

TOELICHTING

INHOUD TOELICHTING

1. INLEIDING	9
1.1 Algemeen	9
1.2 Ligging van het plangebied	9
1.3 Vigerend bestemmingsplan	10
1.4 Inhoud van de toelichting	11
2. BELEID	13
2.1 Rijksbeleid	13
2.1.1 Nota Ruimte	13
2.1.2 Nota Mensen Wensen Wonen	13
2.2 Provinciaal en regionaal beleid	14
2.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	14
2.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2011	14
2.2.3 Reconstructieplan De Baronie	16
2.2.4 De regeling Ruimte voor Ruimte	17
2.3 Gemeentelijk beleid	20
2.3.1 Structuurplan Gilze	20
2.3.2 Woonvisie 2008-2015	21
2.3.3 Landschapsontwikkelingsplan	21
2.3.4 Integrale herziening bestemmingsplan Buitengebied	22
3. BESTAANDE SITUATIE	23
3.1 Ruimtelijke structuur	23
3.1.1 Ruimtelijke structuur van het plangebied en de omgeving hiervan	23
3.1.2 Huidige situatie plangebied	23
3.2 Ontsluiting	24
4. UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN	25
4.1 Programmatistische randvoorwaarden	25
4.2 Stedenbouwkundige randvoorwaarden	25
5. MILIEUGEGEVENS EN -ONDERZOEK	27
5.1 Relatie met de Wet geluidhinder	27
5.2 Luchtkwaliteit	29
5.3 Bodem- en grondwateronderzoek	29
5.4 Waterparagraaf	30
5.4.1 Inleiding	30
5.4.2 Waterschapsbeleid	30
5.4.3 Waterparagraaf	31
5.5 Flora en fauna	32
5.5.1 Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000) en de Vogel- en habitatrichtlijngebied	32
5.5.2 Flora- en faunawet	32
5.6 Archeologie	33

5.7	Hinder bedrijvigheid	35
5.7.1	Inleiding	35
5.7.2	Herbestemmen voormalige bedrijfswoningen tot burgerwoningen	36
5.7.3	Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven	37
5.7.4	Geurhindertoets bij verstedelijking van het gebied; geurnorm 3 oue/m ³	39
5.7.5	Geurhindertoets bij individuele ontwikkeling binnen het gebied; geurnorm 14 oue/m ³	40
5.7.6	Achtergrondbelasting	43
5.8	Externe veiligheid	43
5.9	Kabels en leidingen	44
5.10	Vliegbasis Gilze-Rijen	44
6.	PLANBESCHRIJVING	45
6.1	Stedenbouwkundige visie	45
6.2	Relatie met de omgeving	46
6.3	Bebouwingsstructuur	47
6.4	Groen en water	47
6.5	Speelvoorzieningen	47
6.6	Ontsluiting	47
6.7	Parkeren	47
6.8	Beeldkwaliteit	48
6.9	Fasering	49
7.	FINANCIËLE HAALBAARHEID	51
8.	DE BESTEMMINGEN	53
8.1	Het juridische plan	53
8.2	Beschrijving van de bestemmingen	54
9.	PROCEDURES	57
9.1	Vooroverleg en inspraak	57
9.1.1	Vooroverleg	57
9.1.2	Inspraak	57
9.2	Gevoerde procedure	58

BIJLAGEN:

- Vooroverlegreactie provincie Noord-Brabant, d.d. 24 februari 2011;
- Vooroverlegreactie VROM-inspectie, d.d. 17 februari 2011;
- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (fase 1), Tritium Advies, 1007/014/RV, versie 1, 1 december 2010.;
- Notitie flora en fauna, Bureau Meervelt, projectnummer 10-089, 11 januari 2011;
- Archeologisch Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O), ArcheoPro, nr. 10143, 24 januari 2011;
- Verkennend bodemonderzoek, Aeres Milieu, projectnummer AM10286, 23 december 2010.

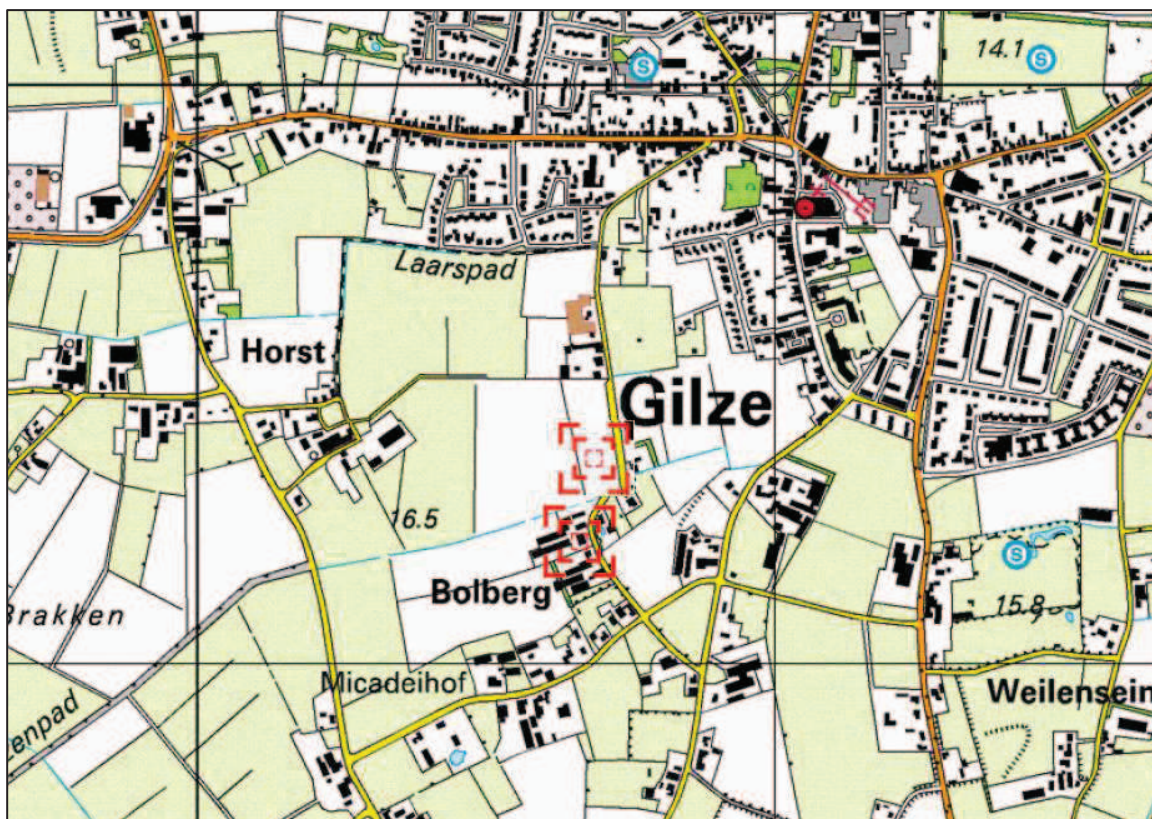
1. INLEIDING

1.1 Algemeen

Aan Crijns Rentmeesters bv is opdracht verleend tot het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor het plangebied aan de Versterstraat ongenummerd te Gilze. De initiatiefnemer voor onderhavig herontwikkelingstraject betreft familie De Vet. Familie De Vet exploiteert op de locatie aan de Versterstraat 22 een varkensbedrijf. Deze locatie is in het kader van het reconstructieplan gelegen in een extensiveringsgebied voor de intensieve veehouderij. De locatie is gelegen in een veranderende omgeving. Ten zuiden van het plangebied is een grootschalig woningbouwproject in ontwikkeling. De locatie is geen duurzame locatie voor de toekomst. De initiatiefnemer is voornemens de intensieve veehouderij te saneren en in samenhang hiermee vier Ruimte voor Ruimte-woningen te realiseren. Daartoe is onderhavig bestemmingsplan opgesteld.

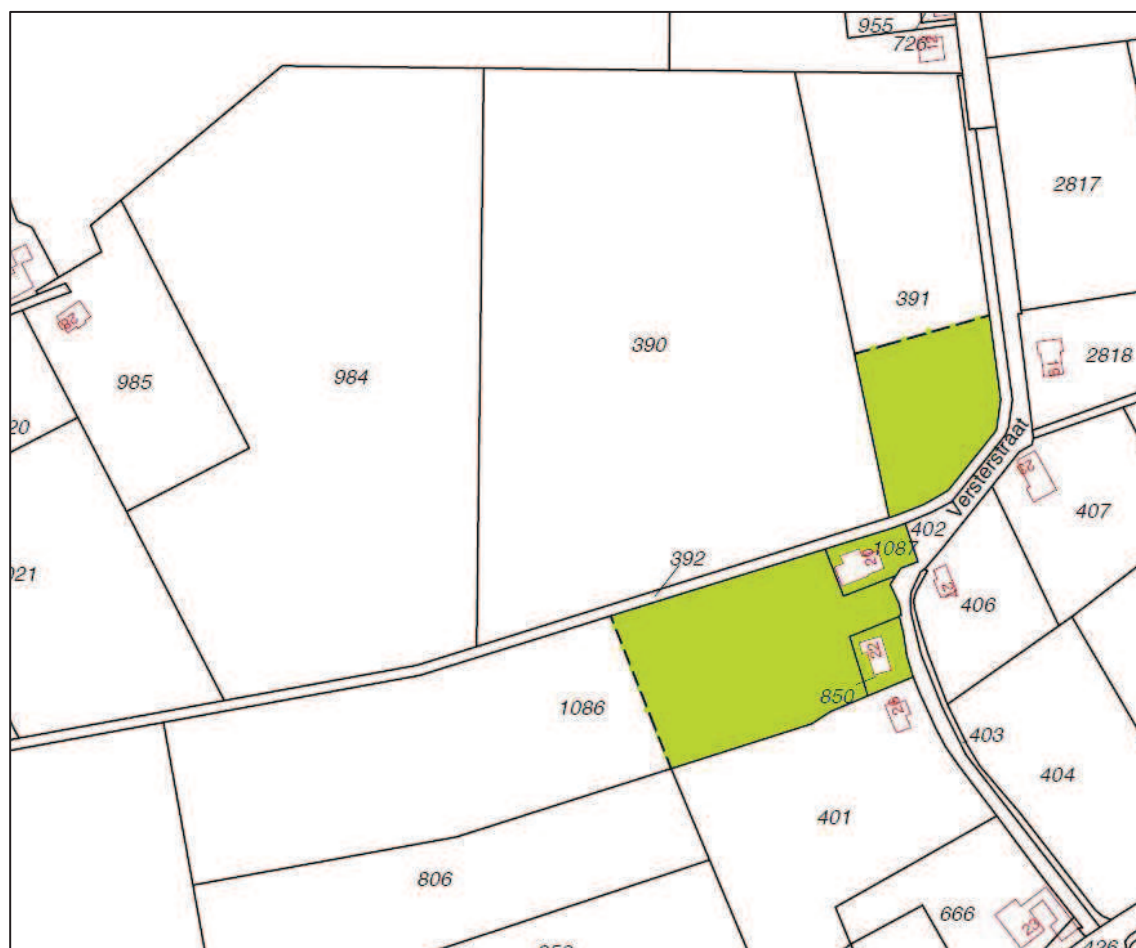
1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Versterstraat en betreft de locaties aan de Versterstraat 20, 22 en ongenummerd, gelegen ten zuiden van de kern Gilze in de gemeente Gilze en Rijen. Figuur 1 betreft een overzicht van het plangebied en de directe omgeving hiervan.



Figuur 1. Locatieoverzicht plangebied.

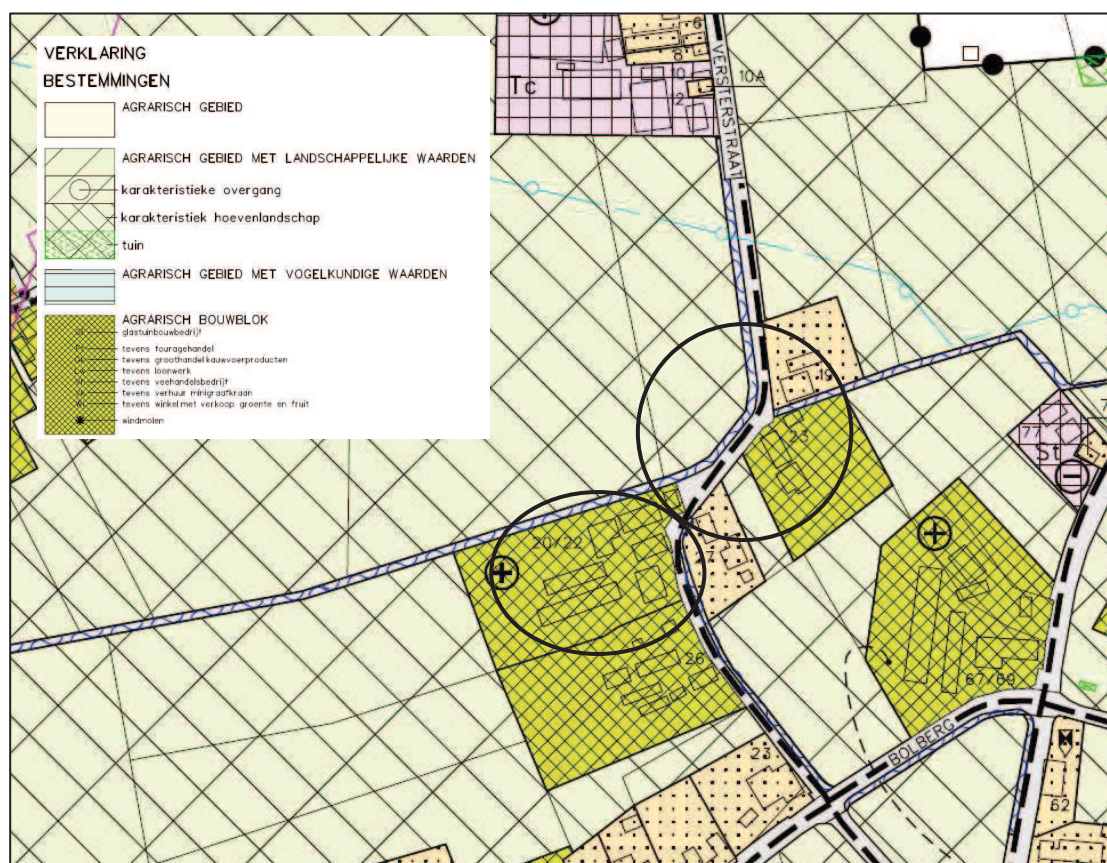
Het plangebied is gelegen aan de Versterstraat en betreft de percelen kadastraal bekend als gemeente Gilze en Rijen, sectie O, nummers 391 (gedeeltelijk), 1086 (gedeeltelijk) en 850 en 1087. Figuur 2 betreft een uitsnede van de kadastrale kaart waarop het plangebied is weergegeven.



Figuur 2. Kadastraal overzicht plangebied.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied aan de Versterstraat te Gilze is het vigerende bestemmingsplan het bestemmingsplan: 'Buitengebied 1998'. Het gedeelte van het plangebied waarin de nieuwe woningen worden opgericht heeft in het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarden'. De locatie Versterstraat 20-22 is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als agrarische bouwblok. Figuur 3 betreft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan ter plaatse waarop het plangebied is aangeduid.



Figuur 3. Aanduiding plangebied in het vigerende bestemmingsplan.

De beoogde ontwikkelingen binnen het plangebied zijn binnen de vigerende bestemmingsplanregels niet mogelijk. Derhalve is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

1.4 Inhoud van de toelichting

In hoofdstuk 2 van onderhavige bestemmingsplantoelichting worden de relevante beleidskaders nader toegelicht. In hoofdstuk 3 wordt de bestaande situatie beschreven. In hoofdstuk 4 komen de uitgangspunten en randvoorwaarden aan de orde. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de milieuhygiënische- en planologische aspecten binnen het plangebied. In hoofdstuk 6 vindt de planbeschrijving plaats. In hoofdstuk 7 komt de financiële haalbaarheid aan de orde. In hoofdstuk 8 komen de bestemmingen van het plan aan de orde. Tenslotte wordt in hoofdstuk 9 de gevoerde procedure beschreven.

2. BELEID

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nota Ruimte

In de Nota Ruimte zijn de bakens in het beleid verzet in de vorm van nieuwe voorstellen met minder regels en meer ruimte voor ontwikkeling. Het Rijk wil hierbij meer overlaten aan provincies en gemeenten. Enkele belangrijke koerswijzigingen in de Nota Ruimte zijn:

- de gemeenten in de landelijke gebieden hebben net als alle andere gemeenten een eigen verantwoordelijkheid om de eigen bevolkingsgroei op te vangen en aan de woonwensen van hun bevolking tegemoet te komen;
- vele landelijke gebieden in Nederland hebben zich ontwikkeld van gebieden met een overwegend agrarische functie naar gebieden met een meer multifunctioneel karakter. Het kabinet wil selectief en onder condities meer ruimte voor deze ontwikkeling bieden: het platteland moet niet 'op slot'.

Het plangebied wordt herontwikkeld met toepassing van de provinciale regeling Ruimte voor Ruimte. Met deze regeling worden handvatten geboden voor het herontwikkelen van locaties in kernrandzones en bebouwingsconcentraties. Voorkomen wordt dat het platteland 'op slot' wordt gezet. Met de toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte wordt meer ruimte voor ontwikkelingen geboden in een gebied met een multifunctioneel karakter. De beoogde herontwikkeling is passend binnen het beleidskader van de Nota Ruimte.

2.1.2 Nota Mensen Wensen Wonen

Voor het beleid ten aanzien van wonen is in het jaar 2000 de Nota Mensen, Wensen, Wonen opgesteld als opvolger van de Nota Volkshuisvesting uit de jaren negentig. Het nieuwe beleid beoogt een omslag van kwantiteit naar kwaliteit, van huisvesten naar wonen en van volkshuisvestings- naar woonbeleid. Met deze beleidsverandering vormen kwaliteit en keuzevrijheid de sleutelbegrippen in het woonbeleid van nu en de nabije toekomst. Vijf kernopgaven moeten hier toe leiden:

- het vergroten van de zeggenschap over de woning en de woonomgeving, onder andere woningbouw in de vorm van particulier opdrachtgeverschap;
- het scheppen van kansen voor mensen in kwetsbare posities, onder andere de (ver)bouw van woningen voor geestelijk en lichamelijk gehandicapten;
- het bevorderen van wonen en zorg op maat, onder andere via de realisatie van woonzorgzones samen met zorgorganisaties en -instellingen;
- het verbeteren van stedelijke woonkwaliteit door tegemoet te komen aan stedelijke woonwensen, onder andere de vraag naar wonen in/nabij het centrum;
- het verbeteren van de landelijke woonkwaliteit door tegemoet te komen aan de groene woonwensen, onder andere nieuwe landgoederen en 'Ruimte voor Ruimte'.

Het realiseren van woningbouw in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte wordt in de Nota Mensen, Wensen, Wonen expliciet aangegeven als één van de kernopgaven om

de landelijke woonkwaliteit te verbeteren. Het betreft de ontwikkeling van woningbouw in de vorm van particulier opdrachtgeverschap. Het project past dus zeer goed in de visie zoals gegeven in de Nota Mensen, Wensen, Wonen.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

2.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 heeft Provinciale Staten van Noord-Brabant de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) vastgesteld. In de SVRO zijn de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de periode tot 2025 aangegeven. Provinciale Staten heeft in de SVRO een aantal onderwerpen benoemd die de provincie (mede) met inzet van de verordening wil realiseren. In de Verordening ruimte worden algemene regels gesteld voor een aantal beleidsonderwerpen. De SVRO is per 1 juni 2010 in werking getreden. 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;
- de 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.

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening wordt nader uitgewerkt in de Verordening ruimte. De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om bovenstaande doelen te realiseren. In de Verordening ruimte worden kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid vertaald in regels die van toepassing zijn op gemeentelijke bestemmingsplannen. Deze Verordening wordt hierna besproken.

2.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2011

De Verordening ruimte Noord-Brabant 2011, hierna de Verordening ruimte genoemd, is ontstaan uit de Verordening ruimte fase 1 en fase 2. Provinciale Staten hebben de Verordening ruimte (fase 1 en 2 geïntegreerd) vastgesteld op 17 december 2010. Deze Verordening ruimte is op 1 maart 2011 in werking getreden. De Verordening ruimte is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op te stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor bouwaanvragen. De verordening ruimte omvat de volgende onderwerpen;

- stedelijke ontwikkeling;
- planning van woningbouw en bedrijven door middel van regionale plannings-overleggen;
- ecologische hoofdstructuur;
- waterberging;
- integrale zonering intensieve veehouderij (met specifieke regels voor geiten- en schapehouders);
- concentratiebeleid glastuinbouw;
- Ruimte voor Ruimteregeling;
- ruimtelijke kwaliteit en verbetering daarvan bij nieuwe ontwikkelingen;
- natuurcompensatie;
- groenblauwe mantel (de opvolger van GHS-landbouw/AHS-landschap/AHS-landbouw uit de Interimstructuurvisie en Paraplunota);
- grondwaterbeschermingsgebieden;
- biomassavergistingsinstallaties en mestbewerking en -verwerking;
- windenergie;
- cultuurhistorische en aardkundige waarden;
- bovenregionale detailhandel en leisurevoorzieningen;
- agrarische functies, waaronder grondgebonden agrarische bedrijven;
- verblijfs- en dagrecreatie;
- overige niet-agrarische functies in het buitengebied.

Met betrekking tot de stedelijke ontwikkeling wordt aangesloten bij het uitwerkingsplan Stedelijke regio Breda-Tilburg. Dit planfiguur vormde reeds een belangrijk kader voor ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente Gilze en Rijen. De provincie stelt nu hardere kaders in de vorm van instructieregels voor de stedelijke ontwikkelingen met het aanwijzen van geschikte locaties voor wonen en werken. De uitgangspunten zijn de lagenbenadering en concentratie van verstedelijking. Figuur 4 betreft een uitsnede van de stedelijke gebieden en de zoekgebieden voor verstedelijking voor het plangebied en de directe omgeving hiervan.



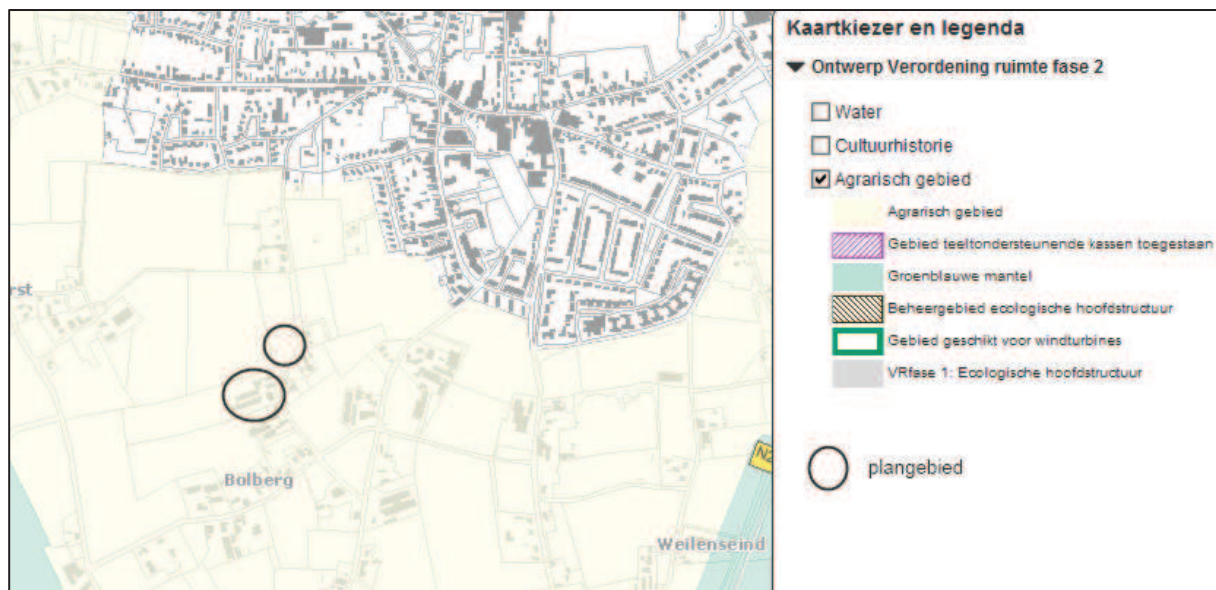
Figuur 4: Plankaart Verordening Ruimte, met daarin het plangebied aangeduid.

Het plangebied is gelegen binnen een stedelijke regio en binnen een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. De locatie is niet aangeduid als gelegen in de ecologische hoofdstructuur, een gebied voor waterberging of een concentratiegebied voor verstedelijking. De beoogde ontwikkeling past binnen de kaders zoals gesteld in de Verordening ruimte.

De Groene Hoofdstructuur (GHS) is in de Verordening ruimte herzien en de nieuwe beleidslijnen hieromtrent vormen onderdeel van de Verordening ruimte. Het landelijk gebied in Noord-Brabant is in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening onverdeeld in een tweetal robuuste structuren; de agrarische structuur en de groenblauwe structuur. De groenblauwe structuur bestaat uit drie perspectieven:

- het kerngebied groenblauw;
- de groenblauwe mantel;
- de gebieden voor waterberging.

Het plangebied was niet aangeduid als gelegen in de GHS. In de Verordening ruimte is het plangebied aangeduid als gelegen in agrarisch gebied. Figuur 5 geeft een beeld van de ligging van het plangebied in de Verordening ruimte.



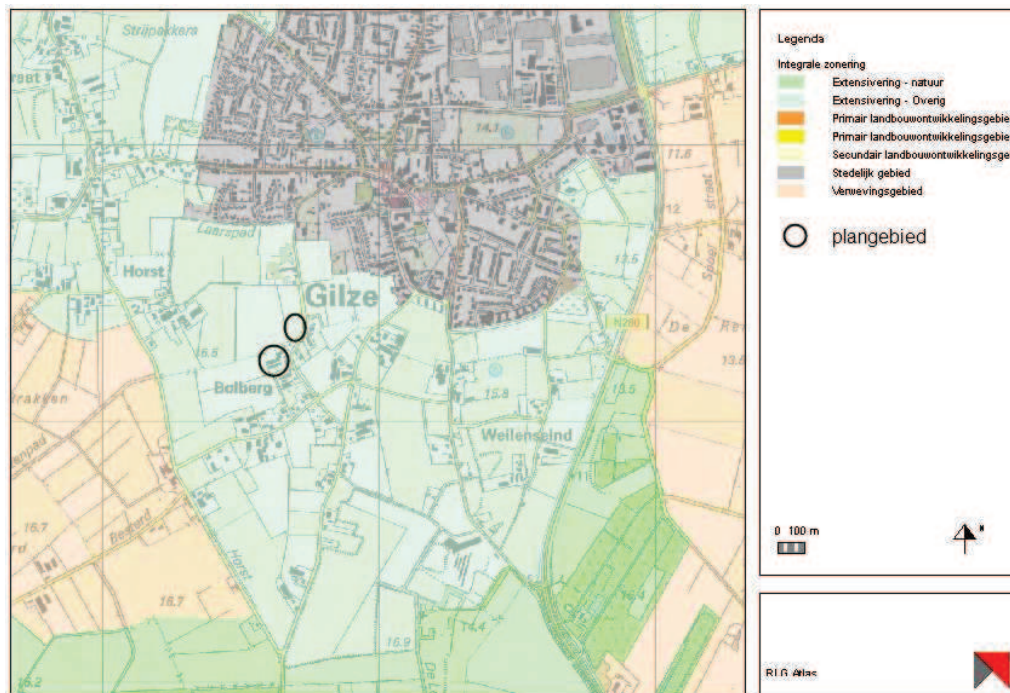
Figuur 5. Aanduiding plangebied in de verordening ruimte.

De beoogde herontwikkeling past binnen de kaders van de Verordening ruimte.

2.2.3 Reconstructieplan De Baronie

De reconstructie omvat de gecoördineerde en geïntegreerde voorbereiding, vaststelling en uitvoering van maatregelen en voorzieningen ten behoeve van de verbetering van de ruimtelijke structuur van de landbouw, natuur en landschap en milieu en waterkwaliteit. De reconstructie van het landelijke gebied wordt vormgegeven in de Reconstructiewet concentratiegebieden. Voor de uitvoer van de wet zijn verschillende gebieden aangewezen, de zogenaamde reconstructiegebieden. Voor elk gebied is een reconstructiecommissie aangesteld. In de opgestelde reconstructieplannen is het toekomstbeeld voor het betreffende gebied aangegeven en er is een uitvoeringsprogramma opgenomen waarin de uitvoer van het wensbeeld is aangegeven. Voor wat betreft de landbouw kent de reconstructie voor het buitengebied een zonering in landbouwonwikkelings-, verwevings- en extensiveringsgebieden. Het plangebied behoort tot de gemeente Gilze en Rijen en maakt daarmee deel uit van het reconstructiegebied De Baronie. Dit plan is door Gedeputeerde Staten vastgesteld op 22 april 2005. De correctieve herziening van het reconstructieplan is vastgesteld op 27 juni 2008. Het plan vormt een beleidsmatig toetsingskader voor provincie en gemeente. In het reconstructieplan is het gebied

aangeduid als 'extensiveringsgebied' met het primaat 'overig'. Figuur 6 betreft een uitsnede van de reconstructieplankaart met daarop het plangebied aangegeven.



Figuur 6. Integrale zonering reconstructieplan De Baronie.

Het doel binnen de extensiveringsgebieden is het behouden en versterken van waarden op het gebied van water, bodem, natuur, bos, landschap en cultuurhistorie. Daarnaast is er ruimte voor wonen, grondgebonden landbouw, kleinschalige en extensieve recreatie. Uitbreiding of vestiging van intensieve veehouderij is niet mogelijk. Met de beoogde herontwikkeling wordt een intensieve veehouderij op een niet duurzame locatie gesaneerd en herontwikkeld. De herontwikkeling van het plangebied naar Ruimte voor Ruimte-woningen past binnen het beleid van het reconstructieplan.

2.2.4 De regeling Ruimte voor Ruimte

De regeling Ruimte voor Ruimte is opgenomen in het streekplan van Noord-Brabant 'Brabant in Balans', vastgesteld op 22 februari 2002 en daarna verankerd in de Verordening ruimte. De regeling heeft tot doel dat de ruimtelijke kwaliteit verbeterd wordt door (zo nodig in afwijking van de programmering voor de woningbouw of in afwijking van de regel dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied) de bouw van woningen op passende locaties toe te staan in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij. Onderhavige toelichting is gebaseerd op de regeling Ruimte voor Ruimte. De regeling Ruimte voor Ruimte wordt hieronder per punt besproken en toegepast op onderhavig initiatief:

- 1. De bouw van een woning is toegestaan als sloop plaatsvindt van agrarische bedrijfsgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van tenminste 1.000 m²; er geldt een ondergrens van tenminste 200 m² voor saldering.**

In het plangebied worden meer dan 1.800 m² aan stallen gesaneerd die in gebruik waren voor de intensieve veehouderij. De benodigde extra 2.200 m² stallen voor de bouw van in totaal 4 woningen is door de initiatiefnemer aangekocht.

- 2. De bouw van de woningen mag uitsluitend binnen de bebouwde kom plaatsvinden dan wel binnen een kernrandzone of een bebouwingscluster en dient bovendien zoveel mogelijk aan te sluiten op de bestaande bebouwing. Tevens kan een locatie worden benut die in het kader van een StructuurvisiePlus door Gedeputeerde Staten als geschikt voor woningbouw is aanvaard.**

Het perceel is gelegen binnen de kernrandzone van de kern Gilze. Bovendien is het plangebied aangeduid als een toekomstig zoekgebied voor verstedelijking.

- 3. De bouw van de woningen dient te passen binnen de ruimtelijke structuur van de gemeente.**

Het plangebied is gelegen ten zuiden van de kern Gilze. Het gebied is aangeduid als zoekgebied voor verstedelijking. Het gebied ten noorden van het plangebied is gelegen is aangeduid als regulier uitbreidingsgebied voor woningbouw. Het gebied ten zuidwesten van het plangebied wordt momenteel herontwikkeld naar woningbouw. De beoogde Ruimte voor Ruimte woningen passen binnen de ruimtelijke structuur van de gemeente.

- 4. De bouw van een woning in de Groene Hoofdstructuur is niet toegestaan.**

Het plangebied was niet gelegen in de Groene Hoofdstructuur en is thans in de Verordening ruimte aangeduid als gelegen in agrarisch gebied.

- 5. Cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden moeten behouden dan wel versterkt worden. De milieuhygiënische en waterhuishoudkundige situatie ter plaatse moet zoveel mogelijk verbeterd worden.**

Cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden worden met de beoogde ontwikkeling niet aangetast. Dit wordt uitgebreid toelicht in hoofdstuk 5 van onderhavige bestemmingsplantoelichting.

- 6. Voor zover het gaat om de extra beleidsruimte die beschikbaar is gesteld in het kader van de reconstructie zandgronden worden de extra te realiseren woningen buiten het gemeentelijk woningbouwprogramma gelaten.**

De extra woningen betreffen Ruimte voor Ruimte-woningen en de woningen staan los van het gemeentelijke woningbouwprogramma.

- 7. De agrarische ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven in de nabijheid van de woning worden niet beknot.**

Er worden geen ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven in de omgeving beknot. Dit wordt uitgebreid toegelicht in hoofdstuk 5 van onderhavige bestemmingsplantoelichting. Naast de ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte-woningen door de initiatiefnemer, worden naar verwachting tevens vier omliggende intensieve veehouderijen gesaneerd of verplaatst in het kader van het plan 'Bolberg en de erven'. Indien deze verplaatsing geen doorgang vindt, vindt geen belemmering voor deze agrarische bedrijven plaats.

8. Een goede landschappelijke en architectonische inpassing van de woning in de omgeving dient gewaarborgd te zijn door middel van een beeldkwaliteitsplan dan wel een vergelijkbaar instrument.

De nieuw op te richten woningen zullen qua beeldkwaliteit ingepast worden in de omgeving. De woningen zullen worden opgericht in een landelijke stijl, aansluitend bij de directe omgeving en zullen in overeenstemming zijn met de beleidsregels Ruimte voor Ruimte. In onderhavige bestemmingsplantoelichting is een beeldkwaliteitsparagraaf opgenomen.

9. De te slopen bedrijfsgebouwen mogen geen bijzondere cultuurhistorische waarde hebben.

In het plangebied worden geen gebouwen met een bijzondere cultuurhistorische waarde gesloopt. Het bewijsstukkendossier Ruimte voor Ruimte behoort als separate bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting.

10. Zeker gesteld moet zijn dat de realisering van de woningen plaatsvindt in samenhang met de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen en met de inlevering van de milieurechten van de agrarische activiteit ter plaatse. Per woning dient te worden aangetoond dat tenminste 1.000 m² agrarische bedrijfsgebouwen zijn gesloopt en milieuwinst op de desbetreffende locatie is bereikt.

Binnen het plangebied wordt circa 1.800 m² aan stalruimte gesloopt, die in gebruik waren ten behoeve van de intensieve veehouderij. Dit genereert 1,8 bouwtitel in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte. Het bewijsstukkendossier voor de 1,8 bouwtitel behoort als separate bijlage bij onderhavige ruimtelijke onderbouwing. De overige 2,2 bouwtitel is door de initiatiefnemer aangekocht. De certificaten bouwtitel c.q. bewijsstukkendossiers zijn eveneens als separate bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting gevoegd.

11. Zeker gesteld moet zijn dat op de plaats van de te slopen bedrijfsgebouwen geen nieuwe bedrijfsgebouwen kunnen worden opgericht en dat aan de voormalige agrarische bedrijfslocatie een passende andere bestemming wordt toegekend. Van het eerste vereiste kan worden afgeweken in het belang van de reconstructie zandgronden.

De bedrijfswoningen aan de Versterstraat 20 en 22 worden in onderhavig bestemmingsplan bestemd tot burgerwoningen. Dit is een passende bestemming in de omgeving.

12. Planologische medewerking wordt niet verleend als in redelijkheid langs andere wijze tot sanering van de bedrijfsgebouwen kan worden gekomen.

Herontwikkeling van de intensieve veehouderij is de wijze om de intensieve veehouderij ter plaatse te kunnen saneren en de locatie aansluitend aan het bedrijf te herontwikkelen.

13. Gedeputeerde Staten kunnen de hierboven vermelde voorwaarden in een beleidsbrief nader invullen en verduidelijken. Zo nodig kunnen zij nadere voorwaarden opnemen om te waarborgen dat voldaan wordt aan het uitgangspunt van het Pact van Brakkenstein (maart 2000), dat uit de

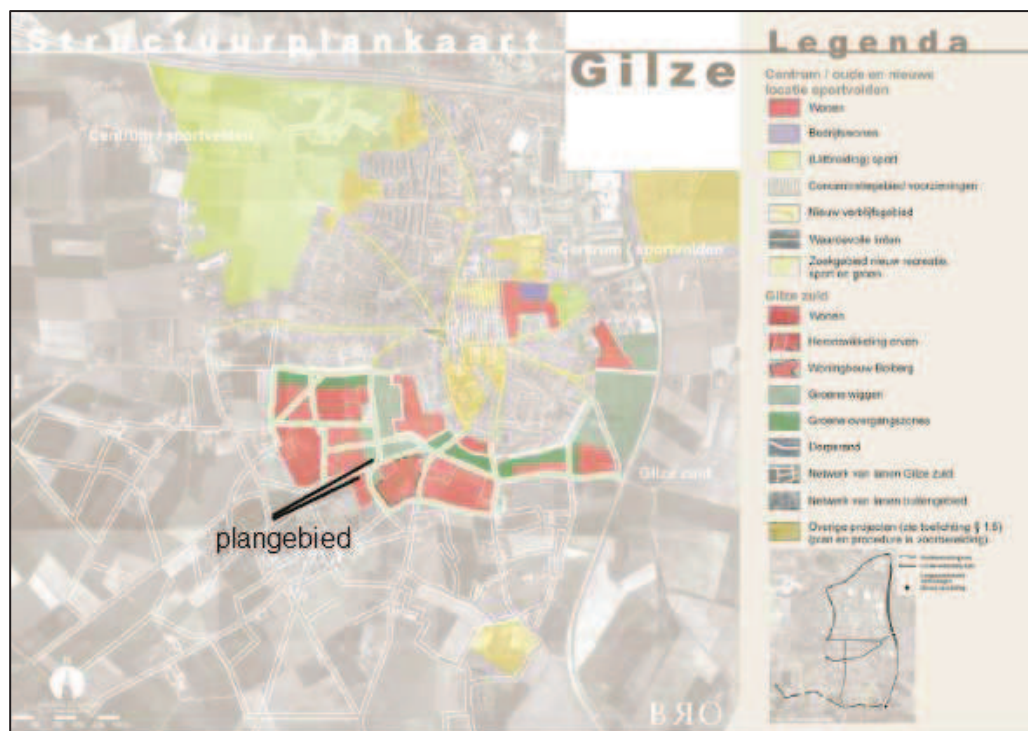
opbrengst van de uitgifte van extra bouw kavels aanvullende middelen worden gegenereerd ten behoeve van de sloop van stallen.

Voorbehoud goedkeuring provincie Noord Brabant.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurplan Gilze

De gemeente Gilze en Rijen heeft een Structuurplan voor Gilze en een Structuurplan voor Rijen opgesteld. In het Structuurplan Gilze wordt richting gegeven aan de ruimtelijke en functionele ontwikkeling van de kern Gilze en wordt ingezoomd op de ruimtelijke en functionele transformatie van de deelgebieden Gilze-Zuid, Centrum gebied en Sportpark huidige situatie en Sportpark nieuwe situatie. De leidende principes uit de eerder opgestelde StructuurvisiePlus zijn ook gehanteerd als leidende principes voor het Structuurplan Gilze. Uit het plan blijkt dat de kern Gilze in het zuiden uitgebreid wordt met woonfuncties. Figuur 7 betreft de Structuurplankaart uit het Structuurplan Gilze.



Figuur 7. Structuurplankaart Gilze met daarop het plangebied aangeduid.

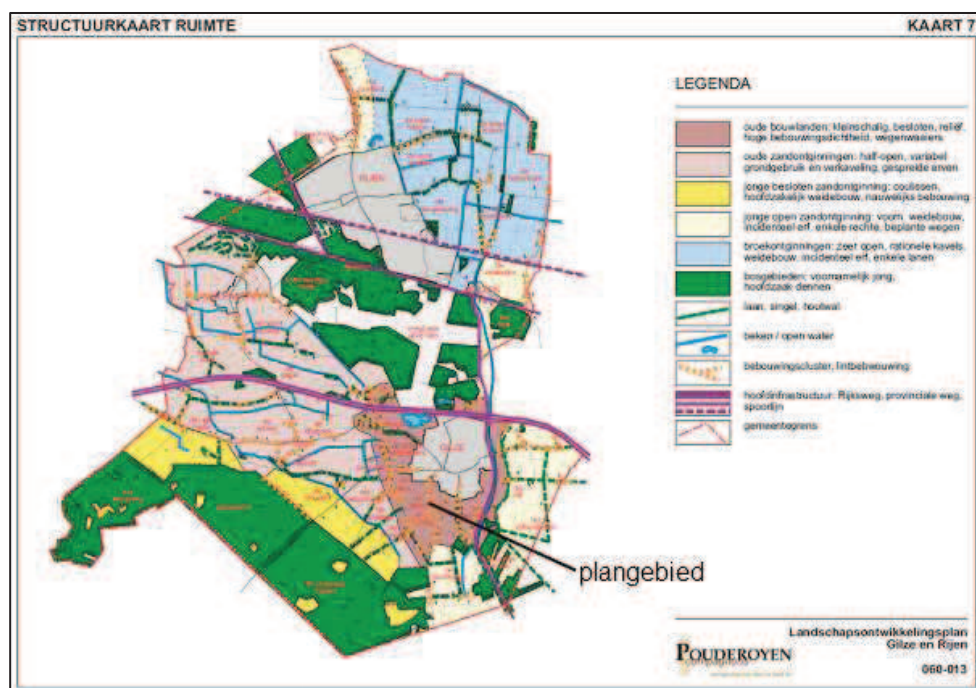
Met de sanering van de intensieve veehouderij aan de Versterstraat 22 te Gilze vervallen de geurhindercontouren over het woningbouwuitbreidingsgebied van de gemeente Gilze en over het ten zuiden gelegen plan 'Bolberg en de erven'. De ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte woningen kan worden ingepast op een gedeelte van het perceel met een oppervlakte van in totaal 4.000 m² dat is aangeduid als 'groene wig'. Het resterende gedeelte van het perceel blijft voornamelijk onbebouwd. Met de ontwikkeling van slechts vier woningen op een gedeelte van het perceel van 4.000 m² blijft dit perceel landelijk.

2.3.2 Woonvisie 2008-2015

Het volkshuisvestigingsbeleid van de gemeente Gilze en Rijen is vastgelegd in de Woonvisie. Het plangebied is gelegen binnen een stedelijke regio. Ruimte voor Ruimte woningbouw wordt gerealiseerd naast de kwantitatieve woningbouwprogrammering voor een gemeente. Naast de beschrijving van de kwantitatieve woningbouwopgave voor de gemeente Gilze en Rijen, wordt in de woonvisie aandacht besteed aan de kwaliteit van woningbouw. In de Woonvisie is de wens opgenomen om de mogelijkheid tot bouwen op een eigen kavel te bevorderen. Met de ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte woningen kan tegemoet worden aan de kwantitatieve woonkwaliteit die in de Woonvisie wordt nagestreefd.

2.3.3 Landschapsontwikkelingsplan

De gemeente Gilze-Rijen heeft in 2006 het Landschapsontwikkelingsplan opgesteld. In het Landschapsontwikkelingsplan wordt de visie op de gewenste landschapsontwikkeling weergegeven. In het Landschapsontwikkelingsplan zijn twee ruimtelijke modellen opgesteld, waarmee onderscheid wordt gemaakt tussen de traditionele gebruikers in het buitengebied (model 'groene krachten') en de nieuwe gebruikers in het buitengebied (model 'gastvrij buitengebied'). In het model gastvrij buitengebied is opgenomen dat de ontwikkeling van Ruimte voor Ruimte-woningen voorstelbaar is. De nieuwbouw dient zich dan te voegen naar de bebouwingskarakteristiek en er dient aandacht te worden besteed aan erfbeplanting. De meest geschikte locaties hiervoor zijn te vinden in de bestaande lintbebouwing. In de visie is opgenomen dat de kansen hiervoor met name gelegen zijn ten zuiden en zuidwesten van Gilze, waarin ook het plangebied gelegen is. De beoogde herontwikkeling past binnen de kaders van het Landschapsontwikkelingsplan. Figuur 8 betreft de Structuurkaart Ruimte uit het Landschapsontwikkelingsplan, waarop het plangebied is aangeduid.



Figuur 8. Structuurkaart Ruimte uit het Landschapsontwikkelingsplan.

3. BESTAANDE SITUATIE

3.1 Ruimtelijke structuur

3.1.1 Ruimtelijke structuur van het plangebied en de omgeving hiervan

De Bolberg is gelegen in de dekzandvlakte ten Zuiden van Gilze en De Bolberg is op oude kaarten al aangegeven als een cluster van boerderijen op enige afstand van het dorp Gilze. Het oude buurtschap is De Bolberg genoemd wegens de hoogteligging van de teeltgronden: een centraal hoger gelegen gedeelte, met daaromheen de padenstructuur met daaraan de boerderijen op erven. De kenmerken van het oude hoevenlandschap zijn nog herkenbaar in de clusters van boerderijen en bijgebouwen met daartussen de bol gelegen akker. Het waaiervormige wegenpatroon wordt geaccentueerd door stevige bomenrijen en verspreid staande bomen of boomgroepen. Op kaarten uit de historische atlas (circa 1850 en 1900) is te zien dat het landschap in het verleden minder open was dan tegenwoordig: het was een stelsel van met hout omzoomde ruimten. Nog steeds is het landschap relatief besloten; het zicht reikt over enkele velden tot een groen decor.

3.1.2 Huidige situatie plangebied

Het plangebied is thans in gebruik ten behoeve van de intensieve veehouderij. Op de locatie worden varkens gehouden. Het bedrijf genereert een geuruitstoot van 10.758 oue/m³ lucht. Op de locatie zijn twee bedrijfswoningen aanwezig en is er circa 1.800 m² aan stallen ten behoeve van de intensieve veehouderij aanwezig. Figuur 10 geeft een luchtfoto overzicht van het plangebied en de directe omgeving hiervan.



Figuur 10. Luchtfoto overzicht van het plangebied en de omgeving.

3.2 Ontsluiting

Het bedrijf aan de Versterstraat 20-22 en het agrarische perceel wordt thans ontsloten aan de Versterstraat. Dagelijks vinden af- en aanvoer bewegingen plaats ten behoeve van de bedrijfsvoering van de intensieve veehouderij.

4. UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN

4.1 Programmatische randvoorwaarden

De beoogde ontwikkeling in het plangebied betreft de realisatie van vier Ruimte voor Ruimte woningen in samenhang met de sanering van de intensieve veehouderij aan de Versterstraat 20-22. De bedrijfswoningen worden bestemd tot burgerwoningen en het agrarische bouwblok wordt gesaneerd. De woningen worden gegenereerd middels toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte en derhalve buiten de gemeentelijke woningbouwprogrammering om. Figuur 11 betreft foto's van de bedrijfswoningen die worden herbestemd tot burgerwoningen.



Figuur 11. Woningen aan de Versterstraat 20 en 22 te Gilze.

De nieuw te bouwen woningen worden ontsloten op de Versterstraat.

4.2 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

De beoogde nieuwe woningen worden ontwikkeld middels toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte. Conform gemeentelijke beleid bedraagt de inhoud van een Ruimte voor Ruimte woning maximaal 1.000 m³, exclusief aan-, uit en bijgebouwen. De totale oppervlakte aan, uit- en bijgebouwen (voor zover niet behorende tot de vergunningsvrije bouwwerken) bedraagt maximaal 100 m². De bedrijfswoningen die worden bestemd tot burgerwoningen zullen de huidige inhoud behouden. De woningen dienen daarnaast te worden gebouwd met inachtneming van de navolgende stedenbouwkundige randvoorwaarden:

- de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 5,00 meter;
- de woningen worden opgericht evenwijdig aan de weg;
- de voorgevel van de hoofdgebouwen dienen te worden opgericht in de op de verbeelding aangegeven voorgevelrooilijn;
- de diepte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 15,00 meter;
- de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt maximaal 4,50 meter;
- de nokhoogte van hoofdgebouwen bedraagt maximaal 10,00 meter;

- vrijstaande bijgebouwen minimaal 15,00 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw;
- bijgebouwen dienen gerealiseerd te worden op een afstand van minimaal 2 meter van de hoofdbebouwing;
- de maximale totale bebouwing bedraagt 350 m²;
- de woningen dienen te zijn voorzien van een hellend dak (dus geen plat dak) met een hellingsvlak tussen 35° en 55°, niet zijnde een zogenaamd lessenaarsdak;
- aan- en bijgebouwen: maximale goothoogte van 3,00 meter en een maximale nokhoogte van 5,5 meter.

5. MILIEUGEGEVENS EN -ONDERZOEK

5.1 Relatie met de Wet geluidhinder

Bij de ontwikkeling van nieuwe ruimtelijke woonfuncties is het noodzakelijk inzicht te verkrijgen in de mogelijke geluidshinder in het kader van de Wet geluidhinder. Langs alle wegen, wegen met een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur en woonerven daar- gelaten, zijn geluidzones aanwezig waarbinnen de geluidhinder getoetst dient te worden. De maximumsnelheid ter plaatse van de Versterstraat bedraagt 60 kilometer per uur. Een akoestisch onderzoek is noodzakelijk. Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd door Tritium Advies. Dit onderzoek met projectnummer 1007/014/RV d.d. 1 december 2010 behoort als bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting. De conclusies uit het akoestisch onderzoek zijn hieronder opgenomen.

De conclusies uit het onderzoek luiden:

“Voor wegverkeerslawaai is het plan gelegen binnen de geluidzone van de wegen Versterstraat en Bolberg. Voor de vier nieuw te bouwen woningen geldt dat de geluid- belasting op de gevels ten gevolge van het wegverkeer op de weg Bolberg de voorkeurs- grenswaarde voor wegverkeerslawaai van 48 dB niet overschrijdt. Als de woningen op de voorgevelelijn worden opgericht dan geldt voor de weg Versterstraat dat de geluid- belasting op een aantal punten de voorkeursgrenswaarde overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor nieuwbouw in buitenstedelijk gebied wordt echter niet overschreden.

Indien de vier nieuw te bouwen woningen derhalve daadwerkelijk op de voorgevelelijn worden gerealiseerd is het mogelijk om een beschikking hogere grenswaarde aan te vragen bij de gemeente indien er overwegende bezwaren zijn de geluidbelasting door bron- en overdrachtsmaatregelen terug te brengen. Bij overdrachtsmaatregelen wordt bekeken of tussen geluidbron en ontvanger de geluidoverdracht belemmerd kan worden. Dit kan onder andere door een geluidscherm. Bij maatregelen aan de geluidbron wordt bekeken of het geluidniveau van de veroorzaker van het geluid gereduceerd kan worden. Dit kan onder andere door stillere voertuigen, verlaging van de maximum snelheid of een stiller wegdek.

In dit geval is het niet mogelijk overdrachtsmaatregelen te nemen. De plaatsing van geluidschermen is vanuit esthetisch oogpunt niet wenselijk. Maatregelen moeten in dit geval dan ook gezocht worden bij de geluidbron. Bij de maximale snelheden van 60 km/ uur zijn er twee oorzaken van geluidproductie, namelijk de mechanische geluiden van de automobielen en het geluid dat de banden op het wegdek maken. Een vermindering van mechanische geluiden kan alleen door de ontwikkeling van nieuwe technieken en is zodoende niet realistisch. Een vermindering van het geluid dat de banden op het wegdek veroorzaken is te realiseren door het toepassen van een geluidreducerend wegdek. Uit de rekenresultaten na toepassing van een stiller wegdek (stille elementenverharding) op de Versterstraat blijkt dat na toepassing van deze bronmaatregel de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze weg met circa 5 dB afneemt. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai niet meer overschreden.

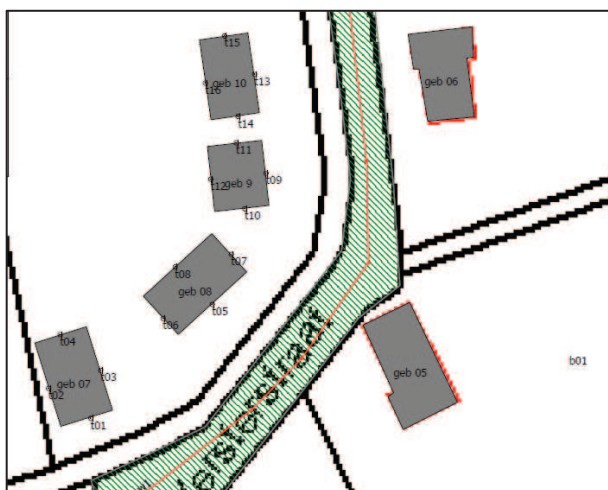
Indien de voorgevels van de nieuw te bouwen woningen echter circa 4 meter verder van de wegrand worden gerealiseerd zal de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaai tevens niet meer worden overschreden en hoeft er geen beschikking hogere grenswaarde bij de gemeente te worden aangevraagd.

Zowel het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm alsmede een verschuiving van het bouwplan gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting tot de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting ontmoet in de onderhavige situatie overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en landschappelijke aard. Voor het toepassen van een stiller wegdek geldt dat dit overwegende bezwaren ontmoet van financiële aard. Het is vanuit financieel oogpunt namelijk niet realistisch dat het bouwplan de extra kosten die dit met zich meebrengt kan dragen. Derhalve wordt onderbouwd verzocht hogere grenswaarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder.

Ter bepaling van de geluidwering gevel dient de totale geluidbelasting te worden berekend. Hiertoe mag geen correctie artikel 110g Wgh worden toegepast. De cumulatieve geluidbelasting op de gevels van de nieuw te bouwen woningen bedraagt maximaal 55 dB. Volgens het Bouwbesluit is de karakteristieke geluidwering van de gevel $GA;k$ voor verblijfsgebieden in een woning de gecumuleerde geluidbelasting minus 33 dB met een minimumwaarde van 20 dB. In het onderhavige geval bedraagt de $GA;k$ maximaal 20 dB voor nieuwbouw woning 1, maximaal 22 dB voor nieuwbouw woning 2 en 3 en maximaal 21 dB voor nieuwbouw woning 4. Derhalve is er voor woning 2 t/m 4 een aanvullend onderzoek nodig ter bepaling van de geluidwering van de gevel. Als deze drie woningen circa 4 meter verder van de wegrand worden gerealiseerd dan kan een aanvullend onderzoek achterwege blijven.

Na toepassing van de juiste gevelwerende materialen en maatregelen is een binnen-niveau van 33 dB gewaarborgd en is er dus te allen tijde sprake van een goed woon- en leefklimaat. Bovendien blijkt uit het akoestisch onderzoek dat de woningen beschikken over een geluidluwe gevel c.q. buitenruimte."

Overeenkomstig het advies de woningen 2 t/m 4 circa 4 meter verder van de wegrand te realiseren, is de voorgevellijn op een grotere afstand van de weg geplaatst en ligt nu op 7 meter afstand van de Versterstraat. Dit is de afstandsmaat zoals die in bijlage F van het akoestisch rapport is aanbevolen (zie figuur 12). Daarmee blijft de gevelbelasting binnen de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB.



Figuur 12.
Uitsnede bijlage F akoestisch onderzoek.

5.2 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze "niet in betekende mate" (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 1% grens niet wordt overschreden. De 1% grens is gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 0,4 microgram/ m^3 voor zowel fijn stof als stikstofdioxide. In de "Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" wordt aangegeven, ook voor de 1% grens, op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term "niet in betekende mate". Aangezien het plan de bouw van vier nieuwe woningen mogelijk maakt, kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip "niet in betekende mate" valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht in het kader van de Wet Luchtkwaliteit. Daarnaast wordt binnen het plangebied een intensieve veehouderij gesaneerd. Dit heeft een positief effect op de luchtkwaliteit.

5.3 Bodem- en grondwateronderzoek

Een bodem- en grondwateronderzoek is conform de NEN 5740 benodigd ten behoeve van het verkrijgen van een bouwvergunning voor het oprichten nieuwe woning(en). De initiatiefnemer heeft een verkennend bodemonderzoek laten uitvoeren door Aeres Milieu. Dit onderzoeksrapport d.d. 23 december 2010 met rapportnummer AM10286 behoort als bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting. De conclusies en aanbevelingen uit dit bodemrapport zijn hieronder (samengevat) overgenomen:

"Conclusie en aanbevelingen

Gebaseerd op de verzamelde gegevens uit het vooronderzoek is de onderzoekslocatie als "onverdacht" beschouwd. Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond licht verontreinigd is met koper. In de ondergrond zijn geen van de onderzochte componenten gemeten in een gehalte verhoogd ten opzichte van de (berekende) achtergrondwaarde. Het freatisch grondwater is matig verontreinigd met nikkel en licht verontreinigd met barium, kobalt en zink. Het betreft hier zeer waarschijnlijk een verhoogde achtergrondconcentratie. 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. 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.

5.4 Waterparagraaf

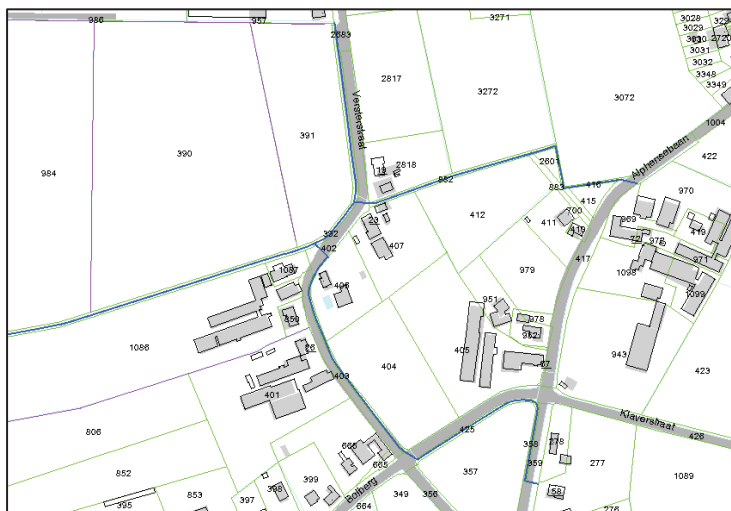
5.4.1 Inleiding

In het kader van de watertoets, dient ieder ruimtelijk relevant plan een beschrijving van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding te bevatten, een waterparagraaf. Het opnemen van een dergelijke beschrijving is vanaf 1 november 2003 wettelijk verplicht. Bij de watertoets gaat het om het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. In een bestemmingsplan resulteert de watertoets in een waterparagraaf. In een waterparagraaf moet door de initiatiefnemer worden aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met het advies van de waterbeheerder. De watertoets kan op verschillende niveaus van de ruimtelijke ordening worden toegepast, bijvoorbeeld op het niveau van locatiekeuze of inrichting c.q. herinrichting van een locatie. Het plangebied is gelegen in het beheergebied van Waterschap Brabantse Delta.

5.4.2 Waterschapsbeleid

Keur oppervlaktewateren

Waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor de waterhuishoudkundige verzorging (waterkwaliteit en waterkwantiteit) binnen het plangebied. Een van de instrumenten van het waterschap om deze taak uit te oefenen is de Keur. De Keur kent gebods- en verbodsbepalingen die erop gericht zijn watergangen te beschermen. Zo is het in bepaalde gevallen verboden om zonder vergunning water te lozen of te onttrekken aan oppervlaktewater. Ook legt de Keur in sommige gevallen aan burgers een onderhoudsverplichting op. Daarnaast mag men zonder watervergunning geen activiteiten ontplooiën of bouwwerken plaatsen die het onderhoud aan watergangen kunnen belemmeren. Dit betekent dat voor bepaalde activiteiten nabij watergangen (vanaf 4 meter uit de insteek) of met mogelijke invloed op watergangen een ontheffing bij Waterschap De Brabantse Delta moet worden aangevraagd. Het plangebied grenst aan een A-watergang van het waterschap. Er dient een obstakelvrije onderhoudszone van 5 meter te worden aangehouden op basis van de eisen uit de Keur. Figuur 13 geeft een ligging van deze watergang ten opzichte van het plangebied.



Waterbeheerplan II

In het Waterbeheerplan wordt het Rijks- en provinciaal beleid vertaald naar het beheergebied van het Waterschap Brabantse Delta. Integraal waterbeheer is het leidende motief. In het Waterbeheerplan staan de navolgende thema's centraal:

- stroomgebiedbenadering;
- ruimte voor water;
- water als ordenend principe;
- stedelijk waterbeheer
- relatie tussen waterbeheer en waterketen.

5.4.3 Waterparagraaf

Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie

De maaiveldhoogte ter plaatse van het plangebied bedraagt circa NAP +16 m. De bodem aldaar betreft een Hoge zwarte enkeerdgronden, bestaande uit lemig fijn zand. Binnen het plangebied vindt geen grondwateronttrekking plaats. De GHG ter plaatse van het plangebied bedraagt -80-140 cm-mv. De GLG bedraagt meer dan -120 cm-mv. In de omgeving van het plangebied is een A-watgang gelegen.

Hydrologisch neutraal bouwen

Uitgangspunt bij nieuwbouw is dat er hydrologisch neutraal wordt gebouwd. Dit betekent dat het hemelwater (dat valt op daken en verhardingen) niet versneld mag worden afgevoerd naar het oppervlaktewater of naar het riool. Thans is het plangebied waarop de woningen gebouwd worden grotendeels onbebouwd. Na de beoogde herontwikkeling zullen in het plangebied vier vrijstaande woningen met bijgebouwen en erfverharding ter plaatse aanwezig zijn. De locatie aan de Versterstraat 20-22 is intensief bebouwd met stallen ten behoeve van de veehouderij en twee bedrijfswoningen en bijgebouwen. De stallen ten behoeve van de intensieve veehouderij worden gesaneerd in samenhang met de beoogde herontwikkeling. Het hemelwater dat valt op de stallen, valt vanaf de daken op de erfverharding, van waaruit het hemelwater afvloeit op het erf en de sloot nabij het erf. In de nieuw situatie zal het hemelwater dat valt op daken en verhardingen (vertraagd) worden geïnfiltreerd in de bodem middels de per perceel aan te brengen infiltratievoorziening zoals een infiltratiekrat of wadi.

Verhard oppervlak

De Ruimte voor Ruimte woningen worden gerealiseerd aan de Versterstraat. Voor de nieuw op te richten woningen wordt een verhard oppervlak van circa 400 m² per nieuwe woning verwacht. Hiermee wordt het nieuwe verharde oppervlakte binnen het plangebied circa 1.600 m², verdeeld over vier percelen met een gezamenlijke oppervlakte van circa 4.000 m². Het verharde oppervlakte neemt met minimaal 1.800 m² af. Naast de stallen met een oppervlakte van circa 1.800 m² zal immers ook een gedeelte van de erfverharding worden gesaneerd. Hiermee verbetert de hydrologische situatie.

Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van zink, lood of asfalt etcetera). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen

verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. In de nieuwe situatie wordt alleen het huishoudelijk afvalwater geloosd op de bestaande persriolering. Het schoon hemelwater wordt overwegend geïnfiltreerd in de bodem, dan wel tijdelijk opgeslagen in een retentie en gedoseerd afgevoerd naar oppervlaktewater. Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

5.5 Flora en fauna

5.5.1 Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000) en de Vogel- en habitatrictlijngebied

De Vogel- en Habitatrictlijn is bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. Voor wat betreft de soortenbescherming zijn de Vogel- en Habitatrictlijn geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in deze Vogel- en Habitatrictlijngebieden. Binnen een straal van ten minste 5 kilometer van het plangebied is geen Vogel- en Habitatrictlijngebied gelegen. Er is geen sprake op een significant effect op een Vogel- of Habitatrictlijngebied. Bovendien vindt er verbetering van de milieukwaliteit plaats door sanering van een intensieve veehouderij.

5.5.2 Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Welke soorten beschermd zijn, staat in de Flora- en faunawet en diverse besluiten en regelingen ter uitwerking daarvan. Beschermde soorten kunnen overall voorkomen. Bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met Flora- en faunawet ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling in het kader van de Flora- en faunawet plaats te vinden.

In het kader van het verkennend onderzoek naar beschermde flora- en faunasoorten ter plaatse is de databank van het Natuurloket geraadpleegd. Het Natuurloket is een onafhankelijke informatiemakelaar, die voor heel Nederland per vierkante kilometer gegevens over beschermde soorten toegankelijk maakt. Deze gegevens zijn afkomstig uit de databanken van gespecialiseerde organisaties, verenigd in de Vereniging Onderzoek Flora en Fauna. Uit betreffende databank blijkt dat in het kilometerhok ter plaatse (X124/Y394) uit de Rode Lijst 1 soort vaatplant en uit de Vogelrichtlijn 1 soort vogel voorkomt.

Met de beoogde herontwikkeling wordt een intensieve veehouderij gesaneerd. Dit heeft een positief effect op flora en fauna waardoor gesteld kan worden dat de beoogde ontwikkeling geen effecten heeft op het voortbestaan van de aanwezige beschermde planten, dieren, leefgebieden en levensgemeenschappen in en om het plangebied.

Door Bureau Meervelt is een Notitie flora en fauna opgesteld. Dit rapport d.d. 11 januari 2011 met rapportnummer 10-089 behoort als bijlage bij onderhavige bestemmingsplan-toelichting. De conclusies en aanbevelingen uit dit rapport zijn hieronder samengevat opgenomen.

Conclusies ten aanzien van soortbescherming:

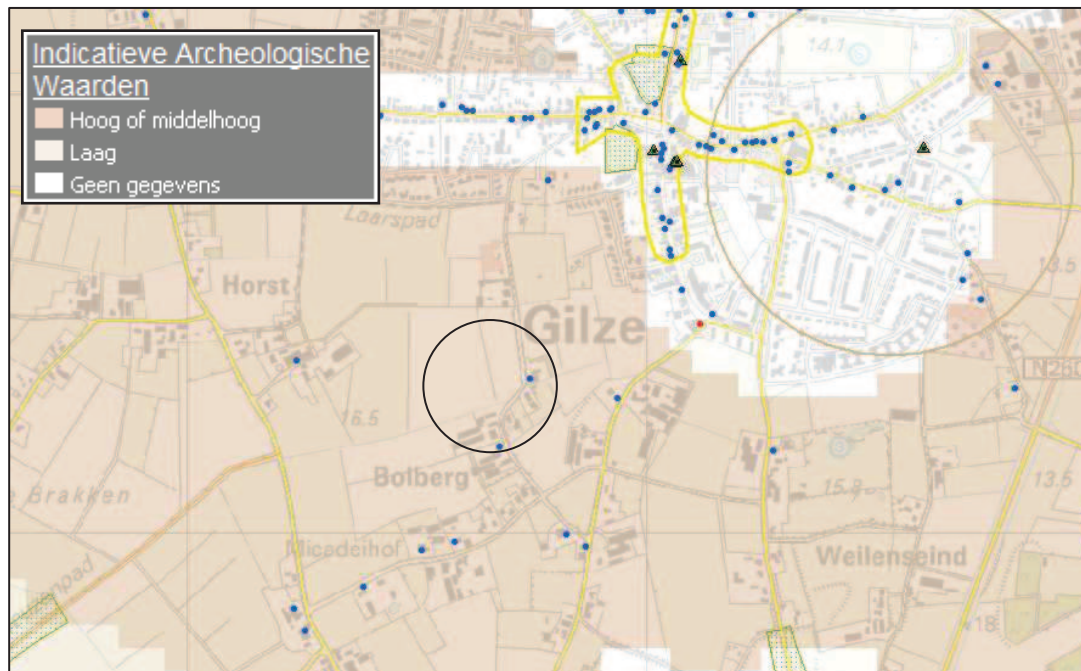
"Het plangebied bestaat uit akkerland, weiland, bebouwing en verhardingen. De betekenis voor flora en fauna is uiterst gering.

- Voor het plangebied geldt dat alle (in functie zijnde) nesten alleen tijdens de broedperiode zijn beschermd. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd in het kader van de Flora- en faunawet. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Als richtlijn kan voor het plangebied een broedperiode aangehouden worden van 15 maart tot en met 15 augustus. Het verdient aanbeveling buiten deze periode de werkzaamheden uit te voeren. Een ontheffingsaanvraag in het kader van de Flora- en Faunawet is dan niet noodzakelijk.
- In de gebouwen zijn mogelijk geschikte verblijfplaatsen aanwezig voor vleermuizen, met name voor Gewone dwergvleermuis en Ruige dwergvleermuis. Tijdens het veldbezoek werden geen sporen aangetroffen van bewoning. Mogelijk dienen de gebouwen incidenteel als rust- en verblijfsplaats. Het verdient aanbeveling te slopen door strippen en de opstallen vooraf ongeschikt te maken door ventilatie (in spouwmuur en zolders). De voor vleermuizen meest gunstige periodes om te slopen zijn:
 - o eind maart tot en met april, tijdens een warmere periode. De dieren zijn dan niet meer in winterslaap en kunnen zelfstandig een andere verblijfplaats zoeken. De overwinteringsperiode is voorbij en de kraamperiode is nog niet begonnen.
 - o half september tot eind oktober, tijdens een warmere periode. De dieren zijn dan nog niet in winterslaap en kunnen zelfstandig een andere verblijfplaats zoeken. De paartijd is voorbij en de overwinteringsperiode is nog niet begonnen (eventueel nog in november, mits de temperatuur 's nachts niet meer dan vijf nachten achtereen onder de drie graden Celsius en overdag onder de acht graden Celsius komt).
- Een ontheffingsaanvraag in het kader van de Flora- en Faunawet is niet noodzakelijk mits bij het slopen rekening gehouden wordt met eventueel aanwezige broedgevallen en vleermuizen;
- De zorgplicht¹ is bij alle werkzaamheden van kracht."

5.6 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Valetta door de landen van de Europese Unie waaronder Nederland ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoor-

beeld bij realisatie van bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard. Figuur 14 betreft een uitsnede van de Cultuurhistorische waardenkaart waarop het plangebied is aangeduid.



Figuur 14. Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart met daarop het plangebied aangeduid.

Het plangebied is aangeduid als gelegen in een gebied met (middel)hoge verwachtingswaarde. Aangezien ter plaatse sprake is van een hoge- tot middelhoge indicatieve archeologische verwachtingswaarde, is een verkennend archeologisch onderzoek ter plaatse noodzakelijk. Derhalve is door ArcheoPro een verkennend archeologisch onderzoek d.d. januari 2011 met rapportnummer 10143 uitgevoerd. De conclusies en aanbevelingen uit het rapport zijn hieronder (samengevat) overgenomen:

“Volgens het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel geldt voor het plangebied een hoge verwachting voor wat betreft de aanwezigheid van archeologische resten daterend vanaf het laat paleolithicum tot en met de nieuwe tijd. Om de kans op het aantreffen van archeologische indicatoren zo groot mogelijk te maken is binnen het plangebied een vlakdekkende oppervlaktekartering uitgevoerd in combinatie met een booronderzoek waarbij vijf boringen zijn gezet met behulp van een edelmanboor met een diameter van 7 cm. Uit het met de edelmanboor verrichte onderzoek blijkt dat de bodem binnen het plangebied recent verstoord is tot in de C-horizont.

Resten van podzolvorming zijn nergens binnen het plangebied aangetroffen. Evenmin als een intact esdek. De natuurlijk ondergrond bestaat uit stevige zwak zandige leem die slecht waterdoorlatend is. Waarschijnlijk is hier een ophogingspakket opbracht om het plangebied op te hogen en zodoende de nadelige gevolgen van de slechte bodemontwatering te beperken. Het gaat hier derhalve niet om een door geleidelijke plaggenbemesting ontstaan esdek. Waarschijnlijk was het gebied door de slechte bodemontwatering, voor de ophoging nauwelijks geschikt als nederzettingsterrein.

Tijdens de oppervlaktekartering zijn verspreid over het terrein slechts drie vondsten aangetroffen die allen dateren uit de nieuwe tijd. Het betreft bemestingsaardewerk dat van elders is aangevoerd en dat derhalve niet archeologisch relevant is voor het plangebied. Gezien de verstoring van de bodem en het ontbreken van relevante archeologische indicatoren geven de resultaten van het onderzoek geen aanleiding om archeologisch vervolgonderzoek te adviseren. Evenmin zijn tijdens het onderzoek archeologische resten aangetroffen waarmee tijdens de verdere planvorming of bij de uitvoering van de geplande werkzaamheden rekening zou moeten worden gehouden. In verband met het volledig ontbreken van archeologische indicatoren binnen het plangebied, zijn de KNA-onderdelen *Waardestelling en Beleidsadvies*, in dit rapport niet nader uitgewerkt."

De aanwezigheid van archeologische sporen of resten in het plangebied kan nooit volledig worden uitgesloten. Mochten er tijdens de werkzaamheden in het plangebied toch archeologische waarden worden aangetroffen, dan geldt conform artikel 53 van de Monumentenwet uit 1988 (gewijzigd in 2007 met de Wet op de Archeologische Monumentenzorg) een meldingsplicht bij het bevoegd gezag, de gemeente Gilze en Rijen.

5.7 Hinder bedrijvigheid

5.7.1 Inleiding

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij in werking getreden. De Wet geurhinder en veehouderij heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van de geurbelasting, onder andere als gevolg van emissies door bedrijven. Ook wordt aan de hand van deze wet beoordeeld of de bouw van de Ruimte voor Ruimte-woningen in het plangebied geen belemmeringen vormt voor de omliggende agrarische bedrijven. De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object, bijvoorbeeld een woning. De geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object wordt berekend en getoetst met een verspreidingsmodel (V-Stacks vergunning 2010). Dit geldt alleen voor veehouderijen met dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij van 18 december 2006, gewijzigd bij regeling van 17 juni 2010. gepubliceerd 29 juni 2010.

Voor de geurbelasting voor geurgevoelige objecten gelden wettelijke geurnormen. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht binnen de bebouwde kom en 14 odour units per kubieke meter lucht buiten de bebouwde kom. Gemeenten mogen bij verordening van de normen in de Wet geurhinder en veehouderij afwijken, binnen bepaalde grenzen. Het hanteren van afwijkende normen moet worden onderbouwd vanuit een ruimtelijke visie op de ontwikkeling van het gebied, de zogenaamde gebiedsvisie. Daarbij moet een relatie worden gelegd met de bestaande en te verwachten achtergrondbelasting aan geur in het gebied. Anders dan voorheen is het mogelijk om maatwerk te leveren, niet per bedrijf of object, maar per gebied. Zo kunnen oplossingen worden gezocht voor de spanning tussen het voortbestaan/de ontwikkeling van veehouderijen en de ontwikkeling van dorpskernen of recreatie. De gemeenteraad kan zo een balans vinden tussen de gewenste ruimte voor de veehouderijen enerzijds en de bescherming van gevoelige objecten anderzijds.

De gemeente Gilze en Rijen heeft op 15 december 2008 een geurverordening opgesteld. In de geurverordening zijn geen afwijkende geurnormen opgesteld voor het plangebied. Het plangebied is gelegen in een zoekgebied voor verstedelijking. In de directe nabijheid van het plan is de grootschalige woningbouwontwikkeling 'Bolberg en de erven' in voorbereiding. Wanneer deze woningbouwontwikkeling plaats vindt, geldt voor de nieuwe woningen binnen het plangebied derhalve een geurnorm van maximaal 3 oue/m³. Het gebied krijgt dan immers een stedelijk karakter. Wanneer de grootschalige woningbouwontwikkeling onverhoopt geen doorgang kan vinden, is/blijft het gebied te karakteriseren als buitengebied en geldt een geurnorm van maximaal 14 oue/m³.

Omdat op dit moment nog niet zeker is, of rekening gehouden dient te worden met de herontwikkeling van de omgeving van het plangebied naar een stedelijke ontwikkeling is voor onderhavige geurhinderparagraaf gekeken naar de beoogde herontwikkeling bij sanering van omliggende veehouderijbedrijven bij stedelijke herontwikkeling. Dan geldt ter plaatse een geurnorm van 3 oue/m³ lucht. Tevens is gekeken naar het behoud van de intensieve veehouderij bedrijven in de omgeving. Dan geldt een geurnorm van 14 oue/m³ lucht.

5.7.2 Herbestemmen voormalige bedrijfswoningen tot burgerwoningen

Voor het omzetten van de bedrijfswoningen aan de Versterstraat 20 en 22 geldt op grond van artikel 14, lid 2 in combinatie met artikel 3, lid 2 van de Wet geurhinder en veehouderij dat voor het omzetten van een bedrijfswoning, de woonbestemmingen op het voormalige agrarische bouwblok voor geur dezelfde karakterisering krijgen als ware het 'agrarische bedrijfswoningen'. Artikel 14 van de Wet geurhinder en veehouderij luidt als volgt:

1. *Indien een aanvraag om een vergunning is ingediend voor het tijdstip waarop deze wet met betrekking tot zodanige aanvraag in werking treedt, blijft het voor dat tijdstip ten aanzien van zodanige aanvraag geldende recht van toepassing tot het tijdstip waarop de beschikking op de aanvraag onherroepelijk is geworden.*
2. *Voor de toepassing van de artikelen 3, 4 en 6 bedraagt de afstand tussen een veehouderij en een woning die op of na 19 maart 2000 is gebouwd:*
 - a. *op een kavel die op dat tijdstip in gebruik was als veehouderij,*
 - b. *in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buiten werking stellen van de veehouderij, en*
 - c. *in samenhang met de sloop van de bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben uitgemaakt van de veehouderij,**ten minste 100 meter indien de woning binnen de bebouwde kom is gelegen en ten minste 50 meter indien de woning buiten de bebouwde kom is gelegen.*
3. *Het tweede lid is van overeenkomstige toepassing op een geurgevoelig object dat op de in dat lid bedoelde kavel aanwezig is.*

Artikel 3, lid 2 van de Wgv luidt als volgt:

In afwijking van het eerste lid bedraagt de afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object dat onderdeel uitmaakt van een andere veehouderij, of dat op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij:

- a. ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en*
- b. ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.*

De (eerste) bedrijfswoning gelegen aan de Versterstraat 20 is gelegen op een afstand van meer dan 50 meter van het bouwblok aan de Versterstraat 26 en voldoet hiermee aan het afstandsvereiste uit de Wet geurhinder en veehouderij. De nieuwste (tweede) bedrijfswoning is reeds gelegen binnen een afstand van 50 meter tot de intensieve veehouderij. De woning is reeds gelegen in een overbelaste situatie. De gemeente Gilze en Rijen heeft bij besluit van 15 december 2008 samen met de geurverordening de gebiedsvisie geur "Gilze en Rijen, Gemeentelijk geurbeleid buitengebied" vastgesteld. In deze gebiedsvisie is ook opgenomen hoe omgegaan dient te worden met voormalige bedrijfswoningen in het kader van geurhinder.

In de Gebiedsvisie is opgenomen dat het afwijken van de landelijke normen voor voormalige agrarische bedrijfswoningen in de Wet geurhinder en veehouderij onge-limiteerd is en dat aangezien de wetgever de raad deze mogelijkheid biedt, er van uit gegaan kan en moet worden dat een maximale benutting van de door wetgever geboden bandbreedte recht doet aan een goed woon- en leefmilieu. Voor het opstellen van de Gebiedsvisie voor geur worden voor voormalige 2^e agrarische bedrijfswoningen de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Voormalige agrarische bedrijfswoningen mogen ten opzichte van de situatie dat zij een agrarische bedrijfswoning waren, geen extra beperkingen opleggen aan intensieve en extensieve agrarische veehouderijbedrijven, waarvan de woning voorheen onderdeel uitmaakte, of aan andere omliggende intensieve en extensieve veehouderijbedrijven;
- Het wijzigen van de bestemming agrarische bedrijfswoning in burgerwoning moet mogelijk gemaakt worden.

Met de omzetting van de burgerwoningen aan de Versterstraat 20 en 22 worden geen extra belemmeringen geschapen voor de intensieve veehouderijen in de omgeving van het plangebied dan in de huidige situatie het geval is. Deze voormalige bedrijfswoningen krijgen dezelfde karakter als ware zij nog steeds een bedrijfswoning.

5.7.3 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven

Omliggende bedrijven mogen door de realisatie van de Ruimte voor Ruimte-woningen en herbestemmings van de bedrijfswoningen niet beperkt worden in hun ontwikkelingsmogelijkheden. De voormalige bedrijfswoningen worden in het kader van de geurhinder gezien als bedrijfswoningen. Dit is nader toegelicht in de vorige paragraaf. Voor de Ruimte voor Ruimte woningen wordt in de navolgende paragrafen toelicht hoe de geurhindersituatie is met betrekking tot de veehouderijen in de omgeving van het plangebied.

In de nabijheid van het plangebied zijn zeven agrarische bedrijven gelegen. Figuur 15 betreft een overzicht van de veehouderijbedrijven die gelegen zijn in de omgeving van het plangebied.



Figuur 15. Agrarische bedrijven in omgeving van het plangebied.

De locatie aan de Kerkstraat 33 betreft een veehouderijbedrijf waarvoor vaste afstanden in het kader van geurhinder gelden. De maximum te hanteren afstand is 100 meter. De locatie aan de Kerkstraat 33 is op een afstand van meer dan 300 meter tot de beoogde woningbouw gelegen.

De locatie aan de Versterstraat 23 is inmiddels niet meer in gebruik ten behoeve van de intensieve veehouderij. De vergunning Wet milieubeheer voor het houden van vleesstieren is 19 juli 2010 ingetrokken. Figuur 16 geeft een beeld van de vigerende milieuvergunning ter plaatse.

5126 BT, Versterstraat 23, GILZE

Beschikingsdatum: 19-07-2010
RAV-tabelversie: Tabel 1996-2

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/ dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A6.	vleesstieren en overig vleesvee van 6 tot 24 maanden (roodvleesproductie)	A5.2		bedrijf	8,10	0	0	0	0	0	0
Totalen						0	0	0	0	0	0

Figuur 16. Vergunning Wet milieubeheer locatie Versterstraat 23 Gilze.

5.7.4 Geurhindertoets bij verstedelijking van het gebied; geurnorm 3 oue/m³

Inleiding

De intensieve veehouderijlocaties aan de Versterstraat 23, 26, Alphensebaan 67, 70 en 72 worden gesaneerd in het kader van de herontwikkeling van deze locatie in het kader van 'Bolberg en de erven'. De locatie aan de Alphensebaan 54 is na de beoogde herontwikkeling 'Bolberg en de erven' dan de dominante veehouderij.

Tussen de locatie aan de Alphensebaan 54 en het plangebied zijn reeds burgerwoningen gelegen. Door deze tussen gelegen burgerwoningen hebben de agrarische bedrijven in de omgeving van het plangebied in de toekomst reeds geen uitbreidingsmogelijkheden meer en schept de ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte-woningen dan ook geen belemmering voor de ontwikkelingsmogelijkheden van deze bedrijven.

Voorgrondbelasting

Aan de veehouderijlocatie gelegen aan de Alphensebaan 54 is een revisievergunning verleend d.d. 26 juni 2007. Voor de locatie aan de Alphensebaan 54 is een geurhinderberekening gemaakt. Deze is hieronder in figuur 17 opgenomen.

Brongegevens:

Volg nr.	Bron ID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem. geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
1	1	123 947	393 994	5,2	3,9	1,4	3,99	8 141
2	2	123 953	393 964	5,7	3,9	1,3	2,87	5 374
3	3	123 996	393 955	5,7	4,1	1,2	3,90	6 139

Geurgevoelige locaties:

Volg-nummer	GGLID	X coördinaat	Y coördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
4	Hoek NW	123 660	394 351	14,00	1,13
5	Hoek NO	123 726	394 367	14,00	1,15
6	Hoek ZW	123 673	394 282	14,00	1,42
7	Hoek ZO	123 722	394 315	14,00	1,34

Figuur 17. Geurhinderberekening Alphensebaan 54 Gilze ten opzichte van het plangebied.

Uit de geurhinderberekening blijkt dat de geurhinder op de zuidwestelijke hoek 1,42 oue/m³ lucht bedraagt. De geurbelasting op de overige hoekpunten is lager. Binnen het plangebied wordt de geurhindercontour van 3 oue/m³ lucht niet overschreden.

De eigenaar van het bedrijf aan de Alphensebaan 54 heeft reeds een nieuwe aanvraag om milieuvergunning gedaan. Tussen het plangebied en het bedrijf aan de Alphensebaan 54 zijn diverse burgerwoningen gelegen. Voor de beoordeling van de geurhinder van dit bedrijf ten opzichte van het plangebied geldt het volgende.

- Wanneer de geurbelasting van het bedrijf aan de Alphensebaan 54 zoals aangevraagd op deze burgerwoningen hoger is dan de geurnorm van 14 oue/m³ kan de

gevraagde milieuvergunning aan het bedrijf niet verleend worden. De beoogde woningen in het plangebied geven geen belemmeringen voor de veehouderij. De belemmering is dan al aanwezig door burgerwoningen die dichterbij de veehouderij gelegen zijn dan het plangebied ligt.

- Wanneer er een grootschalige herontwikkeling plaatsvindt in de omgeving van het plangebied, te weten het project 'Bolberg en de erven' verandert het karakter van het gebied van 14 oue/m³ naar 3 oue/m³ omdat de onderhavige beoogde ontwikkeling dan in het kader van de geurhinder aansluit bij de eerste genoemde ontwikkeling. De woningen die gerealiseerd worden in het kader van het project 'Bolberg en de erven' zijn dan maatgevend. Wanneer de geurbelasting van het bedrijf aan de Alphensebaan 54 in de nieuwe situatie meer is dan 3 oue/m³ op de woningen in die gerealiseerd wordt in het kader van het project Bolberg en de erven, kunnen deze woningen niet worden gerealiseerd in het kader van geurhinder. Wanneer de ontwikkeling Bolberg en de erven niet door gaat, geldt er voor onderhavig plangebied een geurhinder van 14 oue/m³. Bij de realisatie van vier Ruimte voor Ruimte woningen in een bebouwingsconcentratie in het buitengebied in samenhang met de sanering van de intensieve veehouderij ter plaatse, is er in het kader van de geurhinder immers sprake van een buitengebied en derhalve een geurnorm van 14 oue/m³.

Samengevat geeft de beoogde ontwikkeling geen belemmeringen voor de veehouderij gelegen aan de Alphensebaan 54. Tevens kan de verlening van de milieuvergunning aan de Alphensebaan 54 geen belemmeringen scheppen voor de beoogde woningen in het plangebied, omdat tussen gelegen woningen maatgevend zijn voor de milieuruimte dat het bedrijf aan de Alphensebaan 54 heeft. De reeds bestaande burgerwoningen in het buitengebied zijn maatgevend bij de toets aan de geurnorm van 14 oue/m³ en de beoogde woningen in het project Bolberg en de Erven zijn maatgevend voor de geurnorm van 3 oue/m³.

5.7.5 Geurhindertoets bij individuele ontwikkeling binnen het gebied; geurnorm 14 oue/m³

Inleiding

Wanneer de intensieve veehouderijlocaties aan de Versterstraat 26, Alphensebaan 67, 70 en 72 niet worden gesaneerd dient een geurhinderberekening voor deze bedrijven te worden uitgevoerd. Uit deze geurhinderberekeningen blijkt dat de voorgrondbelasting op de bedrijven niet meer dan 14 oue/m³ bedraagt.

De parameters in de berekeningen (emissiepunt hoogte, gemiddelde bouwhoogte, emissiepunt diameter, emissiepunt uittreedsnelheid) zijn overgenomen uit het Wet bvb van de provincie Noord-Brabant. Deze gegevens zijn door de gemeente ingevoerd. In de praktijk zijn de hoogtes veelal lager dan de gehanteerde 6 meter. Bij een lagere hoogte wordt over het algemeen een lagere emissie op het geurgevoelig object gegenereerd. Met onderhavige berekeningsmethode wordt een worst-case scenario gehanteerd.

Voorgrondbelasting

De voorgrondbelasting van de locatie aan de Alphensebaan 70 te Gilze op de beoogde woningen in het plangebied bedraagt maximaal 0,8 oue/m³. Figuur 18 geeft de geurhinderberekening van deze locatie ten opzichte van het plangebied weer.

Versterstraat ong tov Alphensebaan 70

Berekende ruwheid: 0,49 m

Meteo station: Eindhoven

Brongegevens:

Volg nr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
1	Alphensebaan 70.1	124 004	394 247	6,0	6,0	0,50	4,00	835
2	Alphensebaan 70.2	124 004	394 247	6,0	6,0	0,50	4,00	8 487

Geurgevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
3	Bouwkavel 1	123 682	394 291	14,0	0,6
4	Bouwkavel 2	123 712	394 313	14,0	0,8
5	Bouwkavel 3	123 717	394 341	14,0	0,8
6	Bouwkavel 4	123 714	394 363	14,0	0,8

Figuur 18. Geurhinderberekening Alphensebaan 70 Gilze ten opzichte van het plangebied.

De voorgrondbelasting van de locatie aan de Alphensebaan 67 te Gilze op de beoogde woningen in het plangebied bedraagt maximaal 3,6 oue/m³. Figuur 19 geeft de geurhinderberekening van deze locatie ten opzichte van het plangebied weer.

Versterstraat ong tov Alphensebaan 67

Berekende ruwheid: 0,49 m

Meteo station: Eindhoven

Brongegevens:

Volg nr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
1	Alphensebaan 67.1	123 868	394 181	6,0	6,0	0,50	4,00	8 648
2	Alphensebaan 67.2	123 868	394 181	6,0	6,0	0,50	4,00	2 300
3	Alphensebaan 67.3	123 868	394 181	6,0	6,0	0,50	4,00	37
4	Alphensebaan 67.4	123 868	394 181	6,0	6,0	0,50	4,00	935
5	Alphensebaan 67.5	123 868	394 181	6,0	6,0	0,50	4,00	1 507
6	Alphensebaan 67.6	123 868	394 181	6,0	6,0	0,50	4,00	3 240

Geurgevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
7	Bouwkavel 1	123 682	394 291	14,0	2,9
8	Bouwkavel 2	123 712	394 313	14,0	3,6
9	Bouwkavel 3	123 717	394 341	14,0	3,3
10	Bouwkavel 4	123 714	394 363	14,0	2,9

Figuur 19. Geurhinderberekening Alphensebaan 67 Gilze ten opzichte van het plangebied.

De voorgrondbelasting van de locatie aan de Alpensebaan 72 te Gilze op de beoogde woningen in het plangebied bedraagt maximaal 1,4 oue/m³. Figuur 20 geeft de geurhinderberekening van deze locatie ten opzichte van het plangebied weer.

Versterstraat ong tov Alpensebaan 72

Berekende ruwheid: 0,53 m

Meteo station: Eindhoven

Brongegevens:

Volg nr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uitr. snelh.	E-Aanvraag
1	Alpensebaan 72.1	123 990	394 311	6,0	6,0	0,50	4,00	56
2	Alpensebaan 72.2	123 990	394 311	6,0	6,0	0,50	4,00	3 160
3	Alpensebaan 72.3	123 990	394 311	6,0	6,0	0,50	4,00	230
4	Alpensebaan 72.4	123 990	394 311	6,0	6,0	0,50	4,00	1 562
5	Alpensebaan 72.5	123 990	394 311	6,0	6,0	0,50	4,00	6 187
6	Alpensebaan 72.6	123 990	394 311	6,0	6,0	0,50	4,00	6 318

Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
7	Bouwkavel 1	123 682	394 291	14,0	1,2
8	Bouwkavel 2	123 712	394 313	14,0	1,3
9	Bouwkavel 3	123 717	394 341	14,0	1,4
10	Bouwkavel 4	123 714	394 363	14,0	1,4

Figuur 20. Geurhinderberekening Alpensebaan 72 Gilze ten opzichte van het plangebied.

De voorgrondbelasting van de locatie aan de Versterstraat 26 te Gilze op de beoogde woningen in het plangebied bedraagt maximaal 9,4 oue/m³. Figuur 21 geeft de geurhinderberekening van deze locatie ten opzichte van het plangebied weer.

Naam van het bedrijf: Versterstraat ong tov Versterstraat 26

Berekende ruwheid: 0,30 m

Meteo station: Eindhoven

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uitr. snelh.	E-Aanvraag
1	Versterstraat 26.1	123 681	394 176	6,0	6,0	0,50	4,00	9 526
2	Versterstraat 26.2	123 681	394 176	6,0	6,0	0,50	4,00	1 933
3	Versterstraat 26.3	123 681	394 176	6,0	6,0	0,50	4,00	2 693
4	Versterstraat 26.4	123 681	394 176	6,0	6,0	0,50	4,00	2 188
5	Versterstraat 26.5	123 681	394 176	6,0	6,0	0,50	4,00	1 758
6	Versterstraat 26.6	123 681	394 176	6,0	6,0	0,50	4,00	1 507
7	Versterstraat 26.7	123 681	394 176	6,0	6,0	0,50	4,00	19
8	Versterstraat 26.8	123 681	394 176	6,0	6,0	0,50	4,00	1 365

Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
9	Bouwkavel 1	123 682	394 291	14,0	11,2
10	Bouwkavel 2	123 712	394 313	14,0	8,4
11	Bouwkavel 3	123 717	394 341	14,0	6,3
12	Bouwkavel 4	123 714	394 363	14,0	5,3

Figuur 21. Geurhinderberekening Versterstraat 26 Gilze ten opzichte van het plangebied.

Uit geurhinderberekeningen blijkt dat de beoogde ontwikkeling past binnen de vigerende geurhindercontouren van bedrijven gelegen in de omgeving van het plangebied.

5.7.6 Achtergrondbelasting

Het plangebied is gelegen in een extensiveringsgebied. Uit de gebiedsvisie blijkt dat de achtergrondbelasting op het gedeelte van het plangebied waarop de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen worden gerealiseerd is gelegen tussen de 8 oue/m³ en de 35 oue/m³. De achtergrond ter plaatse van het plangebied wordt grotendeels bepaald door de te saneren intensieve veehouderij aan de Versterstraat 20-22 te Gilze. Na sanering van het plangebied is het leefklimaat hierbij redelijk goed. Met de ontwikkeling van de intensieve veehouderij binnen het plangebied en de veehouderijen in het kader van het plan Bolberg en de erven verbetert het leefklimaat ter plaatse aanzienlijk. De ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte woningen schept dan ook in het kader van de achtergrondbelasting geen enkel probleem.

5.8 Externe veiligheid

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg, het water) en (buis) leidingen. Deze aspecten worden hierna puntsgewijs toegelicht.

Het plangebied is op de risicokaart van de Provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid. Binnen een afstand van 500 meter zijn geen bedrijven gelegen waarvoor een risico-contour in het kader van de externe veiligheid geldt. Het op deze risicokaart aangegeven dichtstbijzijnde risico-object betreft een tankstation aan de Oranjestraat 111 te Gilze, dat gelegen is op een afstand van meer dan 600 meter tot het plangebied. Het plangebied is niet gelegen binnen de risicocontour van dit bedrijf.

Binnen het plangebied of in de omgeving van het plangebied binnen een afstand van meer dan 1.000 meter worden geen gevaarlijke stoffen vervoerd over de weg, het water, het spoor of door buisleidingen. Dit aspect is dus niet van toepassing.

5.9 Kabels en leidingen

In de omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen gelegen. Dit aspect is derhalve niet limiterend ten opzichte van de beoogde planontwikkeling.

5.10 Vliegbasis Gilze-Rijen

Ten noorden van de kern Gilze is de vliegbasis Gilze-Rijen gelegen. In de omgeving van deze vliegbasis dient rekening gehouden te worden met ruimtelijke beperkingen als gevolg van geluidshinder en mogelijke veiligheidsrisico's. Uit het bestemmingsplan Buitengebied blijkt dat ter plaatse van het plangebied geen belemmeringen aanwezig zijn voor de realisatie van de Ruimte voor Ruimtewoningen als gevolg van de activiteiten op en rond de vliegbasis.

Op verzoek van de VROM inspectie is, conform ook opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied, de IHCS zone opgenomen op de bestemmingsplanverbeelding. Het opnemen van deze zone heeft tot gevolg dat er sprake is van een opstakelvrij vlak van 56 meter boven NAP, met een straal van 4 kilometer rond de landingsdrempels, dat overgaat in een conisch vlak met een helling van 5% tot 145 meter over een afstand van 2 kilometer. Het plangebied is gelegen binnen het obstakelvrije vlak van 56 meter boven NAP. Voor het bouwen van de beoogde woningen binnen het plangebied heeft dit geen consequenties.

6. PLANBESCHRIJVING

6.1 Stedenbouwkundige visie

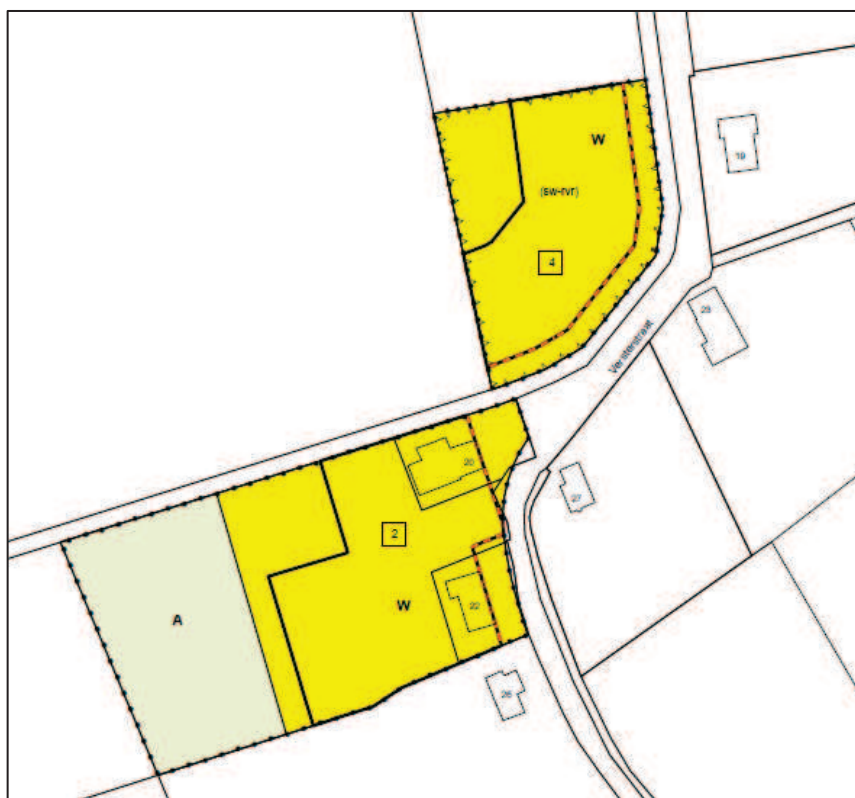
In het Structuurplan van Gilze uit 2006 is de zuidzijde van Gilze aangeduid als toekomstig woongebied. Als verbeelding is een netwerk van laanstructuren aangeduid, waarbinnen woongebieden tot ontwikkeling kunnen komen. De daadwerkelijke toekomstige ontwikkelingen zijn nog niet definitief vastgelegd. De herontwikkeling van het plangebied is gelegen aansluitend aan het plan 'Bolberg en de erven', dat ten zuiden en oosten van het plangebied in ontwikkeling is. Met de stedenbouwkundige uitgangspunten voor het plan wordt, conform de wens van de gemeente Gilze en Rijen aangesloten bij het beeldkwaliteitsplan voor deze ontwikkeling.

De lanen en de velden vormen de hoofdstructuur. Het netwerk van wegen in deze omgeving wordt door boombeplanting versterkt tot een landschappelijk raamwerk van stevig beplante lanen, waarbinnen verschillende plekken een verschillende invulling kunnen krijgen. De lanenstructuur vormt ook de ruimtelijke verbinding tussen de kern van Gilze en het landelijk gebied. Figuur 22 geeft een beeld van het stedenbouwkundig concept voor het plan Bolberg en de boeren, met de beoogde lanenstructuur hierbij.



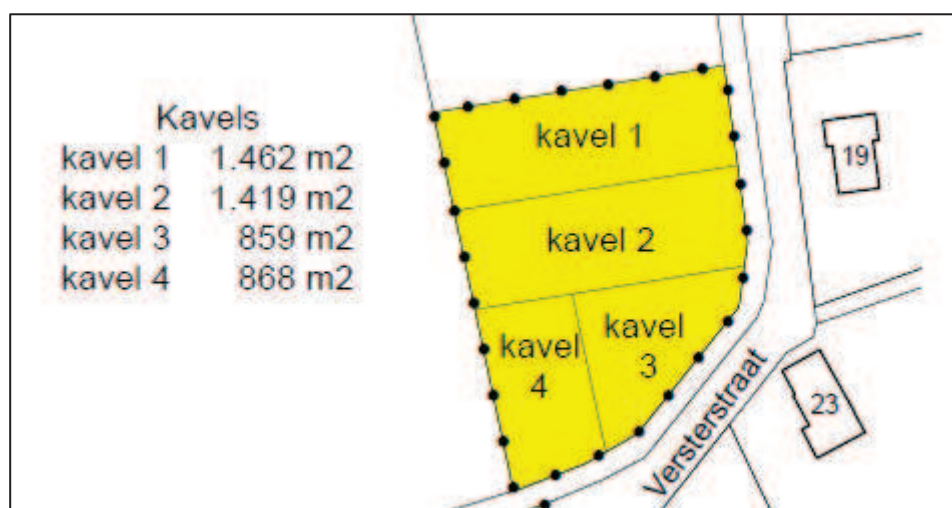
Figuur 22. Stedenbouwkundig uitgangspunt Bolberg en de Erven en de aansluiting van de herontwikkeling in het plangebied daarbij.

Binnen het plangebied worden vier nieuwe Ruimte voor Ruimte woningen ontwikkeld. De twee voormalige bedrijfswoningen worden herbestemd tot burgerwoningen. Figuur 23 betreft een uitsnede van de verbeelding.



Figuur 23. Verbeelding waarop het plangebied na de beoogde ontwikkeling is aangeduid.

Het plangebied heeft een oppervlakte van meer dan 4.000 m². De kavels hebben een oppervlakte van variërend van 859 m² tot 1.462 m². Figuur 24 geeft een overzicht van de oppervlakte van de bouwkavels.



Figuur 24. Bouwkavels voor de Ruimte voor Ruimte woningen.

6.2 Relatie met de omgeving

Het plangebied is gelegen in het historische buurtschap Bolberg. In dit buurtschap zijn de kenmerken van het oude hoevenlandschap nog herkenbaar in de clusters van boerderijen en bijgebouwen met daartussen, aan de oostzijde van het plangebied, de bol gelegen

akker. Met de nieuwe woningen wordt aangesloten bij het ritme en het patroon van de bebouwing in de omgeving van het plangebied en de beoogde omgeving na ontwikkeling van het plan 'Bolberg en de erven'.

6.3 Bebouwingsstructuur

Met de bebouwingsstructuur van de woningen wordt aangesloten op de bebouwingsstructuur in de omgeving van het plangebied. De woningen worden opgericht op een afstand van 7 meter van de weg. De woningen worden opgericht evenwijdig aan de weg en de woningen worden voorzien van een hellend dak.

6.4 Groen en water

De lanen vormen de hoofdstructuur voor de bebouwing in het plangebied en de omgeving hiervan. De woningen worden voorzien van hagen of lage groen opgaande beplanting tot een hoogte van maximaal 1 meter hoog. De bouwkavels hebben een dusdanige grootte dan er een ruime tot grote tuin resteert. Het gebruik van schuttingen als erfafscheiding is niet toegestaan.

6.5 Speelvoorzieningen

Het plangebied is relatief kleinschalig en voorziet in de bouw van vier nieuwe woningen en de herbestemming van twee agrarische bedrijfswoningen. Er is niet voorzien in (speel) voorzieningen in onderhavige bestemmingsplanherziening.

6.6 Ontsluiting

De nieuw op te richten woningen zullen worden ontsloten op de Versterstraat. Met de beoogde ontwikkeling zullen vier nieuwe woningen ontsloten worden op de Versterstraat terwijl in samenhang hiermee een intensieve veehouderij wordt gesaneerd. Thans vinden er van en naar de locatie vervoersbewegingen plaats van voer, mest en varkens, die met de beoogde ontwikkeling zullen verdwijnen. Per saldo zullen er niet meer verkeersbewegingen plaatsvinden dan voorheen het geval was.

6.7 Parkeren

Als parkeernorm zal conform de CROW-richtlijn een minimum van twee parkeerplaatsen per woning, exclusief garage, te realiseren op eigen terrein, worden aangehouden.

6.8 Beeldkwaliteit

In de welstandnota van de gemeente Gilze en Rijen is het plangebied aangeduid als "Open Agrarisch Gebied". Het gehele open agrarische gebied wordt gekenmerkt door cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderijen en Vlaamse schuren.

Woningen zijn met name uitgevoerd in baksteen in aardtinten en rode of donkere dakpannen, soms voorzien van fraaie detailleringen. De architectuur bestaat veelal uit 1 bouwlaag met zadeldak, schildkap of samengestelde kap.

De bebouwing in het open agrarisch gebied is grotendeels geconcentreerd langs kleinschalige landwegen of als solitaire boerderijen verspreid door het gebied gesitueerd, afgewisseld met opgaande beplantingselementen zoals bomenrijen en houtwallen.

Door de openheid van het landelijke gebied is de bebouwing op grote afstand waarneembaar en zijn veelal ook de achterzijdes zichtbaar.

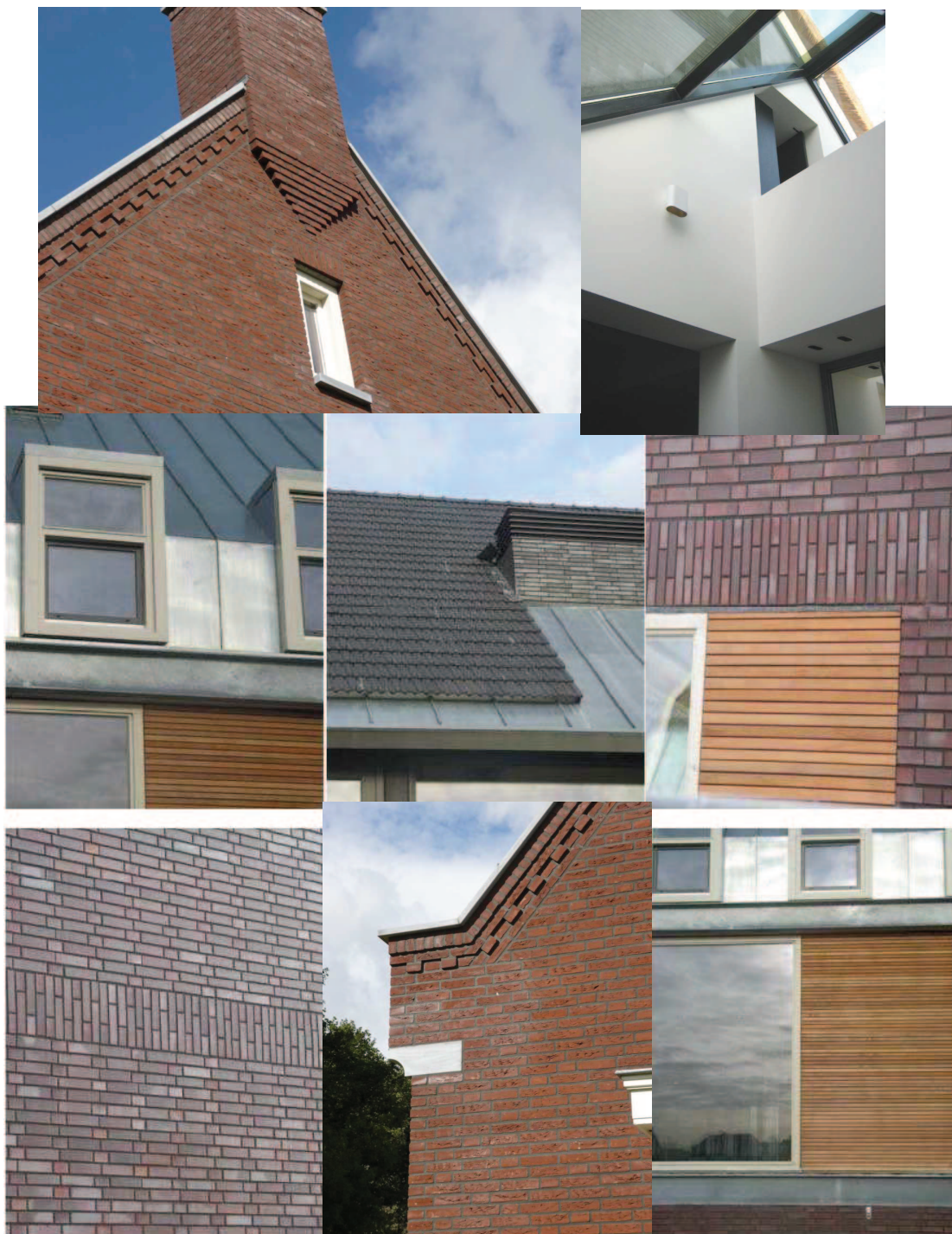
Het welstandsbeleid is erop gericht om de oorspronkelijke karakteristiek van de (historische) boerderijen en woonbebouwing te handhaven. Nieuwe bebouwingselementen worden zorgvuldig ingepast in het omliggende landschap met betrekking tot positionering en kleur- en materiaalgebruik.

De uitstraling van de Ruimte voor Ruimte woningen moeten aansluiten op de verkaveling, korrelgrootte, voorgevelrooilijn en bouwmassa van de omgeving en bij het welstandsbeleid op het open agrarisch gebied.

De woningen dienen te voldoen aan de navolgende beeldkwaliteitseisen:

- de woningen worden opgericht evenwijdig aan de Versterstraat;
- in architectuur overheersen horizontale lijnen in een heldere bouwvorm in vooral de goot en de nok;
- de woningen hoeven niet perse traditioneel uitgevoerd te worden; het is mogelijk te werken met modernere vormgeving binnen een meer traditionele bouwstijl;
- de woningen worden bedekt met een zadeldak of eventueel een gebroken zadeldak met een hellingsvlak tussen de 35° en 55°;
- gevels zijn van een baksteen in donkere aardkleuren of voorzien van ongeverfd hout;
- de dakbedekking van de woningen bestaat uit riet of een donkere pan in een matte kleurstelling in rood, zwart of antraciet; het is mogelijk dit te combineren met zinken accenten;
- de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt tenminste 5 meter;
- bijgebouwen dienen in sterke samenhang met de architectuur van het hoofdgebouw te worden opgericht.

Hoewel de woning dient te refereren aan een landelijke stijl (boerderij)stijl, hoeft voor de woningen niet perse gewerkt worden met een traditionele verschijningsvorm. Het toepassen van modernere elementen en materialen is toegestaan. Figuur 25 geeft voorbeelden van stijlkenmerken die niet traditioneel zijn, doch kunnen passen binnen een landelijk woningbouwstijl.



Figuur 25. Stijlelementen die gebruikt zouden kunnen worden bij de bouw van een nieuwe woning in landelijk gebied.

6.9 Fasering

De herontwikkeling ziet op de toevoeging van vier nieuwe woningen. Deze woningen worden gelijktijdig bestemd in onderhavig bestemmingsplan. Van een fasering is geen sprake.

7. FINANCIËLE HAALBAARHEID

De initiatiefnemer is zich ervan bewust dat alle kosten die gemaakt worden ten behoeve van de procedure en voor de uitvoering voor rekening van de initiatiefnemer komen. Dit betreft onder meer de kosten voor de benodigde onderzoeken, de kosten voor het opstellen het bestemmingsplan en de legeskosten die voldaan dienen te worden. De initiatiefnemer heeft voor vaststelling van onderhavig bestemmingsplan een anterieure overeenkomst met de gemeente Gilze en Rijen gesloten. In de anterieure overeenkomst is verder opgenomen dat eventuele planschade door initiatiefnemer wordt vergoed. Dat is een algemene voorwaarde in situaties waarin niet wordt verwacht dat er sprake is van planschade.

8. DE BESTEMMINGEN

8.1 Het juridische plan

Het bestemmingsplan 'Versterstraat 20,22 en ong. Gilze' bestaat uit een verbeelding en regels en gaat vergezeld van onderhavige toelichting. De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000. De bestemmingen "Wonen" en "Agrarisch" zijn aangegeven, evenals de aanduidingen "specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimte" "plangrens", "gevellijn" en "karakteristiek". Tenslotte is de zone 'overig-ihcs' opgenomen.

De planregels zijn verdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 geeft de inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsplanregels weergegeven. In dit hoofdstuk worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld. In hoofdstuk 3 zijn algemene regels opgenomen waaronder de anti-dubbeltelbepaling en algemene regels voor afwijken bij omgevingsvergunning. In hoofdstuk 4 zijn de overgangsregels en is de slotregel opgenomen. Hierna volgt een toelichting per hoofdstuk.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel zijn de bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemene spraakgebruik onvoldoende vast gedefinieerd zijn en waarbij derhalve verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels voor kan komen.

Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken en percelen gemeten moeten worden. Bij de wijze van meten is aangesloten op de SVBP2008 en het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Gilze en Rijen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

De regels in een bestemming zijn conform de SVBP2008 (indien van toepassing) als volgt opgebouwd en benoemd:

1. bestemmingsomschrijving;
2. bouwregels;
- 3 afwijken van de bouwregels;
- 4 specifieke gebruiksregels;
- 5 afwijken van de gebruiksregels ;
- 6 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden;
- 7 omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- 8 wijzigingsbevoegdheid;

Een bestemmingsregel hoeft niet alle elementen te bevatten. Dit verschilt per bestemming. In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de

aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Indien er sprake is van andere aan de grond toegekende functies, worden deze daarna omschreven. In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in woningen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor een toetsing van de aanvraag om omgevingsvergunning overzichtelijk is.

In de planregels betreft hoofdstuk 2 de regels inzake de bestemmingen "Agrarisch" (artikel 3) en "Wonen" (artikel 4).

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Antidubbeltelbepaling

In dit artikel zijn regels opgenomen ten voorkoming van het dubbeltellen van gronden bij het toestaan van een bouwplan, bij het beoordelen van latere bouwplannen.

Artikel 6 Algemene bouwregels

In artikel 6 zijn regels gegeven voor het ondergronds bouwen en het toestaan van ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilaster en kozijnen. Ook wordt ingegaan op het aansluiten van de aanvullende werking van de bouwverordening en wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen.

Artikel 7 Algemene aanduidingsregels

In dit artikel is de aanduidingsregel 'overig – ihcs' opgenomen ten behoeve van het behouden van een bebouwingsvrije zone van 56 meter boven NAP in het kader van de ligging van het plangebied ten opzichte van de vliegbasis Gilze-Rijen.

Artikel 8 Algemene regels voor afwijken bij omgevingsvergunning

In artikel 8 zijn regels gegeven voor het toepassen van algemene regels voor afwijken bij omgevingsvergunning voor geringe afwijkingen zoals beschreven in de regels.

Hoofdstuk 4 Overgangs en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

In artikel 9 wordt omschreven hoe wordt omgegaan met het bestaand gebruik en met de bestaande bebouwing ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

Artikel 10 Slotregel

In artikel 10 worden de regels worden aangehaald als: "Regels van het bestemmingsplan 'Versterstraat 20,22 en ong. Gilze'".

8.2 Beschrijving van de bestemmingen

De voor "Agrarisch" aangeduide gronden zijn bestemd voor agrarische bedrijfsdoeleinden en recreatief medegebruik. Behoudens bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen de gronden met de bestemming 'Agrarisch' niet worden bebouwd.

De tot "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in de vorm van woningen al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroepsactiviteit en daarbij behorende tuinen, erven, parkeervoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen. Met betrekking tot de regels voor deze bestemming wordt grotendeels aangesloten bij de regels in het onlangs vastgestelde bestemmingsplan "Buitengebied" van de gemeente Gilze en Rijen. De woningen binnen deze bestemming mogen een inhoud hebben van maximaal 1.000 m³. De goothoogte van de hoofdgebouwen binnen de bestemming "Wonen" mag niet meer dan 4,5 meter bedragen, de bouwhoogte niet meer dan 10 meter. De goothoogte van bijgebouwen bedraagt niet meer dan 3 meter. De bouwhoogte bij bijgebouwen bedraagt niet meer dan 5,5 meter.

9. PROCEDURES

9.1 Vooroverleg en inspraak

9.1.1 Vooroverleg

Het waterschap, de provincie Noord-Brabant en de VROM-inspectie zijn in het kader van onderhavig bestemmingsplan betrokken in het vooroverleg. Door het waterschap is geen vooroverlegreactie gegeven. Door de provincie Noord-Brabant en de VROM-inspectie is wel een vooroverleg reactie op het plan gegeven. De vooroverlegreactie van de provincie is van 24 februari 2011. De vooroverlegreactie van de VROM-inspectie is van 17 februari 2011. Beide reacties zijn als bijlagen in onderhavige bestemmingsplantoelichting opgenomen en luiden samengevat:

Provincie Noord-Brabant:

De provincie Noord-Brabant constateert dat de voorgenomen ontwikkeling bij haar niet bekend is als sanering van een intensief agrarisch bedrijf. In die zin is er strijdigheid met de Verordening ruimte.

VROM-inspectie:

"Het plangebied is gelegen binnen de Inner Horizontal Conical Surface (IHCS) van de vliegbasis Gilze-Rijen. Dit gebied is vastgesteld ten behoeve van de vliegverkeersveiligheid en omvat een opstakelvrij vlak van 56 meter boven NAP, met een straal van 4 kilometer rond de landingsdrempels, dat overgaat in een conisch vlak met een helling van 5% tot 145 meter over een afstand van 2 kilometer. Het plangebied is gelegen binnen het obstakelvrije vlak van 56 meter boven NAP. De beperkingen ten gevolge van de IHCS dienen opgenomen te worden op de verbeelding en in de regels van het bestemmingsplan."

Conform de vooroverlegreactie van de VROM-inspectie is de IHCS opgenomen op de bestemmingsplanverbeelding en in de regels.

9.1.2 Inspraak

In de Gemeentewet is bepaald dat de gemeenteraad een inspraak verordening dient vast te stellen waarin geregeld wordt op welke wijze ingezetenen en andere belanghebbenden bij de voorbereiding van een bestemmingsplan worden betrokken. De gemeente Gilze en Rijen heeft bij raadsbesluit van 21 februari 1994 de inspraakverordening vastgesteld. Conform de gemeentelijke inspraakverordening is onderhavig bestemmingsplan voor 6 weken ter inspraak gelegd.

Op grond van de gemeentelijke inspraakverordening is onderhavig voorontwerp-bestemmingsplan vanaf donderdag 6 januari 2011 tot en met woensdag 16 februari 2011 ter inzage gelegd. Binnen deze termijn zijn geen inspraakreacties ontvangen.

9.2 Gevoerde procedure

Het ontwerp bestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimte, Versterstraat 20,22 en ong. Gilze' heeft ter visie gelegen vanaf 16 juni gedurende 6 weken (16 juni 2011 tot en met 28 juli 2011). Binnen deze termijn is een zienswijze ontvangen van de provincie Noord-Brabant. Deze had betrekking op het feit dat de benodigde aankoop van Ruimte-voor-Ruimtetitels nog niet bij de provincie bekend was en dat de locatie daarom nog niet aangemerkt kon worden als Ruimte-voor-Ruimte locatie. Inmiddels heeft initiatiefnemer via ons de betreffende locaties en bijbehorende rechten welke nodig zijn voor het verkrijgen van de Ruimte-voor Ruimte titels aangeleverd aan de provincie. Wij hebben via de provincie het toetsingsformulier ontvangen waaruit blijkt dat de provincie akkoord is met de betreffende titels. De ontvangen zienswijze is gegrond.

Verder zijn er ambtelijke aanpassingen doorgevoerd in zowel de regels als in de verbeelding. Het plan is daardoor meer afgestemd op de systematiek en methodiek van plannen voor het stedelijke gebied.