 meter noordelijker worden teruggebouwd.

Het plan heeft geen effect op de historische wegstructuur. Met het voornemen worden de aanwezige cultuurhistorische waarden niet aangetast.

Gelet op vorenstaande geldt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

4.2. Leidingen

In de uiterste zuidwesthoek van het plangebied is een rioolleiding gelegen, inclusief beschermingszone van 5 meter aan weerszijden van de leiding. Het nieuwe bouwvlak wordt buiten de beschermingszone van de leiding gesitueerd.

In de planlocatie zijn geen andere boven- en/of ondergrondse leidingen gesitueerd. Er is op dat gebied derhalve geen sprake van bijbehorende (planologische) beschermingszones en/of belangen van derden op dit punt.

Te zijner tijd zal bij het bouw en woonrijp maken van de nieuwe woning contact moeten worden opgenomen met de leidingbeheerders in verband met de aansluiting op de diverse netten.

Het aspect leidingen vormt geen belemmering voor het plan.

4.3. Milieu

4.3.1. *Bedrijven en milieuzonering*

Vanuit het aspect 'goede ruimtelijke ordening' dient voldoende ruimtelijke scheiding te zijn tussen hinderveroorzakende (o.a. bedrijven) en hindergevoelige functies (waaronder woningen). Enerzijds dient er te worden getoetst of het perceel zelf veroorzaker is van hinder en anderzijds dient te worden getoetst of het perceel kwetsbaar is voor hinder.

Hiervoor worden de afstanden uit bijlage 1 van de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (editie 2009) als maatgevend beschouwd. Deze richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit, zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk. De planlocatie kan worden beschouwd als een gemengd gebied, gezien de aanwezige functiemenging en ligging nabij de drukke Rijksweg. Hier is reeds sprake van een zekere verstoring en een andere (hogere) milieubelasting dan in een rustig woongebied. In dergelijke gebieden kunnen de richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG-publicatie met één

afstandstap worden verlaagd. Een overschrijding van de wettelijk norm is echter niet toelaatbaar.

Ten aanzien van de vervangende woning dient sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat. Hiervoor zijn de functies in de omgeving met hun milieubelasting beoordeeld.

Het plangebied wordt aan de oost- en westzijde met name omringd door bestaande burgerwoningen. Deze kennen geen milieubelastend effect op de omgeving en zijn derhalve niet gezoneerd. Daarnaast geldt dat in de omgeving een aantal bedrijven aanwezig zijn waarvoor wel milieuzonering geldt:

- Een café/eetrij aan de Rijksweg 115 op circa 80 meter kent een grootste indicatieve milieuzonering van 10 m als gevolg van geluid;
- Een restaurant aan de Rijksweg 112 op circa 95 meter kent een grootste indicatieve milieuzonering van 10 m als gevolg van geluid;
- Een onbemand tankstation (zonder LPG) aan de Rijksweg 111 op circa 80 meter (planologisch nog bestemd als 'garage'); een dergelijke inrichting kent een grootste indicatieve milieuzonering van 10 m als gevolg van geluid een indicatieve milieuzonering;
- Een kantoor en fabriek voor vervaardiging van telecom-apparaten en – benodigdheden (milieucat. 3.1) op bedrijventerrein de Haansberg ten noorden van de Rijksweg op circa 75 meter; een dergelijke inrichting kent een grootste indicatieve milieuzonering van 10 m als gevolg van geluid een indicatieve milieuzonering.

Op basis van bovenstaande beoordeling kan worden geconcludeerd dat op de herbouwlocatie wordt voldaan aan de vereiste afstands-normen ten opzichte van de omliggende functies en daarmee een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

Daarnaast blijkt hieruit dat de verplaatsing van de woning niet zal leiden tot extra belemmeringen voor de omliggende bedrijven, mede doordat er andere, bestaande (burger)woningen dicht bij bovenstaande bedrijven gesitueerd.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

4.3.2. Bodem

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden bezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik. Ten behoeve van de planontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd conform

de Nederlandse Normen NEN-5740. Dit onderzoek is als bijlage toegevoegd aan deze toelichting.

Het doel van een verkennend bodemonderzoek is vaststellen of de bodem ter plaatse van geschikt is voor de voorgenomen ontwikkeling. Uit het uitgevoerde bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- De licht verhoogde concentraties (lood, PAK, minerale olie in grond en een aantal zware metalen in grondwater) geven vanuit de Wet bodembescherming geen noodzaak voor het uitvoeren van nader onderzoek en/of het treffen van sanerende maatregelen.
- Het matig verhoogde nikkelgehalte in het grondwater geeft formeel aanleiding voor het uitvoeren van een nader onderzoek. Het verhoogd gehalte is niet locatie-specifiek en heeft naar verwachting een natuurlijke oorzaak. Dit is bij gemeente Gilze Rijen ook bekend. Het uitvoeren van een nader onderzoek wordt niet zinvol geacht.
- De aangetoonde concentraties in de bodem vormen in milieuhygiënische zin geen belemmering voor het toekomstig gebruik (wonen met tuin).
- Uit het veldonderzoek blijkt dat ter plaatse van het onbebouwde perceel overwegend een (zeer) zwakke bijmenging aan puin in de bovengrond is aangetroffen. Dit is mogelijk te relateren aan een gebouw dat in het verre verleden daar heeft gestaan (voormalige café). Het pand stamt uit een periode dat niet of nauwelijks asbest werd toegepast. In het huidige op het terrein gesitueerde bijgebouw is asbestverdacht materiaal verwerkt. Bij de terreininspectie is vastgesteld dat het terrein rondom dit gebouw volledig is verhard. Er is visueel geen asbestverdacht materiaal op de verharding waargenomen. Om bovengenoemde redenen wordt de locatie dan ook als niet verdacht beschouwd ten aanzien van asbest in de bodem.
- Indien het niet mogelijk is om bij de ontwikkeling van de locatie met een gesloten grondbalans te werken, dient grond van de locatie afgevoerd te worden. Alvorens dit materiaal elders toegepast kan worden, dient een partijkeuring conform het Besluit bodemkwaliteit uitgevoerd te worden. Mogelijk kan in overleg met de gemeente een toepassing worden gezocht in het kader van actief bodembeheer (bodembeheerplan en bodemkwaliteitskaart).

Op basis van de bevindingen van het bodemonderzoek geldt dat kan worden gesteld dat vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen c.q. beperkingen verbonden zijn ten aanzien van voorgenomen

bestemmingsplanwijziging en een hiermee gepaard gaande toekomstig gebruik als zijnde woondoeleinden.

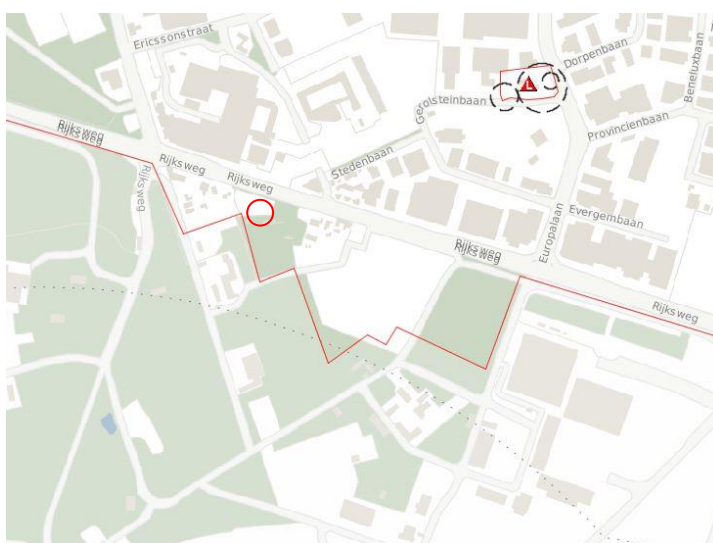
Gelet op vorenstaande vormt het aspect bodem geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

4.3.3. Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beperking en/of beheersing van de risico's voor de omgeving vanwege gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het uitgangspunt van het beleid is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een minimum beschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van een risicobron.

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi) van belang. Aanvullend zijn in het Vuurwerkbesluit en Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden. Daarnaast is het toetsingskader voor omgeving van transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd in het "Besluit externe veiligheid transportroutes" (Bevt) en het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb).

In onderhavig geval is sprake van het verplaatsen van een kwetsbaar object. Het beleid is derhalve van toepassing.



Uitsnede risicokaart

Risicovolle inrichtingen

Uit de provinciale risicokaart blijkt dat op relatief korte afstand sprake is van 1 bevi inrichting:

- Tankstation met LPG (Shell station van Dorst, Europalaan; hiervoor geldt dat risicocontour van het tankstation voorzover niet gerelateerd aan LPG gelijk is aan de grens van de inrichting. Voor LPG geldt dat de afstand van het vulpunt tot de grens van het invloedsgebied in verband met het groepsrisico 150 m bedraagt.

Het plangebied is gelegen op ruim 500 meter vanaf de grens van de inrichting alsmede het vulpunt van de LPG inrichting. Het plan is derhalve niet binnen het invloedsgebied van de LPG inrichting gelegen en buiten de risicocontour van de inrichting.

Daarnaast grenst de planlocatie aan het zuidelijk gelegen defensieterein (vliegbasis Gilze-Rijen). De locatie is echter ruimschoots buiten de risicocontouren van de inrichting gelegen.

Transport gevaarlijke stoffen en leidingen

Uit de risicokaart blijkt dat het plangebied buiten het invloedsgebied van wegen, spoor en/of buisleidingen ligt.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de planontwikkeling. Een nadere toets aan het aspect extern veiligheid kan achterwege blijven.

4.3.4. Geluid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient op basis van de Wet geluidhinder onderzocht te worden of sprake is van geluidsoverlast, in het bijzonder in verband met verkeer, spoor of bedrijven. Het plangebied is niet gelegen in de akoestische milieuzone van een spoorbaan of bedrijf.

De te herbouwen woning wordt geprojecteerd in de nabijheid van het militair vliegveld Gilze-Rijen. Het militair vliegveld Gilze-Rijen betreft een krachtens de Wet geluidhinder (Wgh) een (voor geluid) gezoneerd industrieterrein. De start- en landingsbaan van dit vliegveld zijn op een zodanig grote afstand gelegen, dat de geprojecteerde woning buiten de 35 Ke-zone ten gevolge van het startende en landende luchtverkeer is gelegen. Wel zal de opnieuw te bouwen woning een geluidsbelasting gaan ondervinden ten gevolge van de grondgebonden activiteiten op de vliegbasis. Op woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen het gezoneerd industrieterrein geldt de

hoogst toelaatbare geluidsbelasting (artikel 53, lid 2 Wgh) of een hogere waarde als die bij een ruimtelijk plan is vastgesteld. Bij besluit van 9 oktober 2001 met kenmerk LMV2001099141 heeft de Minister van het toenmalige ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijk Ordening en Milieu, voor de aanwezige woning Rijksweg 111b een ten hoogste toelaatbare waarde vastgesteld van 55 dB(A)- etmaalwaarde.

Het plangebied is wel gelegen binnen de geluidszone van de Rijksweg (N282). De voorkeursgrenswaarde Lden bedraagt volgens artikel 82 lid 1 Wgh voor (op)nieuw te bouwen woningen binnen de zone van een weg, 48 dB. Het bevoegde gezag kan in geval van vervangende nieuwbouw, overeenkomstig artikel 83 lid 7 een hogere waarde op de gevel vaststellen (onthefving) met dien verstande, dat de geluidsbelasting Lden niet meer mag bedragen dan 58 dB. Bij overschrijding van de voorkeurswaarde dient er onderzoek te worden verricht naar de vereiste geluidswering van de gevelconstructie. Met het onderzoek dient aangetoond te worden met welke bouwkundige maatregelen in de gevelconstructie er een binnenniveau van maximaal 33 dB in de verblijfsgebieden kan worden gerealiseerd.

Ten behoeve van het plan is een akoestisch onderzoek verricht naar de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaai alsmede van de grondgebonden activiteiten op het nabijgelegen militair vliegveld Gilze-Rijen. Daarnaast is de geluidswering van de gevelconstructie beschreven van de te verplaatsen cq. herbouwing woning. De rapportage van dit onderzoek is toegevoegd als bijlage bij deze toelichting op het bestemmingsplan.

Conclusies

Op basis van de resultaten van het akoestisch onderzoek naar het wegverkeerslawaaai en noodzakelijke geluidswering kan worden geconcludeerd dat:

- Voor het wegverkeerslawaaai ten gevolge van het wegverkeer op de Rijksweg er een overschrijding is geconstateerd van de voorkeursgrenswaarde Lden van 48dB op de voor- en zijgevels.
- Om de opnieuw te bouwen woning op deze locatie mogelijk te maken, de vaststelling van een ten hoogste toelaatbare waarde benodigd is, omdat de maatregelen om de geluidsbelasting terug te brengen tot of nabij de voorkeurswaarde, bezwaren van stedenbouwkundige, financiële en landschappelijke aard ontmoeten.
- De maximaal toelaatbare geluidbelasting van 58 dB volgens artikel 83 lid 7 van de Wet geluidhinder ter plaatse van de voorgevel op de begane grond, alsmede ter plaatse van zijgevels, niet wordt overschreden.

- De maximaal toelaatbare geluidbelasting van 58 dB volgens artikel 83 lid 7 van de Wet geluidhinder ter plaatse van de voorgevel op de eerste verdieping wel wordt overschreden.
- Indien de voorgevel ter plaatse echter uitgevoerd wordt als een gevel met niet te openen delen (zogenaamde 'dove gevel'), het is toegestaan dat deze geluidsbelasting daar veroorzaakt wordt. De betreffende gevel dient daarbij over een voldoende geluidswering te beschikken, om tezamen met de geluidswering overige gevels, een maximaal binnenniveau van 33 dB te kunnen garanderen.
- Uit de berekeningen blijkt dat aan de vereiste waarden voor zowel de verblijfsruimten als verblijfsgebieden kan worden voldaan, door in de gevels van de geluidsgevoelige ruimten een akoestisch isolatiepakket aan te brengen om de noodzakelijke geluidweringen te kunnen realiseren.
- Ten gevolge van het wegverkeer op alle overige omliggende wegen tezamen, een geluidsbelasting wordt veroorzaakt welke lager is dan de voorkeurswaarde L_{den} van 48 dB.
- Ter plaatse van de achtergevel de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer op alle wegen tezamen lager dan de voorkeurswaarde L_{den} van 48 dB bedraagt. Daarmee kan de achtergevel als een zogenaamde geluidsluwe gevel beschouwd worden.

Geconcludeerd kan worden dat indien een hogere grenswaarde besluit wordt genomen, geluidwerende voorzieningen in de gevel worden genomen en de voorgevel op de eerste verdieping als een dove gevel (=met niet te openen delen) wordt uitgevoerd het aspect geluid geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

Ten behoeve van de vereiste geluidswering aan de voorzijde is reeds een 2 meter hoge schanskorf als geluidsscherm opgericht en als zodanig op de verbeelding en in de regels van dit bestemmingsplan gereguleerd. Daarnaast is in de regels de 'dove' gevel op de eerste verdieping juridisch nader geborgd.

4.3.5. Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is op 1 januari 2007 in werking getreden. Met de Wet geurhinder en veehouderij geldt één toetsingskader voor vergunningplichtige veehouderijen in de hele gemeente. Voor niet vergunningplichtige veehouderijen en overige agrarische niet vergunningplichtige bedrijven is Het Activiteitenbesluit het toetsingskader.

De Wet geurhinder en veehouderij bevat normen en afstanden die bedrijven moeten aanhouden ten opzichte van geurgevoelige objecten. Daarnaast geeft de Wet geurhinder en veehouderij gemeenten de beleidsvrijheid om maatwerk te leveren dat is afgestemd op de

ruimtelijke en milieuhygiënische feiten en omstandigheden in een concreet gebied en de gewenste (toekomstige) ruimtelijke inrichting.

Ten aanzien van de beoordeling of sprake is van een goed woon- en leefklimaat wordt onderscheid gemaakt tussen de voorgrondbelasting en achtergrondbelasting. De voorgrondbelasting betreft de geurbelasting van individuele veehouderij op een geurgevoelig object. De achtergrondbelasting betreft de gebiedsbelasting: cumulatieve geurbelasting in een gebied als gevolg van de aanwezige veehouderijen.

Op korte afstand van het plangebied is geen sprake van een veehouderij. Er is dan ook geen sprake van geurbelasting op de woning als gevolg van nabijgelegen veehouderij. Ten aanzien van de achtergrondbelasting kan op basis van de zeer beperkte aanwezigheid van veehouderijbedrijven in de directe omgeving worden gesteld dat sprake is van een acceptabel achtergronds niveau voor geur.

Geconcludeerd kan worden dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.3.6. *Luchtkwaliteit*

In hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wmb), zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen. Dit hoofdstuk staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Het doel van titel 5.2 Wmb is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

Indien een project aangeduid kan worden als Niet in betekende mate (NIBM) vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex artikel 5.16 Wm.

In het besluit NIBM (niet in betekende mate) wordt gesteld dat een project NIBM is wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO₂. In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 1.500 woningen niet in betekende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

Het plan, vervangende nieuwbouw van een woning, is dan ook aan te merken als NIBM. Uitgaande van de achtergrondconcentraties die gelden binnen de gemeente en het feit dat de ontwikkeling niet is gelegen bij knelpunten ten aanzien van de luchtkwaliteit, kan gesteld worden dat de luchtkwaliteit voldoet aan de normen die gesteld zijn in de Wmb. De Wmb staat derhalve de realisering van de voorziening niet in de weg.

Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

4.4. Natuur

4.4.1. Gebieden -Natuurbeschermingswet en NNB

Natura 2000-gebieden

Het plangebied ligt op ongeveer 6 km afstand van het dichtstbijzijnde Natura 2000- gebied “Ulvenhoutse Bos”. Het plangebied bevindt zich niet in of direct nabij Natura-2000 gebieden, Wetlands of Beschermde- of Staatsnatuurmonumenten.

Gezien de aard van de voorgenomen plannen en de relatief grote afstand tot de beschermde gebieden, zijn effecten op het Natura200- gebied op voorhand uit te sluiten.

Natuur Netwerk Brabant



Uitsnede Verordening ruimte, themakaart natuur en landschap, natuur netwerk brabant met indicatie planlocatie (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

De planlocatie is gelegen nabij Boswachterij Dorst, dat inclusief de zuidoostelijke uitloper rond de vliegbasis Gilze-Rijen is aangewezen als Ecologische hoofdstructuur. Het betreft een uitgestrekt bosgebied dat zich bevindt tussen de kernen Rijen, Oosterhout, Teteringen en Dorst. Het gebied bestaat voornamelijk uit grove dennenbos, dat in het begin van de 19^e eeuw op heidegebied is aangeplant.

De voorgenomen herbouwlocatie op het noordelijk gelegen perceel (kadastraal bekend 2088) is nagenoeg in zijn geheel buiten het NNB gelegen. Het huidige woonperceel (kadastraal bekend 2089) met de bestaande woning, bijgebouw en tuin is in de provinciale Verordening ruimte echter in zijn geheel aangeduid als Natuur Netwerk Brabant, zie onderstaande afbeeldingen.



Uitsnede Verordening ruimte, themakaart natuur en landschap, natuur netwerk brabant met kadastrale ondergrond respectievelijke luchtfoto (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Conform het provinciale natuurbeheersplan wordt voor het gehele gebied, waaronder dus ook het bestaande woonperceel met de bestaande woning, bijgebouw en tuin het natuurstype 'Droog bos met productie, (N 16.01)' voorgestaan.

Geconstateerd moet evenwel worden dat deze kwaliteiten binnen het huidige woonperceel (kadastraal 2089) niet aanwezig zijn en dat de potentie voor deze kwaliteiten bij een blijvende woonfunctie ontbreken. De oorzaken hiervoor zijn enerzijds de ligging aan de rand van een reeds van de hoofdkern van bossen afgesneden deel van het NNB, waardoor een substantiële boskern ontbreekt en er een alzijdige insnijding van intensief gebruikte percelen en infrastructuur is. Anderzijds is het huidige woonperceel aan Rijksweg 111B qua vorm en afmeting, met inbegrip van de woonfunctie, te gering en te intensief gebruikt om hier dergelijke bosstructuren te kunnen ontwikkelen.

De voorgenomen verplaatsing van de woning en het bijgebouw kunnen leiden tot meer potentie voor realisatie van het nagestreefde natuurdoeltype, doordat:

- Bebouwing en het meest intensief gebruik worden verplaatst naar een locatie buiten het NNB;
- NNB-delen ten zuiden en oosten van het bestaande woonperceel direct aansluiten, wat dit deel van het NNB meer samenhang geeft (ook buiten het bestaande woonperceel);
- Op het 'vrijkomende' woonperceel de potentie ontstaat voor de ontwikkeling van een bosrandmilieu (het perceel is hoe dan ook te gering qua afmetingen om een volwaardige boskern te laten ontstaan).

Met de voorgenomen vormverandering cq. verkleining van het woonbestemmingsvlak komen (rechtstreekse) bouw mogelijkheden binnen bestaand bosrandgebied, zoals nog aanwezig binnen het huidig geldend bouwvlak binnen het woonbestemmingsvlak, deels te vervallen. De voorgestane ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een afname van het bouwvlak binnen de woonbestemming met ca 589 m².

De herbouw van de woning en het bijgebouw leidt niet tot extra aantasting van aanwezige waarden en kenmerken van het gebied. De herbouwlocatie betreft een braakgelegen stuk grond, gelegen buiten het NNB.

Daarnaast leidt de voorgenomen vormverandering tot een verbeterde ruimtelijke zonering, waarbij de woning binnen de bebouwingsstructuur van de Rijksweg wordt opgenomen en de groene en ecologische samenhang van achterliggende terreinen door sloop van bebouwing en verharding tezamen met een landschappelijke herinrichting, conform de inrichtingsschets die als bijlage bij de regels is opgenomen, zal toenemen. De aanleg en instandhouding van de natuurlijk in te richten tuin is in het bestemmingsplan geborgd middels de aanduiding 'groen' en een hieraan gekoppelde voorwaardelijke verplichting in de regels.

Door het voornemen vindt er geen aantasting van ecologische waarden en kenmerken plaats. Doordat de slooplocatie landschappelijk zal worden heringericht en een natuurlijk karakter krijgt, zal er sprake zijn van een verbetering van de bestaande ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken bij uitvoering van voorliggende ruimtelijke ontwikkeling. De aanleg en instandhouding hiervan is in het bestemmingsplan geborgd.

4.4.2. Soorten – flora en fauna

De Flora- en Faunawet vormt het wettelijk kader voor de bescherming van een groot aantal inheemse bedreigde dier- en plantsoorten. Bij nieuwe ruimtelijke ingrepen en activiteiten dient te worden nagegaan

of deze ingrepen en /of activiteiten eventueel negatieve gevolgen hebben voor aanwezige dier- en plantensoorten in de omgeving. De wet is bedoeld om soorten te beschermen, niet individuele planten of dieren. Het gaat erom dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt. Te allen tijde geldt dat de algemene zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en Faunawet van toepassing is. Dit houdt in, dat handelingen die niet noodzakelijk zijn met betrekking tot de voorgenomen ingreep en die nadelig zijn voor de in en om het plangebied voorkomende flora en fauna, achterwege moet blijven.

In verband met de voorgenomen sloop van de bestaande woning en bijgebouw alsmede de herbouw hiervan is een ecologisch onderzoek verricht. De rapportage van dit onderzoek is toegevoegd als bijlage bij de toelichting van dit bestemmingsplan.

Het onderzoek heeft tot doel het vaststellen van de (mogelijke) aanwezigheid van beschermde soorten die zijn opgenomen in de tabellen van beschermde flora en fauna in het kader van de Flora- en faunawet. Tevens heeft het onderzoek tot doel vast te stellen op welke wijze en in welke mate de voorgenomen ontwikkeling invloed kan hebben op het eventueel voorkomen van beschermde soorten.

Uit de rapportage blijkt dat in het plangebied verschillende beschermde soorten mogelijk voor komen die vermeld staan in de tabellen van de Flora- en faunawet.

Soorten van FFtabel 1

Mogelijk wordt het plangebied gebruikt door enkele grondgebonden zoogdieren en amfibieën die zijn opgenomen in FFtabel 1. Daarnaast komt mogelijk de plantensoort brede wespenorchis uit FFtabel 1 voor in het plangebied. Voor de soorten van FFtabel 1 geldt een vrijstelling: bij het uitvoeren van ruimtelijk ingrepen is het voor deze soorten niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen of te werken volgens een door de Minister goedgekeurde gedragscode.

Soorten van FFtabel 2

De bosrand vormt mogelijk landhabitat van de Alpenwatersalamander en levendbarende hagedis. Aangezien de bosrand intact blijft, zijn negatieve effecten op deze soorten uitgesloten.

Soorten van FFtabel 3

De mogelijk in het plangebied voorkomende vleermuizen staan vermeld op FFtabel 3 en de Habitatrichtlijn en zijn strikt beschermd. Het plangebied is geschikt als foerageergebied voor vleermuizen. Ten aanzien van het foerageerbied treedt geen negatief effect op. De woning en schuur bieden geschikt leefgebied voor vleermuizen. Nader

onderzoek in de periode mei tot en met september dient uit te wijzen of vleermuizen daadwerkelijk gebruik maken van de gebouwen. Dit nadere onderzoek is als bijlage aan deze toelichting toegevoegd.

Ten behoeve van het nadere vleermuisonderzoek zijn een viertal veldbezoeken verricht (21 mei, 30 juni, 20 augustus en 23 september 2015). Gedurende de veldbezoeken zijn enkele foeragerende dieren (gewone dwergvleermuizen en een laatvlieger) waargenomen. In de nieuwe situatie blijft het terrein geschikt om te foerageren. Uit het onderzoek is gebleken dat gewone dwergvleermuizen over het plangebied vliegen. Over het plangebied zijn echter geen vliegroutes vastgesteld. De voorgenomen plannen hebben geen effecten op vliegroutes van vleermuizen. In het plangebied zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen waargenomen. Concluderend hebben voorgenomen plannen geen overtreding van de Flora- en faunawet tot gevolg m.b.t. vleermuizen.

Soorten van FFtabel vogels

De in het plangebied voorkomende vogelsoorten staan vermeld op FFtabel vogels en zijn strikt beschermd. Het plangebied biedt broedbiotoop en foerageergebied voor algemene vogelsoorten. De voorgenomen plannen hebben hierop geen negatieve effecten. Als het verwijderen van bomen en struiken buiten het broedseizoen plaatsvindt wordt voorkomen dat er negatieve effecten optreden ten aanzien van algemeen voorkomende vogelsoorten. Er zijn geen jaar rond beschermde nesten aangetroffen. Het broedseizoen loopt globaal van half maart tot en met half juli.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect ecologie geen belemmering voor onderhavige planontwikkeling.

4.5. Verkeer en parkeren

Met betrekking tot onderhavige planontwikkeling dienen de (eventuele) gevolgen voor de verkeersstructuur alsmede het parkeren inzichtelijk te worden gemaakt.

Ten aanzien van de verkeersstructuur kan worden gesteld dat het planvoornemen niet leidt tot een wijziging ten opzichte van de bestaande situatie. De planlocatie wordt momenteel door twee bestaande inritten ontsloten. Door verplaatsing van het bijgebouw van de oostkant van het perceel naar de westzijde wordt de westelijke inrit de hoofdtoegang van de woning. De oostelijke inrit wordt hieraan ongeschikt en zal uitsluitend in incidentele gevallen worden benut.

Hiermee kan de toegangssituatie met betrekking tot de oostelijk aangrenzende tankstation worden vergroot.

Parkeren geschiedt op eigen terrein. De locatie biedt voldoende ruimte om te hierin te voorzien.

Het aspect verkeer en parkeren vormt daarmee geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.6. Waterhuishouding

4.6.1. Algemeen

Op grond van het Besluit Ruimtelijke Ordening moet in de toelichting van ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt beschreven hoe rekening is gehouden met de gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. Indien aan de orde is tevens het advies van het waterschap in de waterparagraaf verwerkt.

4.6.2. Gevolgen voor de waterhuishouding

Het plan voorziet in de vervangende nieuwbouw cq. verplaatsing van een bestaande woning 30 meter in noordoostelijke richting. De toename van verhard oppervlak is nihil, omdat de huidige woning met bijgebouw komt te vervallen. Hiermee is er sprake van een hydrologisch neutrale ontwikkeling en wordt er derhalve door het waterschap geen extra compensatie vereist.

Het hemelwater van de nieuw te realiseren woning dient echter wel binnen het plangebied te worden verwerkt. Dit regenwater zal worden opgevangen en afgekoppeld en vervolgens in de bodem infiltreren

Het (schone) hemelwater van het nieuwe gebouw en verhardingen zal worden afgekoppeld en niet op de riolering worden aangesloten, maar in de bodem worden geïnfiltreerd.

Ter plaatse ligt de grondwaterstand voldoende diep onder het maaiveld, waarmee aan de normen met betrekking tot drooglegging kan worden voldaan.

Het vuilwater wordt gescheiden afgevoerd. De droogweerafvoer zal vanuit de nieuwe bebouwing aangesloten worden op het bestaande rioolsysteem. De inhoudelijke afstemming hierover zal plaatsvinden in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen.

Het voorgenomen initiatief heeft verder geen effect op de bestaande watergangen en waterschapsbelangen.

Er zal voor de nieuwbouw geen gebruik worden gemaakt van milieu-onvriendelijke bouwmaterialen en het gebruik van uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink, en zacht pvc. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie. Ook in het gemeentelijk beleid is uitgangspunt dat de toepassing van duurzame materialen nagestreefd moet worden. Het is vanuit het oogpunt van waterkwaliteit niet wenselijk om zink als dakbedekkend materiaal te gebruiken. Voor ondergeschikte onderdelen van de nieuwe woning mag zink worden toegepast voor zover een niet-uitlogende soort zink wordt toegepast.

4.6.3. *Wateradvies*

Op 28 april 2016 heeft het waterschap naar aanleiding van het ingestuurde voorontwerp bestemmingsplan Rijksweg 111b te Rijen een positief wateradvies afgegeven. Dit advies is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

4.6.4. *Conclusie*

Vanwege de beperkte omvang van de voorgenomen ontwikkeling is het effect op de waterhuishouding gering. Voorliggend initiatief leidt niet tot een toename in verhard oppervlakte en is daarmee hydrologisch neutraal. Het hemelwater van de te verplaatsen woning en bijgebouw zal in de bodem worden geïnfiltreerd. Met betrekking tot de afvoer van het afvalwater wordt de nieuwe woning en bijgebouw aangesloten op de gemeentelijke riolering. Bij de herbouw zal gebruik worden gemaakt van milieuvriendelijke bouwmaterialen en zal het gebruik van uitlogende bouwmaterialen achterwege worden gelaten.

Vorenstaande houdt in dat de waterhuishouding geen belemmering vormt voor realisering van het initiatief.

4.7. **Veiligheidszones vliegbasis Gilze-Rijen**

IHCS

Het plangebied is gelegen binnen de Inner Horizontal Surface en Conical Surface (IHCS) van vliegbasis Gilze Rijen. Dit gebied is vastgesteld ten behoeve van de vliegverkeersveiligheid. In het Tweede Structuurschema Militaire Terreinen (SMT-2) is opgenomen dat rondom de start- en landingsvlakken van de luchthaven een obstakel-

vrij vlak is gelegen. Hier mogen geen objecten worden opgericht die hoger zijn dan de maximaal toelaatbare hoogte.

ILS

De vliegbasis beschikt over een Instrument Landing System (ILS). Het ILS is bedoeld voor het nauwkeurig naderen van het vliegveld door vliegverkeer, ook onder slechte weersomstandigheden. Voor het goed functioneren van het ILS is het noodzakelijk dat in een gebied, het verstoringsgebied, rondom de start- en landingsbaan geen verstoring optreedt. Dit gebied bestaat uit meerdere vlakken met daarbij behorende hoogtes, zowel horizontaal als oplopend. Het is derhalve van belang dat, in onderhavig bestemmingsplan, wordt voorkomen dat een object wordt opgericht in genoemde zones. Bouwen in de zone van de ILS kan na goedkeuring van Defensie mogelijk zijn.

Alhoewel dit bestemmingsplan geen bebouwing van 30,6 of meer meter mogelijk maakt zijn in verband met de IHCS en ILS maximale hoogtes van de bebouwing opgenomen van 56 respectievelijk 30,6 meter.

5. JURIDISCHE REGELING

5.1. Algemeen

De bestemmingstoedeling en de inhoudelijke bepalingen zijn gebaseerd op de vigerende regelingen uit het “Bestemmingsplan Buitengebied”. Indien beleidsvoorwaarden of omgevingsfactoren daar aanleiding toe geven, zijn nadere voorwaarden gesteld in de regels, al dan niet voorzien van specifieke aanduidingen op de verbeelding. Indien nodig zijn voorwaarden verbonden aan de voorwaardelijke verplichting.

5.2. De locatie

Voor de locatie is – conform de reeds beschreven randvoorwaarden – de bestemming *Wonen* opgenomen. Binnen de woonbestemming is – mede vanwege omgevingsfactoren – een bouwvlak voor situering van de woning en het bijgebouw aangeduid. Bij de begrenzing van het woonbestemmingsvlak is rekening gehouden met de in de vorige paragrafen beschreven afstandseisen onder meer in het kader van wegverkeerslawaaï.

Voor de te herbouwen woning geldende de algemene maatvoereisen voor burgerwoningen uit het vigerend bestemmingsplan ‘Buitengebied’, met een maximale inhoudsmaat van 750 m³.

Daarnaast mag het huidige bijgebouw in dezelfde omvang (225 m²) worden herbouwd. Het bijgebouw wordt gebruikt voor privé opslag doeleinden, onder meer ten behoeve van het tuinonderhoud. Verplaatsing is noodzakelijk vanwege de gewenste verplaatsing van de hoofdontsluiting naar de westzijde van de woning ten behoeve van de verbeterde ontsluiting van het naburige tankstation. Daarnaast leidt de verplaatsing tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering, vanwege de verplaatsing buiten het NNB. Door de verplaatsing ontstaat een betere stedenbouwkundige positionering in de bestaande bebouwingsstructuur en een compacte bebouwingsopzet. Tenslotte kan door de verplaatsing de asbest van het bestaande bijgebouw worden gesaneerd.

Het is noodzakelijk dat de huidige woning binnen afzienbare tijd wordt gesloopt, na totstandkoming van de nieuwe woning, om te voorkomen dat er feitelijk sprake is van de toename van een woning. Hiertoe is een voorwaardelijke (sloop)verplichting opgenomen, waarin de sloop van de huidige woning en het bijgebouw, binnen afzienbare tijd (6 maanden) nadat de nieuwe woning en bijgebouw zijn gebouwd en in

gebruik zijn genomen, wordt geborgd.

Daarnaast is een voorwaardelijke verplichting opgenomen ter waarborging van de instandhouding van het opgerichte geluidsscherm alsmede uitvoering van de eerste verdieping van de voorgevel als 'dove' gevel.

Tenslotte is een voorwaardelijke verplichting opgenomen ter waarborging van de aanleg en instandhouding van een natuurlijk ingerichte tuin ter plaatse van de 'slooplocatie' die met de aanduiding 'Groen' op de verbeelding is aangeduid.

Conform de vigerende regeling zijn de bepalingen met betrekking tot hoogtebeperkingen in verband met de nabijheid van het vliegveld Gilze Rijen alsmede bepalingen in verband met de situering van de bestaande rioolleiding overeenkomstig overgenomen.

6. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID

6.1. Economische uitvoerbaarheid

Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet onderzocht worden of het plan economisch uitvoerbaar is. In een aantal gevallen moet een exploitatieplan worden vastgesteld.

De sloop van de bestaande woning en bijgebouw alsmede de oprichting van de nieuwe woning en bijgebouw vindt plaats onder verantwoording van de initiatiefnemer, maar zal tevens (samen met de borging van de landschappelijke inpassing) in een anterieure overeenkomst worden geborgd. Algemene (procedure)kosten die uit het project voortvloeien worden ten laste gebracht van initiatiefnemer.

Met de initiatiefnemer zal tevens een anterieure overeenkomst worden afgesloten betreffende het verhaal van exploitatiekosten. Eventuele planschade wordt afgewend op de initiatiefnemer. Het plan is hiermee economisch uitvoerbaar. Het opstellen van een exploitatieplan is daarom niet nodig. Het plan heeft verder geen consequenties voor de gemeentelijke kas.

6.2. Maatschappelijke aanvaardbaarheid

6.2.1. Vooroverleg

In het kader van maatschappelijk draagvlak voert de gemeente Gilze en Rijen vooroverleg met belanghebbenden.

Het waterschap geeft in haar reactie dd. 28 april 2016 een positief wateradvies, maar verzoekt wel om in de waterparagraaf aandacht te schenken aan het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlopende bouwmaterialen. Daarnaast wordt verzocht het geldend beleidskader van het waterschap te actualiseren. *In de toelichting is een tekstpassage over het gebruik van milieuvriendelijke, niet-uitlopende materialen opgenomen. Daarnaast is het nieuwe waterschapsbeleid doorvertaald in de toelichting.*

6.2.2. Verdere procedure

Na het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan heeft een ieder de mogelijkheid om te reageren op dit plan. Nadat de gemeenteraad van Gilze en Rijen het bestemmingsplan heeft vastgesteld, staat het bestemmingsplan open voor het instellen van beroep bij de Raad van State.

BIJLAGEN

- *Advies woningverplaatsing Rijksweg 111B i.r.t. EHS*
- *Verkennd bodemonderzoek*
- *Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï en geluidswering*
- *Quickscan Flora en fauna*
- *Aanvullend vleermuisonderzoek*
- *Wateradvies*

