

Gemeente Gilze en Rijen
Bestemmingsplan
'Woongebied Gilze'

projectnr. 152535/02
december 2012

	datum	nummer besluit	resultaat
• voorontwerp	8-11-2011		voor inspraak ter inzage 24-11-2011 t/m 04-01-2012
• ontwerp			ter inzage legging 07-06-2012 t/m 18-07-2012
• besluit gemeenteraad	24-09-2012		vastgesteld
• in werking/ onherroepelijk	13-12-2012		onherroepelijk

Opdrachtgever

Gemeente Gilze en Rijen
Postbus 73
5120 AB RIJEN

datum vrijgave	beschrijving	goedkeuring	vrijgave
december 2012	onherroepelijk	ing. M. Fransen	ing. R.H. van Trigt

Inhoud

1	Inleiding	5
1.1	Verplichtingen	5
1.2	Aanleiding	5
1.3	Herstructureringsopgaven in Gilze	8
1.4	Plangebied	11
1.5	Vigerende bestemmingsplannen	12
1.6	Planvorm	14
1.7	Leeswijzer	14
2	Beleidskader	15
2.1	Europees beleid	15
2.1.1	Vogel- en Habitatrichtlijn	15
2.1.2	Verdrag van Valletta (Malta)	15
2.1.3	Europese Kaderrichtlijn water	16
2.2	Rijksbeleid	17
2.2.1	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	17
2.2.2	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	17
2.2.3	Nota Belvédère	18
2.2.4	Flora- en faunawet	18
2.2.5	Wet luchtkwaliteit	19
2.2.5.1	Besluit niet in betekende mate bijdragen	19
2.2.6	Externe veiligheid	20
2.2.7	Nationaal Waterplan	20
2.3	Provinciaal en regionaal beleid	23
2.3.1	Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant	23
2.3.2	Verordening Ruimte	23
2.4	Gemeentelijk beleid	25
2.4.1	Structuurplan	25
2.4.2	Woonvisie 2011 - 2021	25
2.4.3	Gemeentelijk rioleringsplan 2009-2014	26
2.4.4	Bijlagenrapport Structuurplan Gilze 'De Verantwoording'	27
2.4.5	Archeologisch beleid	28
2.4.6	Notitie prostitutiebeleid Gilze en Rijen	29
2.4.7	Welstandsnota Gemeente Gilze en Rijen (2007)	30
2.4.8	GVVP 2009-2015	31
2.4.9	Groenstructuurplan 2011	31
2.4.10	Duurzaam bouwen	32
2.4.11	Integraal Kwaliteitsbeheer Openbare Ruimte	33
2.4.12	Monumentenverordening	33
2.4.13	Milieu 2006-2010, actualisatie 2007	33
2.4.14	Aan huis gebonden beroepen	33
2.4.15	Mantelzorg	33
2.4.16	Meergeneratiewoningen	34
2.4.17	Kamerverhuur verordening	35

3	Beschrijving plangebied	37
3.1	Functionele analyse	37
3.1.1	Wonen	37
3.1.2	Bedrijvigheid	38
3.1.3	Winkels/horeca/dienstverlening/kantoren	39
3.1.4	Maatschappelijke voorzieningen	41
3.2	Ruimtelijke analyse	42
3.2.1	Gilze algemeen	42
3.2.2	Bebouwingsstructuur	43
3.2.3	Groen	44
3.2.3.1	Karakteristiek Gilze (bron: Groenstructuur Gilze)	44
3.2.3.2	Huidige groenstructuur	46
3.2.4	Verkeersstructuur	48
3.3	Bodem	48
3.4	Waterhuishouding	49
3.5	Archeologie en cultuurhistorie	50
3.6	Netwerken	52
3.7	Vliegbasis Gilze-Rijen	52
3.7.1	IHCS	52
3.7.2	Munitiezone	53
3.7.3	Geluid	54
3.7.4	50 dB(A)-zone	54
3.7.5	Ke zonering	54
4	Realiserings- en uitvoeringsaspecten	55
4.1	Geluid	55
4.2	Lucht- en geurkwaliteit	55
4.3	Wet milieubeheer	57
4.3.1	Bedrijven en milieuzonering	57
4.3.2	Bedrijvenlijst	58
4.3.3	Overige functies	59
4.3.3.1	Bedrijfswoningen	59
4.4	Externe veiligheid	59
4.5	MER-beoordeling	61
5	Juridische regelgeving	63
5.1	Inleiding	63
5.2	Systematiek van de regels	63
5.3	Beschrijving van de bestemmingen	65
6	Economische uitvoerbaarheid	69
7	Vooroverleg en Inspraak	71
7.1	Verslag inspraakbijeenkomst en inspraakreactie op basis van gemeentelijke inspraakverordening	71
7.2	Evaluatie overlegreacties in het kader van artikel 3.1.1. Bro	71
7.3	Samenvatting en beantwoording van de ontvangen zienswijzen in het kader van artikel 3.8 Wro	71

Bijlage 1: Overzicht ontvangen inspraak- en overlegreacties

Bijlage 2: Archeologisch rapport Nerhovenstraat (locatie Nieuwstraat 152)

Bijlage 3: Flora- en fauna quickscan Nerhovenstraat 4-6 (locatie Nieuwstraat 152)

Bijlage 4: Verkennend bodemonderzoek Nieuwstraat 152

Bijlage 5: Berekening LPG-rekentool Oranjestraat 111

Bijlage 6: Uitgebreide beschrijving van cultuurhistorische panden en objecten te Gilze

Bijlage 7: Lijst beschermenswaardige bomen

Bijlage 8: Zienswijzenrapportage

1 Inleiding

1.1 Verplichtingen

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. De nieuwe Wro geeft onder andere aan dat het verplicht is om bestemmingsplannen te hebben die niet ouder zijn dan 10 jaar.

Verzuimt de gemeenteraad om een bestemmingsplan tijdig te herzien, dan geldt als sanctie dat de bevoegdheid tot het invorderen van rechten verbonden aan door het gemeentebestuur verstrekte diensten die verband houden met het bestemmingsplan, vervalt, zoals de bouwleges.

Dit betekent dat er voor deze datum voor het gehele grondgebied van de gemeente Gilze en Rijen bestemmingsplannen moeten zijn vastgesteld die niet ouder zijn dan 10 jaar. Daarnaast bevat de nieuwe Wro en het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro 2008) bepalingen over de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan. Dit maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op dezelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

Vanaf 1 januari 2010 dienen bestemmingsplannen digitaal raadpleegbaar en uitwisselbaar te zijn. De plannen moeten daarbij voldoen aan de eisen van de RO Standaarden 2008. Daarnaast dienen bestemmingsplannen die na 1 januari 2010 in ontwerp ter inzage zijn gelegd digitaal te worden vastgesteld en ondertekend.

1.2 Aanleiding

De gemeente Gilze en Rijen is een traject begonnen voor de actualisering en digitalisering van het bestemmingsplannenbestand. Het huidige bestand bestaat hoofdzakelijk uit verouderde bestemmingsplannen, zowel wat betreft leeftijd als inhoud. Bestemmingsplannen dienen eens in de tien jaar geactualiseerd te worden. Daarnaast vormt de actualisering van de bestemmingsplannen het vertrekpunt voor een actueel ruimtelijk beleid binnen de gemeente.

De actualisatie is gestart met de kernen van Molenschot en Hulten. Het woongebied Gilze is het volgende plangebied welke binnen het hierboven omschreven project van een nieuwe planologische regeling wordt voorzien. Het bestemmingsplan is een beheerplan, wat wil zeggen dat er geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen binnen de planperiode van 10 jaar worden voorzien. Wel zijn de in de loop der jaren gevoerde wijzigingsprocedures op grond van artikel 19 WRO en de verleende omgevingsvergunningen conform de Wabo met de actualisatie meegenomen.

Doel van het actualiseringproces is om:

1. de sterk verouderde bestemmingsplannen te actualiseren;
2. het aantal bestemmingsplannen van ongeveer 50 terug te brengen tot 8;
3. waar mogelijk te uniformeren;
4. voor gebieden die een samenhangende structuur kennen, met een gelijklopende ruimtelijke visie van dezelfde planmethodiek en –systematiek uit te gaan;
5. de in de loop der tijd via o.a. artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening verleende vrijstellingen, de projectbesluiten en omgevingsvergunningen te formaliseren;
6. te digitaliseren.

Plansystematiek

Gekozen kan worden uit diverse plansystemen. Er zijn globale eindplannen, globale plannen met uitwerkingsplicht, ontwikkelingsplannen, conserverende plannen enz.

Op zich dient de keuze van plansystematiek te passen bij de ruimtelijke visie voor het betreffende gebied. Een ruimtelijke visie voor een woongebied vraagt een ander soort bestemmingsplan dan een bestemmingsplan voor een centrumgebied.

Het onderhavige bestemmingsplan regelt de bestemmingen voor de woongebieden van de kern Gilze. Voor het centrumgebied van Gilze en de bedrijventerreinen zal een afzonderlijk bestemmingsplan ter actualisatie van de vigerende bestemmingsplannen worden opgesteld. Binnen het woongebied van Gilze wordt de bestaande situatie bestemd. Het bestemmingsplan is conserverend van aard en bevat enkele recente ontwikkelingen die inmiddels de noodzakelijke ruimtelijke procedure hebben doorlopen.

Bedrijven

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan zijn diverse bedrijven gevestigd. Algemeen is in het plangebied bedrijvigheid, voorzover deze is bestemd in het bestemmingsplan, in maximaal categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (zie bijlage 1 van de voorschriften van dit bestemmingsplan) toegestaan. In paragraaf 3.1.2 wordt een overzicht gegeven van de in het plan aanwezige bedrijvigheid.

De bedrijfspercelen gaan uit van een eindsituatie waarbij per perceel een bouwvlak is opgenomen waar alle gebouwen moeten worden opgericht. De situering van de bedrijfsgebouwen, de breedte en de goot- en nokhoogte worden uit stedenbouwkundig belang aangegeven (o.a. ten behoeve van wandvorming). Indien specifieke bedrijfsactiviteiten of bedrijfswoningen aanwezig zijn, worden deze in het bestemmingsplan aangeduid. Verder bestaat er voor de gebruiker/eigenaar veel vrijheid tot invulling.

Gemengde doeleinden, Kantoren, Maatschappelijke doeleinden en Recreatieve voorzieningen

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan zijn diverse andere functies aanwezig dan wonen en bedrijven. Het betreft ondermeer enkele detailhandelsvestigingen, horecavestigingen, maatschappelijke voorzieningen, recreatieterreinen en kantoren. Deze functies zijn in het bestemmingsplan als zodanig bestemd en worden in hoofdstuk 3 van dit plan nader omschreven. Detailhandel en horeca zijn daarbij verzameld in de bestemming "gemengd".

Ook voor deze percelen wordt uitgegaan van een eindsituatie waarbij per perceel een bouwvlak is opgenomen waar alle gebouwen moeten worden opgericht. De situering van de bebouwing, de breedte en de goot- en nokhoogte worden uit stedenbouwkundig belang aangegeven (o.a. ten behoeve van wandvorming). Indien specifieke activiteiten of woningen aanwezig zijn, worden deze in het bestemmingsplan aangeduid. Verder bestaat er voor de gebruiker/eigenaar veel vrijheid tot invulling.

Woongebied

Voor het woongebied is gekozen voor duidelijkheid met zicht op een eindsituatie (hoe ziet de onmiddellijke omgeving er uiteindelijk uit). Deze plannen gaan uit van een eindsituatie waarbij de bouwpercelen een bouwvlak hebben voor de realisatie van een hoofdgebouw (de woning) en op het achtererf aan- uit- en bijgebouwen kunnen worden opgericht.

Zoals aangegeven gaat het plan uit van de bestaande situatie. Aan de bestaande bebouwing wordt enige uitbreidingsruimte toegekend die soms in relatie met het geldende bestemmingsplan verruimend is en in sommige situaties beperkend.

Algemeen is uitgegaan van een uitbreidingsmogelijkheid voor woningen met 3 meter gemeten vanuit de oorspronkelijke achtergevel. Verder wordt gewerkt met een bebouwingspercentage over het bouwperceel. Uitgegaan wordt van 50% bebouwing bij vrijstaande woningen met een maximum van 350 m², voor halfvrijstaande woningen is dat 60% met een maximum van 250 m² en voor aaneengebouwde woningen is dat 70% met een maximum van 150 m².

Ontwikkelingen die zich in de loop der tijd hebben voorgedaan en welke afwijken van het geldende plan zijn in het geactualiseerde plan meegenomen. In de plantoelichting wordt daaraan nadere aandacht besteed.

Het plan geeft geen ruimte voor nieuwe ontwikkelingen. Reden daarvoor is dat van eventuele inbreidingslocaties de stedenbouwkundige invulling onvoldoende is onderzocht en concreet gemaakt. Wanneer er sprake is van inbreidingslocaties wordt daarvoor een afzonderlijk bestemmingsplan voorbereid en in procedure gebracht.

Nadrukkelijk is gekozen voor het bestemmen van de feitelijk bestaande situatie en dus niet het bestemmen met behoud van bestaande rechten uit de diverse geldende bestemmingsplannen.

Met name het kunnen toepassen van een eenduidige, transparante systematiek die in één aanpassingsronde kan worden aangepast aan de nieuwe (digitale) eisen van de Wro zijn belangrijke afwegingen in deze geweest.

Ingevolge jurisprudentie leidt het vervallen van bouw- of gebruiksmogelijkheden bij herzieningen van bestemmingsplannen niet altijd tot toekennen van een tegemoetkoming in planschade. Zo kan bij het niet tijdig benutten van bestaande bouw mogelijkheden sprake zijn van voorzienbaarheid. Een bouwvoornemen moet zelfs hard worden gemaakt aan de hand van een concrete bouwaanvraag op basis van een realistisch bouwplan.

Verder is de rechtsgelijkheid die wordt bewerkstelligd met één plansystematiek een andere belangrijke afweging en biedt een eenduidige regeling die in alle bestemmingsplannen wordt toegepast voordelen voor burgers, bedrijven en plantoetsers.

Voorname voordelen wegen naar onze mening zwaarder dan de nadelen van het inperken van bestaande bouw mogelijkheden, waarvan de afgelopen jaren (vaak al langer dan 10 jaar) door burgers geen gebruik is gemaakt.

Het doel van het onderhavige bestemmingsplan is verder het aanwijzen van bestemmingen van de in het plan begrepen gronden (artikel 3.1 Wro). Dit omvat zowel het doorvertalen van het ruimtelijk beleid van rijk, provincie en gemeente als het adequaat vastleggen van kwaliteit en functies. Een bestemmingsplan heeft voor zowel de overheid als de burger een bindend karakter.

1.3 Herstructureringsopgaven in Gilze

In het bestemmingsplan Woongebied Gilze zijn voor een aantal gebieden nieuwe situaties bestemd op basis van herstructureringsplannen. Deze ontwikkelde gebieden worden in deze paragraaf samengevat.

Raadhuisstraat e.o.

Het gebied dat wordt begrensd door de Alphenseweg, de Raadhuisstraat en de Kerkstraat ligt centraal in Gilze. In de schil van de bebouwing rondom de begraafplaats doen zich meerdere ontwikkelingen voor. De initiatieven richten zich op de centralisatie van welzijnsvoorzieningen en het ontwikkelen van (voormalige) bedrijfslocaties voor woningbouw.

De visie is gericht op het toegankelijk maken van het groene middengebiet (begraafplaats met groen rondom). Er wordt naar gestreefd om van de locatie een toegankelijk dorpsgebied te maken.

De voormalige bedrijfslocatie aan de Raadhuisstraat is met toepassing van de voormalige vrijstellingsmogelijkheid (art. 19 WRO) ingezet en inmiddels afgerond. Het plan bestaat uit 20 grondgebonden woningen en 16 appartementen.



Afbeelding 1: Ontwikkelingen aan de Raadhuisstraat (Cynshof) met 36 woningen.

Gedeputeerde Staten van Noord Brabant hebben bij besluit van 8 december 2009, onder nr 1572778/1617540 de vereiste verklaring van geen bezwaar, als bedoeld in artikel 19, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening verleend. In het bestemmingsplan Woongebied Gilze is dit plan meegenomen.

Aalstraat Gilze

Ter plaatse van een voormalig agrarisch bedrijf is een initiatief voor de bouw van 16 woningen, verdeeld in 12 halfvrijstaande en 4 aaneengebouwde wooneenheden. Eisen die aan het bouwplan worden gesteld, zijn:

- afstemming met de woningbouwontwikkeling op de sportvelden is noodzakelijk;
- de voorgestelde verkaveling dient stedenbouwkundig getoetst te worden;
- een langzaam verkeersroute tussen Lange Wagenstraat en Aalstraat dient overwogen te worden;
- de parkeerbehoefte dient goed ingepast te worden.

Een uitgewerkt bouwplan met ruimtelijke onderbouwing is basis geweest voor een vrijstellingsprocedure. Op basis daarvan is de bouwvergunning verleend en is het plan gerealiseerd.



Afbeelding 2: Ontwikkeling Aalstraat 52(Coolhof) zoals dat in het bestemmingsplan is meegenomen.

Aan het plan is medewerking verleend met toepassing van artikel 19, lid 2 WRO.

De ontwikkeling op deze locatie is, op basis van een doorgelopen ruimtelijke procedure (art. 19 WRO) voor dit plan, meegenomen in het bestemmingsplan Woongebied Gilze.

Wonen aan de Warande

Het benutten van de kwaliteiten van de Warande leidt tot een kwalitatief hoogstaand woonmilieu. Bijzonder aan het project is de ligging tegen het recreatiegebied. Het aanwezige groen en het zicht op het water wordt in het plan optimaal uitgebuit.

De (ingeklemde) uitbreiding bestaat uit 45 grondgebonden woningen. De vrijstellingsprocedure voor de uitbreiding 'Wonen aan de Warande' is doorlopen en de woningen zijn grotendeels gerealiseerd.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 15 januari 2008 heeft besloten om een Verklaring van Geen bezwaar te verlenen (kenmerk 1333810/1367405). Basis daarvoor is geweest het document "Woningbouwproject Wonen aan de Warande Ruimtelijke Onderbouwing" (Arcadis, 5 september 2007, kenmerk 110501/ZF7/374/201229) heeft vastgesteld en op basis van deze ruimtelijke onderbouwing heeft geconcludeerd dat het initiatief ruimtelijk en economisch aanvaardbaar is;



Afbbeelding 3: Stedenbouwkundige invulling Wonen aan de Warande

Wildschut-Strijp

De ontwikkeling van deze locatie is een combinatie van in- en uitbreiding. De stedenbouwkundige structuur sluit aan op de bestaande wijk Steenakkers. Op de locatie zijn 51 grondgebonden woningen gebouwd. Voor de uitbreiding 'Wildschut-Strijp' is de vrijstellingsprocedure doorlopen.

Vrijstelling te verlenen van bestemmingsplan "Buitengebied" en het bestemmingsplan "Gilzesche Steenakkers I" ten behoeve van de bouw van 51 grondgebonden woningen in het plangebied gelegen aan de Wildschut en de Strijp te Gilze conform het document "Woningbouwproject Wildschut/Strijp te Gilze Ruimtelijke Onderbouwing" (Arcadis, 13 maart 2007, kenmerk 110501/ZF7/160/201229/001).

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 29 mei 2007 heeft besloten om een Verklaring van Geen bezwaar te verlenen (kenmerk 1285393/1302922). Bovenomschreven plan is inmiddels gerealiseerd.



Afbbeelding 4: Stedenbouwkundige invulling Wildschut-Strijp

Ridderstraat 60 (Ridderstr/Strip)

Realisatie van het plan en de financiële haalbaarheid ervan zijn inmiddels verzekerd.
Plan staat op de planning om in 2012-2013 te worden gerealiseerd.

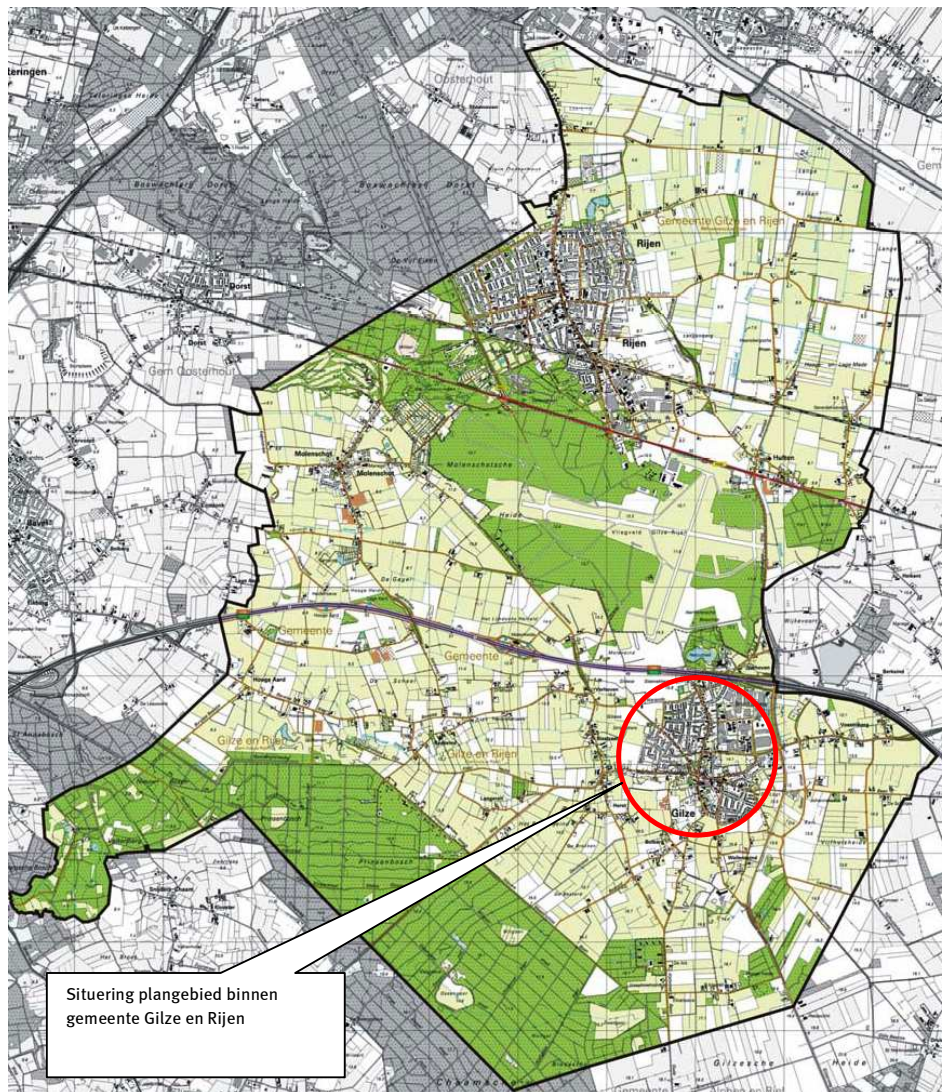
Nieuwstraat 152

Ten aanzien van de ontwikkelingen Nieuwstraat 152 heeft initiatiefnemer een ruimtelijke onderbouwing met alle daarbij behorende onderzoeken overgelegd en is de financiële haalbaarheid van die ontwikkeling verzekerd door een van kracht zijnde realisatieovereenkomst.

De situatie uit de ruimtelijke onderbouwing is doorvertaald in dit bestemmingsplan en daarnaast zijn voor de volledigheid de bijbehorende onderzoeken als bijlage opgenomen.

1.4 Plangebied

Het plangebied 'Woongebied Gilze' bevindt zich in de zuidoosthoek van de gemeente Gilze en Rijen en bevat de woongebieden van Gilze. Ten noorden van het plangebied bevindt zich de snelweg A58. Onderstaande afbeelding geeft de situering van het plangebied binnen de gemeente Gilze en Rijen weer.



Afbeelding 5: globale ligging plangebied binnen gemeente Gilze en Rijen

Het plangebied bestaat uit de planmatig gerealiseerde woongebieden Steenakkers, Strijpakkers, Spoel, Laars en Hofstad. Naast de planmatig gerealiseerde gebieden, valt ook een aantal linten van Gilze binnen het plangebied, waaronder (delen van) de Oranjestraat, Nerhoven, Kerkstraat, Ridderstraat, Nieuwstraat, Raadhuisstraat, Alphenseweg, Lange Wagenstraat en Aalstraat. Deze straten vormen de oude lintstructuur van het dorp. Ook het recreatiegebied de Warande aan de A58 valt binnen de plangrenzen.

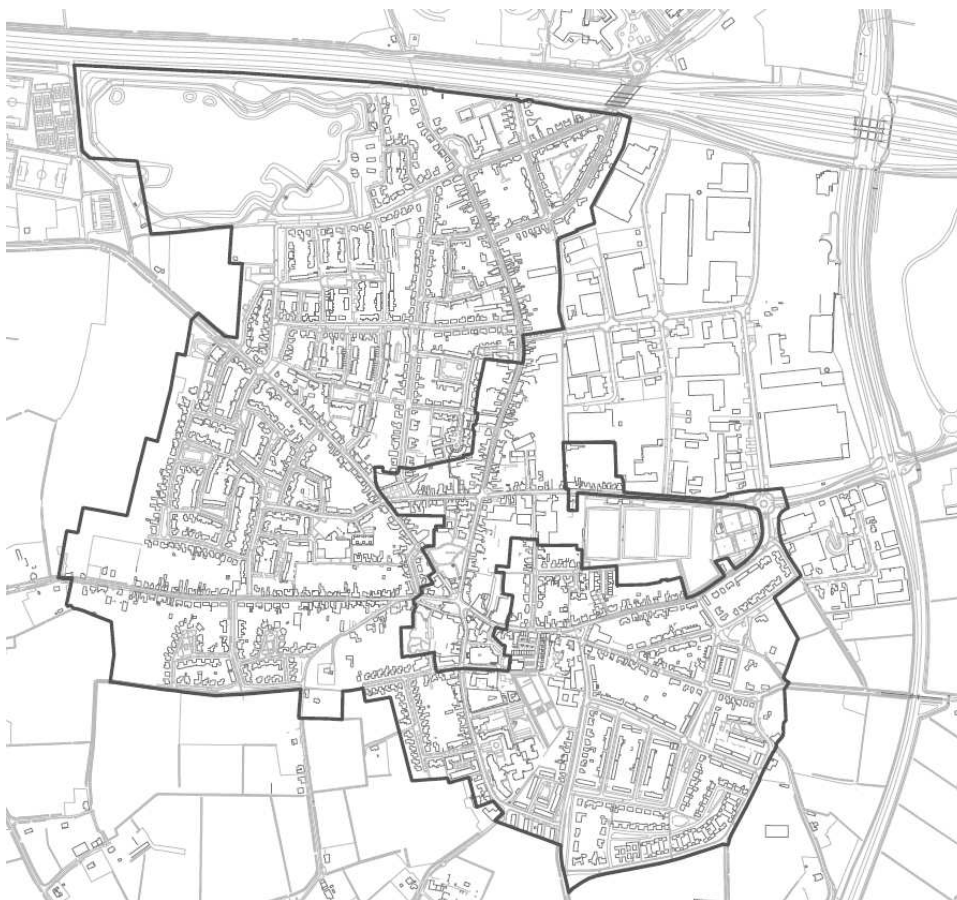
1.5 Vigerende bestemmingsplannen

Binnen het plangebied zijn tot het onherroepelijk worden van het onderhavige bestemmingsplan dertien bestemmingsplannen van kracht, te weten:

1. 'Partiële herziening Plan de Hofstad', vastgesteld door de Gemeenteraad op 28 mei 1964;
2. Bestemmingsplan 'De Gilzese Steenakkers I' (28 mei 1973);
3. Bestemmingsplan 'Gilze 1973' (21 januari 1974);
4. Bestemmingsplan 'Gilze-Hengelstraat' (20 september 1976);
5. Bestemmingsplan 'De Gilzese Steenakkers II' (28 februari 1977);
6. Bestemmingsplan 'De Strijpakkers' (25 augustus 1980);

7. Bestemmingsplan 'Strijpakkers Noord' (19 juni 1989);
8. Bestemmingsplan 'Woonwagenlocatie Gilze' (19 juni 1989);
9. Bestemmingsplan 'De Spoel' (21 januari 1991);
10. Bestemmingsplan 'Strijpakkers Zuid' (10 januari 1993);
11. Bestemmingsplan 'De Laars' (16 januari 1995)
12. Bestemmingsplan 'Water aan de Warande' (21 januari 1997)
13. Bestemmingsplan 'Kern Gilze' (25 mei 2001)
14. Bestemmingsplan 'Tandartsenpraktijk Hofstad' (30 september 2002).

De plangrens van het bestemmingsplan 'Woongebied Gilze' is onderstaand weergegeven.



Afbeelding 6: plangrens bestemmingsplan Woongebied Gilze

1.6 Planvorm

Het bestemmingsplan 'Woongebied Gilze', met IMRO-nummer NL.IMRO.0784.BPWoongebiedGilze-VO01, bestaat uit een verbeelding en regels en gaat vergezeld van een toelichting.

Verbeelding

Op de verbeelding, bestaande uit vier analoge bladen met tekeningnummers 152535-bp-1, 152535-bp-2, 152535-bp-3 en 152535-bp-4 zijn onder meer de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven met bijbehorende verklaring, het zogenaamde renvooi. Naast bestemmingen kent het renvooi aanduidingen. De verklaring legt een verbinding tussen de bestemmingen die op de kaart zijn aangegeven en de regels.

De aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien en voor zover deze in de regels daaraan wordt gegeven. Soms heeft een aanduiding in dit plan juridisch gezien geen betekenis en is deze uitsluitend op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van de kaart (bv. topografische gegevens). De kaart is getekend op schaal 1:1000.

Regels

De regels bevatten de regeling inzake het gebruik van de gronden, die in het plan zijn begrepen en de zich daarop bevindende opstallen. De regels zijn ingedeeld in vier hoofdstukken. Het eerste hoofdstuk bevat onder andere definities van de gebruikte begrippen en regels omtrent de wijze van meten. Het tweede hoofdstuk bevat de bestemmingsbepalingen van de hoofd- en dubbelbestemmingen. Hoofdstuk drie behandelt de algemene regels voor bouwen, afwijkingen en wijzigingen. Het laatste hoofdstuk bevat onder meer regels voor het overgangsrecht en slotregel.

Toelichting

In de toelichting wordt de opzet van het plan beschreven en zijn de aan het plan ten grondslag liggende gedachten vermeld. Hierbij komen o.a. het beleidskader, de huidige situatie van het plangebied en omgeving, de juridische regeling en de economische uitvoerbaarheid aan de orde. Tevens wordt er verslag gedaan van de resultaten van het over het plan gevoerde overleg en inspraak.

1.7 Leeswijzer

Dit document is opgesteld uit 7 hoofdstukken. Na deze inleiding wordt achtereenvolgens aandacht besteed aan:

- het beleidskader, bestaande uit Europees- en rijksbeleid, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid (hoofdstuk 2);
- de huidige situatie van het plangebied en de omgeving (hoofdstuk 3);
- een beschrijving van de realiserings- en uitvoeringsaspecten van het bestemmingsplan (hoofdstuk 4);
- de juridische regelgeving (hoofdstuk 5);
- de economische uitvoerbaarheid (hoofdstuk 6);
- het gevoerde vooroverleg en de inspraak (hoofdstuk 7).

2 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt in het kort en voorzover relevant het beleidskader toegelicht, waarbinnen onderhavig bestemmingsplan moet passen. Achtereenvolgens wordt het Europees, nationaal, provinciaal/regionaal en gemeentelijk beleid beschreven.

2.1 Europees beleid

2.1.1 Vogel- en Habitatrichtlijn

Door de Europese Unie zijn richtlijnen uitgevaardigd ter bescherming van bedreigde plant- en diersoorten en leefgebieden in Europa. De richtlijnen moeten door de lidstaten worden vertaald naar concrete aanwijzing van gebieden die op grond van deze criteria wettelijke bescherming krijgen. Als concrete richtlijnen worden genoemd de Europese Vogelrichtlijn en de Europese Habitatrichtlijn. De uitwerking van de Europese richtlijnen is voor de Nederlandse situatie ingebed in de Natuurbeschermingswet. Het achterliggende beleid is verwerkt in het Natuurbeleidsplan en het Structuurschema Groene Ruimte.

De Vogelrichtlijn (EU-richtlijn 79/409/EEG, gewijzigd bij richtlijn 86/122/EEG) bevat naast bepalingen over de instandhouding van in het wild levende vogelsoorten, ook plichten die op de bescherming van de leefgebieden van in het wild levende vogels zijn gericht.

De meest geschikte habitats voor bijzonder waardevolle soorten en veel voorkomende trekvogels moeten als speciale beschermingszone worden aangewezen. Anders dan bij de Habitatrichtlijn worden de speciale beschermingszones direct – dus zonder toetsing van de EU – door de lidstaten aangewezen. De Vogelrichtlijn is in de nationale regelgeving onder andere omgezet in de Vogelwet, die reeds is vervangen door de Flora- en Faunawet. Tussen de Vogelrichtlijn en de hieronder beschreven Habitatrichtlijn bestaat een belangrijke koppeling. Voor de speciale beschermingszones volgens de Vogelrichtlijn is het afwegingskader van de Habitatrichtlijn van toepassing.

De aanwijzing van gebieden tot beschermd natuurgebied in het kader van de Vogelrichtlijn of Habitatrichtlijn vindt plaats aan de hand van soortenlijsten van zeldzame of bedreigde plant- en diersoorten. Wanneer in een gebied bepaalde soorten voorkomen, of een bepaald percentage van de Europese populatie herbergt, dan komt dit gebied in aanmerking voor plaatsing onder de betreffende richtlijn. Het plangebied valt in zijn geheel niet binnen of in de directe nabijheid van de aangewezen Vogelrichtlijn- of Habitatrichtlijngebieden.

2.1.2 Verdrag van Valletta (Malta)

Het Europese Verdrag van Valletta, ook wel het Verdrag van Malta genoemd, beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. Het gaat bijvoorbeeld om grafvelden, gebruiksvoorwerpen en resten van bewoning. Op iedere plaats in de bodem kan dit soort erfgoed zich bevinden. Vaak werden archeologen laat bij de ontwikkeling van plannen betrokken. Hierdoor werd de aanwezigheid van archeologische waarden vaak pas ontdekt als projecten, zoals de aanleg van wegen of stadsvernieuwing, al in volle gang waren.

Om het bodemarchief beter te beschermen en om onzekerheden tijdens de bouw van bijvoorbeeld nieuwe wijken te beperken, is het vanaf 1 januari 2005 verplicht vooraf onderzoek te laten doen naar de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op deze manier kan daar bij de ontwikkeling van de plannen zoveel mogelijk rekening mee worden gehouden. Op 16 april 1992 werd de verdragstekst door de leden van de Europese ministerraad in Valletta ondertekend. Daarmee is het verdrag de opvolger van een eerder Europees verdrag uit 1969 waarin vooral de bescherming van archeologische monumenten werd geregeld. Uitgangspunt van het nieuwe verdrag is dat het archeologische erfgoed al voordat het tot monument is verklaard, integrale bescherming nodig heeft en krijgt.

In §3.5 is nader omschreven wat dit voor het onderhavige plangebied betekent.

2.1.3 Europese Kaderrichtlijn water

In het jaar 2000 is de nieuwe Europese 'Kaderrichtlijn water' in werking getreden. De richtlijn is in verschillende stukken beschreven. Het doel van deze richtlijn is de vaststelling van een kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater in de Europese Gemeenschap, waarmee:

- aquatische ecosystemen en de hiervan afhankelijke wetlands en terrestrische ecosystemen, voor verdere achteruitgang worden behoed en beschermd en verbeterd worden;
- duurzaam gebruik van water wordt bevorderd, op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn;
- er wordt bijgedragen tot afzwakking van de gevolgen van overstromingen en perioden van droogte.

Verschillende doelstellingen uit de Kaderrichtlijn zijn ook opgenomen in het landelijke waterbeleid. Aspecten betreffende duurzaam gebruik maken bijvoorbeeld een belangrijk onderdeel uit van het kabinetsstandpunt 'Anders omgaan met water, waterbeleid in de 21^e eeuw (WB21)', en ook in de Vierde Nota Waterhuishouding (NW4) zijn al vergaande doelstellingen ten aanzien van de waterkwaliteit opgenomen. Voor deze aspecten zijn daardoor vanuit de Kaderrichtlijn geen gevolgen te verwachten, die niet ook vanuit andere (nationale) wet- en regelgeving voortkomen.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevat de juridische kaders voor ondermeer het bundelen van verstedelijking, de rijksbufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, de mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Rijksbelangen werken nu veel directer door in de ruimtelijke plannen van andere overheden, dit moet leiden tot snellere besluitvorming en minder bestuurlijke druk.

Conclusie

Door het nationale karakter van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en de kleine schaal van onderhavig plan, heeft dit bestemmingsplan nauwelijks raakvlak met dit nationale juridische kader. Er kan geconcludeerd worden dat het onderhavige plan in overeenstemming is met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

2.2.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. De structuurvisie vervangt onder meer de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de Structuurvisie Randstad 2040 en de Mobiliteitsaanpak. Verschillende nationale belangen zijn opgenomen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, die met de structuurvisie in procedure is gebracht.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft de Rijksoverheid haar visie op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 en op de manier waarop zij hiermee om zal gaan. Daarmee biedt het een kader voor beslissingen die de Rijksoverheid in de periode tot 2028 wil nemen, om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden. In de structuurvisie maakt het Rijk helder welke nationale belangen zij heeft in het ruimtelijke en mobiliteitsdomein en welke instrumenten voor deze belangen door de Rijksoverheid worden ingezet.

Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om oplossingen te creëren. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen. De Rijksoverheid brengt het aantal procedures en regels stevig terug en brengt eenheid in het stelsel van regels voor infrastructuur, water, wonen, milieu, natuur en monumenten. Het Rijk wil de beperkte beschikbare middelen niet versnipperen. Het investeert dáár waar de nationale economie er het meest bij gebaat is, in de stedelijke regio's rond de main-, brain- en greenports inclusief de achterlandverbindingen. Om nieuwe projecten van de grond te krijgen zoekt het Rijk samenwerking met marktpartijen en andere overheden.

Voor de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is een planMER opgesteld, dat voor de principiële beleidskeuzes de milieu-informatie verschaft. Op basis daarvan kan de Rijksoverheid een weloverwogen besluit nemen. Ook wordt eenieder op basis van het planMER geïnformeerd over de gevolgen van het voorgestelde beleid. Tevens is elke principiële beleidskeuze getoetst op de mogelijkheid van significant negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000-gebieden.

De exacte gevolgen van het loslaten van ruimtelijke regels kunnen niet van tevoren worden ingevuld, omdat deze afhankelijk zijn van de manier waarop decentrale overheden zelf invulling geven aan het beleid. Daarom zijn in het planMER de effecten binnen een bepaalde bandbreedte in beeld gebracht.

De nationale ruimtelijke belangen zijn geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

Conclusie

Door het nationale karakter van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en de kleine schaal van onderhavig plan, heeft dit bestemmingsplan nauwelijks raakvlak met dit nationaal beleid. Er kan geconcludeerd worden dat het onderhavige plan in overeenstemming is met de structuurvisie.

2.2.3 Nota Belvédère

In de Nota Belvédère (1999) is een visie op de samenhang tussen cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting opgenomen. In het rapport worden vanuit de cultuurhistorie de meest waardevolle gebieden van Nederland geselecteerd: de zogenaamde Belvédère gebieden. Voor elk van deze gebieden wordt aangegeven wat de cultuurhistorische identiteit is, worden beleidskansen geïnventariseerd en wordt een beleidsstrategie voorgesteld. De nota is een aanwijzing en voorziet hoe gemeenten met de inrichting van hun grondgebied moeten omgaan.

Binnen de gemeente Gilze en Rijen zijn geen Belvédèregebieden geselecteerd. Ook behoort de gemeente niet tot de cultuurhistorisch, belangrijke steden van Nederland.

2.2.4 Flora- en faunawet

Het doel van de Flora- en faunawet is het instandhouden van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. Beschermde soorten zijn onder andere bijna alle zoogdieren, vogels, amfibieën en reptielen die van nature in het wild in Nederland voorkomen.

De bescherming wordt geregeld op drie manieren. Ten eerste het verbieden van handelingen die de instandhouding van soorten direct in gevaar kunnen brengen. Ten tweede kunnen kleine objecten (bijv. grot, fort) of terreinen worden aangewezen als beschermd gebied als het gebied van groot belang is voor het voortbestaan van een soort. Ten derde moet voor ingrepen waarbij soorten of objecten die vallen onder de Flora- en faunawet zijn betrokken, een ontheffing worden aangevraagd bij Dienst Regelingen. Bevoegd gezag is het ministerie van Economie, Landbouw en Innovatie (ELI).

De werkingssfeer van de Flora- en faunawet is niet beperkt tot of gerelateerd aan speciaal aangewezen gebieden, maar geeft soorten overal in Nederland bescherming.

Het onderhavige bestemmingsplan betreft een beheerplan. Omdat er geen nieuwe grootschalige ontwikkelingen plaatsvinden, komen er geen beschermde soorten in het gedrang en is het bestemmingsplan derhalve niet in strijd met de Flora- en faunawet.

2.2.5 Wet luchtkwaliteit

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (Wm). In samenhang met Titel 5.2 zijn de grenswaarden voor luchtkwaliteit in Bijlage 2 van de Wm opgenomen. In Titel 5.2 Wm is bepaald dat bestuursorganen een besluit, dat gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit, kunnen nemen wanneer:

- wordt voldaan aan de in bijlage 2 Wm opgenomen grenswaarden;
- een besluit (per saldo) niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- aannemelijk is gemaakt dat een besluit 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de concentratie van een stof;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

In Titel 5.2 Wm is ook vastgelegd op welke plaatsen geen beoordeling van de luchtkwaliteit hoeft plaats te vinden. Dit wordt beschreven in het zogenaamde toepasbaarheidsbeginsel. Dit is onder andere het geval in gebieden in de buitenlucht waartoe leden van het publiek normaliter geen toegang hebben, op een arbeidsplaats als bedoeld in de Arbeidsomstandighedenwet 1998 en op de rijbaan en middenberm van een weg.

Bij Titel 5.2 Wm horen uitvoeringsregels die zijn vastgelegd in Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB) en ministeriële regelingen. De volgende AMvB's en regelingen zijn of kunnen relevant zijn bij luchtkwaliteitsonderzoeken:

- AMvB en Regeling niet in betekende mate bijdragen;
- Regeling projectsaldering 2007;
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007;
- Besluit Gevoelige bestemmingen.

2.2.5.1 Besluit niet in betekende mate bijdragen

In het Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (NIBM) is vastgelegd wanneer een project/plan niet in betekende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een plan/project draagt niet in betekende mate bij als de toename van de concentraties in de buitenlucht van zowel NO₂ als PM₁₀ niet meer bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde voor die stoffen. Dit komt voor beide stoffen overeen met een maximale toename van de concentraties met 1,2 µg/m³. Projecten die niet in betekende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven niet getoetst te worden aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Wel moet worden aangetoond dat als gevolg van het project de jaargemiddelde concentraties PM₁₀ en NO₂ niet met meer dan 1,2 µg/m³ toenemen. In de onder het Besluit NIBM vallende Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) is tot slot een aantal categorieën van plannen (projecten) opgenomen waarvoor tot een bepaalde omvang zonder meer geldt dat deze plannen niet in betekende mate bijdragen.

Binnen gestelde omvangsgrenzen (minder dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of minder dan 100.000 m² kantoorruimte) is geen toetsing aan de grenswaarden van de luchtkwaliteit noodzakelijk. Veronderstelt wordt dat er bij deze omvangsgrenzen geen stijging groter dan 3% zal plaatsvinden.

Grotere projecten daarentegen kunnen worden opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door de maatregelen van het NSL.

In §4.2 is aangegeven wat de consequenties voor het plangebied zijn.

2.2.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), welke 27 oktober 2004 van kracht is geworden. Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen, het vervoer via hoge druk aardgastransportleidingen via het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

Plaatsgebonden Risico (PR)

Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats aanwezig is. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10^{-6} /jaar contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10^{-6} /jaar contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Het GR kan niet 'op de kaart' worden weergegeven, maar wordt weergegeven in een grafiek waar de kans (F) afgezet wordt tegen het aantal slachtoffers (N): de FN-curve.

In §4.4 is aangegeven wat de consequenties voor het plangebied zijn.

2.2.7 Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en is opgesteld voor de planperiode 2009 - 2015. Het Nationaal Waterplan is in december 2009 door de ministerraad vastgesteld.

Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2010 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water.

Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op de korte en de lange termijn. Om een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem te bereiken moet het water meer bepalend zijn bij de besluitvorming over grote ruimtelijke opgaven dan voorheen. De mate van bepalendheid wordt afhankelijk gesteld van, onder meer, de omvang en de aard van de ingrepen, bestaande functies, nieuwe andere ruimteclaims en de bodemgesteldheid van een gebied.

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan, vervangt daarmee op onderdelen het beleid uit de Nota Ruimte. Specifiek gaat het over de gebieden die deel uitmaken van de ruimtelijke hoofdstructuur, het IJsselmeer, de Noordzee en de rivieren. Hiervoor geldt de AMvB Ruimte. Ook de bescherming van vitale functies en kwetsbare objecten is een onderwerp van nationaal belang. Hiervoor wordt een afzonderlijke AMvB opgesteld.

Watertoets

Onderdeel van het rijksbeleid is de watertoets. De watertoets dient te worden toegepast op nieuwe ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen, structuurplannen en ook ruimtelijke onderbouwingen. Als een gemeente een ruimtelijk plan wil opstellen, stelt zij de waterbeheerder vroegtijdig op de hoogte van dit voornemen. De waterbeheerders stellen dan een zogenaamd wateradvies op. Het ruimtelijk plan geeft in de waterparagraaf aan hoe is omgegaan met dit wateradvies.

Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. In de Waterwet zijn alle vergunningen betreffende 'water' opgenomen.

Met de Waterwet zijn Rijk, waterschappen, gemeenten en provincies beter uitgerust om wateroverlast, waterschaarste en waterverontreiniging tegen te gaan.

Ook voorziet de wet in het toekennen van functies voor het gebruik van water zoals scheepvaart, drinkwatervoorziening, landbouw, industrie en recreatie. Afhankelijk van de functie worden eisen gesteld aan de kwaliteit en de inrichting van het watersysteem.

Conclusie

In paragraaf 3.4 van de toelichting wordt het aspect water nader omschreven.

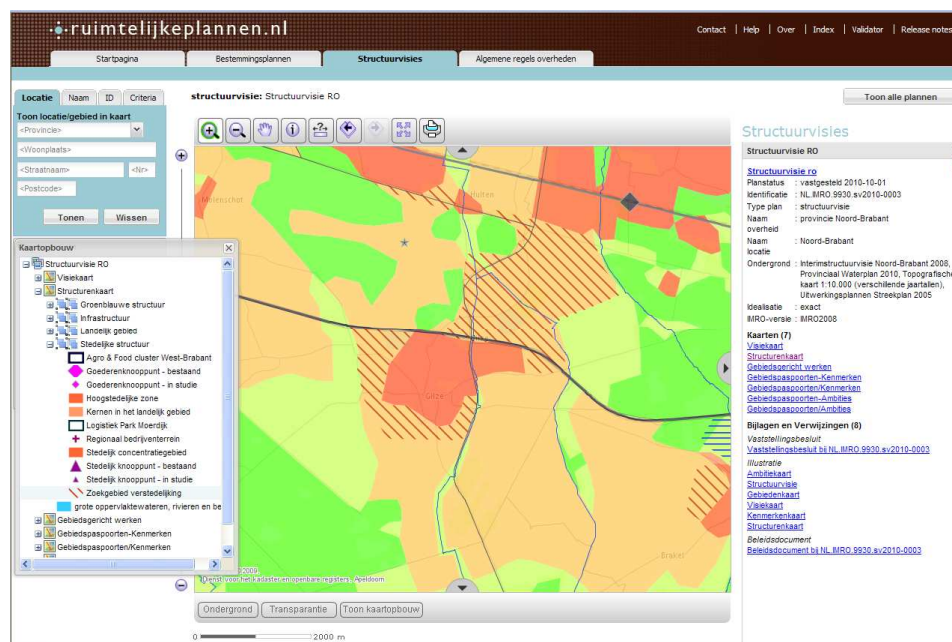
2.3 Provinciaal en regionaal beleid

2.3.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (SVRO) in werking getreden. Provinciale Staten hebben deze op 1 oktober 2010 vastgesteld.

De SVRO van de provincie Noord-Brabant schetst de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). 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 ondersteunt daarnaast het beleid op andere provinciale beleidsterreinen.

In de Structuurvisie staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. Daarin is voor de doelen en ambities die bereikt moeten worden per onderwerp aangegeven welke instrumenten de provincie wil inzetten. In een beperkt aantal gevallen is gekozen voor het instrument 'planologische verordening'. Op basis van de structuurvisie heeft het plangebied de aanduiding 'Kernen in het landelijk gebied' en grenzend aan het plangebied een 'zoekgebied verstedelijking'.



Afbeelding 7: Uitsnede structuurvisie (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl/ Provincie Noord-Brabant)

Voor het plangebied van het bestemmingsplan Woongebied Gilze zijn in de provinciale structuurvisie geen randvoorwaarden opgenomen.

2.3.2 Verordening Ruimte

In de verordening vertaalt de provincie de kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij een uitvoeringsinstrument om die provinciale belangen veilig te stellen.

Ruimtelijke Ontwikkeling

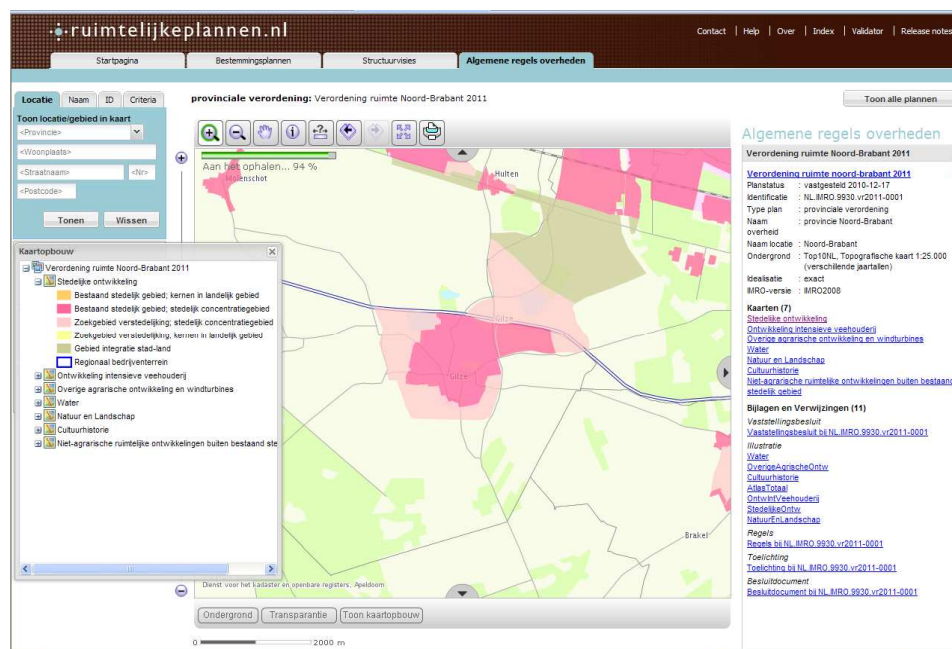
Van een aantal onderwerpen verplicht het Rijk de provincie ze uit te werken in de provinciale verordening. Dit is in de ontwerp AMvB Ruimte opgenomen.

Op 17 december 2010 hebben Provinciale Staten de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 vastgesteld. Deze verordening is in twee fasen tot stand gekomen;

- de Verordening ruimte fase 1, die op 23 april 2010 werd vastgesteld, betrof het omzetten in regels van het toen geldende provinciaal beleid;
- de Verordening ruimte fase 2, waarvan het ontwerp op 1 en 22 juni 2010 werd vastgesteld, betrof het omzetten in regels van nieuw beleid dat is opgenomen in de Structuurvisie ruimtelijke ordening en gedeeltelijk ook een herziening van de verordening ruimte, fase 1.

Op 1 maart 2011 is de verordening 2011 in werking getreden. De Verordening ruimte bestaat net als een bestemmingsplan uit kaarten, regels en een toelichting.

Het plangebied van het bestemmingsplan Woongebied Gilze is op grond van provinciale kaartbeelden gelegen in het 'bestaand stedelijke gebied, stedelijk concentratiegebied' (bron: provinciale verordening). Het plangebied van het bestemmingsplan maakt geen onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).



Afbeelding 8: Uitsnede Verordening Ruimte(bron: www.ruimtelijkeplannen.nl/ Provincie Noord-Brabant)

Voor het bestemmingsplan Woongebied Gilze geldt bovendien dat dit gebied onderdeel uitmaakt van de stedelijke regio en er om het plangebied in de Verordening Ruimte een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling is gelegen.

Het bestemmingsplan voldoet aan de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurplan

De gemeente Gilze- Rijen heeft begin 2006 het structuurplan Gilze opgesteld. Het structuurplan is vastgesteld op 20-2-2006. In het structuurplan wordt de visie verwoord voor toekomstige ontwikkelingen binnen de gemeente.

2.4.2 Woonvisie 2011 - 2021

De huidige ontwikkelingen maken dat de woningmarkt geruime tijd verder zal moeten zonder grote waardeinstijgingen en daarmee vervalt een belangrijke aanjager van de koopwoningmarkt. De koopwoningmarkt verschuift steeds meer van een aanbod- naar een vragersmarkt. De rol van de woonconsument wordt sterker.

Het woningbouwprogramma moet dan ook zoveel mogelijk tegemoet komen aan de effectieve vraag. Verder is het gedoseerd brengen van nieuwbouwwoningen op de markt van belang. Bij een overaanbod aan plannen houden deze elkaar gevangen.

De woningmarkt is steeds meer een regionale markt. Regionale afspraken gaan niet alleen over het aantal te bouwen woningen maar ook over prijsklasse en woningtypes. Daarbij spelen ook factoren als de samenhang met noodzakelijke stedelijke transformatieprocessen en ambities met betrekking tot stedenbouwkundige kwaliteit en locatiespecifieke uitgangspunten een rol van betekenis.

In het meerjarig woningbouwprogramma moet dan ook de nadruk liggen op kansrijke plannen die goed afzetbaar zijn. Uit het woningbehoefte onderzoek komt de vraag naar relatief goedkope eengezinswoningen in de huur- en kopsector naar voren.

Uit het woningbehoefte onderzoek blijkt dat inwoners van Gilze tevreden zijn over hun woonplaats en de daar gelegen voorzieningen. De tevredenheid blijkt ook uit het actieve verenigingsleven in het dorp. Bewoners zijn betrokken bij hun woonplaats en omgeving.

Gilze kent volgens de Woonvisie Gilze en Rijen 2011-2021 geen specifieke probleemwijken of –buurten. Grote fysieke ingrepen of herstructureringsopgaven zijn daarom niet aan de orde. Een aandachtspunt voor de kern Gilze is dat er beperkte mogelijkheden zijn voor starters. De meester jongeren uit Gilze lijken weg te trekken.

Gilze kent een aantal grote complexe uitbreidingslocaties. Door de complexiteit van de opgave bestaat het risico dat realisatie langer duurt dan gepland.

Veel aandacht wordt besteed aan kansen van jongeren en starters op de woningmarkt in Gilze en Rijen. Maatregelen die worden toegepast om kansen van jongeren te verbeteren zijn:

- aanbieden van startersleningen;
- realiseren van CPO projecten;
- verkoop van bestaande huurwoningen;
- aanpassen van randvoorwaarden voor bouwlocaties, zodat er meer in het middensegment gerealiseerd kan worden.

De komende jaren zal de inzet voor de doelgroep jongeren en starters worden voortgezet. De gemeente wil zich de komende vijfjaarsperiode richten op de onderstaande punten en zoekt daarbij de samenwerking met de corporaties:

- Realiseren van een aanzienlijk deel van de productie in de bereikbare/goedkope en betaalbare/middeldure huursector en de bereikbare/goedkope koopsector. Volgens het woningbouwprogramma 2011 - 2016 wordt 44% van de productie in deze sectoren gerealiseerd;
- Blijven aanbieden van startersleningen door de gemeente;
- Blijven verkopen van woningen door de corporaties via een MGE-constructie als Koopgarant, als dat binnen de nieuwe regelgeving mogelijk is;
- Realiseren van een nieuw CPO project;
- Blijven onderzoeken van mogelijkheden voor realisatie woningen voor startende gezinnen (secundaire doelgroep) in de dorpen Molenschot en Hulten.
- Blijven monitoren van toewijzingen van huurwoningen aan starters en jongeren, met het doel zicht te houden op de slaagkansen van deze doelgroep(en) in de huursector

2.4.3 Gemeentelijk rioleringsplan 2009-2014

De gemeente Gilze en Rijen is wettelijk verplicht om een GRP op te stellen (Wet milieubeheer artikel 4.22). Het maken van goede beleidsafwegingen op het terrein van bescherming van bodem en waterkwaliteit en de rioleringszorg wordt steeds belangrijker. De Wet gemeentelijke watertaken maakt het mogelijk ook de gemeentelijke watertaak betreffende de zorgplicht hemelwater en de zorgplicht grondwater uit te voeren en de kosten te financieren uit een verbrede waterheffing die in de plaats van het rioolrecht komt. Deze watertaken voor de gemeente Gilze en Rijen zijn expliciet gemaakt in de Waternotitie die in 2007 samen met Waterschap Brabantse Delta is opgesteld.

Doel

Het (verbreed) gemeentelijk rioleringsplan (VGRP) is een beleidsmatig planningsinstrument. Het VGRP verduidelijkt de samenhang tussen de doelstellingen en de opgave die bestaat uit de activiteiten op het gebied van de riolering. Ook brengt het in beeld welke middelen (kosten, personeel) benodigd zijn en wat dat betekent voor de financiering (niveau rioolheffing).

Het VGRP vormt daarmee de verbindende schakel tussen de gemeentelijke begroting, het BasisRioleringsPlan (BRP) en het beheer van de riolering. Het BRP betreft de hydraulische beoordeling van het functioneren van de riolering.

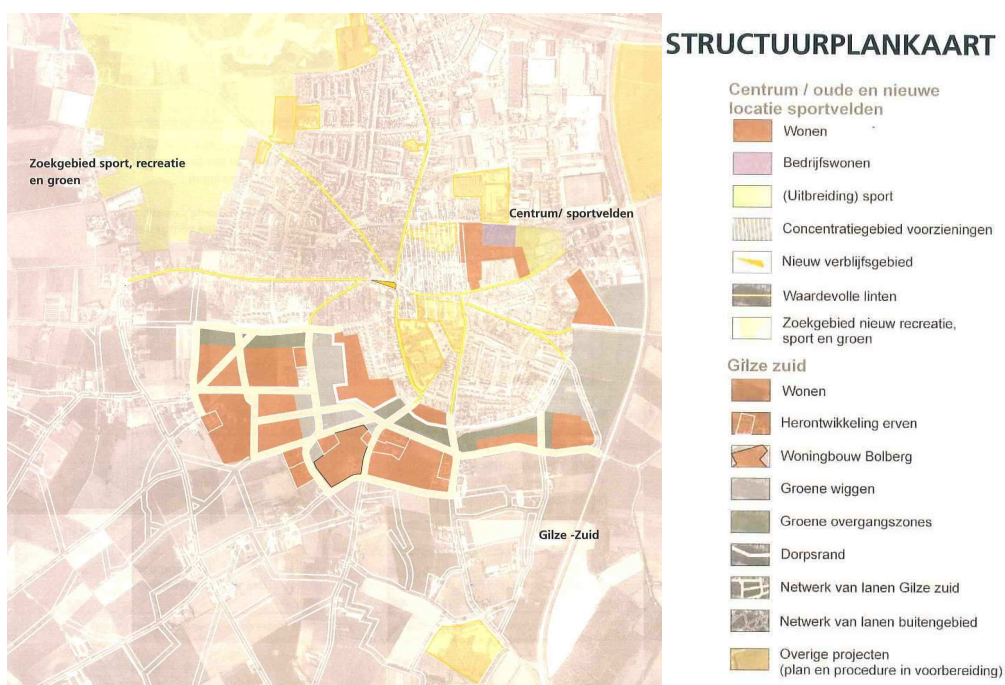
In dit technische rapport komen zaken aan de orde als aangesloten verhard oppervlak, berging, benodigde pompcapaciteit, afvoercapaciteit, water op straat en vuilemissie.

In het GRP wordt de huidige situatie van de riolering beschreven. Na een evaluatie worden de doelstellingen geactualiseerd en indien nodig op basis van de evaluatie bijgesteld of aangevuld. Voor zover daaraan niet wordt voldaan, wordt in het GRP aangegeven op welke wijze die doelen bereikt zullen worden. De totale opgave voor de komende planperiode wordt uitgewerkt in concrete maatregelen. Van deze maatregelen worden de personele en financiële consequenties in beeld gebracht. De reikwijdte van deze maatregelen is in het GRP aangegeven.

Een nadere uitwerking van de in het GRP beschreven opgave vindt jaarlijks plaats in Operationele Rioleringsplannen (ORP's). Deze uitwerking heeft tot doel concreet aan te geven welke voorzieningen worden aangelegd in het komende jaar, welk onderzoeken worden uitgevoerd en welke maatregelen aan de bestaande voorzieningen worden getroffen.

2.4.4 Bijlagenrapport Structuurplan Gilze 'De Verantwoording'

In het structuurplan voor Gilze is een aantal voorstellen gedaan welke in het bijlagenrapport Structuurplan Gilze 'De Verantwoording' belicht vanuit een groot aantal aspecten. Achtereenvolgens is aandacht voor functionele/sociale, ruimtelijke en milieuaspecten. Onderstaande afbeelding toont de structuurplankaart van het hoofdrapport. Onderstaand zijn kort de voor het plangebied relevante (beleids)doelen voor de structuurplangebieden (centrum/oude sportvelden en de locatie voor de nieuwe sportvelden gedeeltelijk) uiteen gezet.



Afbeelding 9: structuurplankaart Gilze

Functionele aspecten

Verkeer

Verblijfsgebied in centrum

Onderdeel van het structuurplan is om het centrum een meer aantrekkelijk verblijfsgebied te maken waar de auto te gast is. Met uitzondering van de doorgaande wegen (Raadhuisstraat en Oranjestraat) zijn de Abdis van Thornstraat, Nieuwstraat, en Kerkstraat toeleidende wegen en hebben een 30-km inrichting. Bovenstaande voornemens zijn inmiddels uitgevoerd.

Sport

Het sportpark aan de Lange Wagenstraat is inmiddels verplaatst naar de Ridderstraat (Sportpark Verhoven).

Aan de Lange Wagenstraat is daardoor een aantrekkelijke en omvangrijke inbreidingslocatie ontstaan in de kern. Voor deze locatie is een afzonderlijk ontwikkelingsplan voorbereid. Deze locatie ligt buiten de grenzen van het plangebied Woongebied Gilze.

Ruimtelijke aspecten

Aardkundige waarden

Op de ontwikkelingslocaties komen verschillende bodemtypen voor, afgelezen van de Bodemkaart van Nederland (Stiboka, 1984). Op de oude en nieuwe sportveldenlocatie komen hoge zwarte enkeerdgronden voor. Hier dient rekening te worden gehouden met een rijk bodemarchief.

Water

Naar aanleiding van het opstellen van het structuurplan heeft op 22 juni 2005 overleg plaatsgevonden met het Waterschap Brabantse Delta. Er is gekeken of de gewenste uitbreidingslocaties conflicteren met het waterbeleid. Geconstateerd is dat er geen conflicten zijn tussen beleid en plannen.

Landschap en stedenbouw

Door het herstellen van de historische lanen en padenstructuur met bijbehorende beplanting, de groene wiggen tot (in) de kern en het zoveel mogelijk behouden van de bestaande bebouwing, wordt de kleinschaligheid en diversiteit van het landschapsbeeld zeker gesteld.

2.4.5 Archeologisch beleid

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

Beleidskaart

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

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

Het gemeentelijk archeologiebeleid bestaat uit:

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

De archeologische beleidskaart vertaalt de archeologische waarden- en verwachting naar concrete maatregelen. Op basis van de beleidskaart wordt de gemeente onderverdeeld in verschillende categorieën met de daaraan gekoppelde voorschriften. De beleidskaart zal worden vertaald in de op te stellen bestemmingsplannen.

2.4.6 Notitie prostitutiebeleid Gilze en Rijen

De gemeente Gilze en Rijen heeft haar prostitutiebeleid verwoord in de 'Notitie Prostitutiebeleid Gilze en Rijen' d.d. 25 september 2000. Hieronder is een korte weergave opgenomen van het beleidsstuk en is ingegaan op de consequenties voor het onderhavige bestemmingsplan.

Op 1 oktober is een wetswijziging in werking getreden die leidt tot het opheffen van het algemeen bordeelverbod. Dit betekent dat het exploiteren van seksinrichtingen vanaf dat moment legaal is als het gaat om het exploiteren van vrijwillige prostitutie door meerjarigen met een voor het verrichten van arbeid geldige verblijfstitel. Het ontwikkelen van een prostitutiebeleid is een lokale verantwoordelijkheid ofwel een taak van de gemeente geworden.

Seksinrichtingen in de gemeente Gilze en Rijen zijn vergunningplichtig. In de vergunning worden voorschriften opgenomen op het gebied van veiligheid, gezondheid, hygiëne en bedrijfsvoering. Omtrent toezicht en controle hierop worden afspraken gemaakt met politie en GGD.

In de 'Notitie Prostitutiebeleid Gilze en Rijen' wordt niet meer gesproken over 'bordeel', maar van 'seksinrichting'. Hieronder wordt in ieder geval ook verstaan: seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of prostitutiebeleid waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon.

Op basis van de Regionale Nota Prostitutiebeleid zijn de doelstellingen voor het lokale prostitutiebeleid geformuleerd, deze zijn:

1. Het beschermen van het woon- en leefklimaat, o.a. door het voeren van een actief vestigingsbeleid;
2. Het beschermen van de positie van prostituees door het instellen van inrichtingseisen aan bedrijven en eisen aan de bedrijfsvoering;
3. Het voorkomen van strafbare feiten door het verbeteren van de bestrijding van exploitatie van onvrijwillige prostitutie, het beschermen van minderjarigen en het stellen van eisen aan de exploitant.

Momenteel is er 1 seksinrichting in de gemeente gevestigd en wel aan de Rijksweg te Hulten. Het beleid van de gemeente Gilze en Rijen steunt op twee peilers, te weten:

- een maximumbeleid;
- een vestigingsbeleid.

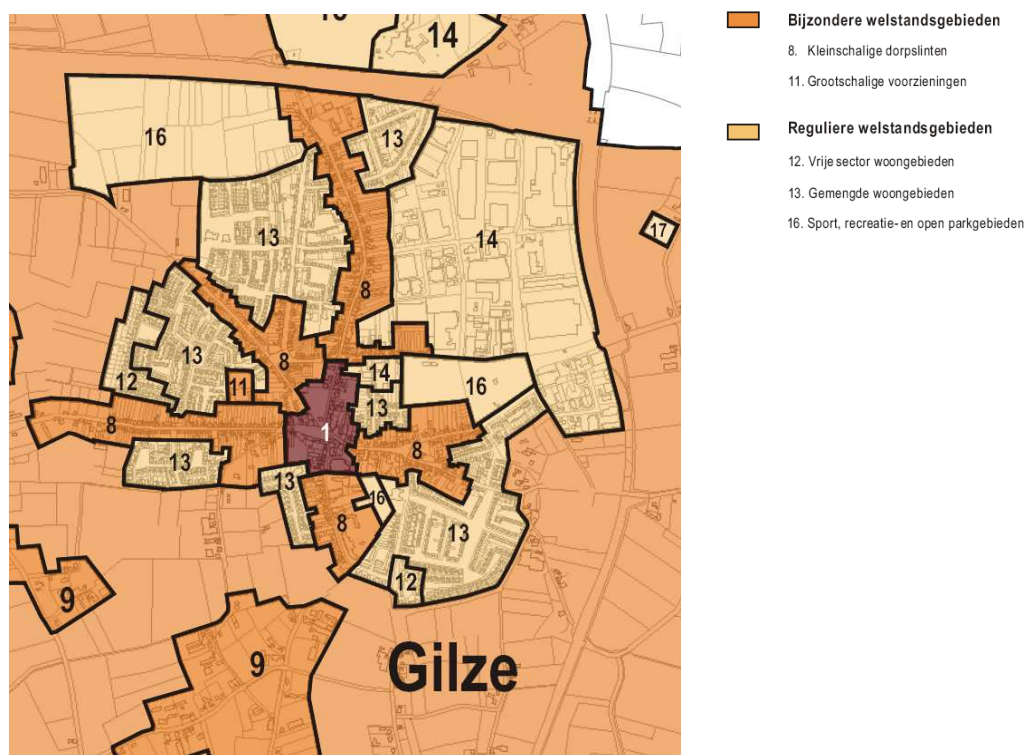
Het maximumbeleid stelt dat er ten hoogste één seksinrichting in de gemeente mag worden gevestigd.

De essentie van het vestigingsbeleid is dat de vestiging van een seksinrichting in principe slechts kan worden toegestaan in een kernrandgebied: het overgangsg gebied tussen buitengebied en de bebouwde kom.

Samenvattend kan worden gesteld dat de vestiging van een seksinrichting in principe slechts kan worden toegestaan in een kernrandgebied. In een dergelijk gebied zullen verkeersdrukte, (geluids)overlast die gepaard gaat met het komen en gaan van bezoekers binnen redelijke grenzen blijven. Binnen het plangebied is op basis van het bovengenoemde beleid de vestiging van een seksinrichting niet toegestaan.

2.4.7 Welstandsnota Gemeente Gilze en Rijen (2007)

De welstandsnota voor de gemeente Gilze en Rijen betreft het gehele gemeentelijke grondgebied. In de wet is bepaald dat bouwwerken dienen te voldoen aan “redelijke eisen van welstand”. Dit houdt in dat aan de plaatsing en het uiterlijk van bouwwerken eisen gesteld kunnen worden, ten aanzien van het bouwwerk zelf en in relatie tot de omgeving, teneinde bij te dragen aan een aantrekkelijkere leefomgeving. Een gemeente mag alleen dergelijke eisen opleggen indien deze vooraf onderbouwd zijn opgenomen in een vastgestelde welstandsnota. In de nota zijn tevens regels opgenomen over de samenstelling en de rapportering van de welstandscommissie. Naast algemene voorwaarden over aan- en uitbouwen, dakkapellen en dergelijke, zijn er per deelgebied specifieke eigenschappen en eisen benoemd. Voor het plangebied zijn de welstandsgebieden 8, 11, 12, 13 en 16 van toepassing, zie afbeelding 8. Daarvan vallen de gebieden 8 en 11 in de categorie 'Bijzondere welstandsgebieden' en de gebieden 12, 13 en 16 in de categorie 'Reguliere welstandsgebieden'.



Afbeelding 10: uitsnede welstandskaat

Zeer waardevolle welstandsgebieden

Zeer waardevolle welstandsgebieden worden slechts aangewezen als er sprake is van zeer hoge cultuurhistorische, architectonische, landschappelijke en/of stedenbouwkundige kwaliteiten en het gebied van cruciale betekenis is voor het totaalbeeld van de kernen en/of het landschap. In gebieden die welstandshalve zeer waardevol zijn, zal de Commissie voor welstand en monumenten de welstandscriteria zeer nauwgezet toepassen gericht op het behoud van de bestaande omgeving.

De historische dorpscentra van Gilze (1) en Molenschot vertegenwoordigen een grote cultuurhistorische waarde en beide gebieden hebben een cruciale betekenis in het ruimtelijke beeld van de kernen. In paragraaf 5.2.1 van de Welstandsnota zijn de welstandseisen voor dit gebied beschreven.

Bijzondere welstandsgebieden

Kleinschalige dorpslinten van de kern Gilze zijn als zodanig aangewezen (8).

Onder dit niveau vallen de gebieden die om een zorgvuldige afstemming vragen van nieuwe bouwkundige ingrepen. Deze bijzondere welstandsgebieden zijn cultuurhistorisch, landschappelijk, stedenbouwkundig en/of architectonisch gezien beeldbepalend voor de kernen of het landschap binnen de gemeente.

Het welstandsbeleid in deze gebieden is gericht op behoud of herstel van waardevolle elementen en structuren, met de mogelijkheid om gericht nieuwe elementen toe te voegen ter versterking van de karakteristiek. Nieuwe ingrepen dienen daarbij extra zorgvuldig binnen de bestaande context te worden beoordeeld. Het gaat hierbij om de historische hoofdstructuren waaraan de kernen zijn ontstaan, dorpslinten en kleinschalige dorpslinten. In Gilze zijn dat de Oranjestraat, Kerkstraat (deels), Raadhuisstraat, Aalstraat (deels), Nieuwstraat, Lange Wagenstraat (deels) en Abdis van Thornstraat, Ridderstraat. In paragraaf 5.2.8 van de Welstandsnota zijn de welstandseisen voor dit gebied beschreven.

Reguliere welstandsgebieden

Dit niveau is toegekend aan gebieden die beperkte afwijkingen van de bestaande ruimtelijke structuur en ingrepen in de architectuur van de gebouwen zonder al te veel problemen verdragen. De gemeente stelt in deze gebieden geen bijzondere eisen aan de ruimtelijke kwaliteit en voert geen expliciet beleid. De welstandsbeoordeling is gericht op het handhaven van of streven naar een basiskwaliteit. Voor Gilze en Rijen betreft dit alle woongebieden, de bedrijventerreinen, sport- en recreatiegebieden, park- en bosgebieden, de campingterreinen en vakantieparken en de vliegbasis. In paragraaf 5.2.12 tot en met paragraaf 5.2.14 van de Welstandsnota zijn de welstandseisen voor dit gebied beschreven.

2.4.8 GVVP 2009-2015

De gemeente Gilze & Rijen heeft in april 2009 het gemeentelijke verkeers- en vervoersplan vastgesteld (GVVP). Het plan heeft als doel de leefbaarheid, bereikbaarheid en veiligheid van de gemeente te vergroten. Het GVVP geeft daarmee richting aan het gemeentelijk verkeersbeleid voor de periode 2009-2015.

Het gemeentelijke verkeers- en vervoerbeleid is in negen beleidsthema's uiteengezet. Aan elk thema zijn doel- en taakstellingen gekoppeld, waaruit de beleidsvoornemens en het meerjarenuitvoeringsplan voortvloeien. Per beleidsthema staan acties en activiteiten voor de jaren 2009 – 2015 weergegeven; op weg naar een leefbaar, bereikbaar en veilig Gilze en Rijen.

2.4.9 Groenstructuurplan 2011

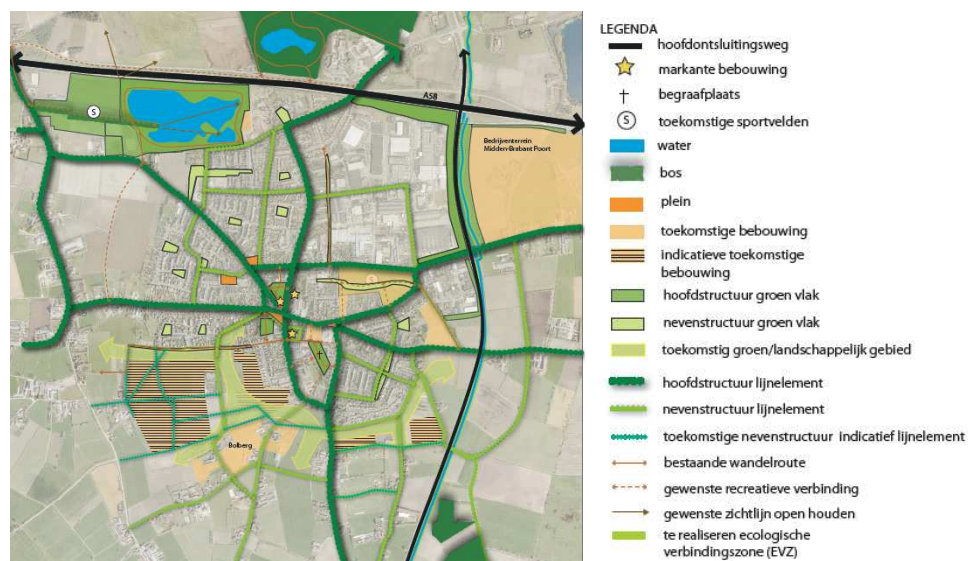
De gemeente Gilze en Rijen staat bekend als een open en groene gemeente tussen de steden Tilburg en Breda. Op de eerste plaats bepaalt het aantrekkelijke buitengebied bestaande uit bosgebieden en open (broek)ontginningen met beekdalen het groene karakter. Ten tweede draagt het groen in en direct grenzend aan de kernen bij aan de groene uitstraling. Bosgebieden verweven met de kern en historische structuren begeleid door boomstructuren dragen sterk bij aan de uitstraling van de kern.

Groen binnen de kernen is echter niet vanzelfsprekend. Functies als woningbouw en parkeren vragen binnen de bebouwde kommen om ruimte, waardoor de structuren steeds verder verdicht raken. Groen is regelmatig het kind van de rekening.

Door vast te leggen welk groen van belang is voor de uitstraling van de gemeente Gilze en Rijen wordt voorkomen dat dit groen een andere functie krijgt en zo verloren gaat.

De doelstelling van dit groenstructuurplan is:

Het beschrijven van de lange termijn visie van de gemeente Gilze en Rijen ten aanzien van de inrichting van het openbaar groen om een waardevolle, karakteristieke, gebruiksvriendelijke en duurzame groenstructuur te behouden, ontwikkelen en versterken binnen de bebouwde kommen. In het onderdeel visie van dit groenstructuurplan is deze doelstelling nader uitgewerkt.



Afbeelding 11: gewenste groenstructuur Gilze

Het groenstructuurplan heeft geen juridische status, maar met het vaststellen van de inhoud van het plan legt het gemeentebestuur zijn visie met betrekking tot het openbaar groen in de kernen voor een periode van 10 jaar vast. Het groenstructuurplan is daarmee een uitgangspunt in de discussie over het groen in de kernen en bij het dagelijks werk in de gemeente. Daarnaast biedt dit plan uitgangspunten voor het opstellen en toetsen van andere ruimtelijke plannen (bijv. bestemmingsplannen en nieuwbouw).

2.4.10 Duurzaam bouwen

Gemeente Gilze en Rijen heeft een specifieke ambitie voor duurzaam bouwen. Bij deze ambitie wordt gebruik gemaakt van de GPR methodiek (Gemeentelijke Praktijk Richtlijn) voor projectmatige nieuwbouw van woningen. Voor het thema 'Energie' wordt een rapportcijfer van minimaal 7,5 aangehouden. Voor de overige thema's (Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde) wordt een gemiddeld cijfer van 7,5 verwacht. Voor projectmatige renovatie van bestaande bouw geldt dat het een klasse C score moet behalen van het energielabel.

2.4.11 Integraal Kwaliteitsbeheer Openbare Ruimte

In dit plan heeft de gemeente het beeld vastgelegd dat zij met het beheer van de openbare ruimte nastreeft. Bij het vaststellen van dit gewenste beeld hebben burgers en politiek hun steentje bijgedragen. In dit groenstructuurplan is rekening gehouden met de kaders die in het IBOR plan zijn gesteld, zodat de ontwikkeling van de groenstructuur ook leidt tot een beheerbare groenstructuur.

2.4.12 Monumentenverordening

Burgemeester en wethouders kunnen, al dan niet op aanvraag van een belanghebbende, een monument aanwijzen als beschermd gemeentelijk monument. Dit gebeurt als een pand geen nationale betekenis heeft, maar wel van plaatselijk of regionaal belang is.

2.4.13 Milieu 2006-2010, actualisatie 2007

In het Milieubeleidsplan 2003-2007 zijn diverse onderwerpen opgenomen onder vermelding van mogelijk door de gemeente te voeren beleid. Tevens is aangegeven of bepaalde taken verplicht dan wel facultatief (naar keuze) zijn. In de afgelopen raadsperiode 2002-2006 heeft de raad besloten alleen de wettelijke taken uit te voeren aangevuld met een drietal met name genoemde facultatieve taken.

Deze notitie bevat korte richtinggevende spelregels hoe met de inhoud van het beschreven beleid kan worden omgegaan. De onderwerpen vormen een korte samenvatting van de inhoud van het milieubeleidsplan en gelden in principe als richtinggevend voor alle gemeentelijke beleidsvelden en dienen daarin nadrukkelijk verwerkt te worden. De tekst van het beleidsplan zelf kan hierbij als naslagwerk worden beschouwd.

Per milieuthema is in de notitie een tabel aangegeven waarin de uitwerking van het beleid staat verwoord. In voorliggende bestemmingsplan is de vertaling van de diverse thema's opgenomen in hoofdstuk 4.

2.4.14 Aan huis gebonden beroepen

In planregels is daarover een afwijkingsmogelijkheid opgenomen.

De traditionele aan huis gebonden beroepen worden rechtens toegelaten.

Voor de overige aan huisgebonden beroepen, aan huisgebonden bedrijf is een afwijkingsregeling opgenomen. Aangegeven is aan welke criteria moet worden voldaan (beperkte omvang, geen milieubelasting en parkeren op eigen terrein).

2.4.15 Mantelzorg

Mantelzorg betreft het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en / of sociale vlak, op basis van vrijwilligheid en buiten organisatorisch verband. Om tegemoet te komen aan de vraag naar mantelzorg kan het college afwijking van de verbodsbepaling dat een vrijstaand bijgebouw niet voor bewoning mag worden gebruikt. In de bestemmingsplanregels is de mogelijkheid van mantelzorg nader uitgewerkt.

Alvorens afwijking te verlenen vraagt het college onafhankelijk advies aan bij een ter zake deskundige. Op het moment dat de zorgbehoevende verhuist, overlijdt of de zorgbehoefte op enige andere wijze niet meer van toepassing is, zal de afwijking van rechtswege per direct komen te vervallen. Na vervallen van de afwijking, dient het bijgebouw / bedrijfsgebouw conform de bestemming in gebruik te worden genomen en moet deze dusdanig worden ontmanteld dat bewoning niet meer mogelijk is.

Ingeval er sprake is van een achterblijvende partner zal de situatie voor één jaar worden gedoogd, om zodoende de achterblijvende partner de gelegenheid te geven vervangende woonruimte te vinden of een op zich zelf betrekking hebbende afwijking aan te vragen.

2.4.16 Meergeneratiewoningen

Aanleiding

In de gemeentelijke bestemmingsplannen is aangegeven dat een woning is bedoeld voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden. De algemene bepalingen gaan ervan uit dat onder een woning moet worden verstaan een (gedeelte van een) gebouw, uitsluitend geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, of een andere daarmee vergelijkbare economische eenheid.

Aan de gemeente wordt regelmatig de vraag voorgelegd of in een woning zelfstandige huisvesting kan worden geboden aan een inwonend kind of inwonende ouders zonder dat sprake is van mantelzorg. Onder bepaalde omstandigheden en voorwaarden kan aan een dergelijk verzoek tegemoet worden gekomen. In de beleidslijn/criteria meergeneratiewoning (20-11-2011) wordt hierop ingespeeld.

Meergeneratiewoning

Bij een meergeneratiewoning ligt de nadruk op een vorm van inwoning waar wel twee zelfstandige huishoudens onder een dak aanwezig zijn maar dat er geen sprake is van en ook niet mag leiden tot woningsplitsing.

De basis voor een meergeneratiewoning is een afwijkingsbesluit op grond van de BOR (bijlage II, artikel 4, lid 9). Zodra de inwoning, door welke omstandigheid dan ook, is beëindigd vervalt het besluit waarbij voor een meergeneratiewoning is afgeweken van het bestemmingsplan.

Onder een meergeneratiewoning verstaan wij een woning welke wordt bewoond door de ouders en een kind terwijl er geen sprake is van woningsplitsing. Van een meergeneratie woning is sprake wanneer twee woonverblijven als het ware onder één dak zijn geordend en waarbij een aantal bijfuncties (zoals garage, berging, bijkeuken, hoofdingang) een gezamenlijk doel dienen. Het gaat dus om twee woongedeeltes binnen één woning die met elkaar zijn verbonden. De ouders wonen in bij het kind of andersom.

Het is dus een bijzondere vorm van inwoning. Er is sprake van een ondergeschiktheidsrelatie tussen hoofdbewonersgedeelte en inwonergedeelte.

Randvoorwaarden

De randvoorwaarden voor een meergeneratiewoning zijn opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Kort samengevat zijn de randvoorwaarden:

- Sprake blijft van één woning met één huisnummer.
- Eén (bestaande) hoofdingang aan de straatzijde met een gezamenlijke verkeersader waarmee de beide wooneenheden direct te benaderen zijn. (dus niet via een verblijfsgebied van de een naar de ander).
- Gezamenlijke energie meters / watermeter / ontsluiting(en) naar de openbare weg/ rioolaansluiting.
- Gezamenlijke berging / garage.
- Realisering binnen bestaande bouwmassa, danwel binnen de uitbreidingsmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.

- Geen intern fysiek scheiding (of compartimentering) door middel van een scheidingsmuur zonder deuren tussen de twee woongedeelten.
- Onderscheid in hoofdwoongedeelte en bijwoongedeelte.
- Bijwoongedeelte moet voorzien zijn van een slaapkamer en badkamer op de begane grond.
- Maximale vloeroppervlakte bijwoongedeelte 65 m².
- Geen privaatrechtelijke splitsing. Eigendom dient van één eigenaar te blijven, danwel van een gezamenlijk eigenaarschap.
- Parkeren op eigen terrein.

2.4.17 Kamerverhuur verordening

Op 14 december 2010 zijn de 'Beleidsregels voor verlening van een omgevingsvergunning waarbij van het bestemmingsplan wordt afgeweken voor kamerverhuur en/of logies' in werking getreden.

In de beleidsregels zijn de voorwaarden opgenomen waaraan moet worden voldaan voordat het college van burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning waarbij van het bestemmingsplan wordt afgeweken voor kamerverhuur en/of logies verleend.

3 Beschrijving plangebied

De kern Gilze heeft een rijke geschiedenis als één van de oudste plaatsen in het land van Breda. Oorspronkelijk bestond Gilze uit een kleine dorpskern, met daar omheen een krans van buurtschappen, zoals Verhoeven, Brakken, Bolberg, Horst, Wielenseind, Biestraat, Aalstraat en Nerhoven. Daartussen lagen de oude akkers, die inmiddels door de groei van Gilze kleiner zijn geworden.

De huidige kenmerken van het plangebied zijn in onderstaande paragrafen beschreven. Achtereenvolgens wordt ingegaan op de functionele en ruimtelijke kenmerken van het plangebied, gevolgd door kenmerken in het kader van bodem, water, archeologie en netwerken.

3.1 Functionele analyse

3.1.1 Wonen

Gilze heeft een inwoneraantal van circa 7.500. Binnen het plangebied bevindt de woonbebouwing zich aan de oude linten (waaronder Oranjestraat-Raadhuisstraat-Aalstraat, Ridderstraat, Heuvel, Kerkstraat-Nieuwstraat en de Korte- en Lange Wagenstraat) en in de planmatig opgezette woonwijken Strijpakkers, Steenakkers, Hofstad, Nerhoven, De Spoel en De Laars. De verschijningsvorm van de woningen varieert per deelgebied.



Wonen aan het oude lint Oranjestraat



Planmatig gerealiseerde woonwijk (Strijpakkers)

3.1.2 Bedrijvigheid

Binnen het plangebied komt de bedrijvigheid verspreid voor. Er is geen sprake van een bedrijfscluster. De meeste bedrijvigheid van Gilze is gevestigd in het noordoostelijke kwadrant van het raamwerk van Gilze. Hier bevindt zich de werklocatie Broekakkers. Betreffend terrein valt niet binnen de plangrenzen van onderhavig plan.

De aanwezige bedrijvigheid binnen het plangebied bestaat uit:

Locatie	Aard bedrijvigheid
A Aalstraat 42	Installatiebedrijf
B Abdis van Thornstraat 16	Garagebedrijf
B Abdis van Thornstraat 18	Kamerverhuur
C Alphenseweg 1	Leeg
D Kerkstraat 51	Rijwielhandel
E Molenstraat 40	Leeg
F Molenstraat 35	Agrarisch bedrijf
G Nieuwstraat 94	Handelaar oud ijzer
H Nieuwstraat 156b	groothandel in modeartikelen
I Nieuwstraat 171	meubelmaker met showroom
J Oranjestraat 39a	Revisiebedrijf / kapsalon
K Oranjestraat 64	Metaalbedrijf
L Oranjestraat 109a-115	Tankstation (met lpg)/garagebedrijf
M Oranjestraat 119a	Installatiebedrijf
N Oranjestraat 123	Toiletwagenverhuur
O Versterstraat 7	Metaalbedrijf

In het plangebied bevindt zich nog een agrarische perceel, te weten aan de Molenstraat ongenummerd.



Bedrijf aan de Oranjestraat 39a



Afbeelding 12: overzichtskaart Bedrijvigheid

3.1.3 Winkels/horeca/dienstverlening/kantoren

Verspreid binnen het plangebied bevinden zich diverse winkel- en horecavoorzieningen. Het merendeel van het winkelaanbod bevindt zich aan de oude linten van het dorp waaronder de Nieuwstraat. Van een winkelconcentratie is geen sprake in Gilze.

Binnen het plangebied bevinden zich de volgende winkels, horeca, dienstverlening en kantoren die in de tabel op de volgende pagina zijn opgenomen.

Locatie		Aard functie
<u>Winkels</u>		
1	Aalstraat 32	SRV
2	Abdis van Thornstraat 15	Leeg
3	Heuvel 1	Leeg
4	Kerkstraat 51	Rijwielhandel / werkplaats
5	Kerkstraat 98	Kleding / speelgoed
6	Molenstraat 44	Leeg
7	Nieuwstraat 95	Dierenspeciaalzaak
8	Nieuwstraat 96	Leeg
9	Nieuwstraat 107	Supermarkt
10	Nieuwstraat 111	Huishoudelijke artikelen
11	Nieuwstraat 116a	Meubels / woninginrichting
12	Nieuwstraat 128	Handwerkwinkel
13	Nieuwstraat 156	groothandel (modeartikelen)
14	Nieuwstraat 156b	zie punt 13
15	Oranjestraat 25a	Electrowinkel / huishoudelijke apparatuur

Horeca

16	Heuvel 2	Café / restaurant/zalen
17	Heuvel 3	Cafétaria
18	Nieuwstraat 126	Cafétaria
19	Nieuwstraat 154	Café
20	Raadhuisstraat 17	Cafetaria/zaal

Dienstverlening

21	Alphenseweg 65	Atelier
22	Burg. v. Poppelstraat 6	Kapper
23	Molenstraat 55	Kapper
24	Nieuwstraat 89 t/m 89c	Kamerverhuur
25	Nieuwstraat 96	Kledingverhuur

Kantoren

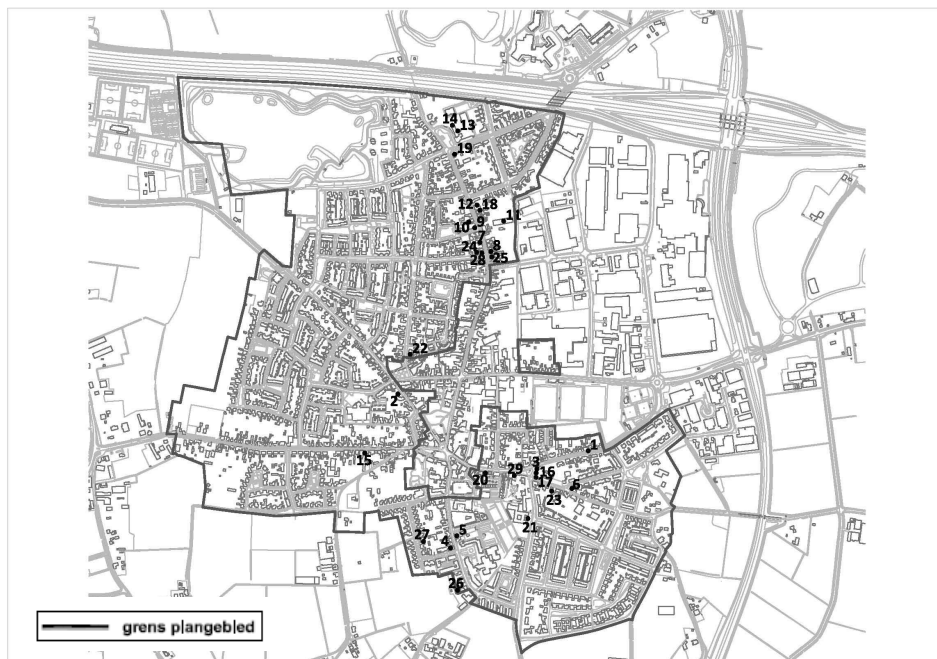
21	Alphenseweg 65	Architectenbureau
26	Kerkstraat 35	Schoonmaakbedrijf
27	Kustersstraat 19	Assurantiekantoor
28	Nieuwstraat 87	Kantoor
29	Raadhuisstraat 5	Kantoor



Electrowinkel aan de Oranjestraat 25a



Tweewielers en tuinmachines aan de Molenstraat 44



Afbeelding 13: overzichtskaat Winkels, Horeca, Dienstverlening en Kantoren

3.1.4 Maatschappelijke voorzieningen

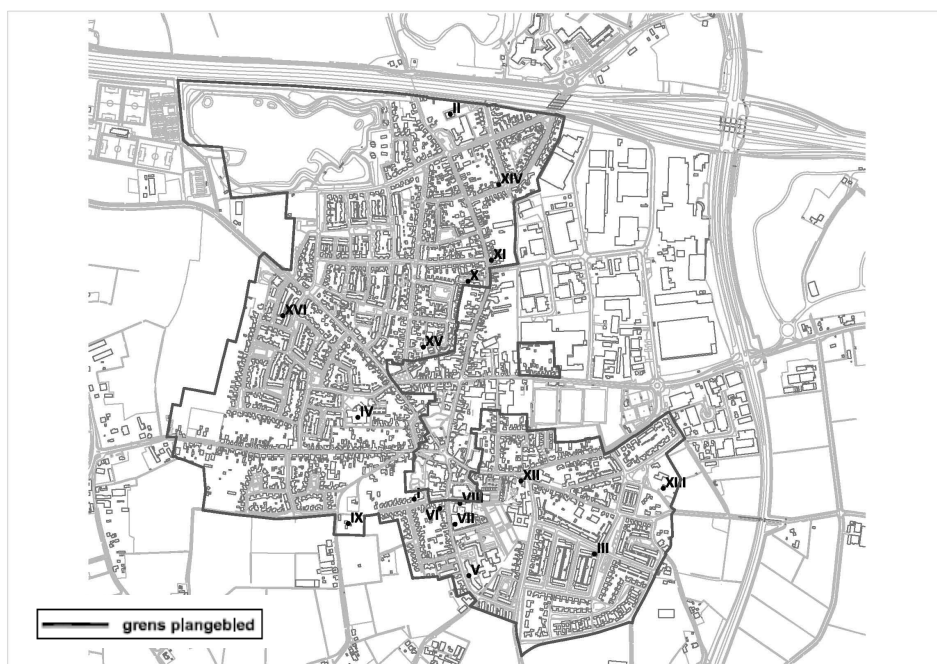
Net als de bedrijven, winkels en horecavestigingen zijn de maatschappelijke voorzieningen (scholen, sociaal culturele voorzieningen, medische voorzieningen, ouderenhuisvesting, kerk, begraafplaats en overheidsinstellingen) verspreid binnen de kern van Gilze. Een concentratie van voorzieningen bevindt zich in de omgeving van de Raadhuisstraat en de Kerkstraat.

In het overzicht op de volgende pagina zijn de maatschappelijke voorzieningen binnen het plangebied opgenomen.

Locatie	Aard functie
I Augustinastraat 14	Fysio
II Boslaan 5	Scouting
III Hofstad 14B	Tandarts
IV Kapittelstraat 15	Sporthal
V Kerkstraat 20	Verzorgingstehuis
VI Kerkstraat 81	Ouderensoos
VII Kerkstraat 104	Sociaal cultureel centrum / bibliotheek
VIII Kerkstraat 112	Basisschool
IX Laarspad	Dahliavereniging
X Nieuwstraat 77	Huisarts
XI Nieuwstraat 96	Museum
XII Raadhuisstraat 3	Basisschool
XIII Valenbraak 19	Dierenartsenpraktijk
XIV Weth. V.d. Wildenbergstraat 13	Kunstenaar
XV Wevershof 1 t/m 14	Beschermd wonen
XVI Pastoor van de Boschstraat 2 t/m 2e	Beschermd wonen
XVI Pastoor van de Boschstraat 4 t/m 4e	Beschermd wonen



Sporthal aan de Kapittelstraat



Afbeelding 14: overzichtskaart Maatschappelijke voorzieningen

3.2 Ruimtelijke analyse

3.2.1 Gilze algemeen

Gilze is een kern die zich van oudsher heeft ontwikkeld langs een aantal linten. Dit is in het dorpsbeeld nog goed zichtbaar. In de structuur van de kern is het opvallend dat er een ruimtelijke scheiding valt te maken tussen het noordelijke en zuidelijke deel van de kern.

Het gebied noordelijk van de kern kenmerkt zich door een moderne en dynamische uitstraling. De kern grenst hier aan de A58, waarlangs zich functies hebben ontwikkeld als bedrijventerrein Broekakkers, het motel Gilze-Rijen, de plassen van 'Klein Zwitserland' en 'Water aan de Warande' en de vliegbasis.

De kern wijkt in karakteristiek erg af van het noordelijke gedeelte. Dit deel van de kern kenmerkt zich door de rustige dorpsfeer. Het centrum heeft op sommige plaatsen een karakteristieke uitstraling, met historische bebouwing en waardevol groen.

Opvallend is dat de bebouwde kom heel natuurlijk en geleidelijk overgaat in het kleinschalige landschap eromheen. Dit komt onder meer door de krans van kleine buurtschappen die de kern Gilze omringt. De dorpsranden zijn hier dus onmiskenbaar 'zacht'.

Het oostelijk deel van de woonkern ontmoet hier het bedrijventerrein Broekakkers onopvallend. Dit is mede te danken aan de groene afscheiding van het bedrijventerrein Broekakkers.

3.2.2 Bebouwingsstructuur

Linten

De bebouwing aan de linten van Gilze kenmerkt zich door een vrij gesloten karakter, een organische opbouw en diepe kavels. Deze historische linten vormen de dragers van de kern Gilze. De bebouwing aan de linten is verder te kenmerken als kleinschalig. In het zuiden van het plangebied heeft aan de Kerkstraat een vorm van schaalvergroting plaatsgevonden door het kerkgebouw, een scholencomplex, het complex van de welzijnsvoorzieningen en een verzorgingscomplex met aanleunwoningen.

De stedenbouwkundige structuur wordt gekarakteriseerd door een licht gebogen straatverloop met daarlangs relatief gesloten gevelwanden, die zorgen voor een duidelijke begeleiding van de weg. Het veelal ontbreken van voortuinen in het centrum zorgt voor een stenig karakter in die straten.

Er is sprake van een gevarieerde bebouwingsopzet. De architectuur van de lintbebouwing wordt gekenmerkt door een bouwhoogte van overwegend 1 of 2 bouwlagen met kap. De dakvormen zijn veelal zadelformig of mansardedaken met de noklijn evenwijdig aan de straat, afgewisseld met topgevels en samengestelde daken. Voornamelijk de vooroorlogse bebouwing wordt gekenmerkt door verticale gevelgeleding.



Oude lint 'Oranjestraat' gezien richting het westen

Planmatig opgezette wijken

Binnen het raamwerk van de oude linten bevinden zich de planmatig opgezette wijken Strijpakkers en Steenakkers (noordwestelijke zijde), Hofstad (zuidoostelijke zijde) en De Spoel en De Laars (zuidwestelijke zijde) en Nerhoven (noord/oost).



Planmatig opgezette wijk Strijpakkers

Openbare ruimte

De smalle profielen van de oude linten, met name rond het centrumgebied hebben een stenige uitstraling welke karakteristiek is voor de kern. Een aantal van deze linten heeft tevens een belangrijke verkeersfunctie.

Binnen het plangebied bevindt zich het karakteristieke plein De Heuvel. Andere beeldbepalende openbare ruimte bevindt zich onder andere aan Bisschop de Vetplein, het Pastoor van Dijkplein, Den Dries, Hofstad, Jachtveld, Strijp en Van Heinsbergstraat, bij de sporthal (Kapittelstraat) en westelijk van de Vogelvlucht en Hubertusveld.

3.2.3 Groen

3.2.3.1 Karakteristiek Gilze (bron: Groenstructuur Gilze)

De kern Gilze heeft een zichtbare relatie met het landschap. De ontstaansgeschiedenis en de ontwikkeling van de kern zijn hiermee nauw verbonden. Gilze is ontstaan als kransakkerdorp. Rondom het centrale esdorp met de kerk ligt een aantal kleinere gehuchten zonder kerk. Daartussen lagen de akkers, richting de beekdal en overgaand in weidegronden. Op de hogere gronden ontstonden door overmatige begrazing heidevelden die begin 20^{ste} eeuw bebost zijn.

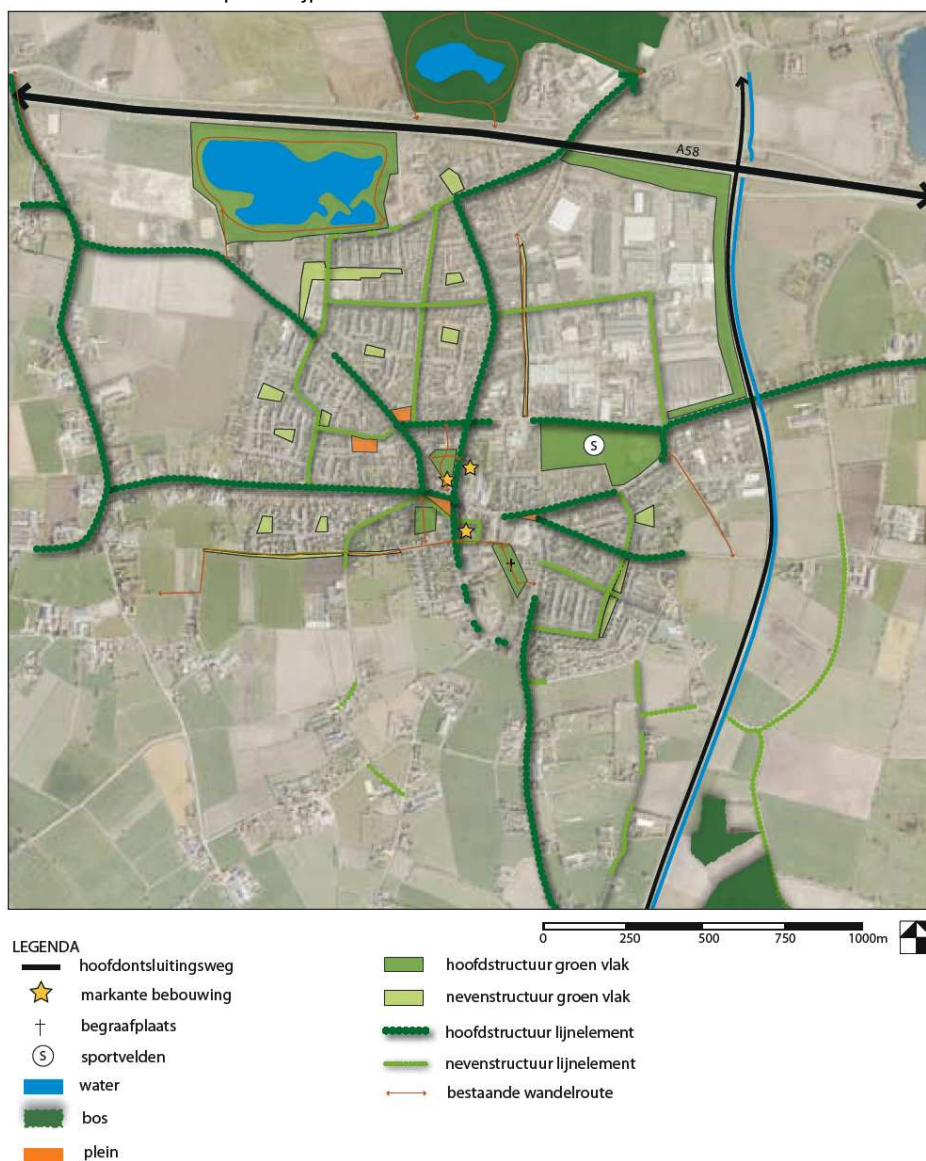
Rond de oude kern van Gilze ontwikkelden zich de gehuchten Verhoven, Biestraat, Horst, Bolberg, Weilenseind, Vossenbergh, Wijkevoort en Nerhoven. Ter verbinding van de centrale kern met de gehuchten, de weidegronden / heidevelden en de omringende dorpen is een dicht netwerk van uitwaaiende wegen in een sterpatroon ontstaan. In de huidige wegenstructuur zijn de belangrijkste wegen uit dit netwerk door het straatprofiel en de aangrenzende bebouwing nog duidelijk herkenbaar. Tot dit patroon behoren:

- Bisschop de Vetplein en Oranjestraat in westelijke richting;
- de Ridderstraat en Nieuwstraat in noordelijke richting,
- Raadhuisstraat, Heuvel, Aalstraat/Tilburgsebaan en Molenstraat/Rielsebaan in oostelijke richting;
- de Kerkstraat, Alphensebaan, Alphenseweg en Versterstraat in zuidelijke richting.

De provinciale weg (Langenbergseweg) en de snelweg A58 sluiten aan op deze ontsluitingsstructuur. Deze wegen vormen de huidige oost- en noordgrens van de kern. De ontwikkeling van Gilze vond in eerste instantie plaats langs de uitwaaiende wegen van het sterpatroon. De oude boerderijen en andere historische panden langs deze wegen laten dit nu nog zien.

In deze bebouwingslinten treffen we nu nog de meeste winkelvoorzieningen en belangrijkste sociale voorzieningen aan. Met name na 1945 zijn tussen de oude linten diverse planmatige in- en uitbreidingen gerealiseerd. Het historische groen van het Mollebos en de Pastorietuin is hierbij behouden. Ook diverse diepe, groene achtertuinen achter de bebouwingslinten zijn behouden en bepalen nu nog het dorpsse, groene beeld. Enkele pleinen zijn in de dorpsstructuur opgenomen (Bisschop de Vetplein, Steenakkerplein, parkeerplaats sporthal, Heuvel)

Zuidelijk van de kern is nog het kleinschalige landschap aanwezig, dat voor bewoners alle mogelijkheden biedt het landschap in te trekken. In de toekomst vindt in deze richting uitbreiding van de kern Gilze plaats. De westelijke rand is soms hard, doordat woningen met de rug naar het landschap staan en deze overgang zeer abrupt is. Verbindingen en zichtrelaties met de open Strijpakkers ontbreken.



Afbeelding 15: Huidige groenstructuur Gilze

Aan de noordzijde ligt het grootschalige groengebied *Water aan de Warande* aan de A58. Een groene geluidswal schermt de A58 af. Naast dit groengebied heeft de gemeente het nieuwe sportpark Verhoven gerealiseerd. Het huidige sportpark, dat nu centraal in de kern ligt, krijgt een woonbestemming (plan Achter de Hoven). Aan de oostzijde van de kern krijgt het nieuwe bedrijvenpark Midden-Brabant Poort vorm. De provinciale weg en de Groote Leij scheiden dit bedrijvenpark van het bestaande bedrijventerrein De Broekakkers.

3.2.3.2 Huidige groenstructuur

Centrumgebied

In het centrum zijn diverse groenvoorzieningen aanwezig die elk op hun eigen wijze een bijdrage aan het groenbeeld leveren. Rondom de kerk staan diverse oude bomen die samen met de kerk een fraai beeld vormen. Kenmerkend voor het Bisschop de Vetplein is de omlijsting met platanen. Het park Mollebos is met name uniek door de vele oude bomen. Het heeft een belangrijke verblijfsfunctie centraal in de kern. Ook het semiopenbare groen van de pastorietaan kan als verblijfsplek fungeren.

Doordat een hek om de tuin staat en een parkeerplaats het zicht op de tuin ontnemt trekt dit groen minder bezoekers aan. Diverse soorten fauna zoals spechten en vleermuizen gebruiken het park als rust- en verblijfsplaats.



Kenmerkend voor het Mollebos zijn de vele bomen die het park een besloten karakter geven



Laanstructuren begeleiden diverse ontsluitingsstructuren vanuit het centrum

Ontsluitingsstructuur begeleid door boomstructuren

De groenstructuur langs de meeste oude bebouwingslinten in Gilze is recentelijk nog vernieuwd. Hierbij is een groenstructuur gekozen die past bij het historische dorpskarakter van deze wegen. Vaak zijn lindes of esdoorns toegepast in een plantvak met een beukenhaagje. Door de consequente toepassing van deze soorten is een duidelijk beeld ontstaan van wat de historische wegen zijn.

De Oranjestraat heeft een nieuwe eenzijdige structuur van lindes. Deze structuur sluit uitstekend aan bij de bebouwing. Naarmate het profiel ruimer is, zijn meer bomen en uiteindelijk een tweezijdige structuur toegepast (buiten de kom zomereiken). In de Kerkstraat is een zelfde profiel gerealiseerd. Ook in de Kerkstraat sluit het profiel aan bij het historische karakter.

De eikenbomenstructuur langs de Alphenseweg neemt geleidelijk in omvang af naarmate de structuur verder in de kern doordringt. Ook langs de Raadhuisstraat ontbreekt mede door het smalle profiel een herkenbare boomstructuur. De Aalstraat kent daarentegen wel gedeeltelijk dezelfde begeleidende groenstructuur richting de Tilburgsebaan.

Langs de Nieuwstraat is een tweezijdige structuur aanwezig van lindes. Daarnaast is de pleksgewijze toepassing van leilindes karakteristiek. De totale structuur sluit aan bij de beschikbare ruimte en vervult de gewenste functie als begeleiding van een ontsluitingsweg. Een op sommige plaatsen onderbroken boomstructuur van volwassen haagbeuken en eiken begeleidt de Ridderstaat.

Wijkgroen

Langs de ontsluitingsstructuren is naast bomen weinig ander groen aanwezig. In de wijken zijn daarentegen diverse groenzones met gazons en beplantingen aanwezig. Iedere wijk heeft één of enkele groenzones met een belangrijke gebruiks- en verblijfsfunctie. Deze zones zijn opgenomen in de wijkstructuur, omdat ze van belang zijn voor de gehele wijk.

Kenmerkend voor de oude bebouwingslinten in het dorp zijn de diepe tuinen die daar achter liggen. Deze diepe tuinen zijn privégroen en dragen voor een groot deel bij aan een aantrekkelijk beeld.

Het Hippelpad vormt een groene buffer tussen bedrijventerrein De Broekakkers en de bebouwing aan de Nieuwstraat. Ook het privégroen in Achter de Tuintjes en de Versterstraat is bepalend voor het beeld in de wijk.

In de wijk Hofstad bestaan de brede wegbegeleidende groenzones en enkele parkachtige voorzieningen met name uit gras en bomen. De wijk heeft een zeer groen karakter en een harde overgang met het aangrenzende landschap.

Ook in de wijken Strijpakkers en Steenakkers zijn op diverse plekken groenzones aanwezig met een uiteenlopende uitstraling. Deze groengebieden zijn veelal losgekoppeld van de toegangswegen tot de wijk. De wijkontsluitingen zijn met name herkenbaar door begeleidende boomstructuren, plaatselijk van fraaie omvang. De groengebieden hebben met name een gebruiks- en verblijfsfunctie. Rond het Jachtveld is een bijzondere doorlopende groenstructuur aanwezig, die vanuit het hart van de wijk naar de rand loopt. Deze groenstructuur geeft de wijk een zeer groen karakter en draagt door de zichtrelatie bij aan de verbinding van de kern met het landschap.

De zuidzijde (de Laars) heeft een duidelijke groene overgang met het aangrenzende buitengebied. Ook het particuliere groen achter het lint aan de Versterstraat draagt hier aan bij. In het buitengebied zijn diverse kleinschalige (landschappelijke) beplantingen aanwezig die ook bij uitbreiding van de kern van waarde zijn en dus het behouden waard zijn. In de wijk liggen twee groene speelplekken.

Water aan de Warande

Aan de noordwestelijke rand is het groengebied *Water aan de Warande* door diverse doorzichten verbonden met de kern. Het gebied heeft op de eerste plaats een recreatieve functie als uitloopgebied. De inrichting van het gebied biedt voldoende recreatieve mogelijkheden. Zo zijn voorzieningen om te wandelen, de hond uit te laten, fietsen, picknicken, duiken, vissen en spelen aanwezig. Daarnaast heeft het gebied ecologische potenties die door de aanwezigheid van een oeverwaluwand en een vleermuizenkelder worden benut.



Afbeelding 16: ruimtelijk structuurbeeld plangebied en omgeving

— = gebiedsontsluitingswegen

3.2.4 Verkeersstructuur

De oude linten bepalen in belangrijke mate de verkeersstructuur van Gilze. Betreffende linten vormen de ruimtelijke dragers van het dorp. De oude linten worden gevormd door de Oranjestraat- Bisschop de Vetplein -Raadhuisstraat-Aalstraat die van west naar oost loopt met als knooppunt het Bisschop de Vetplein, de Ridderstraat en korte Wagenstraat met als knooppunt het Steenakkerplein, De Molenstraat met als knooppunt De Heuvel en de Nieuwstraat-Kerkstraat die van noord naar zuid loopt met als knooppunt het Bisschop de Vetplein. In onderstaande afbeelding is de ruimtelijke en functionele structuur van Gilze opgenomen, waarvan het plangebied deel uitmaakt.

3.3 Bodem

In de gemeente Gilze en Rijen komt een aantal bodemsoorten voor. In het grootste deel van de gemeente liggen podzolgronden. Dit zijn oorspronkelijk arme, vaak zandige gronden waar door uitspoeling van de humuslaag een in- en uitspoelingslaag in de ondergrond in ontstaan, de zogenaamde A- en B-horizont.

Op de gronden waar geen uitspoeling heeft plaatsgevonden, werd vaak stuifzand gevonden. Op het grondgebied van de gemeente betreft dit Nerhoven en de Heiningen. Deze erg arme gronden worden vaaggronden genoemd en in deze gebieden zijn dat duinvaaggronden.

De gronden langs de diverse beken in dit gebied bestaan uit lemig zand of lemige klei. Daarnaast ontvangen zij ijzerrijke kwel uit de hoger gelegen delen. Hierdoor ontstaan de zogenaamde beekerdgronden. Deze gronden werden als weidegrond in gebruik genomen.

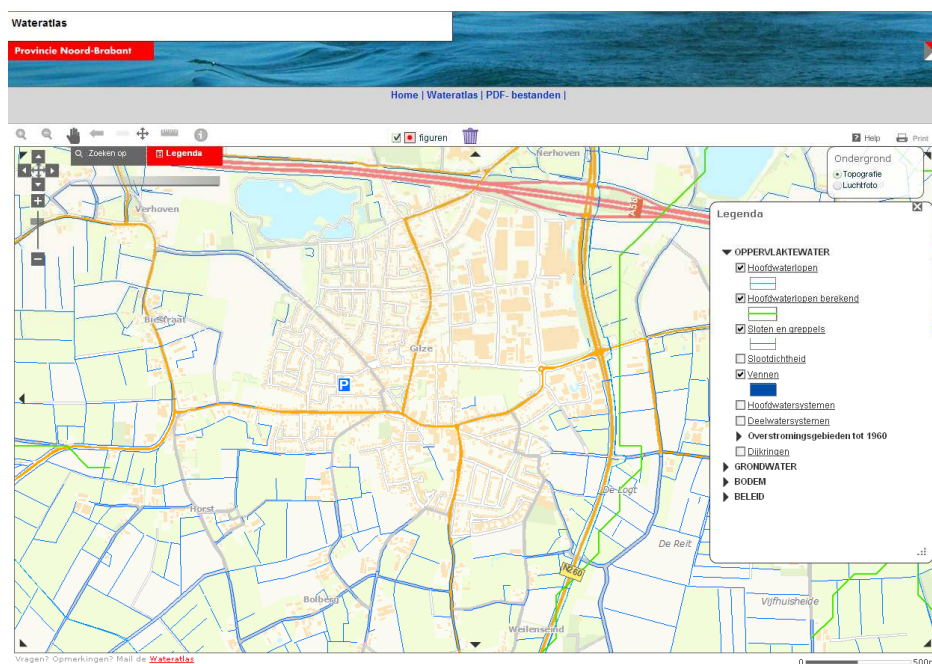
3.4 Waterhuishouding

Oppervlaktewater

De structuur van het oppervlaktewatersysteem in de gemeente Gilze en Rijen wordt in hoge mate bepaald door een rug van relatief hoog gelegen gronden die de afvoer van het oppervlaktewatersysteem in tweeën splitst. Van zuidzuidoost naar noordnoordwest liggen op deze hoge rug het bosgebied Hooge Heide, de bebouwde kom van Gilze, het vliegveld Gilze-Rijen met de Molenschotse Heide en de Boswachterij Dorst. Rijen ligt op de overgang van de hoge gronden aan de westkant en het laaggelegen gebied aan de oostkant.

Het afwateringsgebied aan de westkant van de waterscheiding behoort grotendeels tot het stroomgebied van de Gilzewouwerbeek, die ten zuiden van Gilze ontspringt, en de Molenleij die ten oosten van Molenschot begint. Het afwateringsgebied is een deelstroomgebied van de Mark. Westelijk van de gemeentegrens, aan de oostkant van Breda, mondt de Gilzewouwerbeek uit in de Molenleij. Deze watert op zijn beurt af op de singel rond Breda. Plaatselijk binnen de gemeente Gilze en Rijen hebben deeltrajecten van deze hoofdwatgangen andere benamingen zoals Grote Wouwer Lei, Voortjes Lei en Langereitse Lei in het geval van de Gilzewouwerbeek en Molenschotse Broekleij in het geval van de Molenleij.

Binnen het plangebied bestaat het oppervlaktewater uit de Warande in de noordwesthoek. In onderstaande afbeelding zijn de relevante ruimtelijke eenheden in het kader van water opgenomen.



Afbeelding 17: hoofdwaterstructuur plangebied en omgeving (bron: wateratlas, Provincie Noord-Brabant)

Grondwater

Door het gebied loopt ter plaatse van de eerder genoemde hoge rug van zuidzuidoost naar noordnoordwest de Gilze en Rijen Storing. Dit is een breukvlak waarlangs bodemlagen langs elkaar zijn verschoven. Dit breukvlak is binnen het plangebied bijna overal slecht tot ondoorlatend. Met betrekking tot de bodemopbouw zijn dan ook twee geohydrologische deelsystemen binnen het gebied van de gemeente te onderscheiden.

Westelijk van de voornoemde breuk liggen redelijk goed doorlatende dekzanden van de Formatie van Twente op slecht doorlatende lagen van de Formatie van Tegelen en Kedichem. De slecht doorlatende lagen bestaan uit leem en klei. De Formatie van Twente is ter plaatse van de hoog gelegen bosgronden enkele meters dik en ontbreekt grotendeels in het lager gelegen landbouwgebied. De Formatie van Tegelen en Kedichem is bij benadering 50 meter dik en bepaalt dan ook in belangrijke mate de hydrologie in het westelijk deelgebied.

Oostelijk van de Gilze-Rijen Storing en in het plangebied ligt een vrij dik watervoerend pakket (Formaties van Sterksel en/of Veghel) op de eerder genoemde slecht doorlatende lagen van Formatie van Tegelen en Kedichem (bij benadering 50 meter dik). Het watervoerend pakket is zo'n 25 meter dik, bestaat uit grof zand en grind en begint vaak al op zo'n meter beneden maaiveld. Op het watervoerend pakket ligt een vrij dun laagje wat lemiger en fijner zand behorende tot de Nuenen groep.

In het kader van het opgestelde structuurplan voor de Structuurplangebieden van Gilze heeft op 22 juni 2005 overleg plaatsgevonden met het Waterschap Brabantse Delta. Volgens het waterschap zijn er geen noemenswaardige problemen met het beheer van het watersysteem in Gilze.

Nieuwe ontwikkelingen

Het waterschap heeft als beleid dat nieuwe ontwikkelingen waterneutraal moeten worden uitgevoerd, waarbij zoveel mogelijk moet worden gestreefd naar het behoud of herstel van de natuurlijke waterhuishoudkundige situatie. Het toekomstige watersysteem moet hierbij voldoen aan beleidsregel hydraulische randvoorwaarden van het waterschap (vastgesteld 1 mei 2009). Hierin is ondermeer de voorkeursvolgorde van compenserende maatregelen aangegeven bij nieuwe ontwikkelingen: infiltreren, vasthouden en afvoeren.

Bij nieuwe ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak toeneemt met meer dan 2.000 m² en er geloosd wordt op oppervlaktewater is er conform het beleid van het waterschap een retentievoorziening vereist, waarbij het hemelwater vanuit de retentie gedoseerd geloosd moet worden.

Bij nieuwe ontwikkelingen moet het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen voorop staan waarbij uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC niet moeten worden toegepast. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

3.5 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

De raad van de gemeente Gilze en Rijen heeft op 26 april 2011 het beleidsplan archeologische monumentenzorg en beleidskaart vastgesteld. Het beleidsplan geeft inzicht in de gemeentelijke verantwoordelijkheden en bevoegdheden ten aanzien van het archeologische erfgoed en formuleert op hoofdlijnen de beleidsuitgangspunten ten aanzien van behoud en beheer van dit erfgoed. Het archeologiebeleid zorgt er voor dat de gemeente keuzes op het gebied van archeologie inhoudelijk kan beargumenteren en helder kan maken voor alle betrokkenen. Het document bevat naast het plan ook een beleidskaart en toelichting.

De gemeente wil met dit nieuwe beleid meer maatwerk leveren door te beschermen waar nodig en vrij te laten waar de kans op archeologische vondsten kleiner is. Het nieuwe beleid maakt onderscheid in gebieden met hogere en met lagere verwachtingswaarden.

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

In het beleidsplan is onderscheid gemaakt tussen een 7-tal gebieden, variërend van een zeer hoge tot een verwaarloosbare archeologische verwachting. De begrenzing van deze gebieden is terug te vinden in de beleidskaart. Per gebied zijn kaders vastgesteld wanneer een archeologisch onderzoek achterwege kan blijven of juist verplicht wordt gesteld.



Abbeelding 18: uitsnede plangebied uit archeologische Beleidskaart (15 oktober 2010)

Cultuurhistorie

Volgens het streekplan maakt het plangebied en de directe omgeving geen onderdeel uit van de aangewezen historisch landschappelijke vlakken met hoge en zeer hoge waarden. Het plangebied is geen aangewezen Belvédèregebied.

In Gilze bevinden zich diverse rijksmonumenten (bron: Heemkring Molenheide). Binnen het plangebied zijn dit:

- Maalderij 't Stoom aan de Nieuwstraat 113a;
- Een woning aan de Aalstraat 58/60;
- Een herenboerderij aan de Versterstraat 11.

De cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en rijksmonumenten binnen het plangebied zijn op de verbeelding aangeduid en in de regels is er een regeling voor opgenomen.

Het rapport 'Uitgebreide beschrijving van historische panden en objecten van Gilze' is als bijlage 6 bij dit bestemmingsplan gevoegd.

3.6 Netwerken

Kabels en leidingen

Ten zuiden van het plangebied bevindt zich een waterleiding. Deze bevindt zich net buiten het plangebied. Ten noorden van het plangebied bevinden zich een brandstof-, gas- en persleiding.

In het plangebied ligt een brandstofleiding van de Defensie Pijpleiding Organisatie waar K 1 vloeistof door kan worden vervoerd. Voor deze leiding geldt een bebouwingsvrije zone van 5 meter aan weerszijden van de leiding en een toetsingsafstand van 17 meter aan weerszijden van de leiding. Indien met deze afstanden rekening wordt gehouden, vormt de leiding geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

De bebouwingsvrije zone is in voorliggend bestemmingsplan vertaald in een dubbelbestemming, waarbinnen het niet is toegestaan bebouwing te realiseren. Hiervan kan ontheffing worden verleend, mits de leidingbeheerder is gehoord. Daarnaast is, ter bescherming van de leiding, een aanlegvergunningstelsel opgenomen. De toetsingsafstand is in het bestemmingsplan opgenomen als gebiedsaanduiding ('Veiligheidszone -leiding brandstof'). Op de gronden met deze aanduiding mogen geen gebouwen worden gerealiseerd. Burgemeester en wethouders kunnen hiervan ontheffing verlenen, mits de veiligheid van personen en objecten in het kader van externe veiligheid is gegarandeerd en vooraf advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder.

Ten noorden van de rijksweg A58 bevindt zich een gasleiding. De afstand tot de leiding bedraagt minimaal 60 meter, terwijl voor een dergelijke leiding een toetsingsafstand van 30 meter geldt. Deze gasleiding levert derhalve geen belemmeringen op voor het plangebied. De aanwezigheid van een persleiding, eveneens ten noorden van de A58, vormt geen belemmering voor dit plan.

3.7 Vliegbasis Gilze-Rijen

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan ligt op korte afstand ten zuiden van de vliegbasis Gilze-Rijen, waardoor diverse zoneringen over het plangebied zijn gelegen. Hierdoor gelden voor delen van het plangebied hoogtebeperkingen en/of beperkingen ten aanzien van het realiseren van geluidgevoelige bebouwing.

Hierna wordt ingegaan op de beperkingen van de bouwhoogte en de ligging van het plangebied in diverse geluidzones en een munitiezone.

3.7.1 IHCS

Het plangebied ligt geheel binnen het horizontale obstakelvrije vlak van vliegbasis Gilze-Rijen (onderdeel van de Inner Horizontal en Conical Surface IHCS). Voor dit vlak geldt een bouwhoogtebeperking van 56 meter boven NAP. Er vanuit gaande dat het maaiveld ter hoogte van het plangebied maximaal 18 meter boven NAP ligt, betekent dit dat nergens in het plangebied hoger dan 38 meter mag worden gebouwd.

Daarnaast ligt het plangebied deels in de funnel van de vliegbasis. De funnel is een obstakelvrij start- en landingsvlak waarvan de bouwhoogtebeperking binnen het plangebied oploopt van circa 30 meter boven NAP (in het noordoosten van het plangebied) tot 56 meter boven NAP (hoogte van het obstakelvrije vlak van de IHCS). Dit kan worden vertaald in maximale bouwhoogtes van 25 tot 115 meter ten opzichte van het maaiveld.

Het (horizontale) obstakelvrije vlak van de IHCS en het (oplopende) obstakelvrije vlak van de funnel zijn in voorliggend bestemmingsplan vertaald in de gebiedsaanduidingen 'Luchtvaartverkeerszone', die zijn genummerd van 4 t/m 11. Ter plaatse van deze aanduidingen geldt een bouwverbod voor 'te hoge' gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan:

- 25 - 30 meter ter plaatse van de aanduiding 'Luchtvaartverkeerzone 4';
- 30 - 35 meter ter plaatse van de aanduiding 'Luchtvaartverkeerzone 5';
- 35 - 40 meter ter plaatse van de aanduiding 'Luchtvaartverkeerzone 6';
- 40 - 45 meter ter plaatse van de aanduiding 'Luchtvaartverkeerzone 7';
- 45 - 50 meter ter plaatse van de aanduiding 'Luchtvaartverkeerzone 8';
- 50 - 55 meter ter plaatse van de aanduiding 'Luchtvaartverkeerzone 9';
- 55 - 56 meter ter plaatse van de aanduiding 'Luchtvaartverkeerzone 10';
- 56 - 115 meter ter plaatse van de aanduiding 'Luchtvaartverkeerzone 11'.

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan Woongebied Gilze zijn de relevante luchtvaartverkeerszones opgenomen in de verbeelding. Door middel van de opgenomen gebiedsaanduidingen kan in die delen van het plangebied waar bouwhoogtebeperkingen gelden, in afwijking van het gestelde in de afzonderlijke bestemmingen, niet hoger worden gebouwd dan volgens de gebiedsaanduiding is toegestaan.

3.7.2 Munitiezone

Luchtvaart is te beschouwen als een risicovolle activiteit. Het huidige externe veiligheidsbeleid is met name gericht op 'stationaire bronnen' (fabrieken, opslagplaatsen en dergelijke) en op het vervoer van gevaarlijke stoffen (weg, water, spoor en buisleidingen). In de luchtvaart gaat het om 'bewegende bronnen', die een ander risicobeeld met zich mee brengen. Daarom wordt voor de luchtvaart specifiek externe veiligheidsbeleid ontwikkeld, dat zal worden geïmplementeerd in de Wet Luchtvaart. Het beleid beperkt zich op dit moment nog tot Schiphol. Voor militaire vliegvelden blijft het Ministerie van Defensie verantwoordelijk. Het huidige toetsingskader legt geen beperkingen op aan ontwikkelingen in het plangebied. Wel is op de vliegbasis Gilze-Rijen een munitiecomplex aanwezig. Het plangebied ligt grotendeels in beschermingszone C rond dit munitiecomplex. Binnen deze zone mogen de volgende gebouwen niet worden opgericht:

- gebouwen met vlies- of gordijngevelconstructies;
- gebouwen met zeer grote glasoppervlakten waarbinnen zich als regel een groot aantal personen bevindt;
- bedrijven die bij calamiteit gevaar voor munitieopslag of omgeving opleveren.

In het bestemmingsplan worden dergelijke gebouwen niet mogelijk gemaakt. De ligging in de beschermingszone levert derhalve geen belemmeringen op voor de beoogde ontwikkeling. In voorliggend bestemmingsplan is de munitiezone JLS voor de volledigheid vertaald in de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - munitie - 3'.

Op de gronden met deze aanduiding is de realisering van gebouwen met vlies- of gordijngevelconstructies of gebouwen met zeer grote glasoppervlakten waarbinnen zich als regel een groot aantal personen bevindt, niet toegestaan.

Er wordt in de regels van het bestemmingsplan een afwijkmogelijkheid opgenomen die het mogelijk maakt om, na overleg met het Ministerie van Defensie, gebouwen met grote glasoppervlakten te realiseren binnen de munitiezone.

3.7.3 Geluid

Over het plangebied van voorliggend bestemmingsplan vallen twee zoneringen die verband houden met aspect geluid. Enerzijds gelden voor een gedeelte van het plangebied beperkingen vanwege luchtverkeerslawaai. Anderzijds ligt het plangebied deels binnen de zone industriellawaai van de proefdraai-installatie op de vliegbasis.

3.7.4 50 dB(A)-zone

Op de vliegbasis Gilze-Rijen is een proefdraai-installatie toegestaan. Een dergelijke installatie moet worden aangemerkt als een geluidzoneringsplichtige inrichting (een zogenaamde 'grote lawaaimaker') en is als zodanig voorzien van een 50 dB(A)-contour. Buiten deze contour mag de geluid belasting vanwege de proefdraai-installatie niet meer bedragen dan 50 dB(A). Binnen de 50 dB(A) mogen niet zonder meer nieuwe geluidgevoelige bestemmingen worden geprojecteerd. Voor nieuwe geluidgevoelige bestemmingen (zoals woningen) geldt dat door het College van Burgemeester en Wethouders een ontheffing voor een hogere waarde tot maximaal 55 dB(A) kan worden verleend.

De 50 dB(A)-contour rond de proefdraai-installatie is in voorliggend bestemmingsplan vertaald in de gebiedsaanduiding 'milieuzone - geluidsgevoelige functie - 3'.

Op de gronden met deze aanduidingen mag geen geluidgevoelige bebouwing worden opgericht, tenzij een hogere waarde is vastgesteld.

Voorliggend bestemmingsplan maakt geen geluidgevoelige bebouwing mogelijk. De ligging van de 50 dB(A)-contour levert derhalve geen belemmering op voor dit bestemmingsplan.

3.7.5 Ke zonering

Luchtverkeerslawaai (Ke-zonering)

De maximaal toelaatbare geluid belasting in het kader van het Besluit geluidsbelasting grote luchtvaart wordt gemeten in Kosteneenheden (Ke). De grens voor de maximaal toelaatbare geluidbelasting voor nieuwe geluidgevoelige objecten bedraagt in principe 35 Ke. Voor nieuwe woningen die een open plek in de bestaande, te handhaven bebouwing opvullen en voor herbouw van bestaande woningen geldt een grenswaarde van 40 Ke. Voor woningen die noodzakelijk zijn uit oogpunt van bedrijfs- of grondgebondenheid en voor reeds geprojecteerde woningen geldt een grenswaarde van 45 Ke.

Voor bestaande geluidgevoelige objecten (waaronder woningen) geldt in principe een grenswaarde van 40 Ke. Als gevelmaatregelen zijn getroffen, zijn voor bestaande geluidgevoelige objecten hogere grenswaarden (tot 65 Ke) toegestaan.

Het plangebied ligt gedeeltelijk binnen de 40 Ke-contour van vliegbasis GilzeRijen. Deze contour is in voorliggend bestemmingsplan vertaald in de gebiedsaanduidingen 'milieuzone - geluidsgevoelige functie - 2'. Op de gronden die binnen deze aanduiding vallen, mag in principe geen geluidgevoelige bebouwing (woningen, scholen en dergelijke) worden opgericht, op enkele uitzonderingen na. De uitzonderingen die in de regels zijn opgenomen, komen overeen met de wetgeving zoals vastgelegd in het Besluit geluidsbelasting grote luchtvaart.

Voorliggend bestemmingsplan maakt geen geluidgevoelige bebouwing mogelijk. De ligging van de Ke-contouren levert derhalve geen belemmering op voor de beoogde ontwikkeling.

4 Realiserings- en uitvoeringsaspecten

4.1 Geluid

In de omgeving van de kern Gilze zijn diverse bronnen aanwezig die potentiële geluidhinder kunnen veroorzaken. Het betreft het vliegveld en de wegen.

Wegverkeer

Bij de voorbereiding van de vaststelling van een bestemmingsplan dient op grond van het bepaalde in de Wet geluidhinder een akoestisch onderzoek plaats te vinden naar de invloed van het wegverkeerslawaai op woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen.

Aangezien het onderhavige bestemmingsplan een conserverend plan is (er vinden geen nieuwe ontwikkelingen plaats), is de regeling van afdeling 2 van hoofdstuk VI (nieuwe situaties) Wet geluidhinder niet van toepassing. Lid 3 van artikel 76 Wet geluidhinder bepaalt immers 'Indien op het tijdstip van de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan een weg reeds aanwezig of in aanleg is, gelden het eerste en tweede lid niet met betrekking tot de daarbij in het plan of in de zone van betreffende weg opgenomen woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidgevoelige terreinen, die op dat tijdstip reeds aanwezig of in aanbouw zijn'. Een akoestisch onderzoek is derhalve niet nodig.

Vliegverkeer

De vliegbasis Gilze-Rijen heeft een geluidsinvloed, die wordt uitgedrukt in Kosteneenheden (Ke). Binnen deze geluidsbelaste gebieden gelden beperkingen inzake gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden. De Ke-contouren zijn op de verbeelding opgenomen.

4.2 Lucht- en geurkwaliteit

Bijdrage van het plan

Projecten die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan het wettelijk kader. In de bijlage van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' (luchtkwaliteitseisen) is aangegeven dat de invloed van een woonwijk met 1.500 woningen binnen de 3% grens valt en dus voldoet aan het begrip NIBM. In het bestemmingsplan Woongebied Gilze worden geen nieuwe ontwikkelingen opgenomen, derhalve is het bestemmingsplan aan te merken als een ontwikkeling die 'niet in betekenende mate (NIBM)' bijdraagt. Het effect van het plan is hiermee getoetst aan de Wet milieubeheer.

In de nabijheid van wegen kan sprake zijn van lokale luchtverontreiniging. Deze luchtverontreiniging kan negatieve effecten op de gezondheid hebben. Bij nieuwe gevoelige functies langs wegen mag er geen sprake zijn van een overschrijding van de grenswaarde zoals opgenomen in het Besluit luchtkwaliteit. Een dergelijke overschrijding kan beperkingen opleggen voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Het terugdringen van de invloed van het verkeer op de Brabantse luchtkwaliteit krijgt in de komende jaren extra aandacht.

Het plangebied bestaat hoofdzakelijk uit wonen, detailhandel, maatschappelijke voorzieningen en bedrijven. De lokale luchtkwaliteit wordt hoofdzakelijk beïnvloed door de A58 en enkele hoofdontsluitingswegen. De hinder van de woonstraten binnen het plangebied is, vanwege de lage verkeersintensiteiten, marginaal. Met dit nieuwe beheerplan is geen relevante wijziging in de luchtkwaliteit te verwachten.

In het licht van een goede ruimtelijke ordening is het verstandig dat de gemeente verder kijkt dan alleen haar juridische verplichtingen op basis van de Wet milieubeheer. Het is zinvol ook de heersende luchtkwaliteit in ogenschouw te nemen uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening. Op basis van de landelijk beschikbare GCN-waarden (Grootschalige Concentratiekaarten Nederland) kan gesteld worden dat de jaargemiddelde achtergrondconcentratie in 2010 voor stikstofdioxide (NO₂) 21,1 microgram per kubieke meter lucht bedraagt en voor fijn stof (PM₁₀) is dit 25,1 microgram per kubieke meter.).

Overschrijdingen van overige stoffen komen in Nederland slechts in exceptionele gevallen voor. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de luchtconcentraties ruim voldoen aan de normering Wet milieubeheer onderdeel luchtkwaliteit (grenswaarde voor stikstofdioxide en fijn stof bedragen 40 microgram per kubieke meter, te bereiken in 2015 respectievelijk in 2011). Vanuit oogpunt van de Wet ruimtelijke ordening en Wet milieubeheer in relatie tot luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor het bestemmingsplan Woongebied Gilze.

Geurhinder agrarische bedrijven

Binnen en in de nabijheid van het plangebied zijn zeven agrarische bedrijven met een geurcontour gelegen. De geurcontouren van de agrarische bedrijven leveren beperkingen op voor het gebruik van de gronden in het gebied. Op de verbeelding zijn deze geurcontouren aangegeven. Met het bestemmingsplan worden voor het overige geen nieuwe (gevoelige) ontwikkelingen mogelijk gemaakt binnen de hinderzones van agrarische bedrijven.

Naam	Straatnaam	Huisnr.	Cat.	SBI code	Soort bedrijf/ melding	Indicatieve cirkels geur agrarisch rvs1996	Grootste afstand in meters
Willemse	Alphensebaan	67	2	0123	Varkens	178	204
Boogaart	Alphensebaan	72	2	0123	Varkens	169	192
Ermen	Alphenseweg	31	2	0121	Melkrundvee	100	100
A. Oomen	Kerkstraat	33	2	0121	Rundvee	100	100
Van Beek-Jansen	Molenstraat	35	2	0141,2	Akkerbouwbedrijven		50
Van Alderen	Ridderstraat	90	2	0125	Honden	100	100
F. Aarts	Ridderstraat	100	2	0122	Paarden	100	100
Hendrickx	Versterstraat	4	2	0112	Planten		30

4.3 Wet milieubeheer

Binnen en in de nabijheid van het plangebied bevinden zich diverse bedrijven met variërende milieucategorieën (zie paragraaf 3.1.2.). Een aantal bestaande bedrijven binnen en in de nabijheid van het plangebied valt onder milieucategorie 3 en is van invloed op onderhavig bestemmingsplan. Deze zijn onderstaand weergegeven.

Naam	Straatnaam	Huisnr.	Cat.	SBI code	Soort bedrijf/ melding	grootste afstand in meters
Lanslots	Hengelstraat	52	2	0121	Garagebedrijf	100
Donders	Kerkstraat	105	3	3420,1	carrosseriebedrijf	200
PJA Hermans	Oranjestraat	39	3	2956	metaalverwerking	100
Hessels (tankstation)	Oranjestraat	113	3	5050	tankstation / LPG	100
Totalfinaelf	Tilburgsebaan	6	3	5050	tankstation / LPG	100
Ortec Seating Solutions BV	Vloeveld	8	3	3611	bouw en hout	100
Bekkers	Vloeveld	14	3	3420,1	metaalverwerking	200
Autobedrijf V. Engelen	Tilburgsebaan	4				
Diepstraten Touringcar en taxi	Den Bulk	10				
Levens	Broekakkerweg	25-27				

4.3.1 Bedrijven en milieuzonering

Beleidskader

Door middel van de Wet milieubeheer wordt milieuhinder in woonsituaties zoveel mogelijk voorkomen. Bedrijven en instellingen die hinder veroorzaken moeten een vergunning hebben in het kader van de Wet milieubeheer of vallen onder één van de AMvB's op grond van deze wet. In aanvulling op de milieuvergunningen worden ook afstanden vastgelegd tussen bedrijven en woonbuurten (woningen). Deze afstanden zijn naast de factoren aard en omvang van het bedrijf mede afhankelijk van de omgeving.

Voor een rustige woonomgeving gelden andere afstanden (strengere eisen) dan voor andere gebieden, zoals drukke woonwijken, gemengde en landelijke gebieden. Het bestemmingsplangebied kan door de aanwezigheid van een drukke weg en bedrijven gekarakteriseerd worden als een gemengd gebied. Een overschrijding van de wettelijke norm (qua geluidsbelasting, stof, geur en gevaar) is echter niet toelaatbaar.

Bedrijven zijn in de VNG-publicatie ingedeeld in categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies. Het betreft voor het plangebied de laagste twee categorieën:

- Categorie 1: grootste afstand 10 meter;
- Categorie 2: grootste afstand 30 meter;
- Categorie 3: grootste afstand 50 (3.1) tot 100 (3.2) meter;
- Categorie 4: grootste afstand 200 (4.1) tot 300 (4.2) meter;
- Categorie 5: grootste afstand 500 (5.1), 700 (5.2) tot 1.000 (5.3) meter;
- Categorie 6: grootste afstand 1.500 meter.

N.B.: Deze bovenstaande afstandscontouren worden in bijna alle gevallen door het milieu-aspect geluid bepaald.

Bedrijfsinformatie

De gemeente Gilze en Rijen heeft in het kader van de gebiedsinventarisatie in een vroegtijdig stadium een overzicht opgesteld van de zittende bedrijven (zie paragraaf 3.1.2.) zodat, rekening houdend met afstanden tot gevoelige objecten (in dit geval omliggende woningen), een adequate milieucategorie kan worden opgenomen in dit bestemmingsplan.

Op basis van de feitelijke bedrijfsinformatie en bekende gegevens is een overzicht opgesteld van de huidige gevestigde bedrijven en hun milieucategorie ingedeeld aan de hand van het boekwerk 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG).

Bestemmingsplan

Voor het bestemmingsplan Woongebied Gilze is voor alle bedrijven een milieucategorie indeling opgesteld. Rekening houdend met de bedrijfsfunctie en de directe omgeving zijn maximale bedrijfscategorieën per perceel bepaald. In de regels van het bestemmingsplan is bepaald dat op alle percelen met de bestemming Bedrijf, bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan tot maximaal categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Maatbestemming

De huidige bedrijven zijn geïnventariseerd op milieucategorie. Een deel van die bedrijven past zonder meer binnen de uitgangspunten van de hiervoor genoemde milieuzonering. De overige bedrijven, die in de oude regeling passen, mogen nu op grond van het overgangsrecht blijven functioneren. Deze bedrijfspercelen hebben een zogenaamde 'maatbestemming' gekregen waarbij de huidige bedrijfsactiviteiten mogen worden voortgezet. Bij eventuele beëindiging van de betreffende bedrijfsactiviteit zijn bedrijfsactiviteiten uit de ter plaatse toelaatbare categorie toegestaan.

De bedrijven met een zwaardere categorie aanduiding (meer dan 2) worden niet onder het overgangsrecht geplaatst. Zoals aangegeven is het maatwerk. Bestaande bedrijven mogen blijven zitten maar bij vertrek is er ruimte voor eenzelfde bedrijf of bij wijziging ervan alleen ruimte voor een bedrijf binnen de toegestane categorie (1 of 2 dus).

Deze maatbestemming is opgenomen ter plaatse van:

- verkooppunt voor motorbrandstoffen met lpg (Oranjestraat 113).

4.3.2 Bedrijvenlijst

De als bijlage bij deze regels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten is gebaseerd op de categorale bedrijfsindeling uit de herziene uitgave van de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (Vereniging van Nederlandse gemeenten; editie 2009). Naast de omschrijving van de bedrijfstypen is in deze Bedrijvenlijst (in de kolom "CATEGORIE") aangegeven tot welke milieucategorie een bepaald bedrijfsactiviteit wordt gerekend, alsmede (in de kolom "GROOTSTE AFSTAND") welke zogenaamde grootste afstand in meters daarvoor geldt. Dit is de indicatie van de minimale afstand die in beginsel van een dergelijk bedrijf tot een rustige woonwijk aangehouden dient te worden. Al naar gelang de aard van de bedrijvigheid, varieert de aan te houden grootste afstand, bijvoorbeeld van 30 meter bij milieucategorie 2, tot 50 meter en 100 meter bij milieucategorie 3.1 en 3.2.

Doordat bij de milieucategorisering uitgegaan moet worden van gemiddelden, dienen de in de Staat van Bedrijfsactiviteiten genoemde afstanden niet als vaststaande normen, maar als indicaties te worden gehanteerd.

Voor het bestemmingsplan Woongebied Gilze is bedrijvigheid tot maximaal milieucategorie 2 toegestaan. Bij de planopzet is uitgegaan van de bestaande bedrijvigheid.

4.3.3 Overige functies

4.3.3.1 Bedrijfswoningen

Binnen de bestaande bedrijfsfuncties is een aantal bedrijfswoningen geïnventariseerd. Deze bedrijfswoningen zijn in het bestemmingsplan specifiek aangeduid. Nieuwe bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

4.4 Externe veiligheid

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid is relevant dat sprake is van een conserverend bestemmingsplan. Ten gevolge van het ruimtelijk besluit neemt de personendichtheid niet toe.

Algemeen

Binnen het plangebied is de hoofdbestemming wonen. De bedrijven die in het plangebied en de directe omgeving aanwezig zijn, werken niet met zodanig grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen dat deze een potentieel extern veiligheidsknelpunt opleveren. Uitzondering hierop vormt het LPG verkooppunt aan Oranjestraat 113. Deze inrichting heeft een LPG vulpunt, afleverzuil en opslag. Ook het tankstation aan de Tilburgsebaan, waarvan het invloedsgebied de plangrens niet overlapt, heeft een LPG vulpunt, afleverzuil en opslag.

A58

Het risico van het vervoer van gevaarlijke stoffen via de A58 is geregeld via de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Deze circulaire geeft aan dat er ter plaatse van de afslag Gilze sprake is van een veiligheidszone van 21 meter, gemeten vanaf het midden van de rijksweg. De grens van de veiligheidszone valt daardoor niet over bestemmingen waar (beperkt)kwetsbare objecten gerealiseerd kunnen worden.

Ingevolge de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen moet het groepsrisico van het vervoer over de A58 worden berekend om te bepalen of er sprake is van een overschrijding van de oriëntatiewaarde of sprake is van een toename van het groepsrisico. Hierbij specificeert de circulaire een vervoer van 4.178 wagens LPG/jaar.

Op basis van andere berekeningen in de nabijheid van Gilze heeft Oranjewoud aangegeven dat de oriëntatiewaarde niet overschreden wordt. Daarnaast kan geen sprake zijn van een toename van het groepsrisico, omdat sprake is van een conserverend plan, en derhalve geen sprake is van een toename van de personendichtheid. Geconstateerd moet worden dat de verantwoordingsplicht daarom niet van toepassing is.

Defensieleiding

Vanuit het zuid-westen loopt een defensieleiding (DPO-leiding) naar het 'Water aan de Warande' om vervolgens in oostelijke richting, via het tracé van de A58, naar de vliegbasis te gaan. Deze defensieleiding heeft een plaatsgebonden risicocontour van nul meter. Op basis van het berekeningen van Oranjewoud aan vergelijkbare leidingen in gebieden met geringe personendichtheden kan geconstateerd worden dat het groepsrisico zeer ruim onder de oriëntatiewaarde blijft. Omdat door het ruimtelijk plan de personendichtheid niet toeneemt, is verantwoording van het groepsrisico niet verplicht.

LPG-station Oranjestraat 113

Binnen het plangebied bevindt zich aan de Oranjestraat 113 een LPG-tankstation. De LPG-doorzet is in 2008 via de milieubeheervergunning (thans omgevingsvergunning) gelimiteerd tot 500 m³/jaar.

Plaatsgebonden risico

Bij een doorzet tot 500 m³ LPG/jaar bedraagt de *feitelijke* plaatsgebonden risicocontour 25 meter vanaf het LPG-vulpunt, omdat de veiligheidsmaatregelen zoals afgesproken in het LPG-convenant uit 2005, inmiddels gerealiseerd zijn (zie hieromtrent ook de overweging bij groepsrisico). Vanuit juridisch oogpunt is relevant dat, specifiek voor het plaatsgebonden risico, de aanpassing van de wetgeving op deze nieuwe veiligheidssituatie vertraagd is. De nieuwe wetgeving is reeds gepubliceerd en wordt volgens planning in 2013 vastgesteld.

Niet anticiperen op deze nieuwe wetgeving betekent dat moet worden uitgegaan van een oude plaatsgebonden risicocontour van 45 meter. Deze afstand, die de reeds gerealiseerde veiligheidssituatie negeert, veroorzaakt een saneringssituatie. Deze saneringssituatie kan alleen opgelost worden door maatregelen bij het LPG-tankstation of het saneren van een nabij gelegen woning. Zodra de nieuwe wetgeving van kracht is, is de saneringssituatie opgeheven. Gekozen is derhalve om uit te gaan van de feitelijk aanwezige veiligheid en vanaf het LPG-vulpunt een plaatsgebonden risicocontour van 25 meter aan te houden.

Groepsrisico

Ten behoeve van het ruimtelijk besluit is het groepsrisico berekend. Hierbij zijn de veiligheidsmaatregelen zoals omschreven in het convenant met de LPG-branche betrokken. Hierbij is aansluiting gezocht bij de uitspraak van de Raad van State van (kenmerk: 201103963/1/H1 Datum uitspraak: 14 december 2011), omdat dezelfde criteria van toepassing zijn: de LPG wordt betrokken via tankauto's die warmtewerend zijn geïsoleerd en levering vindt plaats door bedrijven welke het LPG-convenant ondertekend hebben.

Uit de berekening van het groepsrisico blijkt dat het groepsrisico, vanwege de veiligheidsmaatregelen van het LPG-convenant, onder de oriëntatiewaarde is gelegen. Vanuit het Besluit externe veiligheid inrichtingen is verantwoord van het groepsrisico verplicht indien een ruimtelijk besluit wordt genomen voor een gebied binnen het invloedsgebied van een LPG-tankstation. Deze criteria worden hieronder beschouwd.

Toename van het groepsrisico

Doordat sprake is van een conserverend bestemmingsplan, en de personendichtheid niet toeneemt, neemt het groepsrisico ook niet toe.

Ruimtelijke/veiliger alternatieven

Er is sprake van een conserverend bestemmingsplan, waarin geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien. Veiliger alternatieven zijn daarom niet aan de orde. De veiligheid kan ook bevorderd worden door het LPG-tankstation op te heffen. Omdat de LPG-doorzet echter gelimiteerd is, is het risico van het LPG-tankstation tot een aanvaardbaar risico gelimiteerd.

Bestrijdbaarheid

De locatie van het LPG-tankstation is voor hulpdiensten vanuit meerdere zijden goed bereikbaar, en de opkomst kan tijdig geschieden. Omdat de convenantmaatregelen zijn getroffen, is er sprake van voldoende bluswater.

Zelfredzaamheid

Doordat de convenantmaatregelen zijn getroffen, is de tijd om te vluchten sterk toegenomen (de warmte-isolatie van de tankauto blijft tenminste 75 minuten in stand). De verkeersstructuur in de omgeving is zodanig, dat personen voldoende snel het invloedsgebied kunnen verlaten en een veilige plaats kunnen bereiken.

Concluderend moet worden gesteld dat:

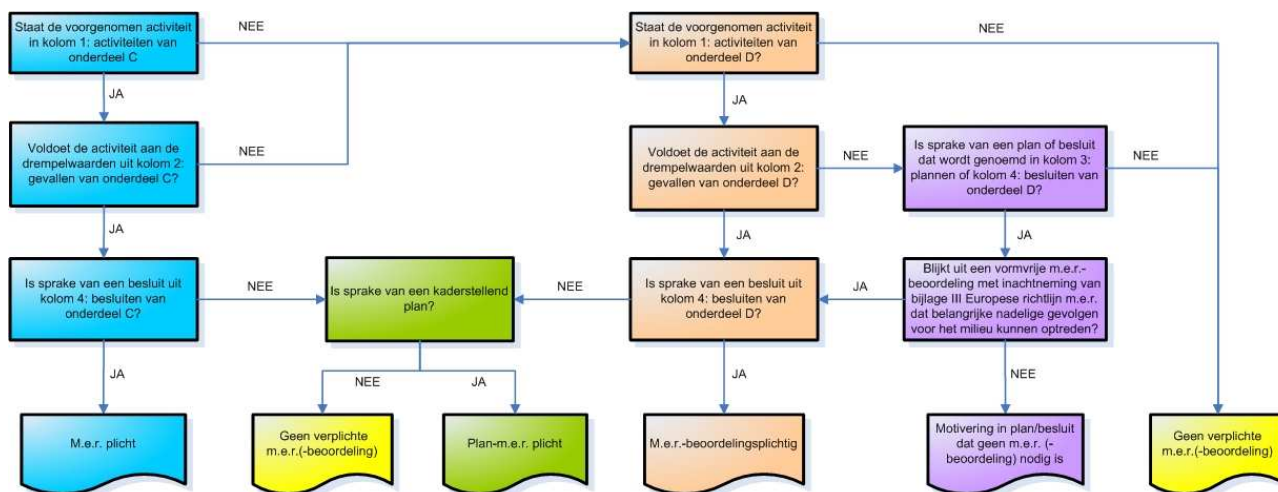
- vanaf het LPG-vulpunt een het plaatsgebonden risicocontour van 25 meter wordt aangehouden.
- het groepsrisico niet toeneemt omdat sprake is van een conserverend plan.
- het groepsrisico steeds onder de oriëntatiewaarde is gelegen.
- de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid in relatie tot het LPG-tankstation goed is.

De gemeenteraad heeft kennis genomen van deze veiligheidssituatie en de hiervoor opgenomen verantwoording.

4.5 MER-beoordeling

Per 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd. De belangrijkste wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarde in onderdeel D. Dit betekent dat voor activiteiten die genoemd staan in het Besluit m.e.r. (bijvoorbeeld woningbouw, kantoren, bedrijven, recreatie, etc.) maar onder de gestelde indicatieve drempelwaarden zitten toch een beoordeling of sprake is van mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen. Deze beoordeling heeft een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Inhoudelijk is deze beoordeling gelijk aan een m.e.r.-beoordeling (die uitgevoerd moet worden bij activiteiten uit onderdeel D die wel boven de drempelwaarden zitten), maar er gelden geen procedurele verplichtingen aan, behalve dat het opgenomen moet worden in de toelichting van het betreffende besluit.

Om te bepalen of een activiteit m.e.r.-plichtig, m.e.r.-beoordelingsplichtig of vormvrij m.e.r.-beoordelingsplichtig kan onderstaand schema gebruikt worden. Het voorliggende ruimtelijke plan heeft een conserverend karakter. Conserverend betekent dat de bestaande, feitelijke dan wel planologische situatie in het nieuwe bestemmingsplan wordt vastgelegd. De in het bestemmingsplan opgenomen bebouwingsregeling is ontwikkeld ten behoeve van het actualiseren van de bestemmingsplannen, om op die manier te komen tot een eenduidige regeling die in alle nieuwe bestemmingsplannen in Gilze- en Rijen toegepast kan worden. De nieuwe bebouwingsregeling voor met name de bestemming 'Wonen' is daarbij geüniformeerd en beperkt verruimd ten opzichte van de oude regelingen. Formeel is dus conform onderstaand schema sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordeling. In de toelichting is voor de diverse relevante milieuthema's beschreven wat de milieusituatie is en welke gevolgen er eventueel zijn. Conform de criteria van bijlage III van de Europese richtlijn m.e.r. kan daarom gesteld worden dat de gevolgen van de uniformering van bouw- en gebruiksregels dermate klein zijn, dat belangrijke nadelige milieugevolgen uit te sluiten zijn bij de vaststelling van dit ruimtelijk plan.



Met dit bestemmingsplan worden geen nieuwe activiteiten mogelijk gemaakt. Op basis daarvan kan worden geconcludeerd dat bij de vaststelling van dit bestemmingsplan geen onevenredige nadelige milieueffecten voortkomen die het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling dan wel het doorlopen van de m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

5 Juridische regelgeving

5.1 Inleiding

Het onderhavige bestemmingsplan is één van de bestemmingsplannen, die de komende jaren voor het gehele grondgebied van Gilze en Rijen gemaakt gaan worden. Deze ontwikkeling, los van incidenteel noodzakelijke planingrepen, is er op gericht om de gehele gemeente met actuele bestemmingsplanregelingen te bestrijken.

Het bestemmingsplan zal niet voorzien in grootschalige veranderingen in de ruimtelijke en functionele structuur. Niettemin wordt een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk geacht. De geldende plannen zijn namelijk sterk verouderd. Het nieuwe bestemmingsplan heeft tot doel de oude plannen te vervangen door een actuele regeling. Een regeling die past bij het huidige ruimtelijke orderingsbeleid van de gemeente Gilze en Rijen voor zowel het ruimtelijk als het functioneel beheer van het gebied. Behoud en versterking van de aanwezige kwaliteit en aandacht voor de nodige flexibiliteit zijn uitgangspunten voor het bestemmingsplan.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden, door middel van de op de kaart aangegeven bestemmingen en de daarop betrekking hebbende regels, de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden.

5.2 Systematiek van de regels

De gemeente Gilze en Rijen hanteert een bestek waar een bestemmingsplan aan dient te voldoen. Een hulpmiddel wat de gemeente daarbij gebruikt is een standaard opzet voor het maken van regels bij bestemmingsplannen. Elk bestemmingsplan blijft echter maatwerk. De opzet van de regels is gebaseerd op de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2008, versie 2 september 2010). Indien blijkt dat vaststelling niet meer haalbaar is vóór 1 juli 2013 dan zullen de standaarden van 2012 aangehouden worden.

Uiteraard is de mogelijkheid tot het leveren van maatwerk opgenomen, om de specifieke eisen die een gebied stelt aan de bestemmingsplanregeling te kunnen verwerken. Daarnaast is in landelijke standaarden (SVBP2008 en IMRO 2008) vastgelegd welke kleuren, lijnen, symbolen e.d. toegepast worden bij het opstellen van de verbeelding. In de volgende paragraaf worden de gebruikte bestemmingen nader toegelicht. Hieronder wordt een toelichting gegeven op welke wijze een en ander in de regels is vastgelegd.

De regels zijn als volgt ingedeeld:

Hoofdstuk 1: Inleidende bepalingen

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begripsomschrijvingen opgenomen, het tweede artikel bevat de wijze van meten.

Hoofdstuk 2: Regels met betrekking tot de bestemmingen

Dit hoofdstuk bestaat uit een beschrijving van de bestemmingen. Deze kennen per bestemming globaal de volgende opzet:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels voor gebouwen;
- Bouwregels voor aan-, uit- en bijgebouwen;
- Bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- Eventuele nadere eisen;
- Eventuele afwijkingen van de bouwregels;
- Eventuele specifieke gebruiksregels;
- Eventuele afwijkingen van de gebruiksregels.

In dit hoofdstuk worden de bestemmingen van gronden als eerste beschreven en daarna gevolgd door de eventuele dubbelbestemmingen voor leidingen, waarden en waterstaatsdoelen.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat regels die op het hele plangebied betrekking hebben en regelt de volgende onderwerpen:

- Anti-dubbeltelregel: met deze bepaling wordt beoogd misbruik van de regels door middel van (privaatrechtelijke) wijzigingen in de eigendomsverhoudingen van gronden te voorkomen;
- Algemene bouwregels: dit artikel bevat de bouwregels van algemene bouwwerken die binnen het gehele plangebied kunnen worden opgericht;
- Algemene aanduidingsregels: dit artikel bevat aanduidingen die betrekking hebben op meerdere bestemmingen en hebben betrekking op de luchtvaartverkeerszone, IHCS, geluid, geur, lpg-vulpunt, munitie-opslag en weg;
- Algemene afwijkingsregels: het gaat hierbij om een afwijkingsmogelijkheid van de in de regels gegeven maten en percentages met betrekking tot het bouwen, het oprichten van gebouwen van openbaar nut en het in beperkte mate verschuiven van bestemmingsgrenzen;
- Algemene gebruiksregels;
- Algemene wijzigingsregels: het gaat hierbij om een afwijkingsmogelijkheid van de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingsgrenzen.
- Algemene procedureregels

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat regels die op het hele plangebied betrekking hebben en regelt de volgende onderwerpen:

- Overgangsregeling: bouwwerken welke op het moment van tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. Het gebruik van de grond en opstellen, dat afwijkt van de regels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag gehandhaafd blijven;
- Titel: in deze regel wordt aangegeven onder welke naam de regels aangehaald kunnen worden.

Bijlagen

In bijlage 1 zijn parkeernormen opgenomen waar aan voldaan dient te worden bij het oprichten van gebouwen of het veranderen in gebruik. Deze parkeerkencijfers zijn overgenomen uit het Gemeentelijk verkeers- en vervoerplan 2009-2015 (d.d. 6-4-2009).

In bijlage 2 is de Staat van Bedrijfsactiviteiten voor het bestemmingsplan Woongebied Gilze opgenomen. In deze Staat van Bedrijfsactiviteiten is op hoofdlijnen per bedrijfstype aangegeven in welke milieucategorie de activiteiten vallen.

Als bijlage 6 is een beschrijving opgenomen van de panden met cultuurhistorische waarden, welke in dit bestemmingsplan middels de specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevolle bebouwing [sba - cwb] en een omgevingsvergunningstelsel worden beschermd.

De in het plangebied voorkomende Rijksmonumenten worden beschermd door de Monumentenwet. Deze panden zijn aangeduid in het bestemmingsplan met de specifieke bouwaanduiding - rijksmonument [sba - rm].

5.3 Beschrijving van de bestemmingen

Voor een bestaand agrarisch bedrijf is in artikel 3 een aparte bestemming opgenomen. De bedrijfsvoering kan hiermee, door middel van de bestemming 'Agrarisch' worden voortgezet. Op de verbeelding is de bijbehorende 'hindercirkel agrarisch bedrijf' opgenomen, gemeten vanaf de rand van het bestemmingsvlak.

Artikel 4 bevat een regeling voor de bestemming Bedrijf. Binnen de als zodanig aangegeven gronden zijn bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 2 toegestaan. Eén bestaand bedrijf met milieucategorie 3 wordt specifiek toegelaten. Deze is met een functieaanduiding op de verbeelding aangegeven. Het betreft een verkooppunt voor motorbrandstoffen met lpg verkoop (aanduiding (vml)). Bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze op de verbeelding zijn aangeduid met de aanduiding (bw).

Binnen de bestemming 'Gemengd' (artikel 5) zijn gemengde functies mogelijk. Deze regeling geeft de nodige flexibiliteit aan de gebruiksmogelijkheden van de gronden en opstallen. Onder 'Gemengd' wordt onder andere gebruik voor detailhandel, dienstverlening, horeca, kantoor, maatschappelijk en wonen verstaan met daarnaast nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen. Binnen de bestemming 'Gemengd' zijn de aanwezige winkels aangeduid als detailhandel (dh) en horeca (aangeduid als horeca (h) specifiek bestemd. Ter plaatse van deze aanduiding mogen deze functies (blijven) bestaan, daarbuiten (binnen de overige percelen met de bestemming Gemengd) niet. Tevens zijn bedrijfswoningen mogelijk daar waar aangegeven door middel van de aanduiding (bw).

Artikel 6 bevat regels voor de bestemming 'Groen'. Deze regeling is specifiek bedoeld voor structurele groenvoorzieningen binnen het plangebied.

Binnen de bestemming 'Kantoor' (artikel 7) is een kantoor mogelijk. Daarnaast zijn op de gronden voorzien van de aanduiding 'wonen' ook woningen toegestaan passend binnen de hoeveelheid wooneenheden zoals opgenomen op de verbeelding. Tevens zijn bedrijfswoningen mogelijk daar waar aangegeven door middel van de aanduiding (bw).

Artikel 8 bevat de regeling voor de bestemming 'Maatschappelijk'. Binnen deze bestemming zijn onder andere voorzieningen ten behoeve van educatieve, medische, sociale, religieuze, culturele en overheidsfuncties mogelijk met eventueel benodigde nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen. Bijzondere functies binnen deze bestemming, zoals de begraafplaats (bp) en school (on), zijn met een specifieke functieaanduiding aangeduid.

In artikel 9 zijn de gronden opgenomen die zijn bestemd voor 'Recreatie'. Binnen deze bestemming zijn dagrecreatieve voorzieningen toegestaan. Tevens is binnen deze bestemming een geluidwal toegestaan ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven aanduiding.

De verkeerswegen zijn geregeld in artikel 10 'Verkeer'. Binnen deze bestemming zijn alle gebiedsontsluitings- en erftoegangswegen, voet- en fietspaden en alle overige verkeersvoorzieningen mogelijk.

In artikel 11 staan de regels voor de bestemming 'Wonen'. Er zijn verschillende typen woonbebouwing die met een bouwaanduiding voor gestapeld [gs], vrijstaand [vrij], twee-aaneen [tae] en aaneengebouwd [aeg] zijn gespecificeerd. Per type woonbebouwing zijn bouwregels opgenomen.

Een ander bijzonder aspect in de woonbestemming is dat een regeling is opgenomen voor mantelzorg. Dit wil zeggen dat onder voorwaarden, via een afwijkingsmogelijkheid, in vrijstaande bijgebouwen afhankelijke woonruimte gecreëerd kan worden. Er is daarbij aansluiting gezocht bij de provinciale voorbeeldregeling.

Ook zijn meergeneratiewoningen via een afwijking van het bestemmingsplan mogelijk als bijzondere vorm van inwoning met familierelatie (ouder(s) – kind).

Dubbelbestemmingen

Artikel 12 tot en met 16 bevatten de regels voor de bestemming 'Waarde - Archeologie'. Binnen deze zones zijn gronden aangewezen die een archeologische verwachtingswaarde hebben. De bestemmingsregels schrijven voor bij welke werkzaamheden een archeologisch vooronderzoek noodzakelijk is.

Gebiedsaanduidingen

In artikel 19 is voor de monumentale bomen in het plangebied de aanduiding 'monumentale bomen' opgenomen. Deze aanduiding is gebaseerd op de beschermde zone van deze bomen die bestaat uit de kroonprojectie van de boom plus één meter. In deze zone bevinden zich de belangrijkste wortels van de boom.

In artikel 19 zijn de 'luchtvaartverkeerzone', 'overig - IHCS', 'milieuzone - geluidsgevoelige functie - 2', 'milieuzone - geluidsgevoelige functie -3' en 'veiligheidszone - munitie -3' opgenomen. Deze zones beschermen de belangen van de aanwezige luchtmachtbasis 'vliegbasis Gilze-Rijen'.

In artikel 19 is de 'milieuzone - geurzone' beschreven. Deze geurzones zijn opgenomen vanwege agrarische bedrijven in of grenzend aan het plangebied van het bestemmingsplan Woongebied Gilze. Voor zover de bedrijven buiten het plangebied liggen is alleen de geurzone op de verbeelding getekend die binnen het plangebied valt.

In artikel 19 is de 'veiligheidszone - lpg' beschreven. In het plangebied van het bestemmingsplan komt één verkooppunt van LPG voor. Voor de opslag van LPG is een veiligheidszone opgenomen in de vorm van een cirkel rondom het vulpunt van de LPG-opslag. Binnen deze veiligheidszone mogen geen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten worden opgericht.

In artikel 19 is de 'vrijwaringszone - weg' beschreven. In het noordelijk deel van het plangebied van het bestemmingsplan is de A58 gelegen. De vrijwaringszone beschermt de belangen van deze rijksweg.

6 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend bestemmingsplan is conserverend van karakter. Het beleid is gericht op het handhaven van de huidige situatie en het behouden van de kwaliteiten. De aanwezige ruimtelijke en functionele kwaliteit zal behouden blijven. De Wro maakt met het bepaalde in afdeling 6.4 het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer deze planologisch mogelijk worden gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan of een projectafwijakingsbesluit.

Via het overgangsrecht van artikel 9.1.20 Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening is geregeld dat bij onbenutte bouwruimte op basis van het vigerend bestemmingsplan de artikelen van afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) voor zover betrekking hebbend op het exploitatieplan niet van toepassing zijn. Voor gronden waarop al gebouwd mocht worden hoeft/ mag derhalve geen exploitatieplan worden vastgesteld.

Het onderhavige plan betreft een conserverend plan waarbinnen de bebouwing reeds aanwezig is dan wel reeds planologisch vastgelegd. Omdat de huidige planologische regeling wordt overgenomen is er geen sprake van planologisch nadeel (planschade).

Er bestaat op basis van het bovenstaande voor het onderhavige bestemmingsplan geen aanleiding tot kostenverhaal middels een exploitatieplan. Gelet op het vorenstaande is er dan ook geen verplichting om tegelijkertijd met het plan een exploitatieplan op te stellen.

7 Vooroverleg en Inspraak

Achtergrond

De maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan Woongebied Gilze wordt geregeld door in het kader van het wettelijk vooroverleg het plan voor commentaar toe te zenden aan de verschillende overlegpartners en het plan ter inzage te leggen voor een ieder.

Op 22 november 2011 is de publicatie geplaatst van het voorontwerp bestemmingsplan Woongebied Gilze in ondermeer het Weekblad voor Gilze en Rijen.

7.1 Verslag inspraakbijeenkomst en inspraakreactie op basis van gemeentelijke inspraakverordening

Het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Woongebied Gilze' heeft vanaf 24 november 2011 tot en met 4 januari 2012 ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn 8 inspraakreacties ontvangen.

In bijlage 1 van de toelichting van het bestemmingsplan is de beantwoording van de ontvangen inspraakreactie opgenomen.

7.2 Evaluatie overlegreacties in het kader van artikel 3.1.1. Bro

Daarnaast is het voorontwerpbestemmingsplan naar diverse instanties toegezonden in het kader van het wettelijk vooroverleg. Twee instanties hebben een vooroverlegreactie ingediend. Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te voeren met betrokken instanties, zoals het waterschap en diensten van Rijk en provincie, die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

In bijlage 1 van de toelichting van het bestemmingsplan is de beantwoording van de ontvangen overlegreacties ex artikel 3.1.1. Bro opgenomen.

7.3 Samenvatting en beantwoording van de ontvangen zienswijzen in het kader van artikel 3.8 Wro

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 7 juni 2012 tot en met 18 juli 2012 ter inzage gelegen. Publicatie heeft plaatsgevonden in het Weekblad voor Gilze en Rijen en de Staatscourant. Binnen deze periode zijn 8 inspraakreacties ontvangen.

Ontvankelijkheid van de ontvangen reacties

De reacties dienen binnen de gestelde termijn van 6 weken te zijn ontvangen, te zijn ondertekend en voldoende te zijn beargumenteerd. Een drietal reclamanten heeft zich het recht voorbehouden om nadere zienswijzen of toelichting aan te leveren. Allen hebben een termijn gekregen waarbinnen dat mogelijk is.

In bijlage 8 van de toelichting van het bestemmingsplan is de beantwoording van de ontvangen zienswijzen opgenomen inclusief de voorgestelde aanpassingen aan het bestemmingsplan.