

Bestemmingsplan Versterstraat naast nummer 4

Gilze en Rijen

Bestemmingsplan Versterstraat naast nummer 4 Gilze en Rijen

Identificatie

NL.IMRO.0784.BPVersterstrnaast4-ON01

Projectnummer 20110012

Planstatus

datum:

04-09-2012

status:

ontwerp

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1. INLEIDING	5
1.1 Algemeen	5
1.2 Ligging van het plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Inhoud van de toelichting	6
2. BELEIDSKADER	7
2.1 Rijksbeleid	7
2.2 Provinciaal en regionaal beleid	8
2.3 Gemeentelijk beleid	14
3. BESTAANDE SITUATIE	16
3.1 Ruimtelijke structuur	16
3.2 Ontsluiting	17
4. UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN	18
4.1 Programmatische randvoorwaarden	18
4.2 Stedenbouwkundige randvoorwaarden	18
5. MILIEUGEGEVENS EN -ONDERZOEK	20
5.1 Relatie met de Wet geluidhinder	20
5.2 Luchtkwaliteit	20
5.3 Bodem- en grondwateronderzoek	21
5.4 Waterparagraaf	21
5.5 Flora en fauna	22
5.6 Archeologie	22
5.7 Hinder bedrijvigheid	23
5.8 Externe veiligheid	23
5.9 Kabels en leidingen	23
5.10 Vliegbasis Gilze-Rijen	24
6. PLANBESCHRIJVING	25
6.1 Stedenbouwkundige visie	25
6.2 Relatie met de omgeving	25
6.3 Bebouwingsstructuur	25
6.4 Groen en water	25
6.5 Speelvoorzieningen	25
6.6 Ontsluiting	26
6.7 Parkeren	26
6.8 Beeldkwaliteit	26
6.9 Fasering	27
7. FINANCIËLE HAALBAARHEID	28
8. DE BESTEMMINGEN	29
8.1 Het juridisch plan	29
9. PROCEDURES	33
9.1 Vooroverleg en inspraak	33
9.1.1 Vooroverleg	33
9.1.2 Inspraak	33

Bijlagen:

Vooroverlegreactie Rijkswaterstaat

Vooroverlegreactie Waterschap Brabantse Delta

Vooroverleg reactie Provincie Noord-Brabant

Nota inspraak en overleg, gemeente Gilze en Rijen

Afzonderlijke bijlagen:

Akoestisch onderzoek gevelbelasting Versterstraat ong. te Gilze, Wematech Milieu Adviseurs BV, d.d. 6 februari 2012;

Verkennd Bodemonderzoek "Versterstraat 4" Gilze, Wematech Bodem Adviseurs BV, d.d. 8 februari 2012.

1. INLEIDING

1.1 Algemeen

Familie Hendrickx is voornemens naast de bestaande woning aan de Versterstraat 4 in Gilze een nieuwe woning op te richten. De momenteel op het perceel aanwezige kassen, ca. 1.910m² zullen gesloopt worden. Het oprichten van de nieuwe woning is in strijd met het vigerende bestemmingsplan Buitengebied.

De gemeente Gilze en Rijen is bereid medewerking te verlenen aan het verzoek. Besloten is een nieuw bestemmingsplan voor de locatie op te stellen.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Versterstraat, ten noorden van de bestaande woning op huisnummer 4, gelegen ten zuiden van de kern Gilze. Op het perceel zijn momenteel kassen aanwezig. Ten behoeve van de nieuwe ontwikkeling zullen de kassen gesloopt worden.



Figuur 1 Ligging plangebied

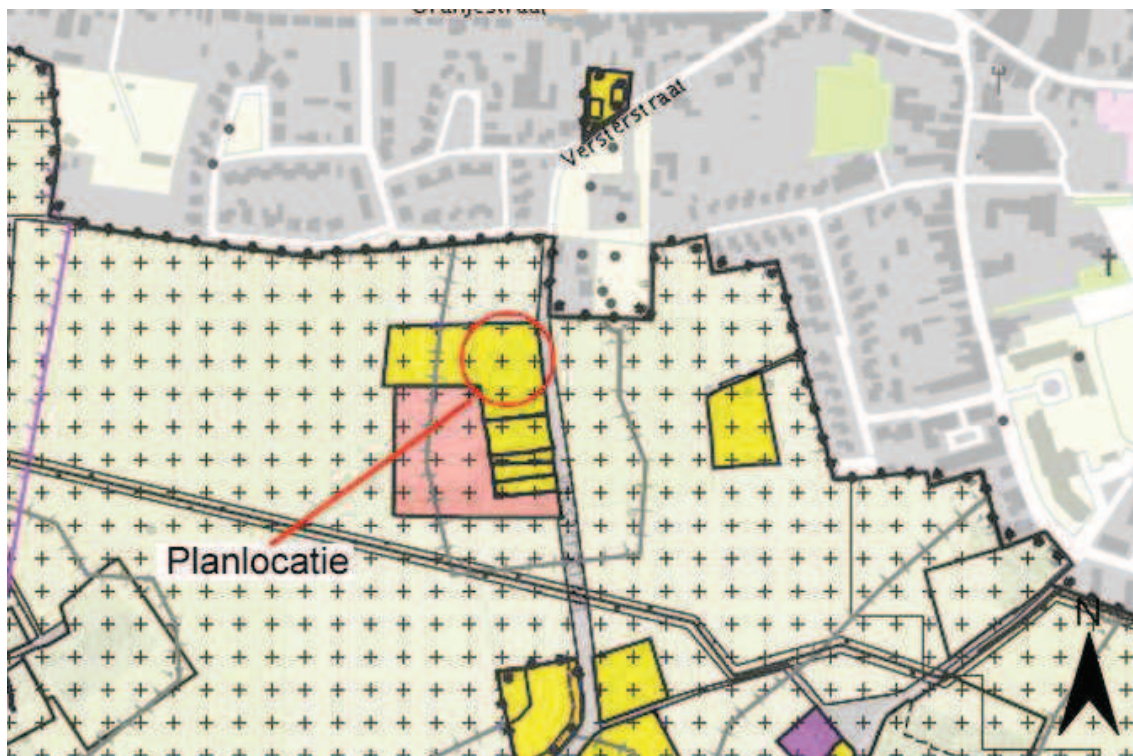
Bron: GoogleEarth

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Gilze en Rijen, vastgesteld door de gemeenteraad op 27 september 2010. Binnen het bestemmingsplan zijn de gronden bestemd als 'Wonen' met de bouwaanduiding 'voormalig agrarisch bedrijf'.

Deze gronden zijn bestemd voor het wonen, gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde en bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en (ontsluitings)wegen.

Ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'voormalig agrarische bedrijf' geldt dat bestaand is toegestaan, maar het uitbreiden van bestaande bebouwing is in geen geval toegestaan. Deze aanduiding zal met het toevoegen van de extra woning waarbij de voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesaneerd niet meer overgenomen worden.



Figuur 2 Vigerend bestemmingsplan

Bron: Ruimtelijkeplannen.nl

Binnen de regels van de bestemming 'Wonen' is, tenzij anders op de verbeelding aangegeven, slechts één woning toegestaan. Het oprichten van een extra woning is binnen deze bestemming derhalve niet toegestaan. Een herziening van het bestemmingsplan is 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. BELEIDSKADER

2.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland beschikbaar is. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier doelen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Om deze doelen te bereiken wil het Rijk verstedelijking en infrastructuur zoveel mogelijk bundelen in nationale stedelijke netwerken, economische kerngebieden en hoofdverbindingssassen 'Bundeling van verstedelijking in infrastructuur' en 'organisatie in stedelijke netwerken' zijn beleidsstrategieën die gehanteerd worden voor economie, infrastructuur en verstedelijking. De daaruit afgeleide beleidsdoelen zijn:

- ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en stedelijke centra;
- verstedelijking van de economische kerngebieden;
- verbetering van de bereikbaarheid;
- verbetering van de leefbaarheid en sociaaleconomische positie van steden;
- bereikbare en toegankelijke recreatievoorzieningen in en rond de steden;
- afstemming van verstedelijking en economie met de waterhuishouding;
- waarborging van milieukwaliteit en veiligheid.

Verstedelijking wordt geconcentreerd in de stedelijke regio's. In deze regio's wordt naar intensief ruimtegebruik gestreefd en krijgt de infrastructuur speciale aandacht.

Met het saneren van de nog aanwezige glasopstanden en het oprichten van een woning wordt een positieve impuls gegeven aan de milieukwaliteit ter plaatse.

Ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het Rijk heeft een ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte opgesteld welke in 2012 in werking zal treden. In deze structuurvisie is een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid opgenomen. Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig om een nieuwe aanpak vorm te geven. De verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zijn gedateerd door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen die onder andere ontstaan omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden.

Het Rijk stelt heldere ambities voor Nederland in 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen richting 2040. Het Rijk zet het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;

- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Met het saneren van de nog aanwezige glasopstanden en het oprichten van een woning wordt een positieve impuls gegeven aan de leefbaarheid ter plaatse.

Amvb Ruimte

De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen, worden in de Amvb Ruimte geborgen. Deze amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf. De inwerkingtreding van de amvb zal gefaseerd plaatsvinden.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

Structuurvisie Noord- Brabant

Op 1 oktober 2010 hebben Provinciale Staten de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant vastgesteld. De provincie Noord-Brabant heeft in de Structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025, met een doorkijk tot 2040, vastgelegd. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant.

De woonwensen en de leefbaarheid in de dorpen en steden, de behoefte aan gebiedseigenheid en identiteit van stad, dorp en landschap en klimaatverandering staan in de volle aandacht. Noord-Brabant wil blijven ontwikkelen, maar Noord-Brabant stelt ook eisen aan de kwaliteit van de leefomgeving. Daarom gaat de provincie meer dan voorheen duurzaam en zorgvuldig om met de leefomgeving en de ruimte. Ze wil een goede relatie creëren tussen wonen en werken in de stedelijke omgeving en een groene landelijk omgeving daarbuiten.

Om dit te bereiken zijn dertien provinciale ruimtelijke belangen van belang.

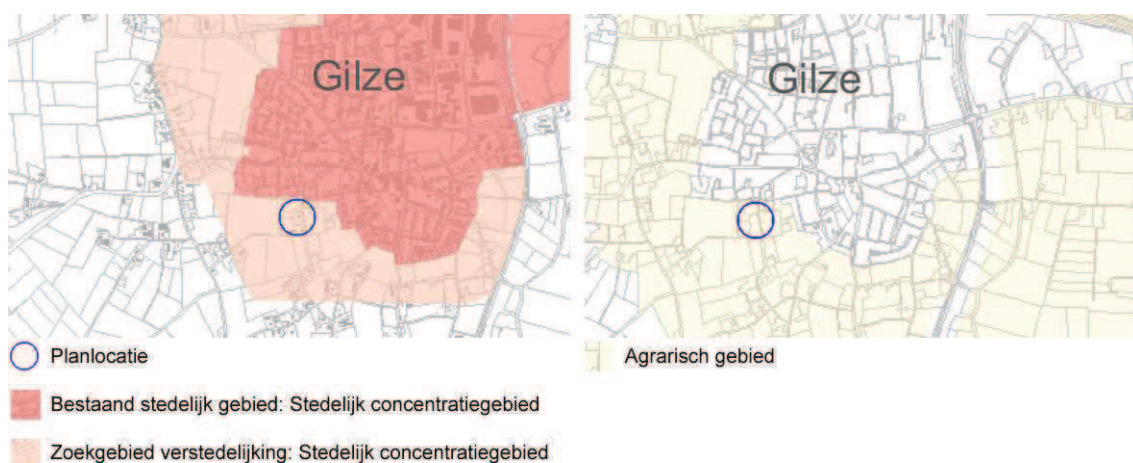
1. Regionale contrasten
2. Een multifunctioneel landelijk gebied
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem
4. Een betere waterveiligheid door preventie
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding
6. Ruimte voor duurzame energie
7. Concentratie van verstedelijking
8. Sterk stedelijk netwerk: BrabantStad
9. Groene geleidingszones tussen steden
10. Goed bereikbare recreatieve voorzieningen
11. Economische kennisclusters
12. (inter)nationale bereikbaarheid
13. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur

Het beleid met betrekking tot ontwikkeling van stedelijke functies is gericht op het proces om te komen tot locaties voor wonen en werken en niet zozeer op de inhoudelijke afweging welke plekken de voorkeur hebben.

Verordening ruimte

De Verordening ruimte 2011 Noord-Brabant bevat in hoofdzaak algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van bestemmingsplannen en het verlenen van omgevingsvergunningen waarbij afgeweken wordt van bestemmingsplannen. Daarnaast regelt de Verordening ruimte de organisatie van het regionaal ruimtelijk overleg waarin afspraken over woningbouw, bedrijventerreinen en kantorenlocaties worden gemaakt.

De Verordening ruimte kent ook een beperkt aantal burger bindende regels. Deze regels hebben betrekking op de ontwikkeling van intensieve veehouderij in de zogenaamde extensiveringsgebieden, verwevingsgebieden, landbouwontwikkelingsgebieden en in het bijzonder op de intensieve geiten- en schapenhouderijen. Deze burger bindende regels hebben tot doel te voorkomen dat ongewenste ontwikkelingen plaatsvinden tot het moment dat de bestemmingsplannen aan de Verordening ruimte zijn aangepast.



Figuur 3 Verordening Ruimte

Bron: Provincie Noord-Brabant

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 hoofd- structuur, 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. Conform artikel 8.2 van de verordening is het agrarisch gebied een gebied waar een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd. Het wordt aan de gemeenten overgelaten om invulling te geven aan wat zij voorstaan met een gemengde plattelandseconomie. Een uitverwerking in een gemeentelijke structuurvisie is daarbij gewenst.

Uiteraard gaat het daarbij om het zoeken naar nieuwe economische dragers in het buitengebied.

De nieuwbouw van woningen buiten bestaand stedelijk gebied in zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling is mogelijk op grond van hoofdstuk 3 of hoofdstuk 11 van de Verordening ruimte. De realisering van één woning op zich kan niet worden aangemerkt als stedelijke ontwikkeling, waardoor hoofdstuk 3 van de Verordening ruimte niet van toepassing is. Het initiatief dient derhalve getoetst te worden aan hoofdstuk 11 van de Verordening.

Artikel 11.4 van de Verordening stelt dat een bestemmingsplan dat is gelegen in een bebouwingsconcentratie binnen een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling kan voorzien in de nieuwbouw van één of meer woningen waarbij er geen sprake hoeft te zijn van het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat. Uit de verantwoording blijkt dat:

- a. het bestemmingsplan de nodige voorwaarden bevat om een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woningen te verzekeren, onverlet artikel 2.2 in verband met de kwaliteitsverbetering van het landschap;
- b. er geen sprake is van een aanzet voor een stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in hoofdstuk 3;
- c. geen inbreuk wordt gedaan aan de toepassing van de regeling, bedoeld in artikel 11.2, ruimte-voor-ruimte-kavels.

De bouw van de woning is geen aanzet voor een stedelijke ontwikkeling en is niet bedoeld als ruimte-voor-ruimte-kavel. De ontwikkeling dient te voldoen aan artikel 2.1 en 2.2 van de Verordening.

Zorgvuldig ruimtegebruik

In artikel 2.1 is aangegeven dat een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied bij moet dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving. Aangegeven is dat in ieder geval sprake moet zijn van zorgvuldig ruimtegebruik zoals ook hierboven al aangegeven. Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit dient het bestemmingsplan een verantwoording te bevatten waaruit blijkt dat:

- a. de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te realiseren;
- b. in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden;
- c. de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling past in de omgeving;
- d. een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer is verzekerd.

Onderhavige ontwikkeling voldoet aan het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied conform artikel 2.1 van de verordening.

- a. binnen de royale kavel zijn de financiële, ruimtelijke en feitelijke mogelijkheden aanwezig om na sloop van de voormalige bedrijfsbebouwing een woning met bijgebouwen op te richten in het bestaand ruimtebeslag.

Het huidige gebruik van de kavel is namelijk reeds wonen, tuin en ruimte met leegstaande glasopstanden. Juridisch is de kavel echter aangeduid als Wonen waarop slechts 1 woning is toegestaan. Ten behoeve van de realisatie van de woning worden de glasopstanden gesaneerd.;

- b. met onderhavig bestemmingsplan wordt de realisatie van een extra woning met bijgebouwen mogelijk gemaakt. Daarbij worden de bodemkwaliteit, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden niet aangetast. Met de sanering van de glasopstanden en de realisatie van de nieuwe woning worden de aanwezige landschapselementen bij de bestaande woning doorgetrokken en daarmee versterkt;
- c. binnen de bestaande woonbestemming worden de glasopstanden gesaneerd en wordt een woning opgericht. De nieuw op te richten woning zal qua verschijningsvorm en materiaalgebruik aansluiten bij de reeds aanwezige woningen van het bebouwingscluster aan deze zijde van de Versterstraat. De overige vrijkomende gronden worden ingericht als tuin bij de nieuwe woning+
- d. het personenvervoer zal vanwege de nieuwe woning in geringe mate toenemen. Het goederenvervoer ten behoeve van de glasopstanden is echter volledig verdwenen. Het aantal vervoersbewegingen is echter dusdanig gering dat ze geen belemmering zullen vormen voor de afwikkeling op de bestaande ontsluiting van de Versterstraat.

Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

Artikel 2.2 van de Verordening ruimte stelt dat een toelichting bij een bestemmingsplan een verantwoording moet bevatten van de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk verzekerd is dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling betrekking heeft of van het gebied waarvan de gemeente de voorgenomen ontwikkeling in hoofdlijnen heeft beschreven.

Daarbij wordt aangegeven dat de bedoelde kwaliteitsverbetering mede kan betreffen;

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

Het bestemmingsplan voorziet in een nieuwe woning in toekomstig stedelijk uitbreidingsgebied. Ten noorden van de projectlocatie ligt de bebouwde kom, ten zuiden daarvan is voorzien in woningbouw tot 2020.

Via onderstaande foto's en in hoofdstuk 3 wordt een feitelijk beeld geschetst van de huidige situatie.



Figuur 4 zicht vanaf Versterstraat richting dorp



Figuur 5 zicht vanaf Versterstraat vanuit dorp

Duidelijk zichtbaar is de bestaande woning nummer 4 met aan beide zijden en achter de woning de kassen. Door sloop van de kassen wordt “gebiedsverstorende bebouwing” geamoveerd. Hierdoor ontstaat een kwalitatief beter en meer open straatbeeld. De voorgestane ontwikkeling draagt hiermee zeker bij aan kwaliteitsverbetering in de bebouwingsconcentratie en directe omgeving.

Het perceel heeft de bestemming ‘Wonen’. Deze huidige bestemming is aan het perceel toegekend bij de vaststelling van het bestemmingsplan “Buitengebied” (2010). Daarbij is aan de locatie tevens de nadere aanduiding “VAB” toegevoegd. In paragraaf 3.8.2 van de toelichting van het bestemmingsplan Buitengebied is aangegeven dat deze aanduiding tevens verband houdt met de mogelijkheid om de nog aanwezige (voormalige) bedrijfsbebouwing mogelijkheden te bieden voor nevenfuncties. Deze aanduiding gaf derhalve geen verplichting om de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen af te breken. De provincie heeft zich in de procedure voor het bestemmingsplan Buitengebied noch in de fase van vooroverleg, noch in de fase van het ontwerp zich tegen dit uitgangspunt verzet. Hieruit mag worden afgeleid dat de provincie deze benaderingwijze onderschrijft, of althans niet in strijd acht met het provinciaal beleid. De gemeente is derhalve van mening dat de kassen “bij recht” nog aanwezig zijn en kunnen worden ingezet ten behoeve van de kwaliteitsverbetering als bedoeld in de Verordening ruimte.

Voor wat betreft kwaliteitsverbetering van het landschap, wordt – met de sloop van de kassen als inzet – voldaan aan de criteria die de provincie heeft gesteld in de provinciale “handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap” (2011).

Onderhavig initiatief voorziet in de bouw van een extra woning binnen de bestemming ‘Wonen’. Ten behoeve van de realisatie van de woning behoeft de bestemming niet te worden gewijzigd waardoor er geen sprake is van opwaardering van de gronden. De meerwaarde wordt verkregen door de toevoeging van één woning binnen de woonbestemming. In de handleiding is aangegeven dat er redelijkerwijs van uitgegaan mag worden dat 20% van de waardevermeerdering gecompenseerd dient te worden.

In de handreiking zijn verder enkele voorbeelden opgenomen hoe deze waardevermeerdering gecompenseerd kan worden. Een van de voorbeelden gaat uit van het omrekenen van de meerwaarde naar euro's om de euro's vervolgens in te kunnen zetten voor het ‘groen’. In de handreiking zijn hiervoor gemiddelde kengetallen opgenomen die in diverse provincies in het land gehanteerd worden.

Ten aanzien van het toevoegen van een woning binnen de woonbestemming in een bebouwingsconcentratie wordt uitgegaan van een richtbedrag van € 2,50/ m² uitgeefbare oppervlakte of € 20,-/ m³ woonbebouwing.

Het bouwvlak voor de nieuw op te richten woning heeft een oppervlakte van ca. 4.000m². De nieuwe woning mag conform de regels behorende bij het bestemmingsplan een maximale inhoud hebben van 750m³ en de bijgebouwen een maximale inhoud van ca. 500m³.

$4.000 \times € 2,50 = € 10.000,-$

$(750 + 500) \times € 20,- = € 25.000,-$

De waardevermeerdering is derhalve € 35.000,-. Hiervan dient minimaal 20% gecompenseerd te worden à € 7.000,-. Oor sloop van kassen wordt in de handleiding een gemiddeld bedrag genoemd van € 5,-/ m². Totaal wordt 1.910 m² kassen gesloopt.

$1.910 \times € 5,- = € 9.550,-$

Middels bovenstaande berekening conform de handleiding is aangetoond dat voldaan wordt aan de vereisten uit de Verordening ruimte.

Deze kwaliteitsverbetering, in deze de sloop van de kassen, is middels een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer, zeker gesteld. In deze overeenkomst is opgenomen dat initiatiefnemer verplicht is om na de fase van voorontwerpbestemmingsplan, maar in ieder geval vóór de vaststelling en ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan "Versterstraat naast nummer 4" de aanwezige kassen te hebben gesloopt.

Reconstructieplan De Baronie

Het reconstructieplan is door Gedeputeerde Staten vastgesteld op 22 april 2005. De correctieve herziening van het reconstructieplan is vastgesteld op 27 juni 2008. Op 2 maart jl. hebben Provinciale Staten onder andere het reconstructieplan De Baronie ingetrokken. Het intrekken van de plannen heeft uitdrukkelijk geen gevolgen voor de uitvoering, lopende subsidietrajecten, bestuursovereenkomsten, planschade afwikkelingen etc. Hoewel de reconstructie- en gebiedsplannen geen juridische status meer hebben, blijft de provincie zich verbinden aan de ambities die in de plannen zijn neergelegd en de afspraken die daarover zijn gemaakt, totdat er nieuwe afspraken gemaakt zijn.

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 reconstructie- commissie 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.

Het plan vormt een beleidsmatig toetsingskader voor provincie en gemeente. In het reconstructieplan is het gebied aangeduid als 'extensiveringsgebied' met het primaat 'overig'. 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 worden de bestaande glasopstanden gesaneerd en een woning op de locatie gerealiseerd. De herontwikkeling van het plangebied past binnen het beleid van het reconstructieplan.

2.3 Gemeentelijk beleid

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 woon- functies.

Het perceel aan de Versterstraat 4 te Gilze is aangeduid als nieuw woongebied. Met het saneren van de nog aanwezige glasopstanden en het oprichten van de nieuwe woning wordt voldaan aan de uitgangspunten van de structuurvisie.

Woonvisie 2008-2015

Om te zorgen dat er in de gemeente Gilze en Rijen gebouwd wordt naar behoefte en naar wens, stelt de gemeente periodiek woonvisies op. De Woonvisie 2008 – 2015 is het vervolg op de Woonvisie 2005 – 2010. De basis van deze in 2004 vastgestelde woonvisie is het plaatselijk gehouden woningbehoefte onderzoek uit 2002.

Omdat volkshuisvesting een dynamisch beleidsveld is, dient de woonvisie periodiek te worden herzien. De visie op wonen van Gilze en Rijen luidt dat zij een vitale gemeente wil zijn in een groene omgeving met bijzondere aandacht voor jonge huishoudens, die in de gemeente willen blijven wonen of er zich bewust willen vestigen. Ook met aandacht voor een goed huisvestingsklimaat voor onze ouderen door het bieden van voldoende verschillende woonmilieus met daar in bouw- en woontechnisch goede woningen in prettige, veilige en goed beheerde woonomgevingen. Gilze en Rijen wil dit bereiken door het inzetten van instrumenten voor starters en senioren zoals koopgarant en starterslening maar ook door (collectief) particulier opdrachtgeverschap kansen te bieden.

Uit de Woonvisie blijkt dat er in de regio Breburg, de stedelijke regio Breda – Tilburg, meer nieuwbouw woningen gepland staan dan afgesproken met het rijk en de provincie. Daarbij dient opgemerkt te worden dat dit met name komt doordat er veel nieuwbouw appartementen gepland staan, mogelijk meer dan dat de markt aan kan. Getracht moet worden een deel van deze plannen om te buigen naar grondgebonden woningen. Ondanks de hoeveelheid plannen blijkt dat het langer duurt dan verwacht, onder meer door procedures, voordat de plannen ook daadwerkelijk tot uitvoer worden gebracht.

Ook lokaal geldt dat voor woningbouwplannen binnen de gemeente Gilze en Rijen het bouwen van een grondgebonden woning zal worden bevorderd, waar mogelijk zal worden geprobeerd om woningen op eigen kavel te bouwen. Voorts zal worden getracht om indien verantwoord de plannen voor appartementen om te zetten in plannen voor grondgebonden woningen.

Dit omdat uit onderzoek blijkt dat de vraag naar eengezinswoningen met tuin het grootst is en die voor overige woningentypen beperkt.

De ontwikkeling aan de Versterstraat voldoet aan de uitgangspunten van de Woonvisie 2008 – 2015 van de gemeente Gilze en Rijen.

3. BESTAANDE SITUATIE

3.1 Ruimtelijke structuur

Het plangebied is gelegen aan de Versterstraat in Gilze. De Versterstraat is een van de oude linten van Gilze waaraan afwisselend open ruimten en cluster met woningen gelegen zijn. De Versterstraat is ter plaatse van het plangebied uitgevoerd in klinkerverharding met aan beide zijden een groene berm.



Figuur 6 Versterstraat

Ter plaatse van het plangebied is een cluster met bebouwing aanwezig. De bebouwing bestaat uit een aantal kassen en woningen. De woningen zijn allen opgericht in 1 bouwlaag met kap waarbij de nok evenwijdig aan de straat gelegen is. De woningen zijn allen opgetrokken uit een rood of geel kleurige baksteen afgedekt met een donkere pan.



Figuur 7 Woningbouw Versterstraat 4

De woning aan de Versterstraat 4 is op enige afstand van de weg gelegen en heeft een groen aangelegde voortuin.

De overige woningen zijn dichterbij de weg gelegen en hebben een verharde voortuin.

In het plangebied zijn thans kassen aanwezig. Deze worden gesloopt waarna op deze locatie een woning opgericht wordt.



Figuur 8 Te slopen kassen

3.2 Ontsluiting

Het glastuinbouw bedrijf naast de woning aan de Versterstraat 4 werd ontsloten aan de Versterstraat. Dagelijks vonden af- en aanvoer bewegingen plaats ten behoeve van de bedrijfsvoering. De nieuwe woning wordt opgericht ten noorden van de bestaande woning. De ontsluiting van de nieuwe woning zal aan de noordzijde van het nieuwe perceel plaatsvinden. De bestaande ontsluiting ten behoeve van de glasopstanden zal worden verwijderd en ingericht als tuin bij de nieuwe woning.

4. UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN

4.1 Programmatische randvoorwaarden

De beoogde ontwikkeling betreft het oprichten van één woning en het slopen van de bestaande kassen op het perceel. De kassen worden voor de vaststelling van het bestemmingsplan reeds gesloopt.



Figuur 9 foto te slopen kas op planlocatie

De nieuw te bouwen woning wordt ontsloten op de Versterstraat.

4.2 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

De nieuw op te richten woning wordt ontwikkelend binnen de woonbestemming en binnen het reeds aanwezige bouwvlak. De woning dient daarnaast te worden gebouwd met inachtneming van de navolgende stedenbouwkundige randvoorwaarden:

- de woning heeft een maximale inhoud van 750m²;
- de goothoogte van de woning bedraagt maximaal 5 meter;
- de bouwhoogte van de woning bedraagt maximaal 10 meter;
- de dakhelling van een woning, bijgebouwen en overkappingen dient minimaal 20° en maximaal 55° te bedragen;
- de minimale afstand van de woning tot de zijdelingse perceelgrens is 5 meter;
- de maximale oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen bedraagt 100m²;
- de goothoogte van een bijgebouw of overkapping bedraagt maximaal 3 meter;
- de bouwhoogte van een bijgebouw of overkapping bedraagt maximaal 5,5 meter;
- de afstand van een bijgebouw of overkapping tot de woning dient minimaal 2 meter en maximaal 10 meter te bedragen;
- een bijgebouw of overkapping dient minimaal 5 meter achter de voorgevel van de woning te worden opgericht.

Ten aanzien van de randvoorwaarden is één op één aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan Buitengebied 2010.

5. MILIEUGEGEVENS EN -ONDERZOEK

5.1 Relatie met de Wet geluidhinder

In de Wet Geluidhinder is bepaald dat bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan, waarin mogelijkheden worden geboden voor het realiseren van geluidgevoelige bebouwing, middels een akoestisch onderzoek dient te worden aangetoond, of ter plaatse de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden.

Door Wematech Milieu Adviseurs BV is een Akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat wanneer de woning binnen de 48 dB contouren gerealiseerd wordt geen sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. Geluidreducerende maatregelen zijn dan niet noodzakelijk en het aanvragen van hogere grenswaarden is dan niet aan de orde.

De woning zal buiten de 48 dB contour worden opgericht waardoor het aspect geluid geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

5.2 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Bij de start van nieuwe bouwprojecten moet onderzocht worden of het effect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit. Er is geen relevantie als aannemelijk kan worden gemaakt, dat de luchtkwaliteit "niet in betekende mate" aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Voor de periode tussen het in werking treden van de 'Wet luchtkwaliteit' en het verlenen van derogatie door de EU is het begrip 'niet in betekende mate' gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. Na verlening van derogatie treedt het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) in werking en wordt de definitie van NIBM verschoven naar 3% van de grenswaarde.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoren woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Hieronder vallen onder andere woningbouwprojecten met twee ontsluitingswegen en minder dan 3.000 woningen.

De toename van het autoverkeer ten gevolge van de nieuwe ontwikkeling zal zeker minder zijn dan het equivalent bij de bouw van 3.000 woningen. De nieuwe bebouwing draagt derhalve niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, wat inhoudt dat er geen toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden.

Ten aanzien van de luchtkwaliteit zijn er derhalve geen belemmeringen voor het realiseren van de voorgestane ontwikkelingen.

5.3 Bodem- en grondwateronderzoek

In het belang van de bescherming van het milieu zijn, ten einde de bodem te beschermen, regels gesteld in de Wet bodembescherming (Wbb). De wet is van toepassing op bestemmingsplannen die nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maken zoals bijvoorbeeld stedelijke uitleggebieden, stedelijke herstructurering of herontwikkelopgaven, waarbij het gebruikelijk is om in de toelichting nader in te gaan op eventuele verontreinigingssituaties op basis van een uitvoerig bodemonderzoek.

Door Wematech Bodem Adviseurs BV is een bodemonderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat op basis van zintuiglijke beoordeling, behoudens plaatselijk resten puin, geen relevante bijzonderheden en/of afwijkingen zijn aangetroffen. De bovengrond is licht verontreinigd met koper en minerale olie, de ondergrond is niet verontreinigd en het grondwater is licht verontreinigd met zink.

Geconcludeerd kan worden dat de bovengrond als ontvangende bodem voldoet aan de klasse wonen en als toe te passen bodem indicatief voldoet aan de klasse industrie. De ondergrond voldoet aan de achtergrondwaarden.

Op basis van het historisch onderzoek, de zintuiglijke beoordeling van de grond- en grondwatermonsters en de resultaten van het chemisch-analytisch onderzoek kan gesteld worden dat binnen de huidige functieklasse geen gebruiksbependingen hoeven te worden gesteld aan de onderzoekslocatie. De verkregen resultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek.

Uit het verkennend bodemonderzoek komt naar voren dat vrijkomende grond indicatief klasse industrie is. Gezien deze indicatie kan voor deze locatie geen gebruik worden gemaakt van vrij grondverzet volgens de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Gilze en Rijen en de bijbehorende bodembeheernota. Er moet worden uitgegaan van een verdachte locatie en die zijn uitgesloten van de mogelijkheden die de bodembeheernota biedt bij grondverzet.

De vrijkomende grond wordt op de locatie hergebruikt waardoor ten aanzien van het aspect bodem geen belemmeringen zijn voor de planontwikkeling.

5.4 Waterparagraaf

Het onderhavige plangebied is niet gelegen binnen een grondwaterbeschermings- en/of waterwingebied. 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 oppervlakte water of naar het riool.

Het Waterschap Brabantse Delta heeft in de 'Keur waterkeringen en oppervlaktewateren, september 2005' echter aangegeven dat voor toename van verharding met minder dan 2.000m², geen infiltratie danwel retentie toegepast hoeft te worden. Met het saneren van de nog aanwezige glasopstanden zal het oppervlak aan verharding afnemen. Infiltratie danwel retentie is derhalve niet noodzakelijk. Er wordt binnen het plangebied gekozen om conform de bestaande situatie het schone regenwater te laten infiltreren in de grond.

Het aspect waterhuishouding vormt derhalve geen belemmering voor het realiseren van de voorgestane ontwikkeling.

5.5 Flora en fauna

Het plangebied ligt niet in een Habitat- of Vogelrichtlijngebied of in de nabijheid of de invloedssfeer ervan. Bescherming in het kader van de Habitatrichtlijn of de Vogelrichtlijn is dan ook niet aan de orde. Het plangebied ligt tevens niet in de nabijheid van de Ecologische Hoofdstructuur of Groene Hoofdstructuur. Vanuit het gemeentelijk natuurbeleid rust dan ook geen planologische gebiedsbescherming op de locatie.

Op de planlocatie zijn nu opstallen in de vorm van kassen aanwezig. Deze opstallen worden gesloopt ten behoeve van de ontwikkeling. Op het terrein is derhalve geen geschikte habitat voor de diverse beschermde soorten aanwezig.

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

5.6 Archeologie

Bij de ontwikkeling van functies dient rekening gehouden te worden met de aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant staat aangegeven welke archeologische en cultuurhistorische waarden in het landschap (in potentie) aanwezig zijn.

Archeologie

De planlocatie heeft een hoge of middelhoge indicatieve archeologische waarde. De Provincie heeft bepaald dat bij gebieden met een hoge of middelhoge waarde een nader archeologisch onderzoek uitgevoerd dient te worden.



Figuur 10 Cultuurhistorische Waardenkaart

Bron: Provincie Noord-Brabant

De gemeente Gilze en Rijen heeft echter in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied de archeologische waarden opgenomen. Het plangebied valt binnen de dubbel bestemming 'Waarde – Archeologie'. Binnen deze bestemming is bepaald dat binnen de aanwezige bouwvlakken gebouwd mag worden zonder dat hiervoor een aanlegvergunning en derhalve het uitvoeren van een archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Cultuurhistorie

In de omgeving van het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aangegeven.

Ten aanzien van archeologie en cultuurhistorie zijn er geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.7 Hinder bedrijvigheid

Om te komen tot een ruimtelijke relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Hieronder wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven, anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woongebieden. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de door de VNG opgestelde Lijst van bedrijfsactiviteiten. Door het aanbrengen van een zonering ofwel een verantwoorde afstand tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies, wordt hinder en gevaar voorkomen.

In de nabije omgeving zijn geen bedrijven aanwezig die mogelijk belemmeringen geven aan onderhavige ontwikkeling.

5.8 Externe veiligheid

De toetsing ten behoeve van de externe veiligheid betreft het risico veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en per buisleiding en het risico veroorzaakt door risicovolle inrichtingen die onder het Bevi (Besluit externe veiligheid inrichtingen) en de overige objecten die een externe veiligheidsrisico kennen vallen. Een overzicht van de risicovolle activiteiten in de nabijheid van het plangebied is afgeleid uit de risicokaart Noord-Brabant. Er zijn geen risico-objecten waarvan het zogenaamde plaatsgebonden risico het plangebied overlapt of waarvan het groepsrisico relevant is voor het plangebied.

Er liggen geen spoorwegen, buisleidingen en rijks- of provinciale wegen op een afstand van minder dan 200 meter van het plangebied. Evenmin is er sprake van een plasbrandaandachtsgebied. Het plan voldoet derhalve aan de vigerende normstelling externe veiligheid.

5.9 Kabels en leidingen

Op of in de nabijheid van de planlocatie zijn geen kabels en/of leidingen aanwezig. Het aspect kabels en leidingen vormt derhalve geen belemmering voor de ontwikkeling.

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 woning als gevolg van de activiteiten op en rond de vliegbasis.

Op het perceel is wel een IHCS zone gelegen als gevolg van de vliegbasis. Deze gebiedsaanduiding is derhalve op de planverbeelding opgenomen. Het opnemen van de zone heeft tot gevolg dat er sprake is van een obstakelvrij vlak van 56 meter boven NAP. Dit heeft derhalve geen consequenties voor de op te richten woning.

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 daadwerkelijk toekomstige ontwikkelingen zijn nog niet definitief vastgelegd.

Het plangebied is gelegen binnen de aanduiding voor nieuw woongebied. De Versterstraat is aangeduid als laan. De bebouwing richt zich met de voorzijde naar deze zogenaamde lanen. De nieuwe woning wordt conform de woning aan de Versterstraat nummer 4 opgericht met de langsgevel parallel aan de Versterstraat. De voorgevel zal op gelijke afstand van de weg gelegen zijn.

6.2 Relatie met de omgeving

De planlocatie is gelegen aan de Versterstraat, een van de oude linten van het dorp Gilze. Kenmerkend zijn de clusters van (voormalige) boerderijen en woningen met daartussen openheid waarin het landschap waar te nemen is.

Met de ontwikkeling van de nieuwe woning wordt aangesloten op het ritme en het patroon van de bebouwing in de omgeving van het plangebied.

6.3 Bebouwingsstructuur

Met de bebouwingsstructuur van de woning wordt aangesloten op de bebouwingsstructuur in de omgeving van het plangebied. De woning wordt opgericht op een afstand van circa 7,5 meter van de weg. De woning wordt opgericht evenwijdig aan de weg en de woning wordt 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. Het nieuwe bouwperceel wordt voorzien van hagen of lage groene beplanting. De bouwkegel heeft een dusdanige grootte dat er een ruime tuin resteert.

6.5 Speelvoorzieningen

Het plangebied is relatief kleinschalig en voorziet in de bouw van één nieuwe woning en de sloop van de bestaande kassen op het perceel. Er is niet voorzien in (speel)voorzieningen in onderhavig bestemmingsplangebied.

6.6 Ontsluiting

De nieuw op te richten woning wordt ontsloten op de Versterstraat. Met de beoogde ontwikkeling wordt één nieuwe woning ontsloten op de Versterstraat terwijl in samenhang hiermee circa 1.910m² kassen worden gesloopt.

Thans vinden van en naar de planlocatie vervoersbewegingen van en naar de kassen plaats die met de beoogde ontwikkeling zullen verdwijnen. Het aantal verkeersbewegingen op de locatie zal derhalve niet toenemen met de nieuwe ontwikkeling.

6.7 Parkeren

Ten aanzien van de benodigde parkeerplaatsen wordt uitgegaan van de algemene kencijfers van het CROW, publicatie 182. Voor de ontwikkeling van een woning in het buitengebied wordt uitgegaan van een parkeernorm van 1,8 - 2,2 parkeerplaatsen. Bij de nieuw op te richten woning wordt plaats geboden aan 2 parkeerplaatsen op eigen terrein.

6.8 Beeldkwaliteit

In de welstandnota van de gemeente Gilze en Rijen is het plangebied aangeduid als 'Kleinschalige dorpslinten in Rijen en Gilze'. Langs de linten is sprake van een gevarieerde bebouwingsopzet. De gevelwanden zijn voornamelijk opgebouwd uit vrijstaande en aaneen gebouwde kleinschalige lintbebouwing, uit verschillende bouwperiodes, welke dicht aan de weg, in de voorgevelrooilijn zijn gepositioneerd. De architectuur van de organisch gegroeide lintbebouwing wordt gekenmerkt door een bouwhoogte van overwegend 1 of 2 bouwlagen met kap. De dakvormen zijn veelal zadel- of mansardedaken met de noklijn evenwijdig aan de straat, afgewisseld met topgevels en samengestelde daken.

Het materiaalgebruik bestaat hoofdzakelijk uit aardkleurige baksteen in donkere en lichte tinten, afgewisseld met licht gepleisterde gevels en dakbedekking van donkere of rode dakpannen. Het welstandsbeleid is erop gericht om de oorspronkelijke karakteristiek van de linten te handhaven. Nieuwe bebouwingselementen worden zorgvuldig ingepast in de bestaande linten.

De uitstraling van de woning moet aansluiten op de verkaveling, korrelgrootte, voorgevelrooilijn en bouwmassa van de omgeving en bij het welstandsbeleid op de linten.

De woning dient te voldoen aan de navolgende beeldkwaliteitseisen:

- De woning wordt opgericht evenwijdig aan de Versterstraat;
- De woning hoeft niet perse traditioneel uitgevoerd te worden; het is mogelijk te werken met modernere vormgeving binnen een meer traditionele bouwstijl;
- De woning wordt bedekt met een zadeldak;
- De gevel is van een baksteen in een aard kleur, delen met wit stucwerk is mogelijk;
- De dakbedekking van de woning bestaat uit een rode of donkere pan in een matte kleurstelling;

- De afstand van het hoofgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt tenminste 5 meter;
- Bijgebouwen dienen in sterke samenhang met de architectuur van het hoofgebouw te worden opgericht.

Hoewel de woning dient te refereren aan een landelijke stijl, hoeft voor de woning niet perse gewerkt te worden met een traditionele verschijningsvorm. Het toepassen van moderne elementen en materialen is toegestaan.

6.9 Fasering

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de oprichting van één woning. Ten behoeve van de woning worden de bestaande kassen op het perceel vooraf aan de vaststelling van het bestemmingsplan gesloopt.

7. FINANCIËLE HAALBAARHEID

De ontwikkeling van het terrein is geheel particulier initiatief. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente Gilze en Rijen zal een anterieure overeenkomst gesloten worden. Met het sluiten van deze overeenkomst is het kostenverhaal verzekerd.

Verder is opgenomen dat eventuele planschade door initiatiefnemer wordt vergoed.

8. DE BESTEMMINGEN

8.1 Het juridisch plan

Het bestemmingsplan 'Versterstraat naast nummer 4' 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 bestemming 'Wonen' is aangegeven, evenals de aanduidingen 'plangrens' en 'bouwvlak'. Tenslotte is de zone 'overig' 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 wordt de op de verbeelding opgenomen bestemming 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.

Artikel 3 Wonen

Het perceel is bestemd als 'Wonen'. De inhoudsmaat van de woningen bedraagt maximaal 750 m³, inclusief aan- en uitbouwen. Daarnaast is 100 m² aan bijgebouwen toegestaan.

Artikel 4 Waarde - Archeologie

Bouwen op gronden voorzien van de dubbelbestemming Waarde - Archeologie is uitsluitend toegestaan indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de archeologische waarden voldoende zijn vastgesteld.

Archeologisch onderzoek is niet verplicht voor:

- bouwen binnen bestaande bouwvlakken;
- bouwen waarbij het bestaande oppervlak aan bebouwing niet wordt uitgebreid en waarbij gebruikgemaakt wordt van de bestaande fundering;
- bouwwerken met een oppervlak kleiner dan 100 m²;
- bouwwerken die zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm en zonder heiwerkzaamheden kunnen worden geplaatst.

Artikel 5 Waarde - Landschap 4

Om de kwetsbare landschapstypen te beschermen is een dubbelbestemmingen opgenomen. In de dubbelbestemming wordt onderscheid gemaakt in de mogelijkheid voor teeltondersteunende voorzieningen en de werken en werkzaamheden waarvoor een aanlegvergunning vereist is.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Antidubbeltelbepaling

Dit artikel bevat een algemene regeling waarmee kan worden voorkomen dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogd, bijvoorbeeld ingeval (onderdelen van) bouwvlakken van eigenaars verschillen. De regeling is met name van belang met het oog op woningbouw.

Artikel 7 Algemene bouwregels

Bestaande maten

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

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

In dit artikel is een algemeen verbod opgenomen voor gebruik in strijd met de bestemmingen. Lid b bevat de zogenaamde 'toverformule', door middel waarvan ontheffing van de algemene gebruiksverboden kan worden verleend.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

Gebiedsaanduidingen ten behoeve van de militaire vliegbasis

Ten aanzien van de militaire vliegbasis is de gebiedsaanduidingen 'Overig IHCS (IHCS, obstakelvrije zones)' opgenomen.

Vanwege de aanwezigheid van funnels gelden er hoogtebeperkingen in het plangebied. De hoogtebeperkingen worden, in tegenstelling tot andere bepalingen met betrekking tot goot- en bouwhoogten, niet gemeten vanaf peil, maar ten opzichte van NAP. Deze hoogtebeperkingen zijn over het algemeen erg klein (gebouwen groter dan bijvoorbeeld 30 m tot 100 m niet toegestaan). Het bestemmingsplan maakt dergelijk bouwwerken niet mogelijk.

Gebiedsaanduidingen ten behoeve van het reconstructieplan

De benaming van de deelgebieden in het reconstructieplan is sterk gericht op de ontwikkelingsmogelijkheden van de intensieve veehouderij. Omdat de afweging van belangen in het bestemmingsplan niet alleen de intensieve veehouderij betreft, is ervoor gekozen om voor deze deelgebieden een andere benaming te hanteren. In de SVBP is een andere benaming alleen mogelijk indien de hoofdgroep 'overig' wordt gebruikt. In deze hoofdgroep wordt onderscheid gemaakt in de volgende verschillende gebieden:

- Overig-agrarisch verbredingsgebied;
- Overig-kernrandzone.

Naast de extra mogelijkheden voor de intensieve veehouderij, worden er extra mogelijkheden geboden voor omschakeling naar een andere productietak, de uitbreiding van agrarische bouwvlakken en het toestaan van neven- en vervolgfuncties.

Nieuwvestiging en omschakeling

Er is sprake van omschakeling indien het een nieuwe productietak betreft op een bestaand agrarisch bedrijf. De grondgebonden landbouw is de enige productietak die in het gehele plangebied rechtsreeks is toegestaan en daarom niet voorzien is van een specifieke aanduiding. Omdat de overige productietakken niet in het gehele plangebied rechtstreeks zijn toegestaan, zijn de overige productietakken voorzien van een op de productietak gerichte aanduiding.

Ondanks de specifieke aanduiding is het mogelijk dat bepaalde productietakken in 1 of meer deelgebieden toch rechtstreeks zijn toegestaan. Indien dit aan de orde is, is dit geregeld in de dubbelbestemming.

Omschakeling naar intensieve veehouderij is binnen dit bestemmingsplan niet mogelijk. Nieuwvestiging van intensieve veehouderijen is niet toegestaan. Er is sprake van nieuwvestiging indien een nieuw agrarisch bedrijf, met een nieuw agrarisch bouwvlak wordt gevestigd.

Vergroten bouwvlak

Per gebiedsaanduiding en per productietak is aangegeven wat de maximale omvang van het bouwvlak na vergroting mag bedragen. Voor de vergroting van het bouwvlak dient voldaan te worden aan bepaalde voorwaarden.

Indien het bouwvlak ten behoeve van permanente teeltondersteunende voorzieningen wordt vergroot, dient in het wijzigingsplan te worden bepaald dat de vergroting van het bouwvlak uitsluitend mag worden gebruikt voor de plaatsing van permanente teeltondersteunende voorzieningen en niet voor bedrijfsgebouwen.

Neven- en vervolgfuncties

Per gebiedsaanduiding is tevens aangegeven welke nevenfuncties, al dan niet na ontheffing, op het agrarisch bedrijf zijn toegestaan. Tevens zijn er voorwaarden voor het verlenen van ontheffing opgenomen. Gezien de mogelijk negatieve effecten van de nevenfuncties in relatie tot de kwetsbaarheid van het landschap, zijn niet overal alle nevenfuncties toegestaan. Per gebiedsaanduiding is aangegeven welke nevenfuncties kunnen worden toegestaan.

Na beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering, zoals van toepassing op onderhavig bestemmingsplan, zijn onder voorwaarden vervolgfuncties toegestaan. Per gebiedsaanduiding is aangegeven welke vervolgfuncties zijn toegestaan. In de kernrandzone zijn vervolgfuncties toegestaan die passen bij een meer dorps karakter.

Artikel 10 Algemene ontheffingsregels

In dit artikel wordt aangegeven in hoeverre ontheffing kan worden verleend voor geringe afwijkingen van de bouwregels (maatvoering), voor zover al niet elders in de planregels in afwijkingen is voorzien.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregel

Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor geringe overschrijdingen van bestemmingsgrenzen. Ook zijn er wijzigingsbevoegdheden opgenomen in relatie tot de archeologische waarden in het plangebied.

Artikel 12 Algemene procedureregels

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

Artikel 13 Overige regels

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

Overgangsrecht bouwwerken

Het overgangsrecht ten aanzien van bouwen is neergelegd in artikel 14 lid 1. Uitbreiding van de bebouwing die onder het overgangsrecht valt is slechts mogelijk met ontheffing van burgemeester en wethouders.

Overgangsrecht gebruik

Lid 14.2 betreft de overgangsbepaling met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken voor zover dat gebruik afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt.

Artikel 15 Slotregel

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

9. PROCEDURES

9.1.1. Vooroverleg

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) hoofdstuk 3 "Bestemmingsplannen", zijn in artikel 3.1.1 regels opgenomen met betrekking tot het voeren van overleg bij de voorbereiding van een bestemmingsplan.

Burgemeester en wethouders zijn gehouden, daar waar nodig, overleg te plegen met de diensten van het Rijk en de provincie Noord-Brabant danwel met instanties die belast zijn met de behartiging van de belangen welke in het onderhavige bestemmingsplan in het geding zijn.

In het kader van het wettelijk vooroverleg is een drietal reacties ontvangen.

Rijkswaterstaat

Rijkswaterstaat heeft aangegeven dat geen belangen van deze instantie in het geding zijn.

Waterschap Brabantse Delta

Het Waterschap heeft aangegeven geen op- of aanmerkingen te hebben over het voorontwerp en geeft een positief wateradvies. Wél attendeert zij initiatiefnemers er op, dat voor bronneringswerkzaamheden mogelijk een vergunning op grond van de keur van toepassing is.

Provincie Noord-Brabant

De provincie constateert dat sprake is van de bouw van een nieuwe woning in agrarisch gebied, tevens zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Hoofdstuk 11 van de provinciale Verordening Ruimte is hierop van toepassing. Thema "Kwaliteitsverbetering in bebouwingsconcentraties"; de provincie verwacht in het plan een verantwoording op welke wijze de ontwikkeling zich verhoudt met de kwaliteitsverbetering van het landschap. Daarbij wordt de koppeling gelegd met artikel 2.2 van de Verordening Ruimte. Thema "Kwaliteitsverbetering van het landschap"; de provincie is van mening dat de sloop van de kassen had moeten plaatsvinden ten tijde van het toekennen van de Woonbestemming en dus in deze procedure niet kan worden ingezet als invulling van de eisen voor kwaliteitsverbetering van het landschap.

In de Nota inspraak en overleg, welke als bijlage is bijgevoegd, is de reactie van de gemeente Gilze en Rijen opgenomen. De vooroverleg reactie leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van het plan. In de toelichting is een extra alinea toegevoegd met betrekking tot "zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit".

9.1.2. Inspraak

De gemeente Gilze en Rijen heeft bij raadsbesluit van 21 februari 1994 de inspraakverordening vastgesteld. Conform de gemeentelijke inspraakverordening heeft het voorontwerpbestemmingsplan vanaf 28 juni 2012 6 weken ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn geen inspraakreacties ontvangen.

9.2 Verdere procedure

Het ontwerpbestemmingsplan zal 6 weken ter inzage gelegd worden zodat een ieder in de gelegenheid wordt gesteld een zienswijze in te dienen.

Bijlage 1

Geachte heer Huijben,

Allereerst dank voor toezending van beide voorontwerp bestemmingsplannen.

Rijkswaterstaat heeft als beheerder van hoofdinfrastructuur geen belang bij deze ruimtelijke ontwikkelingen. Een nadere inhoudelijke reactie wordt dan ook niet nodig geacht.

Rest mij u succes toe te wensen met de verder planprocedure!

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Gert Jan Nass

adviseur ruimtelijke ordening en plantoetsing

Rijkswaterstaat dienst Noord-Brabant

Afdeling Planvorming en Advies

Zuidwal 58 5211 JK 's-Hertogenbosch

Postbus 90157 | 5200 MJ 's-Hertogenbosch

M 06-46 38 21 16

gertjan.nass@rws.nl

www.rijkswaterstaat.nl

Water. Wegen. Werken. Rijkswaterstaat.

Van: Johan Huijben [mailto:jfm.huijben@gilzerijen.nl]

Verzonden: woensdag 27 juni 2012 9:25

Aan: G.C. (Gaby) Toenbreker; info@brabant.nl; info@brabantsedelta.nl; r.van.rijen@brabantsedelta.nl; dvddzrom.dz.dvd.cdc@mindef.nl; Rijkswaterstaat ROplannen Brabant

Onderwerp: Vooroverleg (Bro) voorontwerpbestemmingsplan "Versterstraat naast nummer 4" in Gilze.

L.S.,

Met ingang van donderdag 28 juni 2012 ligt voor een periode van 6 weken voor inspraak ter inzage het voorontwerpbestemmingsplan "Versterstraat naast nummer 4" in Gilze.

Dit plan maakt het mogelijk om een woning op te richten waar nu nog kassen aanwezig zijn. De verbeelding, de regels en toelichting, en de publicatie zijn bij deze mail bijgevoegd.

Wenst u een vooroverlegreactie te geven op grond van het Bro ?

Dan zie ik uw reactie graag uiterlijk 8 augustus tegemoet.

Kort na 8 augustus willen we het ontwerpbestemmingsplan vaststellen en publiceren.

Heeft u nog vragen ?
Bel of mail gerust !

Met vriendelijke groet,
Johan Huijben
Beleidsmedewerker Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

T 0161 – 290 126
E jfm.huijben@gilzerijen.nl
F 0161 – 223 851
I www.gilzerijen.nl

Aanwezig op maandag t/m vrijdag

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail afdruckt!

Voor disclaimer zie http://www.gilzerijen.nl/internet/over-deze-website_3247/item/proclaimer_23735.html

Bijlage 2



Gemeente Gilze-Rijen
De heer J. Huijben
Postbus 73
5120 AB RIJEN

Gemeente Gilze en Rijen			
Stuk nr. <i>12ink aub2</i>			
18 JULI 2012			
Zaak nr.			
Burg.	Secr.	ter beh <i>Ro</i>	kopie naar

Uw e-mail van : 27 juni 2012
Uw kenmerk :
Ons kenmerk : *12UT009513*
Barcode :
Behandeld door : mevrouw E. van Aart
Doorkiesnummer : 076-564 15 46
Datum : 17 juli 2012
Verzenddatum :

17 JULI 2012

Onderwerp: wateradvies voorontwerp bestemmingsplan "Versterstraat naast nummer 4" te Gilze.

Geachte heer Huijben,

Op 27 juni 2012 heeft u het voorontwerp bestemmingsplan "Versterstraat naast nummer 4" te Gilze per e-mail toegestuurd met het verzoek om conform de watertoets een advies uit te brengen zoals bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Naar aanleiding van het voorontwerp bestemmingsplan hebben wij geen op- en aanmerkingen.

Aangezien de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan geven wij een positief wateradvies.

Wel willen wij er voor de volledigheid op attenderen dat wanneer voor werkzaamheden bronneren nodig is, hierop de Keur van waterschap Brabantse Delta van toepassing is. Voor nadere informatie over bronneren kan contact opgenomen worden met mevrouw J. Nooren van het waterschap op telefoonnummer 076-564 10 83.

Voor nadere informatie over planadvies en/of watervergunningen verzoeken wij u contact op te nemen met mevrouw E. van Aart van het waterschap op het telefoonnummer 076 564 15 46.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Namens het Dagelijks Bestuur
Hoofd afdeling plantoetsing & vergunningen

ir. A.H.J. Bouten

b/a

Bijlage 3

Gemeente Gilze en Rijen			
Stuk nr. 12ink ouo2g			
17 JULI 2012			
Zaak nr.			
Burg.	Secr	ter beh	kopie naar
		Ro	

Het college van burgemeester en wethouders van Gilze en Rijen
Postbus 73
5120 AB RIJEN

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
Bank ING 67.45.60.043
Postbank 1070176

VERZONDEN 16 JULI 2012

Onderwerp

Vooroverlegreactie voorontwerp-bestemmingsplan 'Versterstraat naast nummer 4'

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Versterstraat naast nummer 4'.

In onderstaande reactie beperken wij ons tot de vraag hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciale ruimtelijke beleid relevant zijn.

1. Planbeschrijving

Het bestemmingsplan voorziet in een nieuwe woning in agrarisch gebied, zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling.

2. Provinciale belangen

De provincie legt haar hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 vast in de Structuurvisie ruimtelijke ordening.

Tegelijkertijd zijn de te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen vastgelegd in de Verordening ruimte Noord-Brabant 2012, die op 11 mei 2012 door Provinciale Staten is vastgesteld en op 1 juni 2012 in werking is getreden. De Verordening ruimte vormt het provinciaal toetsingskader voor ruimtelijke plannen.

Ten aanzien van het onderhavige voorontwerp hebben wij de volgende opmerkingen.

Regels voor het wonen buiten bestaand stedelijk gebied

De nieuwbouw van woningen buiten bestaand stedelijk gebied in zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling is mogelijk op grond van hoofdstuk 3 of hoofdstuk 11 van de Verordening ruimte. De realisering van één woning op zich kan niet worden aangemerkt als stedelijke ontwikkeling, waardoor hoofdstuk 3 van de Verordening ruimte niet van toepassing is. Het voorontwerp bestemmingsplan

Datum

16 juli 2012

Ons kenmerk

C2079861/3060648

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

M.E.B. Houtman-
Frambach

Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling
en Handhaving

Telefoon

(073) 681 26 60

Fax

(073) 680 76 45

Bijlage(n)

-

E-mail

mhoutman@brabant.nl

Het provinciehuis is vanaf het centraal station bereikbaar met stadsbus, lijn 61 en 64, halte Provinciehuis of met de treintaxi.



dient daardoor getoetst te worden aan hoofdstuk 11 van de Verordening ruimte.

Datum

16 juli 2012

Ons kenmerk

C2079861/3060648

Thema Kwaliteitsverbetering in bebouwingsconcentraties

Artikel 11.4. van de Verordening ruimte stelt dat een bestemmingsplan dat is gelegen in een bebouwingsconcentratie binnen een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling onder voorwaarden kan voorzien in de nieuwbouw van één of meerdere woningen.

Gelet op hetgeen is bepaald in artikel 11.4 lid 2, verwachten wij een verantwoording op welke wijze de ontwikkeling zich verhoudt met de kwaliteitsverbetering van het landschap. Aandacht wordt daarbij gevraagd voor de bepaling onder 11.4 lid 2 onder c en de verwijzing naar artikel 2.2 van de Verordening ruimte.

Thema Kwaliteitsverbetering van het landschap

De kwaliteitsverbetering van het landschap kan mede het slopen van bebouwing betreffen. In de toelichting vermeldt u dat de glasopstanden bij de bestaande burgerwoning gesaneerd worden. Deze sanering had naar onze mening ten tijden van het voorzien in het gebruik van de voormalige bedrijfswoning als burgerwoning plaats moeten vinden en kunnen wij om die reden niet zien als invulling van kwaliteitsverbetering in het onderhavige plan.

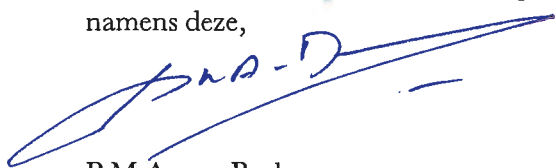
Wij zijn van mening dat in de toelichting van het bestemmingsplan een inzichtelijke verantwoording ontbreekt waarin is onderbouwd op welke wijze de realisatie van deze woning gepaard gaat met kwaliteitsverbetering van het landschap. Tevens ontbreekt een anterieure overeenkomst waarin de kwaliteitsverbetering wordt zekergesteld. Wij achten het bestemmingsplan op deze punten in strijd met de Verordening ruimte.

Mede gezien de bepaling in 11.4. lid 2 onder c. bieden wij aan om ter zijner tijd, op basis van de door u voorgestane kwaliteitsverbetering, in overleg te treden.

3. Conclusie

Op basis van de overgelegde gegevens constateren wij strijdigheid met de Verordening ruimte op de hiervoor genoemde punten. Wij vragen u het bestemmingsplan aan te vullen dan wel te wijzigen en daarbij nadrukkelijk rekening te houden met hetgeen hierboven is verwoord.

De directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving,
namens deze,



P.M.A. van Beek,
bureauhoofd Toezicht Ruimtelijke Ontwikkeling



Bijlage 4

Gilze en Rijen

Bestemmingsplan Versterstraat naast nummer 4

Nota inspraak en overleg

Inleiding.

Van 28 juni 2012 tot en met 8 augustus 2012 heeft het voorontwerpbestemmingsplan “Versterstraat naast nummer 4” in het kader van de inspraakverordening van de gemeente Gilze en Rijen/artikel 3.4 van de Algemene Wet Bestuursrecht ter inzage gelegen. In deze periode zijn betrokkenen en belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om te reageren op de inhoud van het voorontwerpbestemmingsplan.

Het voorontwerpbestemmingsplan is op 27 juni 2012 aan diverse instanties toegezonden in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Wro.

Deze nota heeft tot doel belangstellenden in de gelegenheid te stellen om kennis te nemen van de inspraak- en overlegreacties en het standpunt van de gemeente Gilze en Rijen hierin. De Nota maakt integraal onderdeel uit van het bestemmingsplan “Versterstraat naast nummer 4”. In hoofdstuk 9 (Procedures) wordt naar deze Nota verwezen.

Er zijn geen inspraakreacties ontvangen.

In het kader van het wettelijk vooroverleg is een 3-tal reacties ontvangen. De reactie van Rijkswaterstaat houdt in dat aangegeven wordt dat geen belangen van deze instantie in het geding zijn. Waterschap Brabantse Delta heeft aangegeven geen op- of aanmerkingen te hebben over het voorontwerp en geeft een positief wateradvies. Wél attendeert zij initiatiefnemers er op, dat voor bronneringswerkzaamheden mogelijk een vergunning op grond van de keur van toepassing is. Inhoudelijke bespreking/beoordeling van deze beide reacties kan verder achterwege blijven.

De overlegreactie van de provincie Noord-Brabant wordt hieronder samengevat en beantwoord. Daarbij is aangegeven of, en in welke mate, de reactie aanleiding geeft tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

Reactie van provincie Noord-Brabant

Samenvatting.

De provincie constateert dat sprake is van de bouw van een nieuwe woning in agrarisch gebied, tevens zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Hoofdstuk 11 van de provinciale Verordening Ruimte is hierop van toepassing.

1. Thema “Kwaliteitsverbetering in bebouwingsconcentraties”; de provincie verwacht in het plan een verantwoording op welke wijze de ontwikkeling zich verhoudt met de kwaliteitsverbetering van het landschap. Daarbij wordt de koppeling gelegd met artikel 2.2 van de Verordening Ruimte.
2. Thema “Kwaliteitsverbetering van het landschap”; de provincie is van mening dat de sloop van de kassen had moeten plaatsvinden ten tijde van het toekennen van de Woonbestemming en dus in deze procedure niet kan worden ingezet als invulling van de eisen voor kwaliteitsverbetering van het landschap.

Reactie gemeente “Kwaliteitsverbetering in bebouwingsconcentraties”.

Het bestemmingsplan voorziet in een nieuwe woning in toekomstig stedelijk uitbreidingsgebied. Ten noorden van de projectlocatie ligt de bebouwde kom, ten zuiden daarvan is voorzien in woningbouw tot 2020. Via onderstaande foto's wordt een feitelijk beeld geschetst van de huidige situatie.



Luchtfoto van de locatie.



Zicht vanaf Versterstraat komend vanuit het dorp.



Zicht vanaf Versterstraat richting het dorp

Duidelijk zichtbaar is de bestaande woning nummer 4 met aan beide zijden en achter de woning de kassen. Door sloop van de kassen wordt “gebiedsverstorende bebouwing” geamoveerd. Hierdoor ontstaat een kwalitatief beter en meer open straatbeeld. Inhoudelijk staat voor de gemeente buiten kijf dat de voorgestane ontwikkeling zeker bijdraagt aan kwaliteitsverbetering in de bebouwingsconcentratie en directe omgeving. Daarom is inhoudelijke aanpassing van het plan niet nodig.

Desalniettemin volgt de gemeente de provincie in de kritiek dat een en ander beter kan worden verwoord in de toelichting bij het bestemmingsplan. Hoofdstuk 2 van de toelichting zal worden aangepast/uitgebreid.

Conclusie “Kwaliteitsverbetering in bebouwingsconcentraties”.

De vooroverlegreactie leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van het plan. In de toelichting wordt een extra alinea toegevoegd met betrekking tot “zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit”.

Reactie gemeente “kwaliteitsverbetering van het landschap”

De huidige bestemming “Wonen” is aan het perceel toegekend bij de vaststelling van het bestemmingsplan “Buitengebied” (2010). Daarbij is aan de locatie tevens de nadere aanduiding “VAB” toegevoegd. In paragraaf 3.8.2 van de toelichting van het bestemmingsplan Buitengebied is aangegeven dat deze aanduiding tevens verband houdt met de mogelijkheid om de nog aanwezige (voormalige) bedrijfsbebouwing mogelijkheden te bieden voor nevenfuncties. Anders dan de provincie in zijn vooroverlegreactie stelt, gold dus niet de verplichting om de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen af te breken. De provincie heeft zich in de procedure voor het bestemmingsplan Buitengebied noch in de fase van vooroverleg, noch in de fase van het ontwerp zich tegen dit uitgangspunt verzet. Hieruit mag worden afgeleid dat de provincie deze benaderingwijze onderschreef, of althans niet in strijd achtte met het provinciaal beleid. De gemeente deelt dus niet het standpunt dat de kassen al eerder verwijderd hadden moeten zijn. Sterker nog, de kassen zijn “bij recht” nog aanwezig. De gemeente ziet daarom niet in, dat de kassen nu niet kunnen worden ingezet ten behoeve van de kwaliteitsverbetering als bedoeld in de verordening ruimte.

Voor wat betreft kwaliteitsverbetering van het landschap, wordt – met de sloop van de kassen als inzet – voldaan aan de criteria die de provincie heeft gesteld in de provinciale “handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap” (2011). In de toelichting van het bestemmingsplan is dit nader onderbouwd als reactie op de provinciale opmerking over “kwaliteitsverbetering in bebouwingsconcentraties”.

Ten slotte merkt de provincie op dat een anterieure overeenkomst, waarin de kwaliteitsverbetering wordt verzekerd, nog ontbreekt. Initiatiefnemer en de gemeente hebben echter al in maart 2012 een realisatieovereenkomst (anterieure overeenkomst) getekend, waarin initiatiefnemer is verplicht om na de fase van voorontwerpbestemmingsplan, maar in ieder geval vóór de vaststelling en ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan “Versterstraat naast nummer 4” de aanwezige kassen te hebben gesloopt. De overeenkomst zal ter kennisgeving worden aangeboden aan de provincie.

Conclusie “Kwaliteitsverbetering van het landschap”

Het plan behoeft op dit punt geen aanpassing.

Vastgesteld door burgemeester en wethouder van Gilze en Rijen op 4 september 2012.