

BESTEMMINGSPLAN RIJKSWEG 5, HULTEN





BESTEMMINGSPLAN RIJKSWEG 5, HULTEN GEMEENTE GILZE EN RIJEN

Planstatus	Vastgesteld
Datum	1 juli 2019
Plan identificatie	NL.IMRO.0784.BPRijksweg5-VG01
Auteur(s)	Cristian van Kuijk, Laura Meijers



Ordito b.v.
Postbus 94
5126 ZH
Gilze

E info@ordito.nl
T 0161 801 022
I www.ordito.nl
KVK 54811554

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	5
1.4	Leeswijzer	7
2.	Bestaande situatie	9
2.1	Historie en ruimtelijke structuur omgeving	9
2.2	Bestaande situatie	10
3.	Toekomstige situatie	11
3.1	Ontwikkelingen in directe omgeving	11
3.2	Ingrepen N282	11
3.3	Nieuwe situatie Rijksweg 5 Hulten	13
4.	Beleidskader	23
4.1	Rijksbeleid	23
4.2	Provinciaal beleid	27
4.3	Gemeentelijk beleid	38
5.	Randvoorwaarden	41
5.1	Bodemkwaliteit	41
5.2	Water	42
5.3	Luchtkwaliteit	45
5.4	Geluid	47
5.5	Geur	48
5.6	Bedrijven en milieuzonering	49
5.7	Flora en fauna	52
5.8	Archeologie	53
5.9	Cultuurhistorie	56
5.10	Externe veiligheid	56
5.11	Kabels en leidingen	61
5.12	Vliegbasis Gilze-Rijen	62
5.13	Niet Gesprongen Explosieven (NGE)	63
6.	Juridische aspecten	64
6.1	Planvorm	64
6.2	Toelichting op de bestemmingen	65
7.	Uitvoerbaarheid	68
7.1	Economische uitvoerbaarheid	68
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	68

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van een bestemmingsplan is de voorgenomen herbestemming van het perceel Rijksweg 5 in Hulten. Sinds het stoppen van de exploitatie van de seksinrichting aan Rijksweg 5 (voorheen bekend als Badda Bing), buigt de gemeente zich over de vraag welke vervolfunctie en bebouwing het perceel het beste kunnen krijgen. Over één ding is men het in ieder geval eens: niet een nieuwe seksinrichting. Omwonenden hebben veelvuldig geklaagd over met name geluidsoverlast in de late avond- en nachturen, verband houdend met de exploitatie van de inrichting.

De gemeente Gilze en Rijen heeft het pand in eigendom verworven met als oogmerk de regie te kunnen voeren over een vervolggebruiker en een andere vervolgbestemming. Uitgangspunt is dat de vervolfunctie passend is in de omgeving.

De gemeente is tot de conclusie gekomen dat op grond van de bestaande wet- en regelgeving binnen het huidige stelsel uitsluitend een andere vorm van horeca passend is. Dat wil echter niet zeggen dat iedere vorm van horeca als passend moet worden beschouwd. Naast parkeren op eigen terrein zal de vorm van horeca zich moeten verhouden tot de directe omgeving.

Aangezien door de omlegging van de N282 geen doorgaand verkeer meer over de Rijksweg komt, in combinatie met het feit dat doorgaand fietsverkeer aan de noordzijde van het gebied zijn weg zal vinden, is het niet aannemelijk dat er zich een horecabedrijf vestigt waarvan het bedrijfsresultaat afhankelijk is van passanten. Derhalve zal er sprake zijn van een specifieke doelgroep als klant.

De gemeente is van mening dat deze doelgroep bij voorkeur geen doelgroep zou moeten zijn die tot avonds laat of tot in de nachtelijke uren in de inrichting verblijft. Dit betekent (zeker ten opzichte van de situatie waarin de seksinrichting werd geëxploiteerd) vooral voor de omwonenden een flinke verbetering. Tevens zou een deel van het bosgebied Het Blok bij de herontwikkeling betrokken kunnen worden als een speelbos behorende bij de inrichting. Naast een restaurant zijn ook tevens ook andere horecabedrijven uit categorie 1 van de Staat van Horeca-activiteiten mogelijk, met uitzondering van hotels en restaurants met bezorg- en/of afhaalservice.

Dit bestemmingsplan regelt het toekomstige gebruik van het perceel, waarbij ook de belangen van de omwonenden en het nabijgelegen horecabedrijf Rijksweg 4 zijn meegewogen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

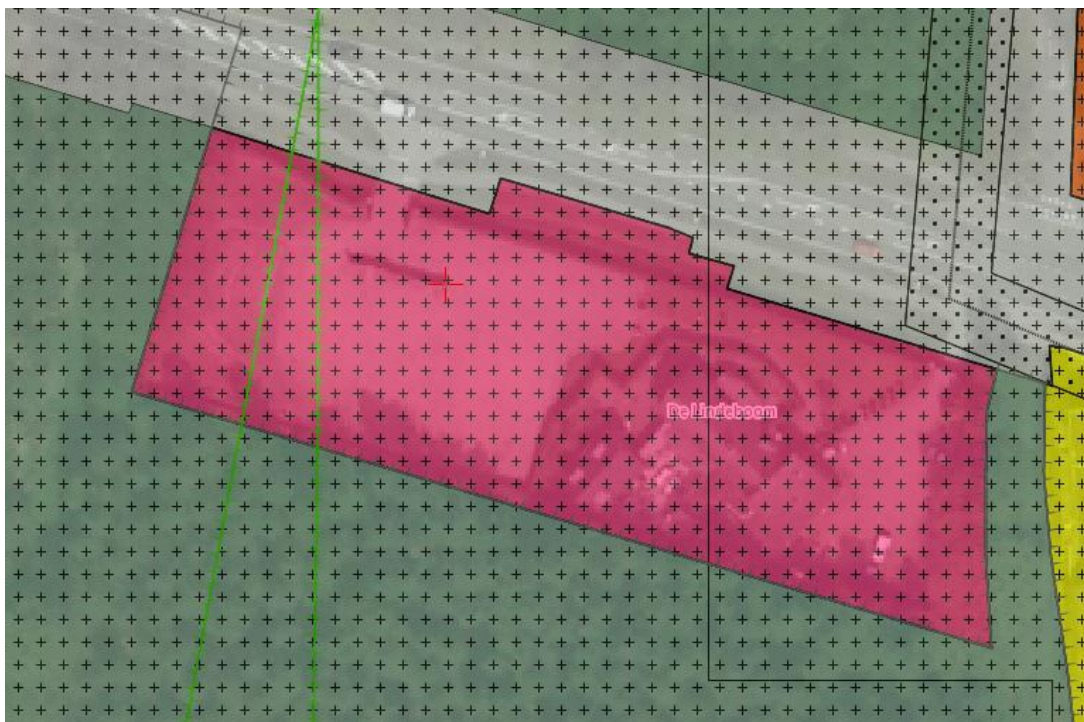
Het plangebied ligt ten oosten van de kern Hulten. Het terrein heeft een oppervlakte van ca. 5.065 m² en wordt aan de west- en zuidzijde door het bosgebied Het Blok omgeven. Aan de noordzijde ligt de Rijksweg met aan de overzijde eveneens een gedeelte van het bosgebied Het Blok. Ten oosten van het terrein ligt de woning Rijksweg 3, die door een strook bos van het plangebied gescheiden wordt.



ligging plangebied op topografische kaart

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan “Buitengebied”. Dit plan is op 1 juli 2013 vastgesteld door de gemeenteraad.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Buitengebied voor Rijksweg 5 te Hulten

In het bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming “Cultuur en Ontspanning” met de nadere functieaanduiding “sexinrichting” met daaraan ondergeschikt een sauna. Het bebouwd oppervlak mag maximaal 490 m² bedragen (exclusief eventuele bedrijfswoning). Er is één bedrijfswoning toegestaan met een maximale inhoud van 750 m³ (inclusief aan- en uitbouwen). Daarnaast mag er maximaal 100 m² aan bijgebouwen bij de bedrijfswoningen aanwezig zijn.

Er zijn enkele wijzigingsbevoegdheden voor het plangebied in het bestemmingsplan opgenomen:

5.5.1 Ten behoeve van het maximaal te bebouwen oppervlak

Burgemeester en wethouders kunnen de maximumoppervlaktemaat ten behoeve van het bebouwd oppervlak wijzigen, met inachtneming van het volgende:

- het bestaande bebouwde oppervlak mag met ten hoogste 15% worden vergroot;
- de verkeersaantrekkende werking mag niet toenemen;
- er mag geen sprake zijn van een vergroting van de milieubelasting op de omgeving;
- er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing binnen het bouwvlak, waarvoor het volgende geldt: 1. de bestemming van de gronden die worden ingezet ten behoeve van de landschappelijke inpassing dienen te worden

gewijzigd in de bestemming Groen zodat dat de groene inpassing planologisch wordt beschermd.

5.5.2 Ten behoeve van wijziging van de bestemming

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'seksinrichting' de bestemming te wijzigen in de bestemming Horeca, met inachtneming van het volgende:

- a. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
- b. ten behoeve van de horeca wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Voor het gebied geldt tevens de dubbelbestemming "Waarde – Landschap -1". De voor 'Waarde - Landschap - 1' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en) - tevens bestemd voor behoud, versterking en ontwikkeling van de waarden die samenhangen met het open karakteristiek landschap te weten:

- de openheid.

Vanwege de nabijheid van de luchtmachtbasis liggen er een aantal vrijwaringszones over het plangebied.

- Gebiedsaanduiding vrijwaringszone – ILS -12

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - ILS' (met nummer) geldt ten behoeve van het verstoringsgebied rondom de start en landingsbaan dat de bouwhoogte van een bouwwerk in geen enkel opzicht meer mag bedragen dan de hoogte die wordt verkregen door lineaire interpolatie van (binnen de aanduiding 'Vrijwaringszone - ILS - 12') de hoogtematen van 20,6 m en 30,6 m boven NAP;

- Milieuzone-geluidsgevoelige functie-2 35-45Ke-lijn

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'milieuzone - geluidsgevoelige functie - 2' geldt dat het niet is niet toegestaan woningen toe te voegen binnen de gebiedsaanduiding 'milieuzone - geluidsgevoelige functie - 2'

- Overig-IHCS

Ter plaatse van de aanduiding 'Overig IHCS' (met nummer) geldt ten behoeve van het obstakelvrije (start- en landings)vlak met zijkanten in verband met het beschermingsgebied van in- en uitvliegfunnel van vliegtuigen, een bouwverbod voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, met een hogere bouwhoogte dan:

56 m boven NAP ter plaatse van de aanduiding 'Overig - IHCS - 1';

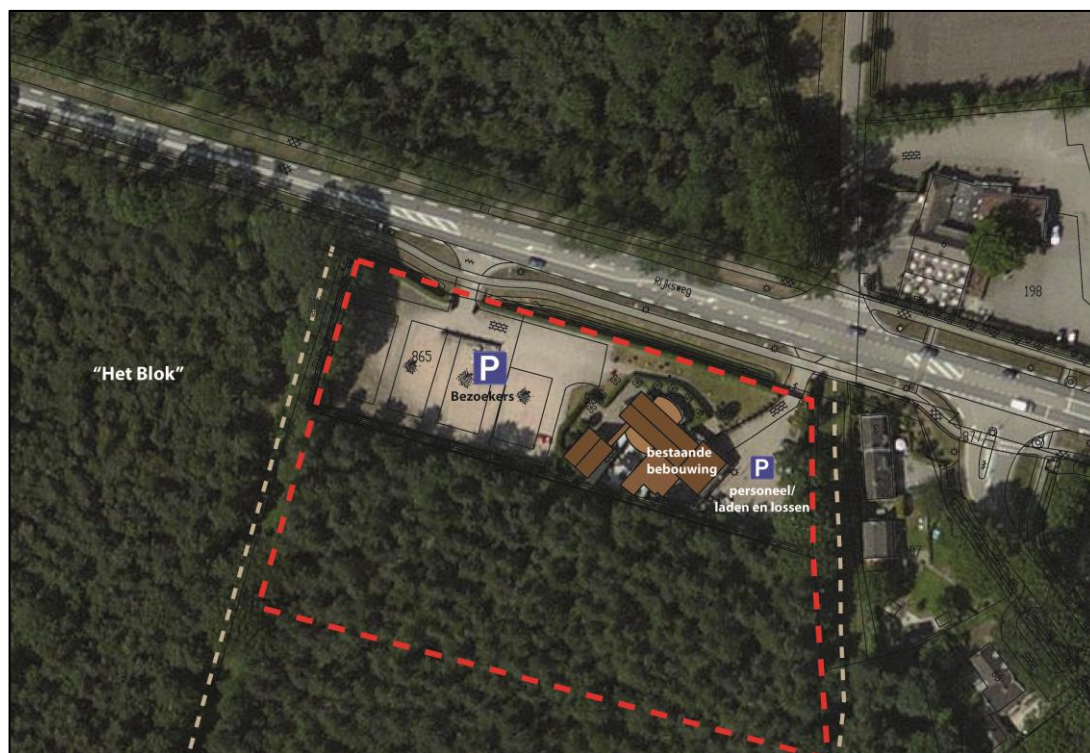
- Overig-agrarisch verbredingsgebied

Deze zone heeft alleen gevolgen voor agrarische bestemmingen.

Op het oostelijke gedeelte van het plangebied ligt de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie".

1.4 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.



Bestaande situatie Rijksweg 5 Hulten

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. Café Stad Parijs is hier een goed voorbeeld van. Ook op de locatie van het plangebied Rijksweg 5 was vroeger het horecabedrijf De Lindeboom gevestigd. Het zwaartepunt van het dorp verschoof langzaam naar de plek van het huidige Hulten.

Huidige situatie kern Hulten

De bebouwing van de kern Hulten is voor een groot deel afgekeerd van de Rijksweg, waardoor het dorp Hulten vanaf de Rijksweg niet goed zichtbaar is. Dichte bosschages en grote bedrijven (zoals een caravanhandel en een mechanisatiebedrijf, ten zuiden van de Rijksweg) domineren het straatbeeld. Het sociaal maatschappelijk zwaartepunt van het dorp (met de kerk, de school en het dorps huis aan het dorpsplein) ligt dan ook aan de noordzijde van de oude Rijksweg. De bebouwing van Hulten bestaat overwegend uit vrijstaande woningen, afgewisseld door boerderijen, stukjes open weiland en stukjes bos.

In het buitengebied rondom Hulten is de bebouwing geconcentreerd langs een aantal linten, zoals de Broekdijk en de Hulteneindsestraat in noordelijke richting, en de Hultenseweg in zuidelijke richting. Deze laatste weg ligt overigens sinds 1997 (vanwege een gemeentelijke herindeling) grotendeels op het grondgebied van de gemeente Tilburg.

2.2 Bestaande situatie

Aan de Rijksweg 5 te Hulten ligt het terrein van het voormalige bordeel Badda Bing. Sinds het faillissement van het bedrijf in januari 2012 staat het pand leeg.

Het terrein ligt aan de Rijksweg, de provincialeweg N282, nabij de kruising met de N260 in het buitengebied van de gemeente Gilze Rijen.

Het terrein heeft een oppervlakte van ca. 5.065 m² en wordt aan de west- en zuidzijde door een bosgebied omgeven. Aan de noordzijde ligt de Rijksweg met aan de overzijde eveneens een bosgebied. Ten oosten van het terrein ligt de woning Rijksweg 3, die door een strook bos van het plangebied gescheiden wordt.

Centraal op het terrein staat een gebouwencomplex van één bouwlaag, dat deels voorzien is van een verdieping in de kap. Het bestaand bebouwd oppervlak bedraagt ca. 490 m².

Het gebouwencomplex is ingericht ten behoeve van de voormalige functie als bordeel en beschikt over een centrale restaurant/bar, een saunaruimte, diverse kamers en algemene ruimten (berging, keuken e.d.). Daarnaast is een omsloten achtertuin aanwezig.

Op de locatie is een ruim parkeerterrein aanwezig aan de westzijde van het terrein. Aan de oostzijde van het terrein is een tweede kleinere parkeergelegenheid aanwezig. Beide terreinen hebben een eigen inrit vanaf de Rijksweg.

Ten oosten van het plangebied sluiten de Hultenseweg en de Hulteneindsestraat aan op de Rijksweg. Langs de Hultenseweg staan enkele woningen en een caravanstalling. Schuin tegenover het plangebied ligt aan de Rijksweg 4 het horecabedrijf Stad Parijs. Dit is een restaurant in een karakteristiek pand gericht op diner, zakelijke lunches en gezelschappen. Aan de zijde van de Rijksweg is een ruim terras aanwezig. Het restaurant beschikt over een ruime parkeerplaats op eigen terrein.

Ten oosten van restaurant Stad Parijs liggen nog enkele woningen aan de Rijksweg.

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

3.1 Ontwikkelingen in directe omgeving

In de directe omgeving van het plangebied Rijksweg 5 in Hulten staat nogal wat te veranderen als gevolg van een aantal plannen. Deze laten zich globaal als volgt omschrijven:

- Deel Rijksweg wordt opgeheven (stuk vanaf Hulteneindsestraat richting kern Hulten) en wordt dus niet langer toegankelijk voor doorgaand verkeer;
- Oude Baan wordt alleen voor bestemmingsverkeer (algemeen toegangsverbod met uitzondering van langzaam verkeer en geregistreerde voertuigen);
- Fietsverkeer wordt omgeleid via fietsbrug over Burg. Letschertweg richting Oude Baan;

3.2 Ingrepen N282

De N282 wordt op het traject tussen kruispunt N282/N631 (Oosterhoutseweg) verbreed naar 2x2 rijstroken. Vóór de kern Hulten buigt de nieuwe N282 af naar het zuiden en sluit aan op de N260a (Burgemeester Ballingsweg) richting de N260 (Burgemeester Letschertweg). De Burgemeester Ballingsweg wordt ook verbreed naar 2x2 rijstroken. Het kruispunt N282/Broekdijk wordt opgeheven. Ten zuiden van Burgemeester Ballingsweg 2 wordt een nieuw kruispunt gerealiseerd op de N282, zodat bestemmingsverkeer hier kan afslaan richting de kern Hulten. Ter hoogte van de N260 wordt via een kruispunt met verkeerslichten (VRI) aangesloten op de Burgemeester Letschertweg. De nieuwe verkeersstructuur is weergegeven op de afbeelding hieronder.



Nieuwe verkeerssituatie N282 rondom Hulten (plangebied in rode cirkel)

De N282 in Hulten wordt binnen de bebouwde kom heringericht tot 30 km/uur zone. Ten oosten van de bebouwde kom van Hulten wordt de huidige N282 heringericht ten behoeve van natuurcompensatie. Ten behoeve van de ontsluiting van aanliggende percelen wordt de N282 vanaf Rijksweg 5 en het kruispunt Burgemeester Letschertweg/Bredaseweg heringericht als erftoegangsweg buiten de bebouwde kom met een maximumsnelheid van 60 km/uur.

De Oude Baan en de Hulteneindsestraat (tussen de Oude Baan en de N282) worden verbreed, maar blijven wel erftoegangswegen buiten de bebouwde kom, maximumsnelheid 60 km/uur. De verbreding wordt gerealiseerd vanwege fietsverkeer dat van deze wegen gebruik gaat maken. De Oude Baan wordt alleen toegankelijk gemaakt voor bestemmingsverkeer (geslotenheidsverklaring).

Door de ingrepen in de N282 (inclusief verleggen fietspad) treedt ter plaatse (van de Burg. Letschertweg tot aan de aansluiting Hulteneindsestraat) een significante wijziging op met betrekking tot de verkeersstromen. Daar waar het verkeer op de N282 nu vooral doorgaand verkeer is, zal dit in de nabije toekomst beperkt worden tot uitsluitend bestemmingsverkeer. Daarmee wordt bedoeld op verkeer dat in het dorp Hulten thuishoort (bewoners), aanwonenden van de Rijksweg en verkeer naar de ter plaatse gevestigde bedrijven aan de Rijksweg. Al met al een behoorlijke afname van het verkeer en het aantal verkeersbewegingen. Uit de studies voor de omlegging N282 blijkt er een afname van 95% te zijn voor het wegvak ter hoogte van het plangebied Rijksweg 5 in Hulten.

In 2007 bedroeg de verkeersintensiteit 16.200 motorvoertuigen/etmaal. Volgens de verkeersstudies voor de omlegging N282 zou dat zonder maatregelen oplopen naar 23.500 mvt/etmaal (Referentiesituatie 2020). Door de omlegging van de N282 zullen de intensiteiten dalen tot ca. 900 motorvoertuigen per etmaal.

Een van de maatregelen die wordt getroffen is het aanpassen van de verkeerssituatie op de kruising Rijksweg/Bredaseweg/Burg. Letschertweg. In combinatie met het sluiten van de Oude Baan voor doorgaand verkeer, is de verwachting gerechtvaardigd dat (zeker op termijn) al het doorgaand verkeer zal verdwijnen. Per saldo biedt dit ruimte voor de bestaande bedrijfslocaties, zoals het plangebied Rijksweg 5, om juist extra bestemmingsverkeer te trekken.

Voor langzaam verkeer (fietsers) geldt dat deze groep verkeersdeelnemers in het geheel niet meer via de Rijksweg het gebied zal passeren. Van oost naar west geldt dat het langzaam verkeer via de Oude Baan, het nieuw aan te leggen fietspad (ten noorden van Rijksweg 4 en 6) en de nieuw aan te leggen fietsbrug aan de oostzijde van de Burg. Letschersweg terecht zal komen. Voor bestemmingsverkeer binnen het gebied (bedrijven en woningen) is een stuk van de Hulteneindsestraat de aangewezen weg.

Samenvattend zal er veel gemotoriseerd verkeer verdwijnen, wordt het langzaam verkeer via de noordzijde omgeleid en blijven de bestaande woningen en bedrijven bereikbaar. De overzichtelijkheid en veiligheid zullen binnen het gebied aanzienlijk toenemen. Dit heeft ook zijn directe gevolgen voor de in het gebied gevestigde bedrijven. Zij trekken uitsluitend

bestemmingsverkeer. Door de significante afname van het doorgaand verkeer, kan het gebied een behoorlijke toename van het bestemmingsverkeer best verdragen.

Ter hoogte van het natuurgebied Het Blok wordt de verharding van de Rijksweg verwijderd en vervangen door een onverhard pad. Daarnaast vindt natuurcompensatie plaats op het voormalige tracé.



Gewenste situatie Rijksweg 5 Hulten. De nieuwe inrichting van de omliggende wegen na omlegging N282 is reeds ingetekend.

3.3 Nieuwe situatie Rijksweg 5 Hulten

Voor de nieuwe invulling van het plangebied wordt gedacht aan een invulling met horeca in de vorm van een restaurant dat zich voornamelijk richt op de dag en vroege avondperiode. Ook ander horecabedrijven uit categorie 1 van de Staat van Horeca-activiteiten zijn mogelijk, met uitzondering van hotels en restaurants met bezorg- en/of afhaalservice. Een horecavoorziening welke ook geopend is in de nachtperiode, is vanuit de omgeving niet gewenst.

Omdat er in de nieuwe situatie geen passanten over de Rijksweg meer zijn, dient het horecabedrijf zich op een specifieke doelgroep te richten. Door het aanbieden van aanvullende recreatieve voorzieningen op het perceel en in het aangrenzende bosgebied, zoals een speelbos, kan een specifieke doelgroep worden bediend.

3.3.1. Mogelijkheden bebouwing

Binnen de bestemming 'Horeca' is een bouwvlak opgenomen tot de westelijke plangrens. Zodoende geldt dat het niet uitsluitend mogelijk is om de huidige bebouwing op te waarderen, maar tevens ook om nieuwbouw te realiseren. Dit doet geen afbreuk aan de stedenbouwkundige aanvaardbaarheid van het plan en leidt tot een beter woon- en leefklimaat, doordat geluidsbronnen dan verder weg komen te liggen van de oostelijk gelegen woningen.

Het bruto vloeroppervlak van het horecabedrijf bedraagt maximaal 700 m². Een bedrijfswoning wordt toegestaan op basis van de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen bouwmogelijkheden.

3.3.2. Mogelijkheden speelbos

In het aangrenzende bosgebied Het Blok zal een gedeelte van het bos gebruikt kunnen worden voor een speelbos. In het bos worden rondom de horecavoorziening speeltoestellen geplaatst, zodat kinderen in de natuur kunnen spelen. Dit alles in het zicht vanaf de horecavoorziening. De oppervlakte van het speelbos zal circa 5.500 m² bedragen. Het speelbos grenst aan het westelijke gedeelte van het perceel van het horecabedrijf, waardoor er voldoende afstand tot de nabij gelegen woningen in acht wordt genomen. De afstand tot de bestaande woning Rijksweg 3 bedraagt minimaal 50 meter en tot de bestaande woning Hultenseweg 99 minimaal 80 meter.

Uit het overleg met Staatsbosbeheer blijkt dat zij zich kunnen vinden in de plannen voor het speelbos.

3.3.3. Parkeren

Parkeerbehoefte bestaande situatie

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte van de bestaande planologische situatie is uitgegaan van de parkeerkencijfers uit het ASVV 2012 voor een sauna/hammam. Parkeerkencijfers voor een sexinrichting zijn niet voorhanden. Aangezien het perceel naast een seksinrichting ook bestemd is voor een sauna, lijken de parkeerkencijfers voor een dergelijke functie het meest passend. Daarnaast is de parkeerbehoefte de bedrijfswoning (planologisch mogelijk) meegenomen:

Parkeerbehoefte bestaande situatie			
<i>functie</i>	<i>parkeerkencijfer</i>	<i>Oppervlakte/aantal</i>	<i>parkeerbehoefte</i>
Sauna/hammam	Max 7,8 pp/100 m2 (ASVV 2012)	490 m2	38
bedrijfswoning	2 pp (parkeerkencijfers gemeente Gilze en Rijen)	1	2
Totaal			40

Parkeerbehoefte nieuwe situatie

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte van de nieuwe situatie met een horecafunctie in het buitengebied is het onderzoek "Parkeernorm bepaling en berekening verkeersgeneratie Rijksweg 5, Hulten" (DTV consultants, 25 oktober 2018, bijlage bij nota zienswijzen) uitgevoerd.

Op basis van dat onderzoek wordt het te hanteren kencijfer 16,4 plaatsen per 100m² bvo in het geval van een restaurantfunctie en 8,0 plaatsen per 100m² bvo in het geval van een Café/bar/cafetaria functie.

De restaurantfunctie is in dit geval de maatgevende functie die het zwaarste weegt.

Dit levert de volgende berekening op:

Parkeerbehoefte nieuwe situatie			
<i>functie</i>	<i>parkeerkencijfer</i>	<i>Oppervlakte/aantal</i>	<i>parkeerbehoefte</i>
Restaurant	Max 16,4 pp/100 m2	700	115
bedrijfswoning	2	1	2
Totaal			117

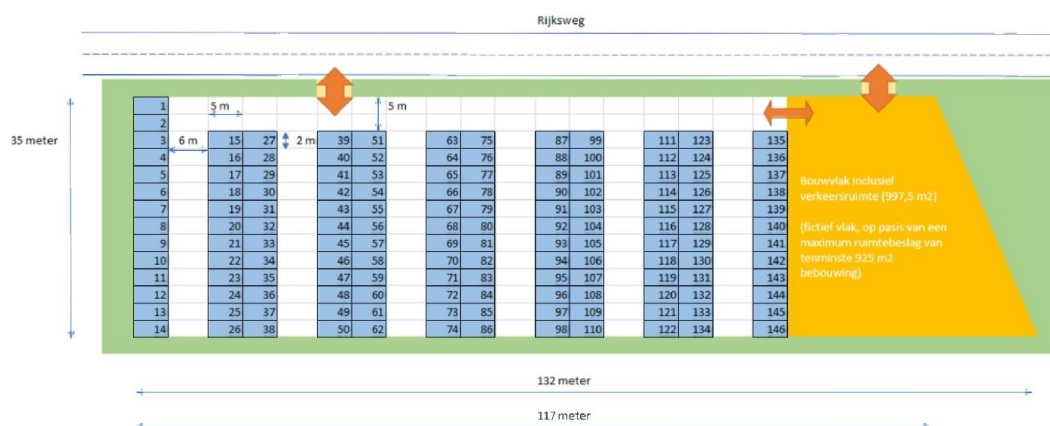
Berekening maximaal mogelijke omvang parkeerterrein

De omvang van de te ontwikkelen bebouwing is bepaald op 925 m2 (700 m2 bedrijfsruimte en 225 m2 bedrijfswoning). Om te achterhalen of de resterende ruimte toereikend is om ten

minste 117 plaatsen te creëren, is een modelmatige toets uitgevoerd. Hiervoor is een oppervlakte van 35 meter diep en 132 meter breed gemodelleerd. (dit is de globaal gemeten omvang van het huidige perceel dat door bebouwing en parkeren wordt gebruikt). Hierbij is nog een driehoekig vlak in mindering gebracht aan de oostzijde van het perceel (het perceel is geen rechthoek). Langs de Rijksweg is het perceel ongeveer 117 meter en langs de kant van het bos ongeveer 132 meter.

Voor de toets is gebruik gemaakt van een grid van parkeerplaatsen en rijbanen. Een haaks parkeervak is hier 2,5m breed en 5,0m diep. De rijbaan tussen de plaatsen is ten minste 6 meter breed en de rijbaan langs de parkeerplaatsen ten minste 5 meter. Op basis van deze grove inpassing blijkt het realiseren van 146 plaatsen haalbaar te zijn. Er blijft dan nog 997,5 m2 over voor het realiseren van de bebouwing met daarbij eventueel nog aanvullende verkeersruimte.

De gemodelleerde situatie is niet bedoeld om de exacte locaties van bebouwing en parkeerplaatsen aan te geven maar dient als toets om te kijken of de berekende aantallen parkeerplaatsen haalbaar zijn op het perceel, met inbegrip van de bebouwing.



De conclusie is dat er voorzien kan worden in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein voor de nieuwe functie.

3.3.4. Verkeersgeneratie Rijksweg 5 Hulten

Bestaande situatie

Uit de verkeersstudies voor de omlegging van de N282 blijkt dat in de nieuwe situatie met de omlegging op dit gedeelte van de Rijksweg de etmaalintensiteit rond de 900 motorvoertuigen per etmaal zal bedragen. Indien de huidige verkeerssituatie van de Rijksweg gehandhaafd was gebleven zouden de etmaalintensiteiten in 2020 opgelopen zijn naar 23.500 mvt/etmaal. Dit is een afname van ca. 95%.

Momenteel zijn rondom het plangebied, naast de planologische mogelijkheid voor een seksinrichting, een horecabedrijf (Rijksweg 4), 7 woningen en een caravanstalling aanwezig. Hieronder is de verkeersgeneratie van deze functies bepaald.

Voor de seksinrichting is net als bij het bepalen van de parkeerbehoefte aangesloten bij de cijfers voor verkeersgeneratie van een sauna/hammam uit het ASVV 2012. Deze geeft een maximale verkeersgeneratie van 13,6 mvt/etmaal per 100 m² bvo aan. Uitgaande van maximaal 490 m² aan bebouwing betekent dat maximaal 67 mvt/etmaal. Voor de bedrijfswoning bedraagt de verkeersgeneratie ca. 8 mvt/etmaal. In totaal bedraagt de maximale verkeersgeneratie van de huidige planologische situatie in het plangebied Rijksweg 5 maximaal 75 mvt/etmaal.

Van de huidige situatie van het restaurant Rijksweg 4 is eveneens de verkeersgeneratie bepaald. Aangezien van de horeca geen kencijfers over verkeersgeneratie gegeven zijn, is hier uitgegaan van 4 keer de parkeernorm van een restaurant. Reden hiervoor is dat een restaurant qua parkeernorm maatgevend is bij horeca en aangenomen mag worden dat dat bij verkeersgeneratie ook het geval zal zijn. Er is uitgegaan van drie drukke avonden in de week waarbij per tafel twee bezoekende groepen bediend kunnen worden (een vroege en een late). Op een rustige avond zal dit aantal uiteraard kleiner zijn. En dan moeten de bezoekers overdag en het komen en gaan van personeel meegerekend worden zodat als gemiddelde is gekozen voor 4 keer de parkeernorm van een restaurant. Als parkeernorm van een restaurant is 15 p.p./100 m² bvo aangehouden zodat de verkeersaantrekkende werking uitkomt op 60 mvt/etmaal/100 m² bvo. Het bestaande restaurant Rijksweg 4 mag een maximale bebouwde oppervlakte van 480 m² hebben. Dit betekent een verkeersgeneratie van maximaal 576 mvt/etmaal.

Met behulp van de online Rekentool Verkeersgeneratie & Parkeren (CROW) is de verkeersgeneratie van de 7 woningen en de caravanstalling bepaald (zie bijlage). Voor de 7 woningen volgt een etmaalintensiteit van 60 mvt/etmaal op een maatgevende dag.

Voor de caravanstalling is uitgegaan van een arbeidsextensief en bezoekersextensief bedrijf (loods, opslag, transport). Het bebouwd oppervlak mag maximaal 1.950 m² bedragen. Dit levert een verkeersgeneratie van maximaal 151 mvt/etmaal op tijdens de maatgevende maand.

Samengevat in een tabel is de huidige verkeersgeneratie van de functies rondom het plangebied Rijksweg 5 als volgt:

Verkeersgeneratie bestaande situatie	
<i>functie</i>	<i>Verkeersgeneratie per etmaal</i>
Rijksweg 5: Seksinrichting met bedrijfswoning	75
Rijksweg 4: Restaurant	576
Hultenseweg 96: Caravanstalling	151
7 woningen Rijksweg / Hultenseweg	60
Totaal	862

Deze verkeersgeneratie ligt in lijn met de berekende intensiteiten uit de verkeersstudies voor de N282 waar voor dit wegvak uit wordt gegaan van 900 mvt/etmaal.

Nieuwe situatie

Om een inschatting te maken van de verkeersintensiteit als gevolg van de ontwikkeling van het horecabedrijf met speelbosfunctie, is de volgende berekening gehanteerd:

117 parkeerplaatsen x 6 bezoeken = 702 bezoeken.

Aangezien één bezoek bestaat uit een heen en een terugrit dient dit aantal vermenigvuldigd te worden met een factor 2.

De beredeneerde verkeersgeneratie van de ontwikkeling van Rijksweg 5 met speelbos komt hiermee op 1.404 mvt/etmaal.

Samengevat in een tabel is de toekomstige verkeersgeneratie rondom het plangebied Rijksweg 5 als volgt:

Verkeersgeneratie nieuwe situatie	
<i>functie</i>	<i>Verkeersgeneratie per etmaal</i>
Rijksweg 5: horecabedrijf met bedrijfswoning	1.404
Rijksweg 4: Restaurant	576
Hultenseweg 96: Caravanstalling	151
7 woningen Rijksweg / Hultenseweg	60
Totaal	2.191

Uit de verkeersstudies voor de N282 blijkt dat de toekomstige intensiteit zonder omlegging in 2020 zou uitkomen op 23.500 mvt/etmaal.

Omlegging van de N282, zonder een wijziging van Rijksweg 5, zou derhalve betekenen dat er sprake is van $((862/23.500) \times 100) = 3,7\%$ resterend verkeer. Een vermindering van ruim 96%.

Wanneer Rijksweg 5 wel wordt gewijzigd in een horecabedrijf met speelbos is sprake van: $((2.191/23.500) \times 100) = 9,3\%$ resterend verkeer. Een vermindering van circa 91%.

3.3.5. Programmatistische mogelijkheden bestemmingswijziging naar horeca

In deze paragraaf zijn de argumenten verwoord waarom een bestemmingswijziging naar horeca wenselijk is voor het plangebied, zowel vanuit kwantitatief als kwalitatief oogpunt. Om dit inzichtelijk te maken heeft het Bureau Stedelijke Planning de nut en noodzaak van deze bestemmingsplanwijziging onderzocht. Het volledige onderzoek is opgenomen in de bijlage bij de toelichting.

Kwantitatieve argumentatie

Aantal horecagelegenheden

Het verzorgingsgebied van de beoogde horecalocatie bestaat uit de gemeente Gilze en Rijen (26.150 inwoners) en de uitbreidingswijk Reeshof (42.900) van de gemeente Tilburg. In de gemeente Gilze en Rijen zijn momenteel 54 horecavestigingen gevestigd. De drankensector is met 25 vestigingen de grootste. Reeshof telt momenteel 18 horecavestigingen. De fastservicesector is met 9 vestigingen de grootste. Dit resulteert in een lagere horecadichtheid dan het provinciale en landelijke gemiddelde. In Gilze en Rijen is vooral de restaurantsector ondervertegenwoordigd. In Tilburg Reeshof is de horecadichtheid zelfs nog lager. Dit is te verklaren doordat de woonfunctie hier voorop staat.

SECTOR	GEMEENTE GILZE EN RIJEN	TILBURG REESHOF	TOTAAL (GEM. GILZE EN RIJEN EN REESHOF)	PROVINCIE NOORD- BRABANT	NEDERLAND
Drankensector	9,6	1,2	4,3	10,3	9,9
Fastservicesector	6,1	2,1	3,6	7,1	6,8
Restaurantsector	5,0	0,9	2,5	5,9	6,6
Totaal horecabedrijven	20,7	4,2	10,4	23,3	23,3

Horecadichtheid Gilze en Rijen en Tilburg Reeshof (excl. Catering en hotels) per 10.000 inwoners (Bureau Stedelijke Planning, 2017)

Omvang horecagelegenheden

Door middel van het verhuurbaar vloeroppervlak van de horecagelegenheden naar sector is de dichtheid (aantal vierkante meter per inwoner) bepaald. Dit leidt tot iets andere uitkomsten. De drankensector in Gilze en Rijen blijft duidelijk achter bij het provinciaal en landelijk gemiddelde, maar de fastservice en restaurantsector zijn een fractie hoger. Dit komt door de aanwezigheid van enkele grote horecavestigingen zoals Van der Valk Gilze-Tilburg, het wegrestaurant Van der Valk aan de A58 en De Chinese Muur aan de Rijksweg in Rijen. Van Tilburg-Reeshof zijn geen specifieke cijfers naar omvang beschikbaar, maar gezien het lage aantal horecabedrijven, kan geconcludeerd worden dat de dichtheid ook lager dan het provinciale en landelijke gemiddelde.

	GEMEENTE GILZE EN RIJEN	PROVINCIE NOORD- BRABANT	NEDERLAND
Drankensector	0,16	0,26	0,23
Fastservicesector	0,07	0,05	0,05
Restaurantsector	0,12	0,10	0,11

Horecadichtheid m² (totale oppervlakte per sector / aantal inwoners)

Kwalitatieve argumentatie

Ruimtelijk gewenste functiewijziging

Met de beoogde bestemmingsplanwijziging zal de bestemming seksinrichting wijzigen in de bestemming horeca. Door deze functiewijziging zal het huidige pand, dat sinds januari 2012 leegstaat, een nieuwe functie krijgen. De leegstand in de gemeente wordt bij her-invulling teruggebracht. Het gehele gebied wordt aantrekkelijker en de verloedering zal afnemen. De gemeente heeft hierbij de voorkeur voor horeca die gericht is op verblijf overdag tot in de vroege avond. Dit betekent (zeker ten opzichte van de situatie waarin de seksinrichting werd geëxploiteerd) vooral voor de omwonenden een flinke verbetering.

Locatiekwaliteiten

De locatie aan de Rijksweg 5 leent zich goed voor een horecavestiging:

Het perceel bevindt zich in een natuurlijke bosrijke omgeving. Daarmee onderscheidt het zich van het gros van het bestaande horeca-aanbod in de verstedelijkte gebieden. Mogelijk wordt het naastgelegen bosgebied Het Blok door Staatsbeheer betrokken door hier een speelbos in te richten. Echter, ook zonder speelbos biedt het perceel voldoende potentie als horecalocatie.

De natuurlijke bosrijke omgeving komt nog beter tot zijn recht door de omlegging van de N282:

- Het doorgaand verkeer over de Rijksweg neemt aanzienlijk af doordat doorgaand verkeer wordt beperkt. Uit de studies voor de omlegging N282 blijkt er een afname van 95% te zijn voor het wegvak ter hoogte van het plangebied. Dit betekent wel dat er minder passanten langs de horecavestiging komen, doch de bereikbaarheid is gegarandeerd.
- Een deel van de N282 wordt opgeheven en ter compensatie ingericht als natuur.

Tot slot: de Rijksweg vormt ook een belangrijke fietsroute tussen Tilburg en Breda.

Effecten op leegstand

In deze paragraaf zijn de effecten op de bestaande horecastructuur in de regio Gilze en Rijen en mogelijke (relevante) leegstand als gevolg van het initiatief behandeld.

Verdringingseffecten en leegstand

In het totale verzorgingsgebied zijn 72 horecagelegenheden gevestigd. Waarvan 27 vestigingen in Rijen, 18 vestigingen in Tilburg Reeshof en 15 vestigingen in Gilze. In de onderstaande tabel is het horeca aanbod per gebied uiteengezet naar deelsector.

	DRANKEN	FASTSERVICE	RESTAURANT	TOTAAL
Gemeente Gilze-Rijen	25	16	13	54
Waarvan in Rijen	10	10	7	27
Waarvan in Gilze	7	5	3	15
Waarvan in Molenschot	6	1	1	8
Waarvan in Hulten	2	-	2	4
Tilburg Reeshof	5	9	4	18
Totaal	30	25	17	72

Huidig horeca aanbod gemeente Gilze en Rijen en Tilburg Reeshof (exclusief catering en hotels)

Het is op voorhand lastig te bepalen wat de verdringing zal zijn voor de zittende horecaondernemers omdat horeca een zeer heterogene sector vormt. De uiteindelijke invulling van de horecavoorziening aan de Rijksweg 5 is daarom bepalend. Voor de berekening van de verdringingseffecten is uitgegaan van de bestaand bebouwd oppervlakte van circa 490 m² bvo (300 m² vvo). Voor de berekening vna het verdringingseffect zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Huidig metrage horeca mogelijk op perceel Rijksweg 5: 300 m² vvo horeca.
- Huidig aanbod totale verzorgingsgebied: 30 vestigingen in drankensector, 25 in fastservicesector, 17 vestigingen in restaurantsector.
- Aantal horecavestigingen op basis van de gemiddelde oppervlakte per type horeca: 165 m² vvo voor restaurants, 69 m² vvo voor fastservice en 228 m² vvo voor drankensector.
- Het verdringingseffect ligt op 25%.

SECTOR	AANTAL VESTIGINGEN ³	BESTAAND TOTALE AANBOD (GEM. GILZE EN RIJEN EN REESHOF)	OMZETEFFECT BIJ 25% VERDRINGING ⁴
Restaurant	1,8	17	2,7%
Fastservice	4,4	25	1,3%
Dranken	1,3	30	3,6%

Verdringingseffect per sector

Om te komen tot het aantal vestigingen (2^e kolom) op het perceel Rijksweg 5 is de volgende berekening gebruikt:

- 300 m² (horeca mogelijk op Rijksweg 5) / gemiddelde oppervlakte per type horeca.
Ter illustratie: 300 m² vvo / 165 m² vvo (restaurant) = 1,8 vestigingen.

Om te komen tot de omzetverdringing (4^e kolom) is de volgende berekening gebruikt:

- Aantal vestigingen per sector / bestaande aanbod per sector * 100% * 25%.
Ter illustratie: 1,8 vestigingen restaurants / 17 huidig aanbod restaurants * 100% * 25% = 2,7% verdringing.

Eventuele negatieve effecten zullen snel worden ingelopen doordat het potentiële verzorgingsgebied nog groeit door ontwikkelingen in Tilburg Reeshof. Ook is er nog

ontwikkelingsruimte door de lage horecadichtheid in Gilze en Rijen ten opzichte van het provinciale en landelijke gemiddelde.

Gezien het verdringingseffect van 25% bedraagt de eventuele toename van de leegstand 123 m² bvo (0,25*490 m² bvo). Omzetsderving gaat immers niet 1-op-1 gepaard met een stijging van de leegstand: een kleine omzetsdaling brengt ondernemers niet direct in de gevarenzone. Daar waar dit wel dreigt, zullen ondernemers overgaan tot kostenreductie en/of verhoging van de omzet. Een negatief effect op leegstand is nagenoeg verwaarloosbaar, bovendien wordt door ontwikkeling van horeca aan de Rijksweg 5 ongewenste leegstand juist opgelost.

Effecten op het woon- en leefklimaat en ondernemersklimaat

Bij een zorgvuldige ruimtelijke ordening hoort ook dat de beoogde ontwikkeling van horeca niet tot zodanige overcapaciteit leidt dat er via de weg van leegstand sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat en ondernemersklimaat.

Het is onwaarschijnlijk dat de leegstand in de regio Gilze-Rijen substantieel oploopt als gevolg van de beoogde ontwikkeling van horeca. Tot grote uitval c.q. sterk oplopende leegstand zal de horecaontwikkeling niet leiden. Van aantasting van het woon- en leefklimaat en ondernemersklimaat is dan ook geen sprake.

Jurisprudentie wijst uit dat duurzame ontvruchting alleen mogelijk is bij eerste levensbehoeften; inwoners moeten op acceptabele afstand van hun woonlocatie boodschappen kunnen (blijven) doen. Omdat de ontwikkeling van horeca geen betrekking heeft op eerste levensbehoefte, is per definitie geen sprake van een duurzame ontvruchting van het voorzieningenniveau.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de bestemmingswijziging naar horeca verantwoord is. Het huidige horeca aanbod blijft achter bij het provinciale en landelijke gemiddelde. Daarnaast zorgt de bestemmingswijziging kwalitatief voor een positieve functiewijziging en leent de locatie zich, mede door de geplande ontwikkelingen, goed voor een horecavestiging. De negatieve effecten blijven dan ook binnen de perken. Mede op basis van het voorgaande is daarom niet te verwachten dat de toevoeging van circa 490 m² bvo horeca op het perceel aan de Rijksweg 5 zal leiden tot oplopende leegstand in de regio Gilze-Rijen.

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.

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.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Nationaal Natuurnetwerk (voorheen ecologische hoofdstructuur) is een netwerk van natuurgebieden en verbindingzones. Planten en dieren kunnen zich zo van het ene naar het andere gebied verplaatsen. Op plekken waar gaten in het netwerk zitten, legt de provincie nieuwe natuur aan.

De provincies en gemeenten krijgen in het nieuwe ruimtelijke- en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren. Het opstellen van dit bestemmingsplan past in die lijn.

Plangebied

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.

Plangebied

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

Ladder duurzame verstedelijking (art. 3.1.6, lid 2 Bro), 2017

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 procesvereiste houdt in dat voor de nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden beschreven of er een behoefte bestaat aan die ontwikkeling, en, indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied is gelegen, dat moet worden gemotiveerd waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Op 1 juli 2017 is de gewijzigde ladder in werking getreden. Voorafgaand daaraan heeft de Raad van State op 28 juni 2017 een zogenoemde overzichtsuitspraak gedaan (ECLI:NL:RVS:2017:1724). Uit die uitspraak blijkt hoe de rechter toetst aan het gewijzigde art. 3.1.6, lid 2 Bro en hoe de ‘ladder’ aldus concreet kan worden toegepast.

De ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ is alleen van toepassing op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Om die reden moet eerst worden vastgesteld of het voorliggende bestemmingsplan een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt en, zo ja, of die stedelijke ontwikkeling dan ook als nieuwe is aan te merken. Vervolgens wordt toegekeken aan de indringendheid van de behoeftetoets.

Toetsing ladder voor duurzame verstedelijking

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een wijziging van de bestemming ‘Cultuur en ontspanning’ naar ‘Horeca’. Bepaald dient te worden of deze wijziging een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. In artikel 1.1.1. van het Bro is gedefinieerd wat onder een

‘stedelijke ontwikkeling’ dient te worden verstaan. Onder ‘stedelijke ontwikkeling’ wordt onder meer verstaan de realisatie van ‘andere stedelijke voorzieningen’. Uit de Nota van Toelichting (2017) blijkt dat onder ‘andere stedelijke voorzieningen’ ook ‘leisure’ moet worden verstaan. Horeca is een vorm van leisure en is aldus aan te merken als een ‘stedelijke ontwikkeling’.

In de ‘overzichtsuitspraak’ van de Raad van State is gedetailleerd uiteengezet wanneer een stedelijke ontwikkeling vervolgens als ‘nieuw’ is aan te merken en aldus sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Uit de uitspraak volgt dat een voorziene ontwikkeling voldoende ‘substantieel’ moet zijn om als nieuwe stedelijke ontwikkeling te classificeren. Om te bepalen of een voorziene ontwikkeling voldoende ‘substantieel’ is, wordt in onderlinge samenhang bezien of sprake is van een substantiële toename van het ruimtebeslag en/of een substantiële functiewijziging.

Uit de rechtspraak volgt dat voor de realisatie van een nieuw gebouw met een bruto vloeroppervlak kleiner dan 500 m² er in beginsel geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Voor bestaande gebouwen kan sec naar de toename in bruto vloeroppervlakte ten opzichte van de bestaande bruto vloeroppervlakte worden gekeken.

Als een toename van de bedrijfsbebouwing met minder dan 500 m² wordt toegestaan, hoeft er geen sprake te zijn van een substantiële toename van het ruimtebeslag en dus ook niet van nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied” maakt bedrijfsgebouwen met een omvang van 490 m² mogelijk.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt 715 m² aan bedrijfsgebouwen mogelijk. De toename van het ruimtebeslag betreft derhalve 225 m². De toename bedraagt minder dan 500 m², waardoor geen sprake is van een substantiële toename van het ruimtebeslag. Dit blijkt ook uit een uitspraak van de Raad van State van 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319), waar een uitbreiding van bedrijfsbebouwing met 280 m² ook niet als substantieel ruimtebeslag werd gekwalificeerd.

Uit de rechtspraak volgt dat bij de beoordeling of een functiewijziging substantieel is, betekenis toekomt aan de aard en omvang van de functiewijziging. Ook komt betekenis toe aan de ruimtelijke uitstraling van de in het nieuwe plan voorziene functie en die van hetgeen onder het vorige plan mogelijk was. Als de aard en omvang van de functiewijziging – in samenhang met een beperkte toename van het ruimtebeslag – in het nieuwe plan in het verlengde ligt van hetgeen in het vorige plan was toegestaan, dan geldt dat geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (28 november 2018, ECLI:NL:RVS:2018:3902). Bij het vergelijk geldt dat indringend wordt getoetst aan het gebruik dat binnen de bestemming mogelijk wordt gemaakt (ECLI:NL:RVS:2016:3488). Wat betreft de ruimtelijke uitstraling komt betekenis toe aan de ruimtelijk relevante milieugevolgen (ECLI:NL:RVS:2016:1528).

Binnen de bestemming ‘Cultuur en ontspanning’ (seksinrichting) is het mogelijk om een seksbioscoop, sekstheater, parenclub en sauna met bar te exploiteren. Ter plaatse is het binnen de seksinrichting mogelijk om etenswaren en maaltijden te verstrekken. Binnen de bestemming ‘Horeca’ (lichte horeca) is het mogelijk om horeca uit categorie 1 te vestigen. Dit betreft grotendeels aan een andere functie verwante horeca. In beide gevallen gaat

het daarom om horeca met een beperkte uitstraling (verstrekken etenswaren en maaltijden), zodat deze in aard en omvang overeenkomen. Wat betreft de ruimtelijke uitstraling geldt dat een seksinrichting in de dag-, avond- en nachtperiode (m.n. laatstgenoemde periode) kan worden geëxploiteerd en dat de in het voorliggende bestemmingsplan toegestane horeca uitsluitend in de dag- en avondperiode kan worden geëxploiteerd. De hinder voor de omgeving neemt daarmee af. Wat betreft de ruimtelijk relevante milieugevolgen geldt dat deze eveneens afnemen. Een seksinrichting valt in milieucategorie 2 ('Bioscopen', 'Theaters', 'Casino's' en/of 'Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden'), de in het voorliggende bestemmingsplan toegestane horeca valt in milieucategorie 1 ('Restaurants', 'cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.' en 'Cafés, bars'). De functiewijziging kan dan ook als niet als substantieel worden gekwalificeerd. Er is dan ook geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Behoeftetoets

Uit de overzichtsuitspraak volgt dat ook wanneer een ruimtelijke ontwikkeling niet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt, toch dient te worden beoordeeld of de mogelijk gemaakte ontwikkeling voorziet in een behoefte. De behoefte aan de mogelijk gemaakte ontwikkeling dient met het oog op de uitvoerbaarheid van het plan te zijn onderbouwd (ECLI:NL:RVS:2013:2471).

Door Bureau "Stedelijke planning is een onderzoek 'Nadere onderbouwing bestemmingsplanwijziging Rijksweg 5 Hulten' (6 februari 2017) uitgevoerd. Dit onderzoek is bijgesloten in de bijlagen bij de toelichting. In dit onderzoek wordt zowel in kwantitatief als in kwalitatief opzicht beschouwd wat de behoefte is aan het in het bestemmingsplan mogelijk te maken horecabedrijf. Uit het onderzoek blijkt dat het aantal horecavestigingen in het primaire verzorgingsgebied achter blijft bij het provinciale en landelijke gemiddelde. Dit geldt voor alle sectoren – dranken, fastservice en restaurantsector – en zowel voor de gemeente Gilze en Rijen als Tilburg-Reeshof. In Tilburg-Reeshof is de horecadichtheid fors lager. Verklaring hiervoor is dat in de regel inwoners van uitbreidingswijken voor horeca veelal op andere gebieden zijn georiënteerd. In totale omvang ontstaat een iets ander beeld voor de gemeente Gilze en Rijen. De drankensector blijft duidelijk achter bij het provinciaal en landelijk gemiddelde, maar fastservice en restaurantsector zijn een fractie hoger. Dit komt door enkele grotere horecavestigingen met een specifieke locatie (weggebonden restaurant) of concept. Gezien het voorgaande zal de leegstand in het verzorgingsgebied niet substantieel oplopen als gevolg van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Er is sprake van een behoefte aan horeca in de mogelijk te maken horecacategorie."

4.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 heeft Provinciale Staten van Noord-Brabant de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) vastgesteld. Deze structuurvisie Ruimtelijke Ordening is op 1 januari 2011 in werking getreden. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening geeft de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025 weer, met een doorkijk tot het jaar 2040. Samen met de Verordening ruimte vervangt de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening de interimstructuurvisie, de paraplunota, de uitwerkingsplannen van het streekplan en het beleidsdeel van de reconstructieplannen. Ook is de visie op het landschap verwerkt in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes. Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei, zand en veenontginningen;
- ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geleidingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

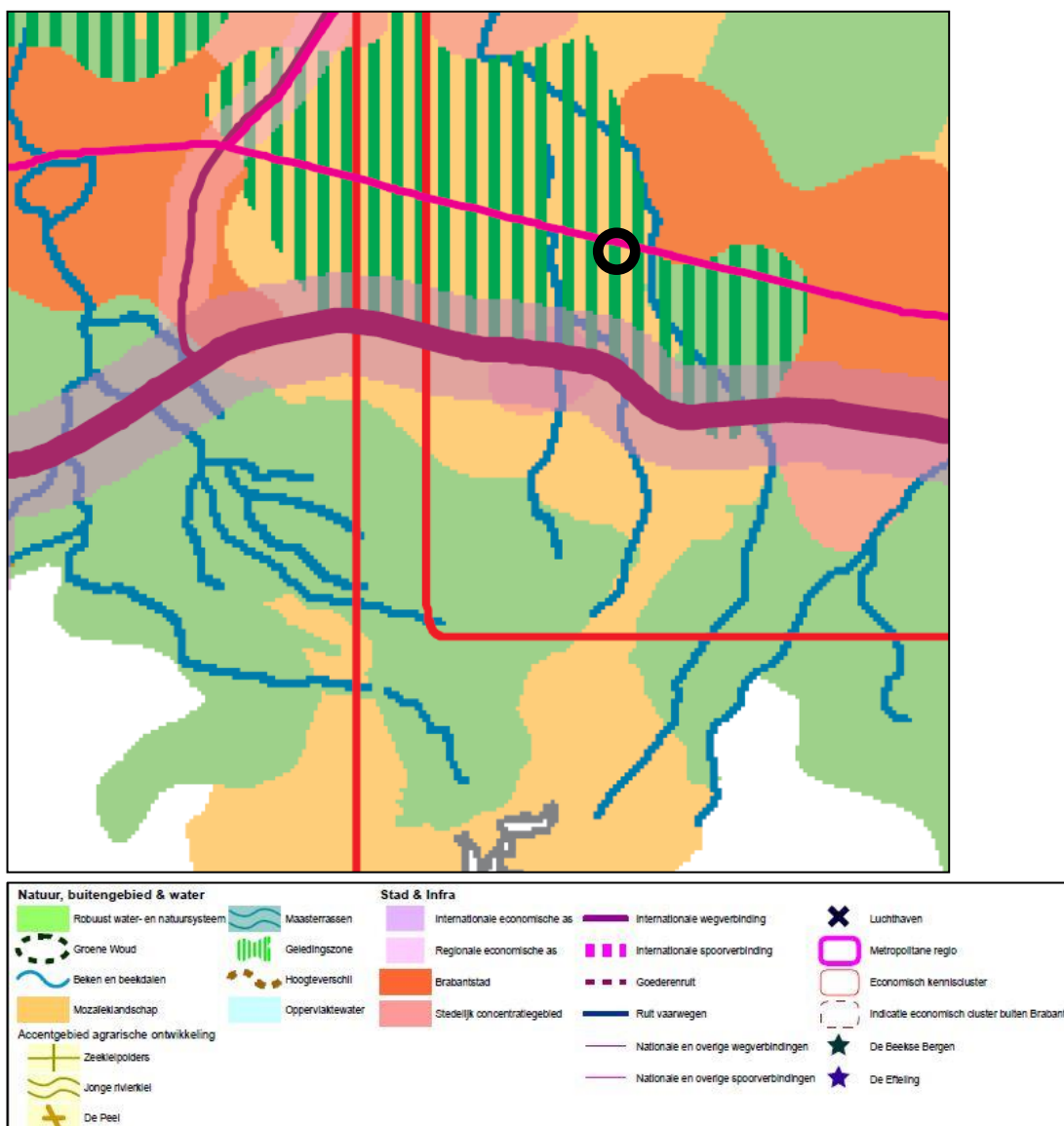
Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke ordening 2010 vastgesteld. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de ‘Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014’. Provinciale Staten hebben niet een geheel nieuwe visie opgesteld, omdat de bestaande structuurvisie recentelijk is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Onder andere de ‘Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers’, het intrekken van de reconstructie- en gebiedsplannen en de ‘transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020’ zijn verwerkt in de partiële herziening.

Visiekaart

Op de visiekaart, behorende bij de SVRO, is het plangebied aangeduid als ‘Mozaïeklandschap’ met de nadere aanduiding ‘Groene geleidingszone’ tussen steden.

De nabijheid van stad en land en de karakteristieke afwisseling tussen stad en land zijn belangrijke kwaliteiten die bijdragen aan een aantrekkelijk leef- en vestigingsklimaat in Noord-Brabant. Juist deze kwaliteiten, het zogenaamd ‘mozaïek’, staan onder druk. De

belangrijkste opgave voor Noord-Brabant is om stad en land, het mozaïek van Brabant, op een duurzame wijze te ontwikkelen. De opgave is om een goede balans te vinden tussen rode en groene ontwikkelingen en het contrast tussen stad en land, het mozaïek, te behouden en verder te ontwikkelen (groene geleidingszones) en door meer in te zetten op verstedelijking die de eigen identiteit van stad of dorp in relatie tot het landschap versterkt. De provincie wil het mozaïeklandschap van het Brabantse zand versterken door menging van functies die de afwisseling en kleinschaligheid versterken. De stad (rood) staat niet tegenover het land (groen), maar zij ontwikkelen zich in balans met elkaar, het zogenaamde 'stadteland'.



Uitsnede Structuurvisie Noord-Brabant

Plangebied

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

Verordening ruimte

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening heeft de provincie Noord-Brabant een verordening opgesteld met algemene en specifieke eisen ten aanzien van ruimtelijke besluiten van gemeenten.

De meest recent vastgestelde integrale versie van de provinciale ruimtelijke verordening is de “Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015)”. Nadien zijn door Provinciale Staten diverse wijzigingsverordeningen vastgesteld. Deze wijzigingsverordeningen hebben betrekking op kaartaanpassingen, nadere regels voor gebieden en gedeeltelijke herzieningen van de verordeningsregels. Als gevolg van artikel 16 van de “Verordening ruimte 2014, actualisatie 2017” is de naam gewijzigd in “Verordening ruimte Noord-Brabant”. De integrale versie en de daaropvolgende wijzigingsverordeningen zijn samengebracht in een geconsolideerde versie (1 januari 2019). De Verordening Ruimte 2014 is per 19 maart 2014 in werking getreden. Per 1 januari 2019 is een geconsolideerde versie van kracht.

De Verordening ruimte is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op te stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen. De Verordening ruimte 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.

Natuur Netwerk Brabant

In de Verordening Ruimte is het speelbos gelegen binnen het Natuur Netwerk Brabant. In artikel 5.1 van de Verordening zijn regels opgenomen voor de bescherming van het Natuur Netwerk Brabant. Voor onderhavig bestemmingsplan dient getoetst te worden aan artikel 5.1, lid 1 onder a en b en lid 7.

5.1 Bescherming Natuur Netwerk Brabant

1. Een bestemmingsplan gelegen in het Natuur Netwerk Brabant:

- a. strekt tot het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden;

Ter voldoening aan art. 5.1, lid 1, onder a Vr N-B heeft een “Natuurtoets Wnb en NNB” plaatsgevonden. De rapportage van het onderzoek is bijgesloten in Bijlage 1 van de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen. In dit onderzoek zijn (potentiële) negatieve effecten van het speelbos onderzocht die er toe zouden kunnen leiden dat het NNB niet wordt behouden, hersteld of duurzaam ontwikkeld.

Aan het onderzoek liggen een aantal aannames / uitgangspunten ten grondslag. Deze uitgangspunten zijn juridisch planologisch verzekerd door

opname in de regels van het bestemmingsplan.

Uit de “Natuurtoets Wnb en NNB” blijkt dat geen sprake is van significante aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van het NNB, indien in het bestemmingsplan enkele gebruiksbeperkingen worden opgenomen.

- b. stelt regels ter bescherming van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden en houdt daarbij rekening met de overige aanwezige waarden en kenmerken, waaronder de cultuurhistorische waarden en kenmerken;

Om het Natuur Netwerk Brabant de juridisch-planologische bescherming te geven die het op grond van de Vr N-B toekomt is in de planregeling voor het speelbos het volgende opgenomen:

- *een gebruik als speelbos uitsluitend is toegestaan indien het speelbos bedrijfsmatig wordt beheerd door het aangrenzende horecabedrijf. Ter verduidelijking is in de specifieke gebruiksregels opgenomen dat een niet bedrijfsmatig beheerd speelbos (door het aangrenzende horecabedrijf) als strijdig gebruik wordt aangemerkt;*
- *in de regels van het bestemmingsplan is in art. 1.46 de definitie van “speelbos” opgenomen: “een niet openbaar toegankelijk aaneengesloten uitgestrekt terrein met bomen, struiken en andere planten en met natuurlijk bodemreliëf, waarbij de begroeiing met bomen zodanig is dat de kruinen een min of meer gesloten geheel vormen dan wel zullen gaan vormen, waarbij op de bodem dode gevallen bladeren en naalden nog overwegend herkenbaar aanwezig zijn, dat wordt beheerd mede gericht op het spelen en daartoe is ingericht met speelvoorzieningen, uitsluitend in de vorm van speeltoestellen. Een beheer mede gericht op het spelen bestaat uit het verwijderen van struiken en andere planten en het wijzigen van de natuurlijke bodemlaag, uitsluitend voor zover dit noodzakelijk is voor het plaatsen van speeltoestellen en / of het zorgen voor een veilige speelomgeving”*
- *De bouwregels art. 4.2 (bestemming Natuur) komen als volgt te luiden “Voor het bouwen gelden de volgende regels:*
 - a. bebouwing mag uitsluitend worden opgericht ten behoeve van het gebruik als bedoeld in artikel 4.1;*
 - b. gebouwen mogen niet worden gebouwd;*
 - c. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:*
 - 1. de bouwhoogte van terreinafscheidingen binnen het speelbos, anders dan ter afscheiding van het speelbos van omringende natuur, mag niet meer bedragen dan 1,5 m, waarbij geldt dat terreinafscheidingen uitsluitend in een open constructie mogen worden opgericht;*
 - 2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde en geen speeltoestellen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m;*

d. [GERESERVEERD]

e. in afwijking van het bepaalde onder b en c mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van Natuur – speelbos’ ten behoeve van het gebruik van gronden als bedoeld in artikel 4.1, onder e, gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht, uitsluitend als speeltoestel, waarbij de bebouwing die ²t te voldoen aan de regels zoals aangegeven in de onderstaande tabel:

<i>max. aantal en soort speeltoestel</i>	<i>max. oppervlakte</i>	<i>max. bouwhoogte</i>	<i>min. onderlinge afstand</i>
18 bouwwerken, geen gebouwen zijnde	gezaamenlijk 90 m², met dien verstande dat de oppervlakte per speeltoestel maximaal 15 m² bedraagt	6 m	15 m, met dien verstande dat max. 2 aaneengeschakeld mogen worden
2 gebouwen			15 m

- *In de planregels is de volgende definitie van speeltoestel opgenomen: “een bouwwerk dat naar zijn aard en omvang geschikt is voor vermaak of ontspanning waarbij uitsluitend van zwaartekracht of fysieke kracht van de mens gebruik wordt gemaakt, waaronder tevens worden begrepen doelbewust geplaatste natuurlijke materialen die zijn bewerkt of verwerkt in een constructie / opstelling met meerdere / andere (natuurlijke) materialen en door deze bewerking of verwerking expliciet uitnodigen tot spelen. Onder een speeltoestel wordt niet begrepen een parcours van touwen, hout, metaal en ijzer dat is aangelegd door de kronen van bomen ten behoeve van het klimmen en / of een kabelbaan met een schuin aflopende kabel waarlangs men hangend aan een katrol met grote snelheid naar beneden suist”.*
- *In de planregels is de volgende definitie van speelvoorziening opgenomen: “een gelegenheid om te kunnen spelen”.*
- *Deze begripsbepalingen van speeltoestel en speelvoorziening dienen ertoe de handhaafbaarheid van het bestemmingsplan te verbeteren (bij gebruik natuurlijke materialen is het niet altijd duidelijk of een element als speeltoestel kan worden gezien) én om bepaalde elementen uit het speelbos te weren. Om het natuurlijk karakter te borgen en om overlast voor de omgeving tegen te gaan worden bijvoorbeeld high-rope parcoursen en tokkelbanen niet onder speeltoestellen geschaard en zijn daarmee niet toegestaan;*
- *In de planregels is een bouwregel opgenomen die er op toeziet dat géén bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd voor het verlichten van gronden en / of verlichtingsarmaturen mogen worden aangebracht;*

- *In de planregels is een regel opgenomen dat geheel geen muziek dan wel versterkte spraak ten gehore mag worden gebracht;*
- *Ten behoeve van het behoud van de rust en stilte in het bos, ligt uitsluitend een gebruik van het speelbos in de dagperiode in de rede. De dagperiode duurt van 07.00 uur in de ochtend tot 19.00 uur in de avond. Deze gebruiksbeperking wordt opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Uit oogpunt van een veilig gebruik van de speeltoestellen (er kan goed toezicht worden gehouden, zeker omdat verlichting in het bos niet is toegestaan) en bescherming van aanwezige fauna wordt binnen de dagperiode het gebruik van het speelbos beperkt tot de periode tussen zonsopgang en zonsondergang.*
- *Uit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsuitstraling van het speelbos op de omliggende natuur beperkt blijft indien het aantal personen dat gelijktijdig gebruik maakt van het speelbos beperkt blijft tot 90. Deze gebruiksbeperking wordt opgenomen in de regels van het bestemmingsplan;*

7. Een bestemmingsplan dat is gelegen buiten het Natuur Netwerk Brabant en leidt tot een aantasting van de ecologische waarden en kenmerken van het Natuur Netwerk Brabant anders dan door de verspreiding van stoffen in lucht of water, strekt ertoe dat de negatieve effecten waar mogelijk worden beperkt en de overblijvende, negatieve effecten worden gecompenseerd overeenkomstig artikel 5.6 (compensatieregels).

De gemeente Gilze en Rijen heeft een “Natuurtoets Wnb en NNB” laten uitvoeren naar de (potentiële) hinder van een horecabedrijf op het belendend gelegen bosgebied. De rapportage van het onderzoek is bijgesloten in Bijlage 1 van de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

Uit de “Natuurtoets Wnb en NNB” blijkt dat geen sprake is van significante aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van het NNB, indien in het bestemmingsplan enkele gebruiksbeperkingen worden opgenomen.

Aan het onderzoek liggen een aantal aannames / uitgangspunten ten grondslag dan wel uit het onderzoek volgt dat maatregelen dienen te worden getroffen om te voorkomen dat het NNB wordt aangetast. Deze uitgangspunten en maatregelen dienen juridisch-planologisch te worden verzekerd door opname in de regels van het bestemmingsplan:

- *Uit onderzoek volgt dat het horecabedrijf in de nachtperiode niet in bedrijf mag zijn. Deze gebruiksbeperking is opgenomen in de regels van het bestemmingsplan;*
- *Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat het ten behoeve van de bescherming van het NNB noodzakelijk is dat buiten gebouwen (w.o. het terras) geen muziek of versterkte spraak ten gehore wordt gebracht en dat binnen bedrijfsgebouwen geen andere muziek dan achtergrondmuziek ten gehore wordt gebracht. Deze gebruiksbeperkingen zijn opgenomen in de regels van het bestemmingsplan;*
- *Uit akoestisch onderzoek is gebleken dat – ter voorkoming van geluidhinder op het NNB – terrassen uitsluitend toelaatbaar zijn als deze door een gebouwde*

voorziening wordt afgeschermd van het NNB. Om die reden wordt in het bestemmingsplan de gebruiksbeperking opgenomen dat uitsluitend gevelterrassen aan de naar de naar de weg gekeerde gevel zijn toegestaan.

- Uit de Natuurtoets Wnb en NNB blijkt dat, ter bescherming van de bosrand als vliegroute van vleermuizen, lichtuitstraling op de bosrand dient te worden voorkomen. Om die reden wordt in het bestemmingsplan een regeling opgenomen die voorkomt dat de bosrand wordt verlicht c.q. aangelicht.

Gemengd landelijk gebied

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



Uitsnede Verordening Ruimte provincie Brabant (plangebied in rode cirkel)

Voor de vestiging of uitbreiding van een niet-agrarische functie in het gemengd landelijk gebied zijn in artikel 7.10 van de verordening regels opgenomen. Hieronder wordt de ontwikkeling aan deze regels getoetst.

7.10 Niet-agrarische functies

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied kan voorzien in een vestiging van een niet-agrarische functie, anders dan bepaald in de artikelen 7.7 tot en met artikel 7.9 mits:

- a. de totale omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 5.000 m² bedraagt;
Zie toetsing artikel 7.14 lid 1 onder a.
 - b. dit bijdraagt en past binnen de beoogde ontwikkeling van gemengd landelijk gebied als bedoeld in artikel 7.1;
Het vervangen van de bestemming voor een seksinrichting door de bestemming Horeca past in een gemengde plattelandseconomie.
 - c. is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;
Er is geen overtollige bebouwing aanwezig die gesloopt kan worden.
 - d. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;
De beoogde ontwikkeling van het horecabedrijf valt in categorie 1.
 - e. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
De ontwikkeling leidt tot één horecabedrijf.
 - f. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
De ontwikkeling leidt niet tot een zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie.
 - g. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m²;
De ontwikkeling leidt niet tot een zelfstandige detailhandelsvoorziening.
 - h. is aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de op grond van deze verordening toegestane omvang;
Door de ontwikkeling wordt het bestemmingsvlak niet uitgebreid. De ruimtelijke ontwikkeling past ook op langere termijn binnen de op grond van de verordening toegestane omvang.
 - i. de beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling.
De activiteit betreft de herontwikkeling van een bestaande seksinrichting. Er is geen sprake van een grootschalige ontwikkeling.
2. Een bestemmingsplan kan voorzien in een uitbreiding of wijziging van een bestaande niet-agrarische functie onder overeenkomstige toepassing van de bepalingen in het eerste lid.
De ontwikkeling betreft de wijziging en beperkte uitbreiding van een bestaande niet-agrarische functie. De bepalingen van het eerste lid zijn hierboven behandeld.
 3. In afwijking van het eerste lid, onder a, d en i, kan een bestemmingsplan voorzien in een uitbreiding van een bestaande niet-agrarische functie, mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:
 - a. de ontwikkeling in redelijke verhouding staat tot de bestaande omvang en/of bestaande aantallen bezoekers/overnachtingen;
De wijziging van de functie van seksinrichting naar horeca leidt tot een toename van het aantal bezoekers. Vanwege het feit dat er geen horeca in de nachtperiode is toegestaan neemt de overlast voor de omgeving af ten opzichte van de vroegere situatie, waarin met name sprake was van

activiteiten in de late avond en nacht. Daarnaast zal door de omlegging van de N282 het totale aantal verkeersbewegingen met 95% afnemen.

- b. overeenkomstige toepassing is gegeven aan artikel 4.6 tweede lid (uitbreiding bedrijven in kern landelijk gebied) indien vestiging van het bedrijf vanwege de aard van de activiteiten op een bedrijventerrein in de rede ligt;
Niet van toepassing bij een horecabedrijf.
- c. de ontwikkeling in redelijke verhouding staat tot de op grond van artikel 3.1 vereiste zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit.
De ontwikkeling betreft de herontwikkeling van een leegstaand pand. De herontwikkeling draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit, de leefbaarheid en de sociale veiligheid van de omgeving.

7.14 Afwijkende regels voor horeca en maatschappelijke voorzieningen

1. In afwijking van artikel 7.10, eerste lid onder a en d (niet-agrarische functies), kan een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied voorzien in een vestiging van een horecabedrijf of van een maatschappelijke voorziening, mits:
 - a. de omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 1,5 hectare bedraagt, en
Het perceel heeft een oppervlakte van 5.065 m² en blijft daarmee onder de grens van 1,5 hectare. De oppervlakte van het speelbos zal circa 7.200 m² bedragen.
 - b. de ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf behorende tot milieucategorie 4 of hoger.
Het horecabedrijf valt in milieucategorie 1.
2. Voor een bestaand bedrijf of voorziening als bedoeld in het eerste lid is artikel 7.10, derde lid (redelijke uitbreiding), overeenkomstig van toepassing.

Zorgvuldig ruimtegebruik

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

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

- a. Het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naastgelegen omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid en waar toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik;
De toelichting geeft een verantwoording dat de nieuwe ontwikkeling leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, de leefbaarheid en de sociale veiligheid van het plangebied en de omgeving ten opzichte van de huidige situatie van een leegstaand pand met de vigerende bestemming seksinrichting. Het perceel is reeds goed landschappelijk ingepast in het bosgebied Het Blok. Door het hergebruik van de bestaande bebouwing is toepassing gegeven aan zorgvuldige ruimtegebruik.

- b. Als onderdeel van zorgvuldig ruimtegebruik gekeken wordt naar het gebruik van het bestaand bouwperceel. Uitbreiding hiervan kan indien de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden om dat binnen de toegestane ruimtebeslag te doen. Indien sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling moet toepassing gegeven worden aan de ladder. Tot slot wordt bepaald dat gebouwen en bijbehorende bouwwerken binnen het bouwperceel (geconcentreerd) opgericht moeten worden.
Vanwege de bestaande financiële situatie is een herontwikkeling van het perceel noodzakelijk, waarbij een beperkte uitbreiding van de bebouwing en het gebruik van het aangrenzende bosgebied als speelbos een noodzaak is. Binnen de bestemming 'Horeca' is een bouwvlak opgenomen tot de westelijke plangrens. Dit bouwvlak is aan de zijde van de weg kleiner dan het huidige vigerende bouwvlak dat het gehele perceel omvatte. Zodoende geldt dat het niet uitsluitend mogelijk is om de huidige bebouwing op te waarderen, maar tevens ook om nieuwbouw te realiseren. Dit doet geen afbreuk aan de stedenbouwkundige aanvaardbaarheid van het plan en leidt tot een beter woon- en leefklimaat, doordat geluidsbronnen dan verder weg komen te liggen van de oostelijk gelegen woningen.
- c. Rekening is gehouden met de gevolgen voor de in het plan begrepen gronden en naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft bodemkwaliteit, waterhuishouding en eventuele cultuurhistorische-, ecologische-, aardkundige en landschappelijke waarden. Tevens moet de beoogde functie in de omgeving passen en moet sprake zijn van een goede verkeersafwikkeling.
Deze aspecten zijn allen in deze toelichting nader onderbouwd.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

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

- de landschappelijke inpassing van bebouwing ten behoeve van intensieve veehouderij, voor zover vereist op grond van de Verordening ruimte;
- het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- activiteiten, gericht op het behoud of herstel van cultuurhistorische waardevolle bebouwing of terreinen;
- het wegnemen van verharding;
- het slopen van bebouwing;
- een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.

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

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

Kwaliteitsverbetering Rijksweg 5 Hulten

Gezien de complexe voorgeschiedenis van de planvorming is er voor de gemeente Gilze en Rijen als eigenaar geen sprake van een waardevermeerdering van het perceel. Daarnaast zal er nog een aanzienlijke investering nodig zijn voor het opknappen van het pand en het terrein. De gemeente Gilze en Rijen zal waarschijnlijk verlies leiden op deze ontwikkeling, waardoor er geen sprake is van een waardevermeerdering. Een investering in het landschap is daarmee niet meer aan de orde.

Conclusie

De ontwikkeling past binnen het provinciaal beleid.

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.

Structuurvisie Stedelijk gebied (december 2015)

In de structuurvisie Stedelijk gebied is het volgende beleid voor Hulten 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 willen we beter toegankelijk maken. Bovendien streven we ernaar om de relatie tussen het zuidelijk en noordelijk gedeelte van het Blok te herstellen, nu de N282 verplaatst wordt.

Het voormalige wegtracé zien we 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. We benutten deze ruimte om er een prettige plek van te maken, waar de aangrenzende woningen graag op uitkijken. Het dorpshart, de kerk en het voormalig parochiehuus geven we een gezicht naar de voormalige N282.

Het historische karakter van de route willen we benadrukken. De geschiedenis gaat terug naar de tijd van Napoleon. We vinden 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.

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 willen we ons voor inzetten.

Onze bedoeling 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, streven we naar verplaatsing of beëindiging van de bedrijven ten zuiden van de N282. Als gemeente willen we graag meedenken op het moment waarop hier kansen voor ontstaan.

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.

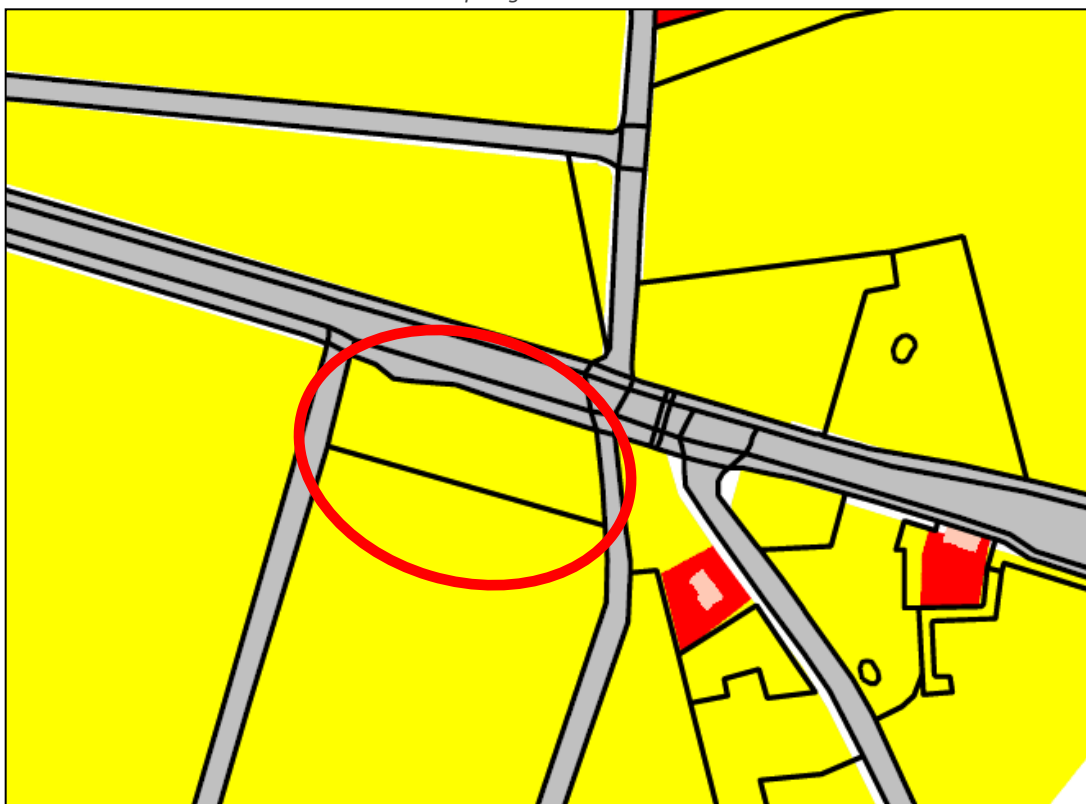
Op 20 december 2010 heeft de gemeenteraad ingestemd met het vernieuwen van het welstandsbeleid. Uit dit besluit blijkt dat de Welstandsnota Gilze en Rijen alleen nog geldt voor de rode gebieden op het bij de besluit behorende kaart. Voor de gele gebieden geldt niet meer de Welstandsnota Gilze en Rijen,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

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

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

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

Uitsnede ambitiekaart welstandtoezicht met plangebied in de rode cirkel



5. RANDVOORWAARDEN

5.1 Bodemkwaliteit

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

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

Onderzoek

Voor het plangebied is in april en mei 2016 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (bijlage, Aeres Milieu, AM16111, 30 mei 2016).

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond licht verontreinigd is met Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen (PAK 10-VROM) en Polychloorbifenylen (som PCB) en plaatselijk licht verontreinigd met lood en zink. De ondergrond is licht verontreinigd met PAK en som PCB. Het freatisch grondwater is licht verontreinigd met koper en minerale olie.

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

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

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

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

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

5.2 Water

Beleid

Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn water is een Europese richtlijn die moet leiden tot een verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De Kaderrichtlijn moet in landelijke wet- en regelgeving worden omgezet. Met de komst van de Implementatiewet EG-kaderrichtlijn water is de KRW vertaald in de Nederlandse wetgeving. De Europese Kaderrichtlijn heeft gevolgen voor de gemeente op het gebied van riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid. Er worden ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021

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

Doelen van het PMWP:

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

De provincie wil deze doelen realiseren in samenwerking met de partners op basis van gezamenlijke verantwoordelijkheid. In de eerste helft van 2016 wordt met hen de Dynamische Uitvoeringsagenda (het uitvoeringsprogramma) uitgewerkt.

Waterschap Brabantse Delta

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken en beheer van vaarwegen. Het watersysteembeheer -waaronder grondwater- heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit.

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de Legger. De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken plus bijbehorende beschermingszones liggen, aan welke afmetingen en vorm die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen vallen de werkzaamheden onder een Algemene regel. Dan kan er onder voorwaarden sprake zijn van vrijstelling van de vergunningsplicht. De Keur en de Algemene regels zijn te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'beleidsregel Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak en de hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Ten aanzien van het bouwen/verbouwen van bouwwerken is het beleid er op gericht gebruik te maken van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten het gebruik van uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Op deze wijze wordt uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen

Waterbeheerplan 2016-2021 (waterschap Brabantse Delta)

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

- het nationale Deltaprogramma voor waterveiligheid en de versterking van de dijken langs de Rijkswateren en de regionale rivieren;
- het optimaliseren van de zoetwatervoorziening met het oog op de toenemende droogte
- inzet op bewustwording van watergebruikers zodat hun inzicht groeit over wat ze zelf aan waterbeheer kunnen bijdragen;
- helderheid over zowel beperkingen als mogelijkheden voor de gebruiksfuncties van het watersysteem;
- het verbeteren van de waterkwaliteit in een meer integrale, gebiedsgerichte uitvoeringsstrategie (combineren van verbeteren van de waterstanden, onderhouden van sloten en treffen van inrichtingsmaatregelen);
- afvalstoffen steeds meer inzetten als waardevolle grondstoffen zoals terugwinning van fosfaat en productie van bioplastiek uit afvalwater
- een duurzame energiewinning;

Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen

De notitie geeft uitgangspunten en randvoorwaarden bij het hydrologisch neutraal bouwen en maakt inzichtelijk welke hydrologische gevolgen ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hebben op het watersysteem. De notitie bevat beleidsuitgangspunten, voorwaarden en normen om de negatieve hydrologische gevolgen te compenseren binnen de ontwikkeling. *VGRP gemeente Gilze en Rijen*

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

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

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

Watertoets

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

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

Bodemopbouw

De bodem bestaat uit goed doorlatende zandgronden.

Grondwater

Uit de metingen van de peilbuizen rondom de N282 blijkt dat de grondwaterstand langs het bestaande tracé van de N282 in de periode juli 2013 tot mei 2014 fluctueert tussen NAP+7,3 m tot NAP+8,3 m. De grondwaterstroming is noordelijk gericht. In het gebied is geen sprake van kwel.

Oppervlaktewater

Rond een groot gedeelte van het perceel loopt een sloot/greppel. Het betreft geen A- of B-watergang.

Hemelwater

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

Afvalwater

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

Aandachtsgebieden

Het aangrenzende natuurgebied Het Blok is gelegen in een beschermd gebied waterhuishouding en volledig beschermd gebied uit de Keur van Waterschap Brabantse Delta. In de volledig beschermde gebieden uit de Keur van het waterschap gelden hogere eisen voor onttrekken van water om verdroging te voorkomen.

Toekomstige situatie

Het inrichten van bovengrondse infiltratie- en/of bergingsvoorziening(en) binnen het plangebied is mogelijk. Het hemelwater binnen het plangebied kan daarbij via berging (retentie) en infiltratie (vertraagd) worden afgevoerd in de bodem. Een eventuele voorziening moet voldoende capaciteit hebben om aan de gestelde norm te voldoen.

Het plangebied is reeds grotendeels verhard. In de nieuwe situatie zal de verharding niet significant toenemen.

In de huidige situatie is ter plaatse geen wateroverlast bekend. Afkoppeling van de neerslag en het plaatsen van een bergings- en infiltratievoorziening is in principe mogelijk. De precieze infiltratiesnelheid ter plaatse is niet bekend. Gebaseerd op de bekende informatie is vertraagde infiltratie theoretisch mogelijk. Gelet op het gelijk blijven van het verhard oppervlak ter plaatse is hier sprake van een hydrologisch gezien neutrale ontwikkeling. Nadere voorzieningen zijn niet nodig.

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

Conclusie

Gelet op het gelijk blijven van het verhard oppervlak en het vergelijkbare gebruik zijn er geen aanvullende maatregelen noodzakelijk en treden er voor dit project geen knelpunten op voor de waterhuishouding.

5.3 Luchtkwaliteit

Kader

De Wet Luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden. 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 (inrichtingen, kantoor- en

woningbouwlocaties) is vastgesteld dat deze ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze kunnen zonder verdere 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.

Monitoringsprogramma Nationaal Samenwerkingsverband Luchtkwaliteit

Om zeker te stellen dat overal tijdig de grenswaarden worden gehaald, vindt een jaarlijkse monitoring van de luchtkwaliteit plaats. De monitoring is als verplichting opgenomen in artikel 5.14 van de Wet Milieubeheer, dat betrokken bestuursorganen verplicht om jaarlijks aan de minister van VROM te rapporteren over de voortgang en uitvoering van de maatregelen en projecten die in het NSL zijn opgenomen en over de effecten daarvan op de luchtkwaliteit.

De monitoring geeft een actueel beeld van de luchtkwaliteit met kaartjes tot op lokaal niveau om burgers en Raad en College te informeren. Voor wat betreft het plangebied in Hulten blijkt dat de monitoring voor 2014 geen berekende overschrijdingen opleverde. Daarnaast zal door de omlegging van de N282 de luchtkwaliteit ter plaatse sterk verbeteren.

Onderzoek

Voorliggend planvoornemen voorziet in de ontwikkeling van een horecabedrijf. Het oprichten van een horecabedrijf draagt ‘in betekenende mate’ (IBM) bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, hetgeen betekent dat in principe een nader onderzoek noodzakelijk is. Voor kleinschalige ontwikkelingen kan onderzoek uitgevoerd worden middels het NIBM-tool.

In het NIBM-tool gaat men uit van een worst-case scenario. In het geval van voorliggend planvoornemen is de in hoofdstuk 3 bepaalde verkeersgeneratie als basis genomen. Als gevolg van de ontwikkeling zal het aantal verkeersbewegingen per etmaal met 1329 toenemen. Tevens zal horecabedrijf in verband met bevoorrading beperkt vrachtverkeer genereren. In de NIBM-tool wordt uitgegaan van 0,3%, wat neerkomt op 4 vrachtwagens per dag.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie		2019
Extra verkeer als gevolg van het plan	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	1329
	Aandeel vrachtverkeer	0,3%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	1,20
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,20
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

Uit de uitvoer van de NIBM-tool blijkt dat het extra verkeer als gevolg van het plan niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast zal door de omlegging van de N282 de luchtkwaliteit in de directe omgeving verbeteren.

Conclusie

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

5.4 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, industrielawaaï, spoorweglawaaï en omgevingslawaaï. Onder geluidsgevoelige terreinen wordt verstaan: terreinen behorend bij andere gezondheidszorggebouwen dan algemene categorale en academische ziekenhuizen, alsmede verpleeghuizen en woonwagendstandplaatsen. Geluidsgevoelige gebouwen zijn onder andere onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen. Hotels, recreatiewoningen en kantoren zijn niet geluidsgevoelig in het kader van de Wet geluidhinder.

Onderzoek

Er is geen sprake van een geluidsgevoelig object. Een akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

In paragraaf 5.6 wordt onderbouwd dat voldaan wordt aan de richtafstanden tussen het horecabedrijf en de bestaande woningen in de omgeving conform de VNG publicatie “bedrijven en milieuzonering”. Daarnaast zal het horecabedrijf moeten voldoen aan de eisen uit het Activiteitenbesluit voor een inrichting type B.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de herontwikkeling van het perceel.

5.5 Geur

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

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

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

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

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

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

Onderzoek

In de ruime omgeving van het plangebied zijn geen intensieve veehouderijen aanwezig. Een nader onderzoek naar het aspect geur is niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

5.6 Bedrijven en milieuzonering

Beleid

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

In “Bedrijven en Milieuzonering” van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) is een indicatieve richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten opgenomen. Alle bedrijven die in de buurt van de planlocatie liggen worden aan de hand van een milieucategorie verbonden met een maximale hinderafstand.

De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand.

De richtafstanden volgens de VNG-brochure ‘Bedrijven en Milieuzonering’ gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is.

De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden.

Onderzoek

Bedrijven en milieuzonering

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. Er is sprake van een gemengd gebied. De richtafstanden uit “Bedrijven en Milieuzonering” mogen daardoor met één stap verlaagd worden. Lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid of gebieden langs een

doorgaande weg kunnen als een gemengd gebied beschouwd worden. De omgeving van Rijksweg 5 kan door de aanwezigheid van diverse bedrijven en de doorgaande weg N282 als een gemengd gebied beschouwd worden, waardoor de richtafstanden met één stap omlaag gebracht kunnen worden.

Uit jurisprudentie van de Raad van State volgt dat bij de beoordeling van het gebiedstype dient te worden gekeken naar de ‘bestaande situatie’ (17 januari 2018, ECLI:NL:RVS:2018:117, r.o. 6.3). Het gaat hierbij om de ‘bestaande situatie’ ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan. Dat in de toekomst een aanpassing van een weg zal plaatsvinden, daargelaten of dit tot minder verkeer zal leiden ter hoogte van het plangebied, is niet relevant voor de typering van het gebied (3 mei 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1187, r.o. 12.2).

Een horecabedrijf valt in milieucategorie 1 met een maximale richtafstand tot woningen van 10 meter. Vanwege de ligging in een gemengd gebied mag de richtafstand met één stap omlaag worden gebracht tot 0 meter.

De afstand tussen het perceel Rijksweg 5 en de gevel van de dichtstbijzijnde woning Rijksweg 3 bedraagt minimaal 12 meter. Er kan hierdoor voldaan worden aan de richtafstand voor een horecabedrijf bij zowel een gemengd gebied als een rustige woonwijk.

In de huidige situatie was een seksinrichting met een sauna aanwezig. Voor een seksinrichting is geen richtafstand bekend. Een sauna valt in milieucategorie 2 met een maximale richtafstand van 30 meter. Vanwege het gemengde gebied mag deze afstand met één stap omlaag worden gebracht naar 10 meter. Een horecabedrijf valt in een lagere milieucategorie dan een sauna, waardoor de situatie voor de omgeving verbetert. De seksinrichting veroorzaakte de nodige overlast naar de omgeving vanwege de nachtelijke activiteiten. In de nieuwe situatie met een horecabedrijf dat alleen in de dagperiode en vroege avondperiode open mag zijn, zal de overlast voor de omgeving aanzienlijk minder zijn.

Het speelbos ligt op minimaal 50 meter vanaf het perceel van de belendende woningen en is zodanig gepositioneerd dat er een ruime natuurlijke buffer aanwezig is. Een speeltuin/speelbos wordt niet expliciet genoemd in de VNG-brochure “Bedrijven en Milieuzonering”. De functie is qua gebruik gelijk te stellen met een kinderboerderij of een veldsportcomplex, die wel in de brochure zijn opgenomen. Een kinderboerderij valt in categorie 2 met een richtafstand van minimaal 30 meter ten opzichte van een rustige woonwijk. Bij een gemengd gebied kan de richtafstand verlaagd worden tot minimaal 10 meter. Een veldsportcomplex heeft een richtafstand van minimaal 50 meter ten opzichte van een rustige woonwijk. Bij een gemengd gebied kan de richtafstand verlaagd worden tot minimaal 30 meter. Om te voorzien in een goed woon- en leefklimaat is de richtafstand van een veldsportcomplex aangehouden ten opzichte van een rustige woonwijk. De minimale afstand tot de naastgelegen woningen bedraagt zodoende 50 meter, waardoor er aan de richtafstanden van zowel een rustige woonwijk als een gemengd gebied voldaan kan worden.

Activiteitenbesluit

Een horecabedrijf moet daarnaast voldoen aan de eisen uit het Activiteitenbesluit. Een horecabedrijf dat hier wordt toegestaan is een type B inrichting en heeft geen omgevingsvergunning milieu nodig.

Het beschermingsniveau tegen geluidhinder is geregeld in Afdeling 2.8 Geluidhinder. Het Activiteitenbesluit geeft doelvoorschriften voor geluid. De voorschriften zijn doorgaans van toepassing op het bedrijf als geheel en niet op afzonderlijke activiteiten. Het besluit en de ministeriële regeling schrijven geen specifieke geluidsmaatregelen voor.

Het Activiteitenbesluit biedt aan een beperkt aantal objecten bescherming. Het gaat om gevoelige gebouwen (waaronder woningen) en gevoelige terreinen. Het Activiteitenbesluit sluit hierbij aan bij het begrippenkader uit de Wet geluidhinder.

In algemene zin biedt het Activiteitenbesluit bescherming tegen het geluid veroorzaakt door de:

- in de inrichting aanwezige installaties en toestellen
- in de inrichting verrichte werkzaamheden en activiteiten en
- laad- en losactiviteiten ten behoeve van en in de onmiddellijke nabijheid van de inrichting.

Het Activiteitenbesluit bevat voor veel verschillende situaties uitzonderingen. Voor horecabedrijven zijn relevante uitzonderingen bijvoorbeeld dat bij het bepalen van de geluidsniveaus de volgende geluidsbronnen buiten beschouwing worden gelaten:

- Het maximale geluidsniveau van laad- en losactiviteiten in de dagperiode.
- Het stemgeluid van mensen op een onverwarmd en onoverdekt terrein, dat onderdeel is van de inrichting, tenzij dit terrein kan worden aangemerkt als een binnenterrein.
- Het stemgeluid van bezoekers op het open terrein van een inrichting voor sport- of recreatie-activiteiten.
- Het ten gehore brengen van onversterkte muziek tenzij en voor zover daarvoor bij gemeentelijke verordening regels zijn gesteld.
- Het maximaal geluidsniveau (L_{Amax}) als gevolg van het komen en gaan van bezoekers bij horeca-, sport- en recreatie-activiteiten.

Voor horecabedrijven gelden de standaardwaarden uit onderstaande tabel.

tabel 2.17a Activiteitenbesluit

Norm (dB(A))	Periode (uur)		
	07-19	19-23	23-07
$L_{Ar,LT}$ op de gevel van gevoelige gebouwen	50	45	40
$L_{Ar,LT}$ in geluidsgevoelige ruimten en verblijfsruimten van in- en aanpandige gevoelige gebouwen	35	30	25
L_{Amax} op de gevel van gevoelige gebouwen	70	65	60
L_{Amax} in geluidsgevoelige ruimten en verblijfsruimten van in- en aanpandige gevoelige gebouwen	55	50	45

Het horecabedrijf zal aan bovenstaande waarden moeten voldoen.

Horecabedrijven waarin muziek ten gehore wordt gebracht zijn aangewezen in artikel 1.11 en moeten een akoestisch rapport bij de melding voegen als aannemelijk is dat:

- in enig vertrek van het bedrijf het equivalente geluidsniveau veroorzaakt door muziek meer bedraagt dan: 70 dB(A), indien dit vertrek in- of aanpandig is gelegen met geluidsgevoelige gebouwen of 80 dB(A), indien dit vertrek niet in- of aanpandig is gelegen met geluidsgevoelige gebouwen
- of in de buitenlucht of op een open terrein van de inrichting muziek ten gehore zal worden gebracht

Omdat er geen muziek ten gehore gebracht zal worden is een akoestisch rapport niet noodzakelijk.

Conclusie

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

5.7 Flora en fauna

Beleid

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.

Onderzoek plangebied

Voor het plangebied is een 'Natuurtoets Wnb en NNB ' uitgevoerd (opgenomen als bijlage bij de nota zienswijzen).

Op basis van de natuurtoets Wnb en NNB, en voorgaande ecologische onderzoeken, wordt vervolgonderzoek naar het voorkomen van verschillende soort-groepen of effecten op beschermde gebieden niet noodzakelijk geacht. Evenmin is er sprake van een noodzaak tot het indienen van een ontheffingsaanvraag voor overtreding van verbodsbepalingen in de Wet natuurbescherming ten aanzien van soorten dan wel een vergunningsaanvraag in het kader van gebiedsbescherming, en omtrent het onderdeel houtopstanden uit de Wet natuurbescherming is bij dit plan geen sprake van een meldings- en herplantplicht. Met betrekking tot het NNB zullen de plannen geen afbreuk doen aan het behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van Het Blok. Wel wordt aanbevolen om met een aantal relatief eenvoudige "maatregelen" de ecologische waarde van Het Blok te verhogen.

Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming, onderdeel soorten, en maatregelen ten behoeve van het NNB in acht te worden genomen:

- Ten aanzien van broedvogels dienen de realisatiewerkzaamheden buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd en/of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten
- Ten aanzien van vleermuizen dient licht gericht of uitstralend op opgaand groen te worden vermeden.
- Ten aanzien van (incidenteel) aanwezige algemene soorten dient de zorgplicht in acht te worden genomen.
- Ten aanzien van mogelijke bodemverdichting dienen, zover dit volgens een boomdeskundige aan de orde kan zijn, voorzorgmaatregelen worden getroffen.
- Ten aanzien van het op waarderen van Het Blok wordt aanbevolen diverse nestkasten, vleermuiskasten, takkenrillen en dergelijke te plaatsen, aangevuld met een of meerdere informatieborden ter educatie.

Conclusie

Indien de maatregelen uit de natuurtoets Wnb en NNB worden opgevolgd zijn er geen belemmeringen vanuit het aspect flora en fauna.

5.8 Archeologie

Beleid

Verdrag van Malta

In 1998 heeft het parlement het Europese Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed goedgekeurd. Dit zogeheten Verdrag van Malta voorziet in een beperking van de risico's op aantasting van cultureel erfgoed.

Dit kan door het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in oorspronkelijke vindplaats te bewaren en door de integratie van archeologie in de ruimtelijke ordening.

Monumentenwet

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

Archeologie

Ingeval van bouwactiviteiten dient met het archeologische belang rekening te worden gehouden. Om deze belangenafweging te kunnen afdwingen, is in het bestemmingsplan Buitengebied van gemeente Gilze en Rijen een dubbelbestemming opgenomen om de waarden te beschermen. In de dubbelbestemming wordt bepaald dat voor ingrepen (werken of werkzaamheden) die een bedreiging voor (eventueel) aanwezig archeologisch erfgoed kunnen vormen, een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders vereist is.

Onderzoek plangebied

Op 13 april 2016 is door Aeres Milieu een archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek uitgevoerd aan de Rijksweg 5 te Hulten. Het doel van het booronderzoek is de in het bureauonderzoek opgestelde specifieke verwachting te toetsen. Aan de hand van deze gegevens kunnen vervolgens adviezen over de aanwezige archeologische resten, of vervolgttraject worden opgesteld.

De jager-verzamelaars uit het laat-paleolithicum en mesolithicum hebben als woon- en verblijfplaats vaak voor de flanken van hoger liggende terreingedeelten in het landschap gekozen die bij voorkeur in de buurt van open water lagen. Water was een belangrijke bron voor het lessen van de dorst. Bij water heerst ook een grotere biodiversiteit, die de jacht en het verzamelen van plantaardig voedsel makkelijker maakte.

Het plangebied ligt volgens de geomorfologische kaart in een zone van afzettingsswellingen bedekt met dekzand. Op de gemeentelijke Archeologische Basiskaart ligt het plangebied binnen een zone van lage zandgronden. Op circa 500 meter ten westen ligt het beekdal van de rivier de Grote Lei. Het AHN laat zien dat deze terraswellingen relatief hoog in het landschap ligt ten opzichte van de terrasafzettingssvlakten en het beekdal. Vindplaatsen van jager-verzamelaars bevinden zich voornamelijk op de flanken van hogere gelegen delen naar de beekdalen. Aangezien het beekdal relatief ver van het plangebied ligt en er geen vondsten uit de omgeving bekend zijn, geldt voor het plangebied een lage archeologische verwachting voor vuursteenvindplaatsen uit het laat-paleolithicum tot en met het neolithicum. Eventueel aanwezig resten worden onder de bouwvoor in de oorspronkelijke bodem verwacht. Aangezien geen afdekkende (eerd)laag (plaggendek) wordt verwacht, zijn eventueel aanwezige resten kwetsbaar voor bodemingrepen.

Vanaf het (laat-)neolithicum ontstaan de eerste landbouwculturen die gekenmerkt worden door sedentaire samenlevingen. In de beginperiode stapt men geleidelijk over naar landbouw en veeteelt en worden jagen en verzamelen steeds minder belangrijk. De nederzettingen worden gekenmerkt door permanente woningen die soms diep in de grond gefundeerd waren.

Ook bij de agrarische samenlevingen heeft men nog steeds een voorkeur voor hoger en droger gelegen gebieden. Nederzettingsresten zullen zich met name op de hoge delen in het landschap bevinden, zoals de dekzandruggen en landduinen ten zuiden van het plangebied. Het plangebied ligt op een noordelijke uitloper van deze hooggelegen zone en ligt minder hoog dan de ruggen en landduinen. Er zijn geen vondsten uit het neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen bekend in de directe omgeving. Het is echter niet uit te sluiten dat er resten uit de genoemde perioden aanwezig kunnen zijn. Om die redenen wordt aan het plangebied een middelhoge verwachting toegekend voor nederzettingsresten uit de periode neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen. Nederzettingsresten kunnen bestaan uit een cultuurlaag, natuursteen, fragmenten aardewerk, gebruiksvoorwerpen. Resten uit de genoemde perioden worden onder de bouwvoor in de oorspronkelijke bodem verwacht.

Het plangebied ligt aan de Rijksweg N282, een oude verbindingsweg tussen Breda en Tilburg. De huidige loop gaat terug tot circa 1820 maar kent voorgangers uit tenminste 1606. Waarschijnlijk gaat de weg nog verder terug in de tijd en heeft het een (vroeg)middeleeuwse oorsprong. Het plangebied grenst aan de oude akkerlanden en aan de Hultenseweg die onderdeel uitmaken van het van oorsprong middeleeuwse dorpje Hulten. De Hultenseweg gaat in het noorden over in de Hulteneindsestraat naar het oude gehucht Hultenseind, ten noordoosten van het plangebied. Sinds tenminste het begin van de 19e eeuw bevindt zich een gebouw (waarschijnlijk een boerderij) aan de genoemde Hultenseweg die grenst aan het plangebied. Het plangebied zelf is dan nog in gebruik als heide dat kort daarna als bos in gebruik wordt genomen. Vanaf 1920 is een gebouw aanwezig binnen het plangebied.

Op basis van de ligging aan de historische rijksweg en gezien de begrenzing aan de oude akkerlanden en bebouwing behorend bij het dorpje Hulten, geldt voor het plangebied een middelhoge verwachting voor nederzettingsresten uit de periode late middeleeuwen tot en met de nieuwe tijd. Resten worden verwacht vanaf het maaiveld.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan worden gesteld dat er sprake is van een veldpodzol waarbij sprake is van een geroerd humeus dek (Ap-horizont) op òf een inspoelingsdek (B-horizont) òf direct op weinig veranderd en afgetopt uitgangsmateriaal (C-horizont). Intacte archeologische waarden zouden tegen de bosrand (zuidelijke zone) kunnen worden aangetroffen, omdat alleen daar nog sprake is van een B-horizont (125 en 160 cm – mv) . In de rest van het plangebied is sprake van aftopping tot in de C-horizont. Naar verwachting zijn daarmee ook eventuele voorheen aanwezige archeologische resten verdwenen. Er kunnen eventueel alleen nog restanten van dieper ingegraven sporen (kuilen, greppels, waterputten enz.) worden gevonden.

Concluderend kan worden gesteld dat de in het bureauonderzoek opgestelde verwachtingen gehandhaafd blijven. Gezien de beperkte intactheid van de bodem binnen het plangebied wordt geadviseerd om alleen in de zone langs de bosrand (zone rondom boring 2 en 3) vervolgonderzoek uit te voeren indien de geplande ingreep dieper reikt dan 120 cm – mv.

Conclusie

In het bestemmingsplan is in de zone rondom boring 2 en 3 de dubbelbestemming Waarde – Archeologie opgenomen. Bij bodemingrepen in deze zone groter dan 100 m2 en dieper dan 120 cm is een nader archeologisch onderzoek noodzakelijk.

5.9 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.

Onderzoek

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Brabant is aangegeven dat de heideontginning van Het Blok gezien wordt als een historisch geografisch vlak buiten de cultuurhistorische landschappen. De Rijksweg is een historisch geografische lijn van hoge waarde. De omliggende wegen en de padenstructuur in het Blok zijn aangewezen als historisch geografische lijnen van redelijk hoge waarde. Door de planontwikkeling worden de cultuurhistorische waarden in de omgeving niet aangetast. Het bosgebied Het Blok zal juist beter bereikbaar en beleefbaar worden gemaakt.

Conclusie

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

5.10 Externe veiligheid

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

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

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

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater is geregeld in het Basisnet. De regelgeving over het Basisnet geldt sinds 1 april 2015.

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

Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant

Een deel van de gemeente Gilze en Rijen is gelegen in het invloedsgebied van één of meerdere Brzo bedrijven en/of van een spoorlijn, autoweg of buisleiding. Het beleid en de besluiten externe veiligheid inrichtingen c.q. Buisleidingen en Transportroutes verplicht de gemeente het groepsrisico te verantwoorden van ieder ruimtelijk besluit dat u in dit invloedsgebied neemt. Verder dient de gemeente het Dagelijks bestuur van de Veiligheidsregio Midden- en West- Brabant iedere keer in de gelegenheid te stellen om te adviseren inzake de rampenbestrijding en de zelfredzaamheid.

Met de brief van 18 december 2015 voorziet de Veiligheidsregio Midden- en West- Brabant de gemeente van een standaard advies 2016, voor ruimtelijke ontwikkelingen in het invloedsgebied van een Bevi inrichting en/of de infrastructuur. De gemeente kan dit standaard advies gebruiken voor de verantwoording van het groepsrisico voor ruimtelijke ontwikkelingen. In onderstaand is aangegeven wanneer het standaardadvies gebruikt kan worden en wanneer de gemeente de Veiligheidsregio Midden- en West- Brabant in de gelegenheid moet stellen een maatwerkadvies uit te brengen.

Standaard advies

1. Ontwikkelingen buiten de 750 m1 van een niet-categoriale Bevi inrichting.
2. Ontwikkelingen buiten de 200 m1 van een categoriale Bevi inrichting, spoorlijn, autoweg, waterweg of buisleiding.
3. Ontwikkeling buiten de 30 m1 en tot een afstand van 200 m1 van een categoriale Bevi inrichting, spoorlijn, autoweg, waterweg of buisleiding waarin geen nieuwe bijzonder kwetsbare objecten worden toegestaan.
4. Kleine bestemmingsplannen behoudens ruimtelijke plannen waarin bijzonder kwetsbare objecten worden mogelijk gemaakt.

Maatwerkadvies

1. Ontwikkeling binnen de 750 m1 meter van een niet-categoriale Bevi inrichting.
2. Ontwikkelingen binnen de 30 m1 van een spoorlijn, autoweg of buisleiding.

3. Ontwikkeling buiten de 30 m1 en tot een afstand van 200 m1 van een categoriale Bevi inrichting, spoorlijn, autoweg of buisleiding waarin de komst van nieuwe bijzonder kwetsbare objecten wordt mogelijke gemaakt.
4. Bestemmingsplannen waarin Bevi inrichtingen mogelijk gemaakt worden of aanwezig zijn.
5. Milieuvergunningen voor Bevi inrichtingen.

Het beleid van de Veiligheidsregio is dat alle nieuwe bijzonder kwetsbare objecten zoveel mogelijk geweerd dienen te worden binnen de 750 m1 van een niet-categoriale Bevi inrichting en nieuwe bijzonder kwetsbare objecten binnen 200 meter van een categoriale Bevi inrichting en risicovolle infrastructuur.

Verantwoording van het groepsrisico

Het advies ontslaat de gemeente niet van de verplichting om bij het besluit het groepsrisico te verantwoorden. In deze verantwoording kan de gemeente voor de volgende onderdelen gebruik maken van dit advies voor de onderdelen:

- a) mogelijk te treffen maatregelen ter verbetering van de veiligheid;
- b) mogelijkheden voor de rampenbestrijding;
- c) mate van zelfredzaamheid van de aanwezigen.

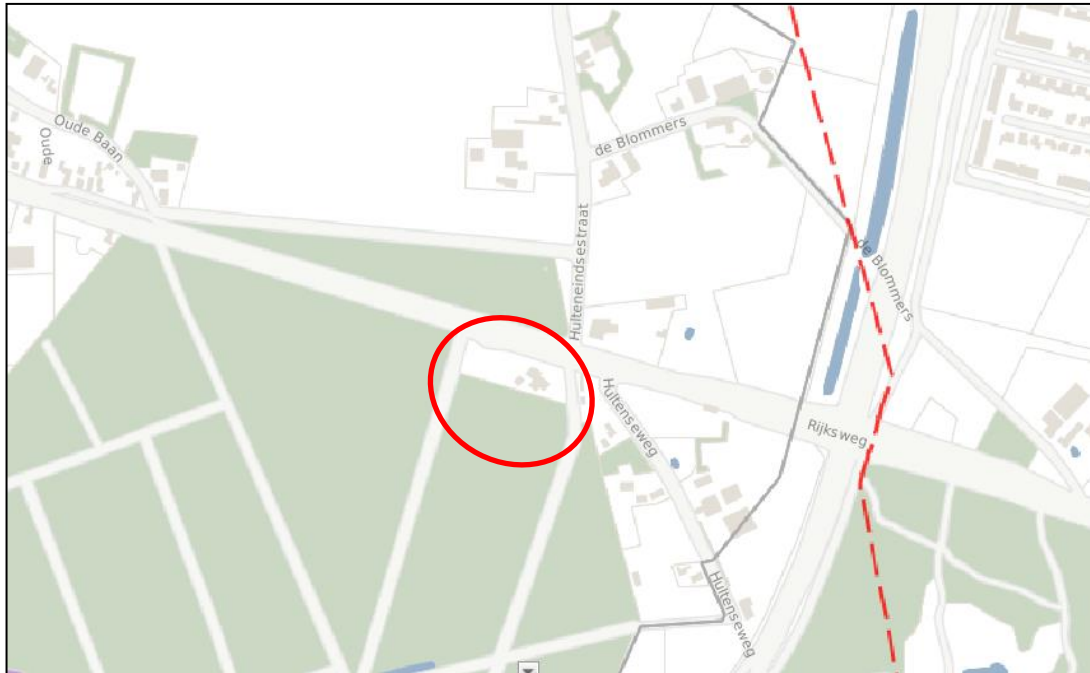
De Veiligheidsregio Midden- en West- Brabant geeft het advies om kwetsbare personen via ruimtelijke besluiten beter te beschermen. Reden hiervoor is dat het niet alleen gaat om het wel of niet kunnen vluchten of schuilen uit een eventueel effectgebied. Ook het feit dat bij blootstelling aan toxische stoffen kleine kinderen, zieke en oudere personen eerder het slachtoffer zullen worden dan gezonde personen van middelbare leeftijd speelt hierin een rol.

Het is de gemeentelijke bevoegdheid om af te wijken van een advies van de Veiligheidsregio Midden en West Brabant. De afwijking dient de gemeente dan wel nadrukkelijk in de verantwoording van het groepsrisico van het betreffende ruimtelijke plan te motiveren.

Onderzoek

Risicokaart Brabant

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



Uitsnede Risicokaart Brabant met het plangebied.

Niet categoriale Inrichtingen

Binnen een straal van 750 m rondom het plangebied zijn geen niet-categoriale Bevi-inrichtingen aanwezig.

Categoriale Inrichtingen

Binnen een straal van 200 m rondom het plangebied zijn geen categoriale Bevi-inrichtingen aanwezig.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Conform het gestelde in het Basisnet hoeven er geen beperkingen aan het ruimtegebruik te worden gesteld in het gebied dat op meer dan 200 meter van een route of tracé ligt.

De dichtstbijzijnde routes voor vervoer van gevaarlijke stoffen bevinden zich op een grotere afstand dan 200 meter van het plangebied. Het gaat daarbij om de rijksweg A58 (ca. 2 kilometer), de spoorlijn Tilburg-Breda (ca. 900 meter) en een gasleiding (ca. 370 meter).

De N282 is niet opgenomen in de gemeentelijke routing voor het vervoer van gevaarlijke stoffen van de gemeente Gilze en Rijen, maar wel van de gemeente Oosterhout en de gemeente Tilburg. De routing van gevaarlijke stoffen vindt niet over de Burgemeester Letschertweg (N260) plaats. De afstand tussen het plangebied en de nieuwe N282 bedraagt minimaal 850 meter. De afstand tot de N260 bedraagt ruim 350 meter.

Militair vliegveld Gilze-Rijen

Op de risicokaart worden alleen die defensie-inrichtingen getoond waar buiten het hek beperkingen gelden aan het ruimtegebruik. Deze beperkingen gelden binnen bepaalde veiligheidszones: er mogen daarbinnen bijvoorbeeld geen woningen worden gebouwd of

wegen aangelegd. Om elk terrein zijn drie zones (A, B en C) vastgesteld; hoe dichterbij het militaire terrein, hoe strenger de regels. Rondom Defensie-inrichtingen gelden 3 zones, het plangebied is niet gelegen in één van deze zones.

Verantwoording groepsrisico

In de huidige situatie was reeds een beperkt kwetsbaar object in de vorm van een seksinrichting aanwezig. In de nieuwe situatie wordt met een horecafunctie wederom een beperkt kwetsbaar object gerealiseerd.

Door deze aangepaste invulling van het plangebied zal het aantal aanwezige personen toenemen ten opzichte van de huidige situatie. Het gebied ligt echter ruim buiten de invloedsgebieden voor het groepsrisico van de risicovolle inrichtingen en transportroutes in de ruimere omgeving. Er is daarom geen sprake van een groepsrisico.

De Veiligheidsregio Midden- en West- Brabant geeft het advies om kwetsbare personen via ruimtelijke besluiten beter te beschermen. Reden hiervoor is dat het niet alleen gaat om het wel of niet kunnen vluchten of schuilen uit een eventueel effectgebied. Ook het feit dat bij blootstelling aan toxische stoffen kleine kinderen, zieke en oudere personen eerder het slachtoffer zullen worden dan gezonde personen van middelbare leeftijd speelt hierin een rol.

Mogelijk te treffen maatregelen ter verbetering van de veiligheid

Ter verbetering van de veiligheid adviseert de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant de volgende standaard maatregelen te (laten) treffen:

1. Actief communiceren met de burgers in het invloedsgebied over de risico's en de mogelijk te nemen maatregelen. Werknemers en bewoners moeten op de hoogte zijn van wat men moet doen in geval van een ongeval. Dit vraagt om een actief beleid op het gebied van risicocommunicatie.
2. De inrichtinghouders te stimuleren in hun ontruimingsplan aandacht te besteden aan externe incidenten. De BHV organisatie moet niet alleen voorbereid zijn op interne incidenten, maar moet ook weten hoe te handelen bij een incident met toxische stoffen of toxische verbrandingsproducten in de omgeving.
3. Vanaf 2015 is in de Veiligheidsregio MWB het alerteringssysteem CBIS operationeel, wat als hulpmiddel voor BHV organisaties gebruikt kan worden. Alle bedrijven en instellingen in uw gemeente kunnen zich aanmelden op dit systeem. Gebruik hiervoor de website: www.cbisbrabant.nl

Mogelijkheden voor de rampenbestrijding (b) onderdeel van de verantwoording Groepsrisico Opkomsttijd

Voor een goede bestrijdbaarheid is het noodzakelijk dat de brandweer voldoende snel ter plaatse kan komen. Door het Algemeen bestuur van de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant zijn in het Dekkings- en spreidingsplan 2015-2019 de opkomsttijden voor de brandweer vastgesteld. Voor een "bijeenkomst functie overig" geldt een opkomsttijd van 12 minuten.

De opkomsttijd voor de locatie Rijksweg 5 in Hulten bedraagt volgens de postcodechecker van de site brandweerbereikbaarheid 9 minuten en 4 seconden. Er wordt voldaan aan de gestelde opkomsttijd.

Waarschuings- en alarmeringsinstallatie

Het plangebied ligt tussen de WAS-installaties op de Haansberg in Rijen en Koolhoven in Tilburg. Waarschijnlijk is er voldoende dekking van de WAS-installaties. Daarnaast is NL Alert operationeel voor vele mobiele telefoons.

Adequate bluswatervoorziening

Een adequate bluswatervoorziening is een bluswatervoorziening die:

- de mogelijkheid biedt om middels een verbinding met de bluswatervoorziening, binnen drie minuten na aankomst, een tankautospuut van bluswater te voorzien;
- na aansluiting direct en onafgebroken voldoende water uit de bluswatervoorziening kan leveren.

Bereikbaarheid

De planlocatie moet bereikbaar zijn voor voertuigen van hulpverleningsdiensten. De eisen ten aanzien van de bereikbaarheid zijn opgenomen in de brancherichtlijn handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid. Als de wegen in het plangebied voldoen aan de CROW 165 zijn geen problemen met de bereikbaarheid te verwachten.

Het plangebied is goed bereikbaar via de Rijksweg. Deze weg voldoet aan de CROW 165, waardoor er geen problemen met de bereikbaarheid zijn.

Zelfredzaamheid (c) onderdeel van de verantwoording Groepsrisico

Bij een horecabedrijf is de zelfredzaamheid van de bezoekers vanwege de fysieke gesteldheid en de zelfstandigheid over het algemeen goed. Bij de nadere uitwerking van de bouwplannen voor het horecabedrijf zal voldoende aandacht zijn voor voldoende vluchtmogelijkheden en alarmeringsmogelijkheden. Daarnaast zal het horecabedrijf na realisatie over een veiligheidsplan moeten beschikken, waarin wordt vastgelegd op welke wijze wordt omgegaan met calamiteiten.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

5.11 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.

5.12 Vliegbasis Gilze-Rijen

Vanwege de nabijheid van de luchtmachtbasis Gilze-Rijen liggen er een aantal vrijwaringszones over het plangebied:

- Gebiedsaanduiding vrijwaringszone – ILS -12

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - ILS' (met nummer) geldt ten behoeve van het verstoringsgebied rondom de start en landingsbaan dat de bouwhoogte van een bouwwerk in geen enkel opzicht meer mag bedragen dan de hoogte die wordt verkregen door lineaire interpolatie van (binnen de aanduiding 'Vrijwaringszone - ILS - 12') de hoogtematen van 20,6 m en 30,6 m boven NAP;

- Geluidzone - luchtvaart – 1 (35 - 40 Ke)

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Geluidzone - luchtvaart – 1 (35 - 40 Ke)' gelden de volgende regels:

- a. woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen mogen uitsluitend nieuw worden gebouwd indien wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5a van het Besluit Geluidsbelasting Grote Luchtvaart;
- b. woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen mogen uitsluitend nieuw worden gebouwd ter vervanging van bestaande zodanige gebouwen, waarbij wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 6 van het Besluit Geluidsbelasting Grote Luchtvaart;
- c. bestaande woningen, of nog niet bestaande woningen waarvoor de omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend, mogen gedeeltelijk worden veranderd of gedeeltelijk worden vernieuwd waarbij moet worden voldaan aan het bepaalde in artikel 7 van het Besluit Geluidsbelasting Grote Luchtvaart;
- d. bestaande geluidsgevoelige gebouwen, of nog niet bestaande geluidsgevoelige gebouwen waarvoor de omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend, mogen gedeeltelijk worden veranderd of gedeeltelijk worden vernieuwd waarbij moet worden voldaan aan het bepaalde in artikel 7 van het Besluit Geluidsbelasting Grote Luchtvaart.

- Overig-IHCS

Ter plaatse van de aanduiding 'Overig IHCS' (met nummer) geldt ten behoeve van het obstakelvrije (start- en landings)vlak met zijkanen 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'.

5.13 Niet Gesprongen Explosieven (NGE)

Het plangebied ligt nabij de vliegbasis Gilze-Rijen. In de Tweede Wereldoorlog is op en rondom de vliegbasis veel gestreden en gebombardeerd is. Een risicokaart geeft aan dat er overal in de gemeente, en zeker rondom de vliegbasis, niet gesprongen explosieven in de grond kunnen liggen. Die explosieven vormen geen gevaar zolang ze niet aan de oppervlakte komen of iemand in de grond gaat werken.

Voor het speelbos geldt dat uitsluitend een onderzoeksverplichting ten aanzien van niet gesprongen explosieven geldt indien sprake is van bodemroerende werkzaamheden. Hiervoor is een algemene aanduidingsregel opgenomen.

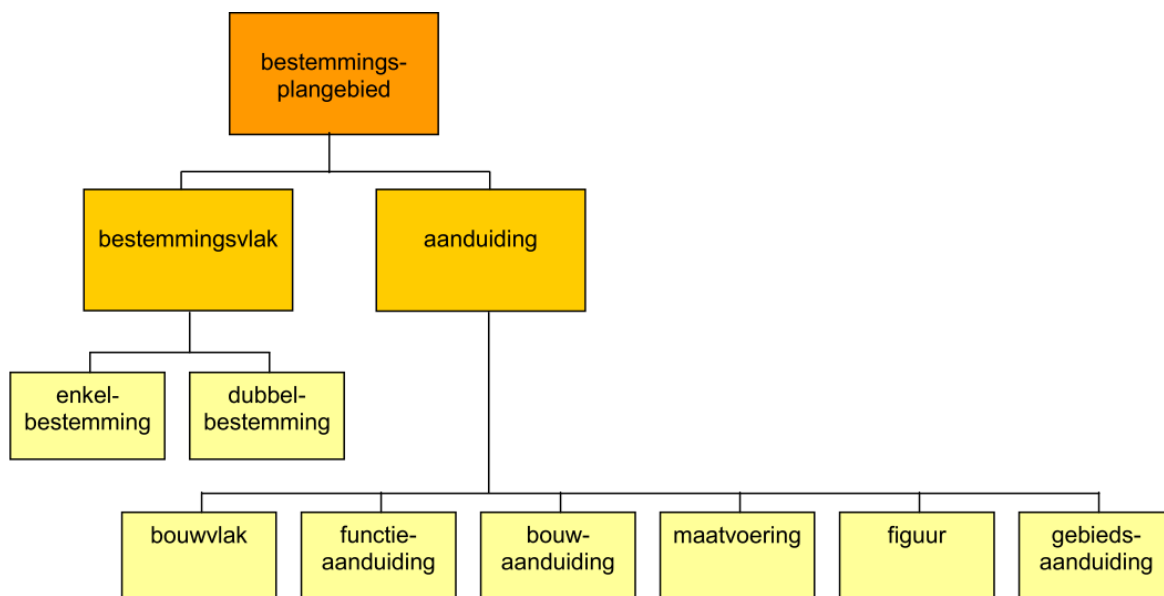
6. JURIDISCHE ASPECTEN

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 Horeca

Aan het perceel is de bestemming Horeca toegekend met de specifieke aanduiding voor een horecabedrijf of ander horecabedrijf uit categorie 1 van de Staat van Horeca-activiteiten zijn, met uitzondering van hotels en restaurants met bezorg- en/of afhaalservice. Voor wat betreft de toegestane horeca-activiteiten is gebruikgemaakt van de Staat van Horeca-activiteiten. In deze Staat zijn de Horeca-activiteiten gecategoriseerd. De Staat van Horeca-activiteiten is opgenomen in bijlage 1 van de regels. Het maximaal te bebouwen oppervlakte mag 700 m² bedragen. Een bedrijfswoning wordt toegestaan op basis van de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen bouw mogelijkheden.

Artikel 4 Natuur

Het aangrenzende bosgebied Het Blok heeft de bestemming Natuur gekregen met de aanduiding “specifieke vorm van natuur – speelbos”. De bestemming Natuur regelt het behoud, herstel en ontwikkeling van de aanwezige natuur- en landschapswaarden. Binnen de aanduiding speelbos zijn ook speelvoorzieningen toegestaan. Buitenverlichting en geluidinstallaties zijn niet toegestaan.

Voor het speelbos is de volgende definitie opgenomen: “een niet openbaar toegankelijk aaneengesloten uitgestrekt terrein met bomen, struiken en andere planten en met natuurlijk bodem reliëf, waarbij de begroeiing met bomen zodanig is dat de kruinen een min of meer gesloten geheel vormen dan wel zullen gaan vormen, waarbij op de bodem dode gevallen bladeren en naalden nog overwegend herkenbaar aanwezig zijn, dat wordt beheerd mede gericht op het spelen en daartoe is ingericht met speelvoorzieningen, uitsluitend in de vorm van speeltoestellen. Een beheer mede gericht op het spelen bestaat uit het verwijderen van struiken en andere planten en het wijzigen van de natuurlijke bodemlaag, uitsluitend voor zover dit noodzakelijk is voor het plaatsen van speeltoestellen en / of het zorgen voor een veilige speelomgeving.”

De onderstaande afbeelden geven de gewenste ruimtelijke uitstraling van het speelbos weer. Eén daarvan geeft een ongewenste ruimtelijke uitstraling van het speelbos weer, de andere afbeelding geeft een voorbeeld van een meer gewenste ruimtelijke uitstraling van het speelbos weer.



Voorbeeld van een bosachtige omgeving met speeltoestellen. Deze ruimtelijke uitstraling wordt uitdrukkelijk niet beoogd, want de boomkronen zijn niet gesloten, het natuurlijke bodemreliëf is niet langer aanwezig en de bodembedekking is niet langer bosachtig.



Voorbeeld van een bosachtige omgeving met speeltoestellen. Deze ruimtelijke uitstraling is mogelijk, want de boomkronen zijn (nagenoeg) gesloten, het natuurlijke bodemreliëf is bewaard gebleven en de bodembedekking is bosachtig. In en aan de bomen zijn geen speeltoestellen aanwezig.

Artikel 5 Waarde – Archeologie

Bouwen op gronden voorzien van de dubbelbestemming Waarde – Archeologie is uitsluitend toegestaan indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de archeologische waarden voldoende zijn vastgesteld. Archeologisch onderzoek is niet verplicht voor:

- Bouwen binnen bestaande bouwvlakken;
- Bouwen waarbij het bestaande oppervlak aan bebouwing niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik gemaakt wordt van de bestaande fundering;
- Bouwwerken met een oppervlak kleiner dan 100 m²;
- Bouwwerken die zonder graafwerkzaamheden dieper dan 120 cm en zonder heiwerkzaamheden kunnen worden geplaatst.

Artikel 6 Waarde - Landschap 1

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 8 Algemene bouwregels

Bestaande maten

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

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

Ten aanzien van de militaire vliegbasis zijn de volgende gebiedsaanduidingen opgenomen:

- Gebiedsaanduiding vrijwaringszone – ILS -12;
- Geluidzone - luchtvaart – 1 (35 - 40 Ke);
- Overig IHCS (IHCS, obstakelvrije zones);
- Veiligheidszone – Niet gesprongen explosieven.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

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

Artikel 12 Overige regels

In dit artikel is een parkeer- en laad en losregeling opgenomen.

Artikel 13 Algemene procedureregels

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Ook is in dit artikel een hardheidsclausule opgenomen die ontheffing mogelijk maakt indien het hanteren van de overgangsregels leidt tot onbillijkheid jegens personen.

Artikel 15 Slotregel

Het laatste artikel “Slotregel” geeft de officiële naam van het plan aan, wanneer naar het plan wordt verwezen.

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 gemeentelijk initiatief en bevinden zich op gemeentelijk terrein. 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.

Het exploitatieplan en de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan zijn twee verschillende “onderbouwingen”. Het exploitatieplan is voor het verzekeren van kostenverhaal en kan een indicatie geven van de financiële uitvoerbaarheid. De gemeentelijke grondexploitatie is echter de onderbouwing van de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Het exploitatieplan hoeft derhalve niet noodzakelijk te zijn voor de onderbouwing van de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De gemeentelijke grondexploitatie is wel noodzakelijk voor deze onderbouwing. De gemeente Gilze en Rijen zal het perceel tegen een marktconforme prijs verkopen aan een exploitant van het horecabedrijf.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerp bestemmingsplan is gepubliceerd en heeft ter inzage gelegen van 24 mei 2016 tot en met 4 juli 2016. In de “Nota van inspraak en vooroverleg bestemmingsplan “Rijksweg 5, Hulten” (opgenomen in de bijlage) zijn de reacties samengevat en beantwoord.