





Ordito b.v.
Postbus 94
5126 ZH Gilze

E info@ordito.nl
T 0161 801 022
I www.ordito.nl
KVK 54 811 554

BESTEMMINGSPLAN KERKSTRAAT 33 GILZE

Gemeente Gilze en Rijen

Planstatus: vastgesteld
Datum: 28 september 2015
Plan identificatie: NL.IMRO.0784.BPkerkstraat33-VG01
Auteur(s): Laura Meijers

Historie

Concept
Voorontwerp 19 maart 2015
Ontwerp 11 mei 2015
Vastgesteld 28 september 2015

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	4
2.	Bestaande en toekomstige situatie	5
2.1	Historie en ruimtelijke structuur omgeving	5
2.2	Bestaande situatie Kerkstraat 33	6
3.	Toekomstige situatie	7
4.	Beleidskader	10
4.1	Rijksbeleid	10
4.2	Provinciaal en regionaal beleid	10
4.3	Gemeentelijk beleid	13
5.	Randvoorwaarden	20
5.1	Inleiding	20
5.2	Mer-beoordeling	20
5.3	Bodemkwaliteit	20
5.4	Geuronderzoek	21
5.5	Water	22
5.6	Luchtkwaliteit	26
5.7	Geluid	26
5.8	Bedrijven en milieuzonering	27
5.9	Externe veiligheid	28
5.10	Flora en fauna	29
5.11	Archeologie	32
5.12	Vliegbasis Gilze-Rijen	33
6.	Juridische regelgeving	35
6.1.	Inleiding	35
6.2.	Systematiek van de regels	35
6.3.	Beschrijving van de bestemmingen	36
7.	Economische uitvoerbaarheid	37
8.	Vooroverleg en inspraak	38

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

De aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan is de realisatie van een woning in de Vlaamse schuur en het omzetten van de bestemming Agrarisch naar Wonen op het perceel Kerkstraat 33 in Gilze.

De Vlaamse schuur is in 1968 als Rijksmonument aangemerkt. Om te voorkomen dat de schuur in verder verval raakt wilt de eigenaar graag een woning realiseren in de schuur. De gemeente Gilze en Rijen gaat hier in principe mee akkoord, mits de agrarische bestemming op het hele perceel komt te vervallen. Hiermee krijgen de bestaande bedrijfswoning en de bijbehorende gronden ook een woonbestemming.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt de realisatie van de nieuwe woning en het omzetten van de bestemming juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

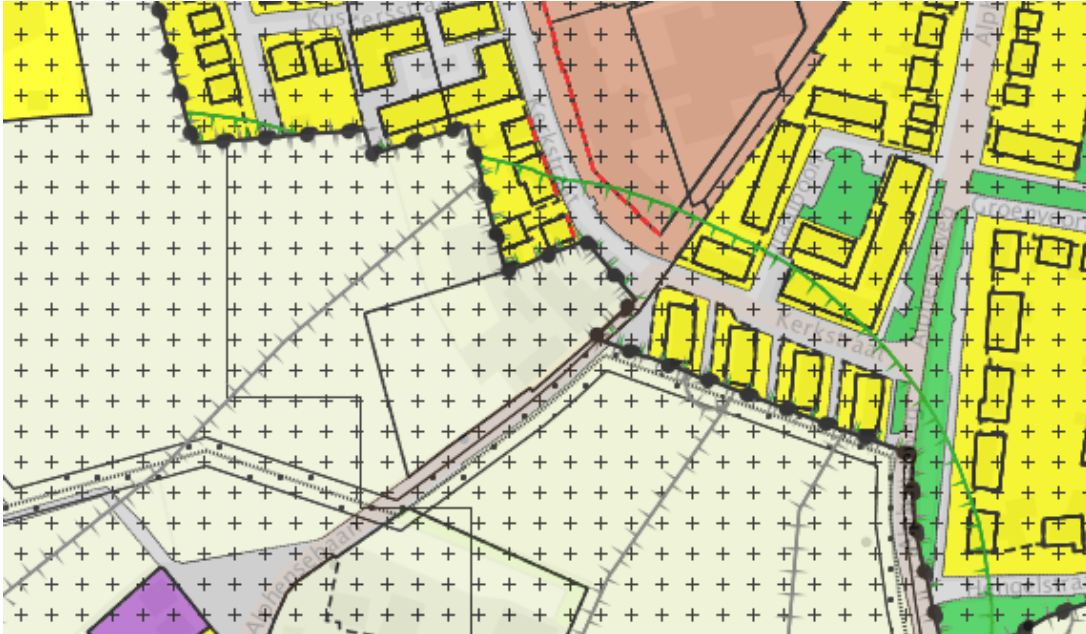
De locatie ligt op de hoek van de Kerkstraat en de Alphensebaan. De Kerkstraat is een van de historische woonlinten van Gilze in de gemeente Gilze en Rijen. Het plangebied wordt in het noorden, oosten en begrensd door de bestaande bebouwing van de Kerkstraat. Ten zuiden en westen van het plangebied zijn agrarische gronden gelegen.



Afbeelding 1 Luchtfoto plangebied en omgeving

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De locatie Kerkstraat 33 valt onder de werking van het bestemmingsplan “Buitengebied” van de gemeente Gilze en Rijen. De gemeenteraad heeft dit bestemmingsplan op 1 juli 2013 vastgesteld.



Afbeelding 2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan

Aan de locatie is de bestemming “Agrarisch” toegekend. Voor het plangebied is een bouwvlak toegekend waarbinnen gebouwd mag worden. De gronden met de bestemming ‘Agrarisch’ zijn bestemd voor:

- de grondgebonden veehouderij, paardenfokkerij en akker- en vollegrondstuinbouw;
- recreatief medegebruik bedrijfswoningen;
- evenementen;
- gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen en (ontsluitings)wegen.

1.4 Leeswijzer

De toelichting is opgebouwd uit verschillende hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt allereerst ingegaan op de huidige situatie van het plangebied, waarna in hoofdstuk 3 de beoogde toekomstige situatie wordt weergegeven. Een beschrijving van het relevante beleidskader op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau staat in hoofdstuk 4. Vervolgens komen in hoofdstuk 5 de milieukundige randvoorwaarden en onderzoeken aan de orde. De financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid worden in hoofdstuk 6 beschreven.

2. BESTAANDE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

2.1 Historie en ruimtelijke structuur omgeving

Historie

Gilze is één van de oudste plaatsen in het land van Breda en is ontstaan als kransakkerdorp langs de linten Oranjestraat/Versterstraat, Nieuwstraat, Kerkstraat, Raadhuisstraat en Ridderstraat. Rondom het centrale esdorp met de kerk ligt een aantal kleinere gehuchten zonder kerk. Daartussen lagen de akkers, die in de richting van de beekdalen overgaan in weidegronden. Op de hogere gronden ontstonden door overmatige begrazing heidevelden die begin 20ste 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.

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 dorps, groene beeld. Enkele pleinen zijn in de dorpsstructuur opgenomen (Bisschop de Vetplein, Steenakkerplein, parkeerplaats sporthal, Heuvel)

Ruimtelijke structuur

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.

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 zadeldak- of mansardedaken met de noklijn evenwijdig aan de straat, afgewisseld met topgevels en samengestelde daken. Voornamelijk de vooroorlogse bebouwing wordt gekenmerkt door verticale gevelgeleding.

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.

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).

2.2 Bestaande situatie Kerkstraat 33

De bestaande (bedrijfs-)woning is gelegen aan de Kerkstraat. De woning bestaat uit één laag met een kap.

Aan de achterzijde is aan de woning een schuur gebouwd. Een deel van deze schuur is omgebouwd en bij het huis getrokken. Het achterste gedeelte van de schuur is in gebruik als koeienstal.



Aan de Alphensebaan staat, vrijstaand op het perceel een Vlaamse schuur. De schuur is gebouwd in 1647. Het jaartal is met donkere stenen in de muur gemetseld. De schuur is driebeukig. De gebinten hebben opgelegde en over een zijbeuk overstekende balken, waardoor de zijbeuk wat breder kon uitvallen. De verbrede zijbeuk werd gebruikt als doorrit en deel. Dit type deel, dat in de lengte van de schuur loopt en zich aan de zijkant bevindt, noemt men een zijlangsdeel.

Deze schuurvorm is waarschijnlijk na de middeleeuwen door de Vlaamse boeren overgenomen van de kloosterlingen. Ook in de provincie Noord-Brabant werd de Vlaamse schuur steeds vaker gebouwd. Na de Vrede van Munster in 1648 kwam er voor het katholieke volksdeel een periode van onderdrukking. De kerken moesten worden afgegeven. Later werd aan de geestelijkheid het opdragen van erediensten weer oogluikend toegelaten, zij het dan in schuurkerken. Een kerkgelegenheid, waar aan de buitenkant niet te zien mocht zijn, waar deze eigenlijk voor diende. Na de grote brand van 1762 waarbij de schuurkerk en vele andere gebouwen werden verwoest, heeft deze Vlaamse schuur aan de Alphensebaan tijdelijk als noodschuurkerk dienst gedaan en werden er katholieke erediensten in gehouden. In 1949 werd deze schuur gerestaureerd en naar het noorden verplaatst. De schuur is sinds 1968 als Rijksmonument aangemerkt.



3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

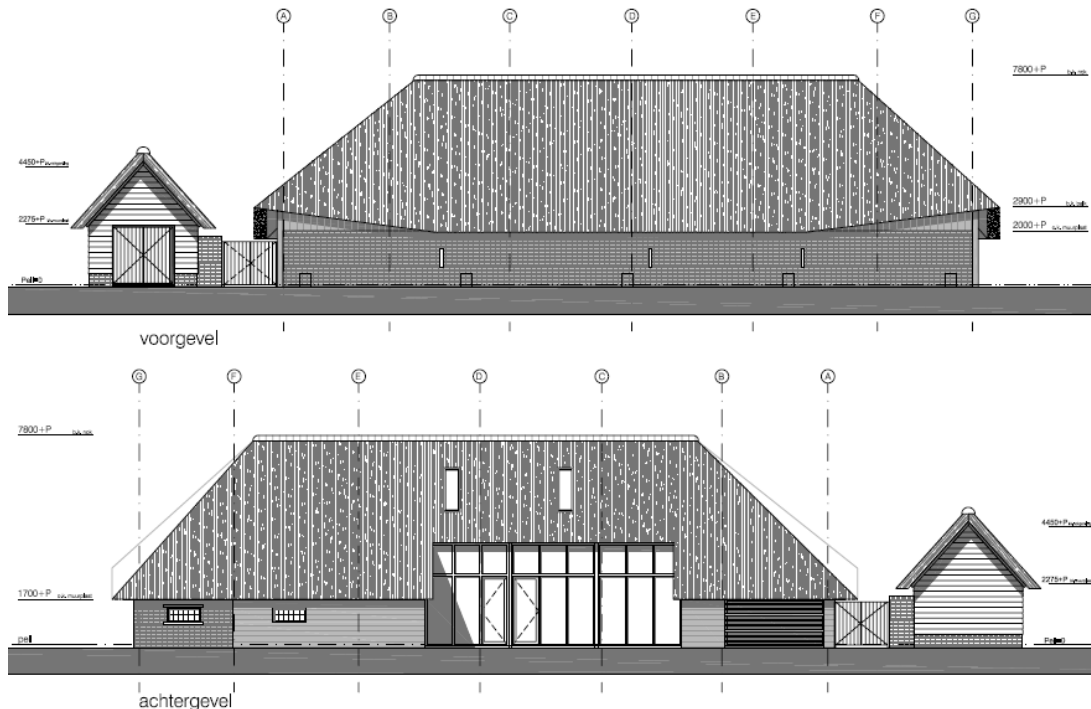
Om de Vlaamse schuur intact te kunnen houden heeft de eigenaar een verzoek ingediend bij de gemeente Gilze en Rijen om de schuur om te bouwen tot woning. In principe gaat de gemeente hiermee akkoord. Aangezien het een monumentaal pand betreft, blijven de karakteristieken van het pand behouden en zichtbaar in de nieuw woning. In het bestemmingsplan wordt daarnaast de standaard regel opgenomen, waarmee in de woning een mantelzorgwoning gerealiseerd kan worden.



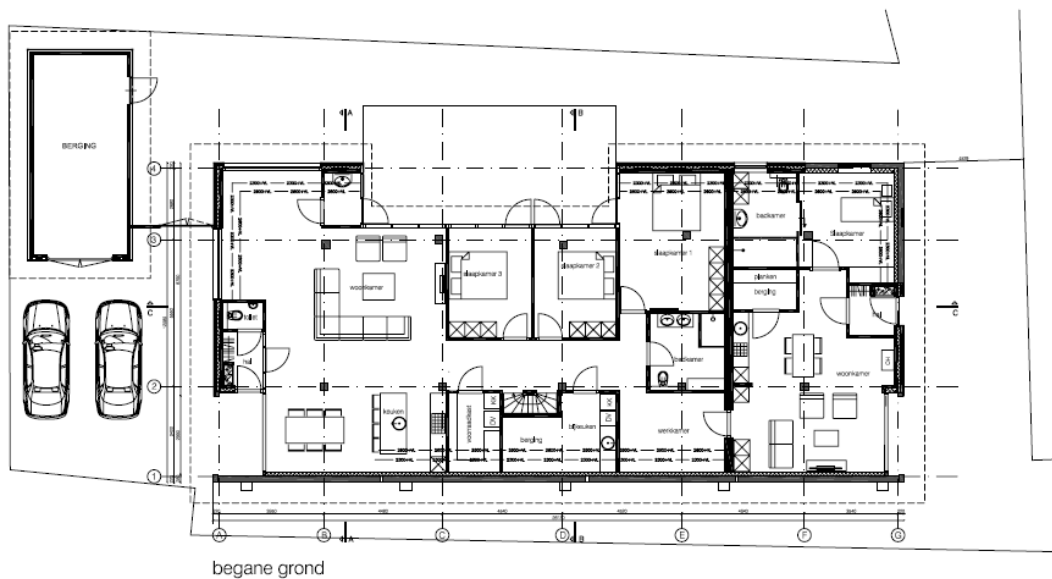
Aangezien de Vlaamse Schuur een burgerwoning wordt dient de agrarische functies op de rest van het perceel beëindigend te worden. Op deze manier kan een goed woon- en leefklimaat in de nieuwe woning gegarandeerd worden en wordt het agrarisch gebruik niet beperkt door een burgerwoning op hetzelfde perceel. De bestaande koeienstal zal in gebruik genomen worden als hobbyruimte. De achter de Vlaamse Schuur gelegen mestvaalt is inmiddels al gesloopt om plaats te maken voor een achtertuin. De overige kleine bijgebouwen welke binnen het huidige agrarische bouwvlak liggen worden gesloopt omdat deze geen agrarische functie meer hebben.

Door de beëindiging van de agrarische functies wordt het gehele perceel omgezet naar de bestemming wonen en wordt de bestaande bedrijfswoning een burgerwoning. De op de planlocatie beëindigde agrarische functies worden verplaatst naar Driehoek 12 te Gilze.

Door de monumentale status van de Vlaamse Schuur wordt de voorgevel langs de Alphensebaan zo goed als ongewijzigd gelaten. Naast de schuur zal een garage worden opgericht welke middels een schutting met de schuur is verbonden. Behalve de uiterlijke transformatie zal de schuur worden omgebouwd tot een moderne woning welke voldoet aan alle moderne technische eisen.



Parkeren zal geschieden op eigen terrein. Voor de bestaande woning aan de Kerkweg 33 is voldoende ruimte binnen het plangebied op de strook eigen grond gelegen langs de woning aan de Alphensebaan. Voor de Vlaamse Schuur zijn voor de nieuw op te richten garage twee parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien.



De westelijke perceelsgrens wordt begrenst door een nieuw aan te leggen strook met opgaand groen. Deze groenstrook wordt als de bestemming 'Groen' opgenomen in de regels behorende bij dit bestemmingsplan. De beplanting in de groenstrook is samengesteld uit het volgende pakket:

Bossingel

- Acer Campestra 80-100	15 stuks
- Amelanchier Lamarckii 80-100	20 stuks
- Vernus Sanguinea 80-100	20 stuks
- Euonymus europaeus 80-100	20 stuks
- Ligustrum vulgare 80-100	20 stuks
- Viburnum vulgare 80-100	20 stuks
- Ilex aquifolium 80-100	10 stuks
- Quercus robur 16-18	10 stuks
- Prunus Avium 16-18	10 stuks

Bomen

- Quercus robur 18-20	1 stuks
- Hoogstam fruit 18-20	3 stuks
- Tilia platyphyllos 18-20	2 stuks

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid.

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

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden.

Conclusie

Het Rijk heeft voor dit plangebied geen specifiek kaderstellend beleid geformuleerd.

4.2 Provinciaal en regionaal beleid

Structuurvisie Noord-Brabant

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

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. Belangrijke

beleidswijzigingen hebben betrekking op de realisatie van natuur en de transitie naar zorgvuldige veehouderij in Brabant.

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

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

Het beleid met betrekking tot ontwikkeling van stedelijke functies is gericht op het proces om te komen tot locaties voor wonen en werken en niet zozeer op de inhoudelijke afweging welke locaties de voorkeur hebben. Waar sprake is van stedelijke ontwikkeling is de verdeling van ruimte voor wonen en werken een resultaat van regionale samenwerking. De provincie wijst iedere regio een programma toe welke in een regionaal uitwerkingsplan voor de regio verder dient te worden verdeeld.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend:

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



Afbeelding 3 Uitsnede Structuurvisie Noord-Brabant

De bestaande woning aan de Kerkstraat is gelegen in het bestaande stedelijk concentratiegebied. De gronden daarachter zijn gelegen in het Gemengd landelijk gebied. Voor een deel ligt er op de achterste gronden nog een zoekgebied voor verstedelijking.

De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied. Om zo bij te dragen aan een onderscheidend leef- en vestigingsklimaat ter versterking van de kenniseconomie in Brabant. De fysieke leefomgeving levert een bijdrage aan de gezondheid, bijvoorbeeld door goed toegankelijke voorzieningen, een groene leefomgeving, water, een veilige infrastructuur en biedt ruimte voor vrijetijdsbesteding.

Bij de opgave voor wonen en werken wordt het accent sterker verlegd naar de te ontwikkelen kwaliteiten, de inzet op herstructurering en het beheer van het bestaand stedelijk gebied.

Verordening ruimte Noord-Brabant 2012

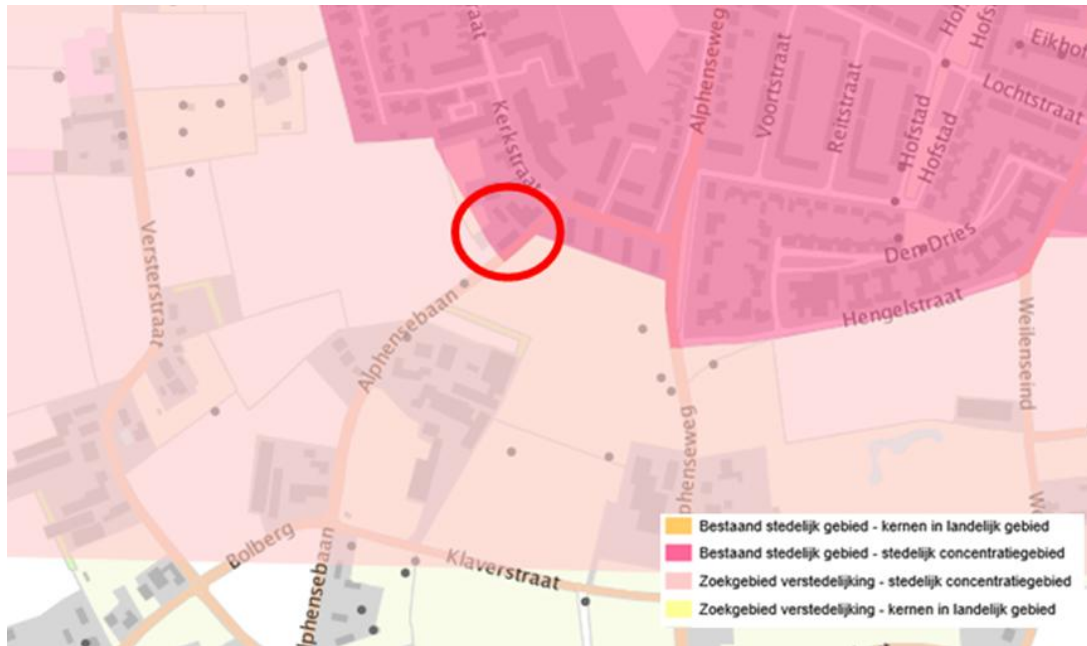
De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie om haar doelen te realiseren. In de verordening vertaalt de provincie de kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Op 7 februari 2014 is door Provinciale Staten de Verordening ruimte 2014 vastgesteld. De verordening is op 13 maart 2014 in werking getreden.

Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn:

- ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkelingen;
- natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- agrarische ontwikkelingen, met de transitie naar een zorgvuldige veehouderij;
- overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

Binnen de stedelijke concentratiegebieden en daarbij behorende zoekgebieden liggen mogelijkheden voor verdere verstedelijking. In het kader van zorgvuldig ruimtegebruik zal het benutten van nieuwe ruimte voor stedelijke ontwikkeling pas aan de orde zijn, als is gebleken dat deze niet in bestaand stedelijk gebied gerealiseerd kunnen worden. Dit nieuwe ruimtebeslag kan alleen plaatsvinden daar waar gelet op de ruimtelijke kwaliteiten verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden liggen. Dit zijn de zoekgebieden voor verstedelijking.

De bebouwing van de planlocatie is, zoals in onderstaande afbeelding weergegeven, gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied. Het achterste gedeelte van het perceel, zonder bebouwing, is gelegen binnen het zoekgebied verstedelijking – stedelijk concentratiegebied.



Afbeelding 4 Uitsnede Verordening Ruimte

Conclusie

Het realiseren van een nieuwe woning in de bestaande Vlaamse schuur en het omzetten van de bestemming naar Wonen vindt plaats binnen het gebied aangewezen als bestaand stedelijk gebied. Het ontwikkeling past binnen het provinciaal beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Buitengebied

De Structuurvisie Buitengebied, gebiedsvisie en analyse, van de gemeente Gilze en Rijen is vastgesteld op 24 december 2008. Het beleid uit deze structuurvisie is gericht op twee peilers, namelijk een functionele analyse (het in beeld brengen van (sectorale) kwaliteiten en ontwikkelingen van het plangebied) en een beleidsanalyse (het stellen van kaders voor het beleid). Op basis van deze peilers vindt de belangenafweging plaats om te bekijken welke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Gestreefd wordt naar een vitaal en leefbaar buitengebied, met behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteiten, zoals natuur, landschap, cultuurhistorie.

Voor wonen geldt dat nieuwbouw van burgerwoningen in het buitengebied is uitgesloten. Nieuwe woningen zijn alleen mogelijk in het geval van een extra woning in cultuurhistorische panden of door middel van toepassing van de regeling rood-voor-rood of rood-voor-groen.

Structuurplan Gilze

De gemeente Gilze en Rijen heeft begin 2006 de structuurplannen Gilze en Rijen opgesteld. In de structuurplannen wordt de visie verwoord voor toekomstige ontwikkelingen binnen het grondgebied in de gemeente. De plannen zien met name op de kern zelf en niet op de aangrenzende gebieden. Voor het plangebied is geen specifiek beleid opgenomen.

Woonvisie 2011 - 2021

De huidige ontwikkelingen maken dat de woningmarkt geruime tijd verder zal moeten zonder grote waardestijgingen 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 koopsector 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 meeste 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 het 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

Welstandsnota Gilze Rijen

Het welstandstoezicht is bedoeld om, in alle openheid, een bijdrage te leveren aan de schoonheid en de aantrekkelijkheid van de gemeente Gilze en Rijen. De gevels van gebouwen en andere bouwwerken vormen samen de dagelijkse leefomgeving. Dat betekent dat de verschijningsvorm van een bouwwerk geen zaak is van de eigenaar van het bouwwerk alleen; elke voorbijganger wordt ermee geconfronteerd, of hij nu wil of niet. Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving verhoogt bovendien de waarde van het onroerend goed en versterkt het vestigingsklimaat. Het gemeentelijk welstandsbeleid bevat de welstandsaspecten en de criteria waaraan bouwplannen in die gemeente worden getoetst. Het gaat daarbij om algemene welstandscriteria, gebiedsgerichte welstandscriteria, welstandscriteria voor specifieke objecten en welstandscriteria voor veel voorkomende kleine bouwwerken.

De algemene welstandscriteria richten zich op:

- De relatie tussen vorm, gebruik en constructie;

- De relatie tussen bouwwerk en omgeving;
- De betekenissen van vormen in de sociaal-culturele context;
- Het evenwicht tussen helderheid en complexiteit;
- Schaal en maatverhoudingen;
- Materiaal, textuur, kleur en licht.

Het plangebied (kerkstraat) valt binnen de “Bijzondere welstandsgebieden, kleinschalige dorpslinten (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 Nieuwstraat, Ridderstraat, Oranjestraat, deel van de Kerkstraat enz.

Monumenten

Voor bouwplannen op, aan of nabij monumenten vormt de redengevende beschrijving van het monument het welstandscriterium. Monumenten vormen niet zelden een uitzondering in hun omgeving. Ze hebben vaak specifieke vorm- en stijlkenmerken, die afwijken van de gebiedskarakteristiek.

Voor monumenten en van Rijksweg beschermde stads- en dorpsgezichten geldt bovendien dat alle vergunningsvrije bouwwerken zoals genoemd in de AMvB licht-bouwvergunningplichtig zijn. Dat houdt in dat kleine bouwplannen die normaal gesproken vergunningsvrij zijn toch getoetst worden aan redelijke eisen van welstand.

In het geval van monumenten of gebouwen binnen een beschermd stads- en dorpsgezicht moet er naast een reguliere bouwvergunning ook een monumentenvergunning worden verleend.

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.

GVVP 2009-2015

De gemeente Gilze en 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.

Groenstructuurplan 2011

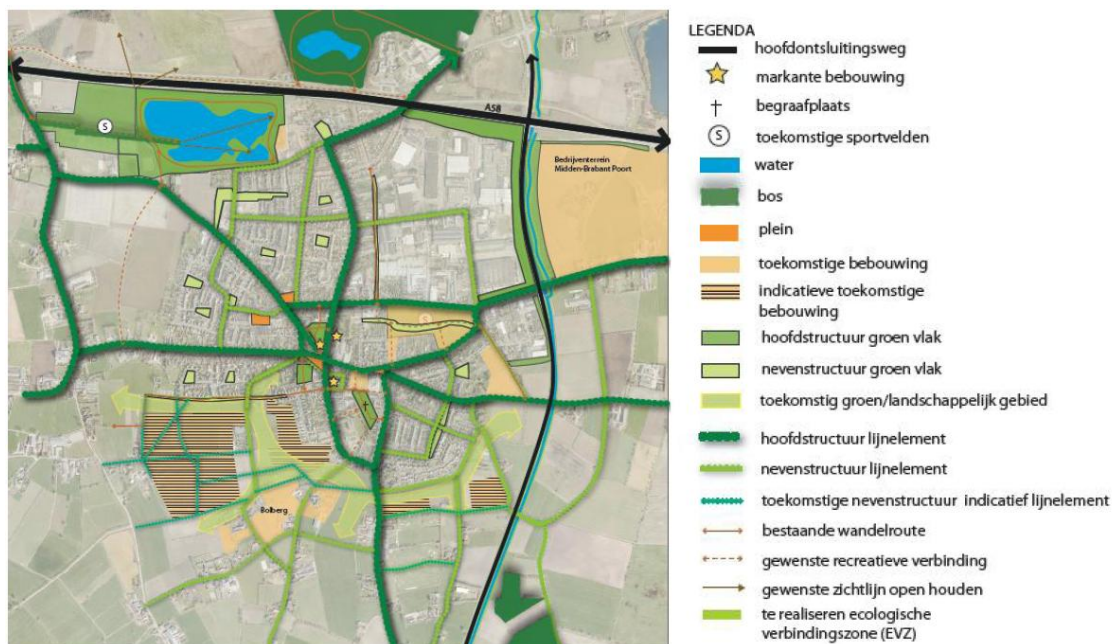
De gemeente Gilze en Rijen staat bekend als een open en groene gemeente tussen de steden Tilburg en Breda. Op de eerste plaats bepaalt het aantrekkelijke buitengebied bestaande uit bosgebieden en open (broek)ontginningen met beekdalen het groene karakter. Ten tweede draagt het groen in en direct grenzend 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 5 Groenstructuurplan

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).

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.

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.

Beleid Aan huis gebonden beroepen

In het bestemmingsplan Buitengebied is daarover een afwijkmogelijkheid opgenomen. Aangegeven is aan welke criteria moet worden voldaan (beperkte omvang, geen milieubelasting en parkeren op eigen terrein):

- a. het beroep dient ten hoogste te vallen binnen de categorieën A en B1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten en waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer geldt;

- b. het vloeroppervlak ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen mag niet meer dan 60 m² bedragen;
- c. buitenopslag en buitenactiviteiten ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen zijn niet toegestaan;
- d. in het kader van de aan-huis-gebonden beroepen is geen horeca en detailhandel toegestaan uitgezonderd horeca en detailhandel ondergeschikt en gelieerd aan het aan-huis-gebonden beroep;
- e. aan-huis-gebonden beroepen zijn toegestaan indien er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
- f. het aan-huis-gebonden beroep leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieuwetgeving;
- g. ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
- h. het gebruik voor aan-huis-gebonden beroepen heeft geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer;
- i. één van de bewoners van het hoofdgebouw dient eigenaar/bedrijfsleider te zijn van het aan-huis-gebonden beroep.

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 van het bestemmingsplan Buitengebied 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 een 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.

Kamerverhuur verordening

Op 21 oktober 2009 zijn de 'Beleidsregels voor verlening van een ontheffing van het bestemmingsplan (artikel 3.23 Wro) 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 ontheffing verleent van het bestemmingsplan voor kamerverhuur en/of logies.

Toekomstvisie Gilze en Rijen 2025

De toekomstvisie 'Samen werken aan Ontwikkeling; Wij zijn Gilze en Rijen!' geeft een beeld van de gewenste ontwikkeling van de gemeente tussen nu en 2025.

De gemeente heeft haar inwoners veel te bieden. Het is goed wonen, werken en leven in Gilze en Rijen. Er is volop bedrijvigheid, er is ruimte om te wonen en te leven en er zijn veel voorzieningen voor sport en cultuur. De voordelen van het wonen in dorpen in het groen zijn goed te combineren met de bereikbaarheid van stedelijke voorzieningen in Tilburg en Breda. Het is belangrijk om die kwaliteiten te behouden en ze verder te versterken. Ook wil de gemeente nieuwe kwaliteiten ontwikkelen. Dat kan alleen maar als er met z'n allen aan wordt gewerkt. Het is nodig dat de

gemeente verbindingen legt met inwoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties en met de omringende gemeenten.

Voor 2025 heeft de gemeente de volgende ambities:

- versterken van onze positie als woongemeente in het groen tussen twee steden;
- benutten van de strategische ligging aan belangrijke vervoersassen in Midden-Brabant en versterken van de positie als werkgelegenheidsgemeente met economisch duurzame en beeldbepalende bedrijven;
- versterken van de vitaliteit van kernen met goede voorzieningen op het vlak van sport en cultuur die optimaal worden gebruikt;
- versterken van de economische draagkracht van het buitengebied en van de belevingswaarde van dat buitengebied;

Woningbouw

Gilze en Rijen is een aantrekkelijke woongemeente in het groen tussen twee steden. Dat willen de gemeente versterken en in regionaal verband uitdragen. Met het oog op het vitaal houden van de kernen zet de gemeente in op het realiseren van extra groei door het aantrekken van nieuwe inwoners. Dit is gekoppeld aan toename van de werkgelegenheid. Ze willen zo veel mogelijk mensen die binnen de gemeente hun brood verdienen ook maatschappelijk aan de gemeente binden. De gemeente wil inspelen op een behoefte van veel mensen om dicht bij hun werk te wonen. Daarom moet het woningaanbod gevarieerd zijn: van betaalbare woningen en appartementen voor jonge gezinnen en ouderen tot exclusieve woonvormen.

In de gemeente is tot 2025 voldoende ruimte voor woningbouw voorhanden. Die ruimte is er zowel voor inbreiding in de bestaande kernen Rijen en Gilze als voor uitbreiding. Het uitgangspunt is dat inbreiding voor uitbreiding gaat, als de bouwkosten dat toelaten. De gemeente wil de ruimte in en om de kernen Gilze en Rijen op een kwalitatief hoogwaardige manier invullen: met passende woningbouw of met publieke (groene) ruimte. Dat komt de kwaliteit van de bebouwde structuur van onze kernen ten goede. Uitbreidingslocaties zijn Wendel-Zuid en Gilze-Zuid in Gilze en Vliegende Vennen en de OOR-locatie in Rijen.

De gemeente kiest ervoor om te bouwen voor een regionale behoefte. Daardoor blijft er voldoende draagkracht voor (winkel-)voorzieningen in de kernen Rijen en Gilze. De gemeente wil het meer 'stedelijke' karakter van Rijen versterken.

Geurvisie 2008

Op 15 december 2008 heeft de raad de geurverordening vastgesteld. Bij de geurverordening hoort ook de geurkaart, die aangeeft waar de afwijkende normen voor intensieve veehouderij gelden. De motivatie om te komen tot deze geurverordening is opgenomen in de van dit besluit onderdeel uitmakende gebiedsvisie geur.

Uit de gebiedsvisie geur is gebleken dat voor de kern Gilze en omgeving er geen afwijkingen van de landelijke normen noodzakelijk zijn om een redelijk goed tot goed woon- en leefmilieu in de kern en toekomstige stedelijke uitleglocaties zoals opgenomen in Wonen naar Wens te garanderen. Ook maken de huidige wettelijke standaardnormen de ontwikkeling van de stedelijke uitleglocaties mogelijk.

Voor de locatie is een geuronderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn beschreven in hoofdstuk 5.

Conclusie

Het ombouwen van de Vlaamse schuur tot woning past binnen het beleid van de gemeente, om op deze manier monumentale panden te behouden. Hierdoor neemt het woning aantal in Gilze zeer beperkt toe. De Vlaamse schuur zal op dusdanige manier verbouwd worden zodat de karakteristieken van het pand behouden blijven. De ontwikkeling past zodoende binnen het beleid van de gemeente.

5. RANDVOORWAARDEN

5.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat een beschouwing op die factoren die een beperking kunnen inhouden voor het beoogde plan. Het gaat hierbij onder andere om bodem, water, luchtkwaliteit, externe veiligheid, geluid en archeologie.

5.2 Mer-beoordeling

Algemeen

De milieueffectrapportage is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Milieueffectrapportage (m.e.r.) is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 Wet milieubeheer (Wm). Naast de Wet milieubeheer is het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen.

Een m.e.r.-procedure is noodzakelijk als een besluit wordt genomen over een activiteit waarbij belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. De vraag of door voorgenomen activiteiten *belangrijke nadelige milieugevolgen* veroorzaakt kunnen worden staat dan ook centraal bij het beoordelen of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. De Europese Unie heeft in de richtlijn m.e.r. reeds aangegeven bij welke activiteiten er zeer waarschijnlijk sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Deze activiteiten zijn door de Nederlandse regering overgenomen en verwerkt in onderdeel C van het Besluit m.e.r. Voor deze activiteiten geldt direct een m.e.r.-plicht.

Ook zijn in het Besluit m.e.r. activiteiten aangewezen waarvoor het niet zeker is of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Deze zijn beschreven in onderdeel D van het Besluit m.e.r. Om te bepalen of er bij deze activiteiten uit onderdeel D sprake kan zijn van belangrijke nadelige milieugevolgen dient hiervoor per geval een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd te worden.

Onderzoek

De realisatie van een woning in een bestaande, monumentale stal komt niet voor in onderdeel C en D van het Besluit m.e.r. Een m.e.r.-beoordeling is daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect mer-beoordeling vormt geen belemmering voor dit project.

5.3 Bodemkwaliteit

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

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

Onderzoek

Aeres Milieu B.V. heeft in december 2013 een verkennend bodemonderzoek¹ uitgevoerd. Gebaseerd op de verzamelde gegevens uit het vooronderzoek is de onderzoekslocatie als “onverdacht” beschouwd.

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond licht verontreinigd is met lood en plaatselijk licht verontreinigd is met koper en zink. De ondergrond is licht verontreinigd met lood. Het freatisch grondwater is licht verontreinigd met barium, xylenen en naftaleen. De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

De aangetroffen lichte verontreinigingen in de grond kunnen wel bij grondafvoer beperkingen opleveren ten aanzien van het (her)gebruik van de grond omdat dan veelal andere normen gelden. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing. Het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is niet multifunctioneel toepasbaar. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater.

Conclusie

Vanuit het aspect bodem zijn er geen belemmeringen voor het plan.

5.4 Geuronderzoek

De Wet geurhinder en veehouderij beschermt mensen tegen overmatige geurhinder vanwege dierenverblijven. Omgekeerd is het niet toegestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan overmatige hinder. De beoordeling van het woon- en verblijfsklimaat wordt mede gebaseerd op de achtergrondconcentratie. De achtergrondbelasting is de geurbelasting als gevolg van alle veehouderijen in de omgeving van een gevoelig object. Deze belasting wordt berekend met behulp van de gebiedsmodule. Vervolgens wordt geurbelasting ‘vertaald’ naar geurhinder en wordt een uitspraak gedaan of het percentage gehinderden acceptabel is.

Door SPAingenieurs is een geuronderzoek² uitgevoerd vanwege veehouderijen in de omgeving van het plangebied. Hiervoor zijn binnen een straal van 2 km rond het plangebied de aanwezige veehouderijen in beeld gebracht. Uit de resultaten kan het volgende geconcludeerd worden:

- Binnen een afstand van 50 meter tot de plangrens geen bouwblok van een veehouderij is gelegen. Aan het afstandscriterium voor diervverblijven wordt daarmee voldaan.
- Wat betreft de voorgrondbelasting op het plangebied is de veehouderij aan de Alpansebaan 72 in Gilze maatgevend. De geurconcentratie die veroorzaakt wordt door deze veehouderij voldoet ter plaatse van de Vlaamse schuur niet aan de wettelijke norm van $3 \text{ ou}_\text{E}/\text{m}^3$. De rechten van de veehouder in kwestie worden door de gewenste ontwikkeling echter niet beperkt, aangezien er meerdere woningen binnen de bebouwde kom eenzelfde geurbelasting van deze veehouderij ondervinden dan voor de Vlaamse schuur het geval is.
- De voor- en achtergrondbelasting zijn beide maatgevend voor de te verwachten geurhinder. Het te verwachten geurhinderpercentage leidt bij de Vlaamse schuur tot een redelijk goed woon- en verblijfsklimaat.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect geur de gewenste ontwikkeling niet in de weg staat. Het is echter aan de gemeenteraad om hierover te beslissen.

¹ Aeres milieu B.V., Verkennend bodemonderzoek Kerkstraat 33 te Gilze, 24-12-2013, projectnr. AM12200

² SPAingenieurs, Kerkstraat 33 in Gilze – Geuronderzoek veehouderijen, 25 februari 2013, 20130016B.R01

5.5 Water

Beleid

Kaderrichtlijn Water

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

Nationaal Waterplan

Het nationaal waterbeleid voor de komende jaren is in 2009 vastgesteld in het Nationaal Waterplan door het kabinet. Het Rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie om de komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening. 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.

In de afgelopen tien jaar gaven de Vierde Nota waterhuishouding, de Commissie Waterbeheer 21ste eeuw en het Nationaal Bestuursakkoord Water een belangrijke impuls aan het waterbeheer. Dit gaat met het Nationaal Waterplan, vastgesteld in 2009, een nieuwe fase in.

Provinciaal Waterplan (Provincie Noord-Brabant)

Het Provinciaal Waterplan (PWP) bevat het strategische waterbeleid van de provincie (deel A). Het is ook het beheerplan voor grondwateronttrekkingen (deel B). Het plan is afgestemd op de verplichtingen uit de Europese Kaderrichtlijn Water. Het Provinciaal Waterplan 'Waar water werkt en leeft' is op 22 december 2009 in werking getreden. Het plan is, net als de waterplannen van het Rijk en de waterschappen, geldig tot eind 2015.

Het PWP is de structuurvisie voor het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan bevat de verplichte onderdelen vanuit de Europese Kaderrichtlijn Water. Behalve dat het PWP de uitgangspunten aangeeft voor het waterbeleid van waterschappen en gemeenten, toetst de provincie aan de hand van dit plan ook of de plannen van de waterschappen passen in het provinciale beleid.

Waterschap Brabantse Delta

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente. Het gaat dan om het waterkwantiteits- en -kwaliteitsbeheer, de waterkeringzorg, waterzuivering, het grondwaterbeheer, het waterbodembeheer en vaak ook het scheepvaartbeheer.

Het waterschap heeft de grondslag van haar beleid opgenomen in het waterbeheersplan 2010-2015, wat is afgestemd op Europees, nationaal en provinciaal beleid. Speerpunten uit het waterbeheerplan zijn veiligheid, droge voeten, voldoende water, gezonde natuur, schoon water, genieten van water en het waterschap als calamiteitenorganisatie. Het waterschap heeft in een toetsingskader RO "De ruimte blauw geordend" aangegeven wat de ruimtelijke consequenties zijn van het waterbeleid.

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de legger. De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. De Keur is onder andere te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren hemelwater, Brabantse Waterschappen' welke op 1 maart 2015 de oude beleidsregel uit 2009 heeft vervangen.

Watertoets

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

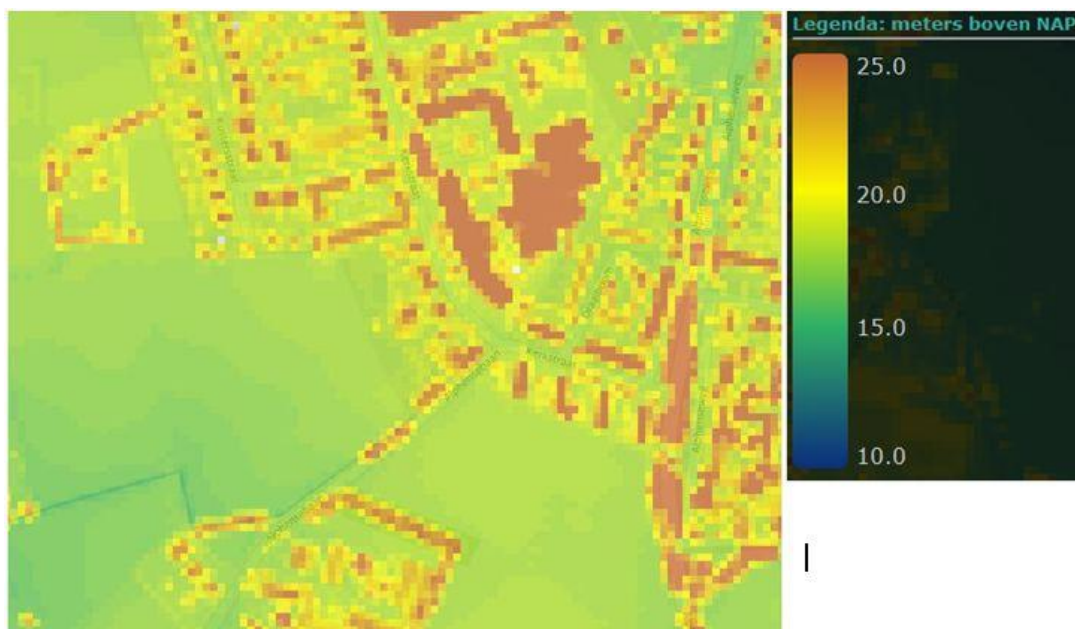
Ten behoeve van de watertoets is voor het plangebied de waterhuishoudkundige situatie onderzocht. Daarbij wordt aandacht besteed aan de huidige bodemkundige en (geo)hydrologische situatie, de gehanteerde uitgangspunten en randvoorwaarden, en de mogelijkheden om (afgekoppelde) neerslag in de toekomstige situatie te bergen en te infiltreren.

1. Bestaande situatie

Het plangebied ligt aan de zuidzijde van de bebouwde kom van Gilze. Het plangebied bestaat uit agrarische bedrijfsbebouwing en erfverhardingen.

Bodem en grondwater

De ondergrond in midden Noord-Brabant is opgebouwd uit afzettingen, die geohydrologisch kunnen worden onderverdeeld in relatief goed en slecht waterdoorlatende lagen. In de ondergrond van midden Noord-Brabant komen twee watervoerende pakketten voor, min of meer gescheiden door een slechte doorlatende laag.



Afbeelding 6 Algemene Hoogtekaart Nederland

De maaiveldhoogte in plangebied varieert van circa 18 meter +NAP aan de voorzijde (Kerkstraat) tot circa 17,5 meter +NAP aan de achterzijde van het perceel. In het terrein zit weinig hoogteverschil.

De geohydrologische situatie voor het plangebied is als volgt weer te geven.

Diepte t.o.v. NAP (m)	Formatie(s)	Geohydrologische indeling	Samenstelling en doorlatendheid
+13 tot +8,5	Twenthe (Nuenen Groep)	Pleistocene deklaag	Fijne zanden met dunne leem-, klei-inschakelingen; geringe waterdoorlatendheid
+8,5 tot -11,5	Sterksel	1 ^e watervoerende pakket	Grove zanden en grinden, plaatselijk kleileemlenzen; goede waterdoorlatendheid
5 - 25	Kedichem en Tegelen	1 ^e waterscheidende laag	Fijne zanden met kleilagen en grindhoudende zanden met kleilagen

Het grondwaterpeil is gemeten op 3,9 meter onder maaiveld. Op basis van de gegevens uit de wateratlas van de provincie Brabant blijkt dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand zich aangrenzend aan het plangebied op circa 0.80 m tot 1.00 m onder maaiveld bevindt. De stroming van het freatisch grondwater is volgens de Grondwaterkaart van de Centrale Slenk (Ministerie van Verkeer en Waterstaat, rapport GWK-32, november 1983) in noord noordwestelijke richting en bevindt zich op een hoogte van circa 12 m+ NAP. De onderzoekslocatie bevindt zich niet binnen de grenzen van een grondwaterbeschermingsgebied.

Oppervlaktewater

Het plangebied valt binnen het beheergebied van het waterschap Brabantse Delta. Direct aansluitend aan het plangebied is één categorie B waterloop aanwezig die in het beheer is van het waterschap. Voor een categorie B waterloop geldt een schouwplicht.

Afvalwater

In de huidige situatie is reeds sprake van afvalwaterstromen. De woning en bedrijfsgebouwen zijn aangesloten op de gemeentelijke riolering. De Vlaamse Schuur wordt tevens aangesloten op de gemeentelijke riolering.

Regenwater

Het plangebied bestaat in de huidige situatie bedrijfsbebouwing en erfverhardingen. Het hemelwater dat op deze verhardingen valt stroomt oppervlakkig af naar onverharde gronden waar het kan infiltreren of komt via de straatkolken in het riool.

2. Toekomstige situatie

Afkoppelen hemelwater

Het planvoornemen bestaat uit het verwijderen van de agrarische functie en het realiseren van een woning in de Vlaamse schuur. De bestaande woning blijft behouden en een aantal kleine agrarische bijgebouwen worden gesloopt. Binnen het perceel behorende bij de woning en de Vlaamse schuur zal per saldo geen toename van de verharding plaatsvinden.

In onderstaande tabel is voor de huidige en toekomstige situatie de oppervlakteverharding inzichtelijk gemaakt.

Bruto (verharde) oppervlakten	Huidige situatie (m ²)	Toekomstige situatie (m ²)
Totaal oppervlakte plangebied, circa	6.070	6.070
Verharde oppervlakte (dak, erf, parkeren), circa	2.363	2.363
Onverharde oppervlakte, circa	3.707	3.707

Uit de tabel blijkt dat het verhard oppervlak niet toeneemt. Een retentie is zodoende op basis van het waterschapsbeleid niet vereist. Wel dient op een duurzame wijze afkoppeling van hemelwater plaats te vinden.

Door het bevoegd gezag gestelde randvoorwaarden:

- Bij voorkeur bovengrondse voorziening(en) aanleggen;
- Bij voorkeur een infiltratievoorziening aanleggen/toepassen die eenvoudig te onderhouden is;
- Gevolgen in beeld brengen van een infiltratie- of bergingsvoorziening gedimensioneerd op een “neerslaggebeurtenis” met een neerslaghoeveelheid van 20 mm. (Zie: Verbreed Gemeentelijk RioleringsPlan (pag. 48-49), 2009 -2012, Gemeente Gilze en Rijen).

Aan de huidige woning aan de Kerkstraat vinden geen ingrepen plaats. Hier vindt slechts een functiewijziging plaats. De hemelwaterafvoer wijzigt niet. De om te bouwen Vlaamse schuur heeft een oppervlakte van circa 315 m².

Op basis van bovenstaande gegevens en randvoorwaarden dient met het voorgenomen plan 315 m² x 20 mm = 6,3 m³ hemelwater te worden geborgen.

Het schone hemelwater dat van de dakverharding komt, kan oppervlakkig afstromen naar de omliggende, bij de woning en Vlaamse schuur behorende, onverharde gronden. In het geval van overvloedige regenval zal het hemelwater afgevoerd worden naar de langs het plangebied gelegen categorie B waterloop. Voor de overige gronden welke niet in eigendom zijn blijft de situatie ongewijzigd.

Afvalwater

De nieuwe woning wordt aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel in de Kerkstraat.

Bij de uitwerking van de ontwikkeling wordt ook de afvalwaterriolering, zoals de ligging en het afvoerpunt, gedetailleerd uitgewerkt.

Waterkwaliteit

Om verontreiniging van afstromend hemelwater, oppervlaktewater en grondwater te voorkomen wordt geadviseerd duurzaam te bouwen. Dit houdt in dat het gebruik van uitlogende materialen zoals lood, zink, koper, bitumineuze materialen en geïmpregneerd hout voorkomen dienen te worden.

Toe te passen duurzame materialen:

- Hellende daken: dakpannen van beton of keramisch materiaal.
- Platte daken: beton of bekleed met EPDM rubber; APP en/of SBS gemodificeerd bitumen.
- Dakgoten en afvoerpijpen: PVC/PP/PE/ staal, aluminium of zink, alle gecoat.
- Ontsluitingspaden, wegen, terrassen: voorzien van niet uitloogbare materialen zoals beton of keramische producten.

Wateradvies

De uitwerking van het voorliggende plan in deze waterparagraaf is in het kader van het wettelijk vooroverleg aan het waterschap Brabantse Delta toegezonden. Op 20 april 2015 is van het waterschap een wateradvies ontvangen. Het advies is verwerkt in voorliggende waterparagraaf.

Conclusie

Het afkoppelen van hemelwater is goed mogelijk. Het afgekoppelde schone hemelwater kan oppervlakkig afvloeien naar onverhard terrein en daar in de bodem infiltreren of afgevoerd worden op de nabij gelegen categorie 2 waterloop. Er wordt aan de gemeentelijke verplichting van hydrologisch neutraal bouwen voldaan. Aangezien er geen toename van verhard oppervlak is, wordt onder de norm van het waterschap gebleven en is de compensatieplicht niet van toepassing.

5.6 Luchtkwaliteit

De Wet Luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wet Luchtkwaliteit is het Besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen. Voor de verschillende stoffen zijn normen (grenswaarden) opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties en voor dagelijkse concentraties (vierentwintigurgemiddelde).

De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het "Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)". Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Voor de periode tussen het in werking treden van de 'Wet luchtkwaliteit' en het verlenen van derogatie door de EU is het begrip 'niet in betekenende mate' gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. Inmiddels is derogatie verleend en het NSL in werking getreden. De definitie van NIBM is daardoor verschoven naar 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Het onderhavige planvoornemen, een kleinschalig woningbouwproject, ligt ruim onder de grens van 1.500 woningen die in de lijst van categorieën van gevallen is opgenomen. Het plan draagt dan ook 'niet in betekende mate' bij aan de luchtkwaliteit. Een aanvullend onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie

Vanuit het aspect luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor het plan.

5.7 Geluid

Het aspect geluid speelt een belangrijke rol in de omgevingskwaliteit. Er bestaan verschillende geluidsbronnen die van invloed kunnen zijn op deze omgevingskwaliteit. Overlast van geluid op geluidsgevoelige functies dient te worden voorkomen.

In de Wet geluidhinder wordt onderscheid gemaakt tussen verkeerslawaaï en industrielawaai. Ter bepaling van de geluidsbelasting dient op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) iedere weg in beschouwing te worden genomen tenzij de weg binnen een woonerf gelegen is of voor de weg een maximum rijsnelheid van 30 km/uur geldt. De te beschouwen wegen hebben een onderzoekzone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient plaats te vinden. De grootte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de definitie van het gebied (buitenstedelijk of binnenstedelijk). Op grond van de Wet geluidhinder bedraagt de voorkeursgrenswaarde 48 dB op de gevels van geluidsgevoelige bestemmingen.

In artikel 1 van de Wet geluidhinder wordt een beperkt aantal type objecten aangemerkt als geluidsgevoelig object. Dit zijn: woningen, geluidsgevoelige terreinen en andere geluidsgevoelige gebouwen (onder andere onderwijsgebouwen, ziekenhuishuizen en verpleeghuizen). Objecten die niet onder deze categorieën zijn te scharen zijn op basis van de Wgh niet beschermd tegen geluidhinder.

Onderzoek

Door K+ adviesgroep bv is een akoestisch onderzoek³ verricht naar de te verwachten optredende geluidbelastingen vanwege wegverkeerslawaai in het kader van de Wet geluidhinder. Het onderzoek is uitgevoerd omdat de locatie is gelegen binnen de geluidzone van de Alphenseweg. De overige wegen nabij de locatie kennen alleen een snelheidregime van 30 km/uur en zijn derhalve niet zoneplichtig in het kader van de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de Kerkstraat en de Alphensebaan wel beschouwd.

Alphenseweg

De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt niet overschreden. Aangezien de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van de gezoneerde Alphenseweg niet wordt overschreden en er dus geen hogere waarde hoeft te worden aangevraagd, kan voor de gevelgeluidwering worden volstaan met de minimum eis van het Bouwbesluit van 20 dB. De Wet geluidhinder legt geen restricties op aan het plan.

Kerkstraat

De geluidbelasting ten gevolge van de Kerkstraat is in 2 waarneempunten hoger dan 53 dB. Het betreft voorgevels van de bestaande boerderijwoning. De geluidbelasting is maximaal 59 dB. Uitgaande van de minimaal vereiste gevelgeluidwering van 20 dB kan bij een dergelijke geluidwering een binnenniveau van 33 dB niet worden gewaarborgd.

Alphensebaan

De geluidbelasting ten gevolge van de Alphensebaan is in 3 waarneempunten hoger dan 53 dB. Het betreft de gevels van beide panden direct grenzend aan de Alphensebaan. De geluidbelasting is maximaal 60 dB. Uitgaande van de minimaal vereiste gevelgeluidwering van 20 dB kan bij een dergelijke geluidwering een binnenniveau van 33 dB niet worden gewaarborgd. De gevelgeluidwering zal dusdanig worden uitgevoerd dat het maximale geluidsniveau voor binnen niet overschreden zal worden.

Conclusie

Vanuit het aspect geluid zijn er geen belemmeringen voor het plan, mits de gevelisolatie aan de zijde van de Alphensebaan afdoende wordt uitgevoerd zodat het binnenniveau de 33dB niet ontstijgt.

5.8 Bedrijven en milieuzonering

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

In de publicatie "Bedrijven en Milieuzonering" van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) is een lijst met indicatieve richtafstanden opgenomen voor milieubelastende bedrijfsactiviteiten ten opzichte van gevoelige bestemmingen. Alle bedrijven die in de buurt van de planlocaties liggen worden aan de hand van een milieucategorie verbonden met een maximale hinderafstand.

Milieucategorie	t.o.v. rustige woonwijk	t.o.v. gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m

³ K+ Adviesgroep, Akoestisch onderzoek hoek Kerkstraat Alphensebaante Gilze, 20-12-2013, projectnr.:M12 244.401

4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

In het Geuronderzoek, zoals beschreven in hoofdstuk 5.4, zijn de agrarische bedrijven in de omgeving in beeld gebracht en gekeken of deze hinder veroorzaken voor de nieuwe woningbouw locatie. Dit was niet het geval.

In de omgeving van het plangebied is één bedrijf gelegen. Zie onderstaande tabel.

Naam bedrijf	Soort bedrijf	Milieucategorie	Kleinste afstand tot plangebied, circa
F de Jong coating	Coating en straalbedrijf	2	172 m

Het gebied rondom het plangebied kan aangemerkt worden als rustig buitengebied . Het bedrijf ligt op zo dusdanige afstand dat deze geen hinder veroorzaakt voor de nieuwe woning.

5.9 Externe veiligheid

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

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

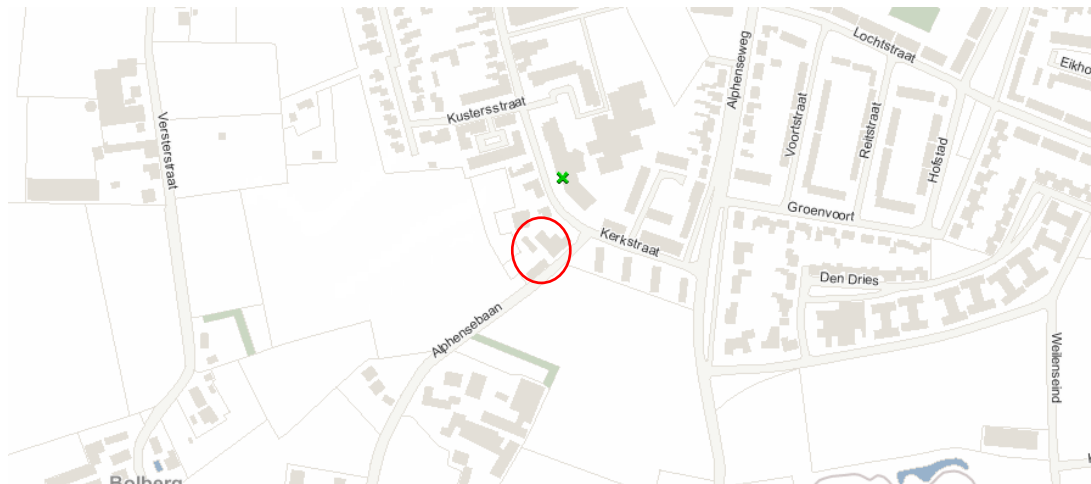
Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. In het Bevi zijn grenswaarden en oriënterende of richtwaarden opgenomen voor het plaatsgebonden risico (PR). Voor het groepsrisico (GR) is een verantwoordingsplicht opgenomen. Hiermee worden de aan te houden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

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater is op 1 januari 2010 een circulaire voor de risiconormering voor het vervoer van gevaarlijke stoffen gepubliceerd (Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen).

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

Onderzoek

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



Afbeelding 7 Uitsnede Risicokaart Brabant met het plangebied

Gekeken is naar het transport over de weg, het spoor en het water en het transport per (buis)leiding. In of in de nabijheid van het plangebied komen geen transporten voor die hinder opleveren in het kader van externe veiligheid. Daarnaast zijn in de omgeving geen inrichtingen gelegen die een risico vormen in het kader van externe veiligheid.

Conclusie

Op basis van de voorgaande beschouwing over de risicoaspecten wordt geconcludeerd dat er geen beperkende zaken zijn aangaande Externe Veiligheid.

5.10 Flora en fauna

Flora- en faunawet

De bescherming van plant- en diersoorten is sinds 1 april 2002 in de Flora- en faunawet geregeld. Het doel van deze wet is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende plant- en diersoorten. De wet kent zowel verbodsbepalingen als een zorgplicht. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het principe "nee, tenzij". Dat betekent dat alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde plant- en diersoorten in principe verboden zijn. Voor verschillende categorieën soorten en verschillende activiteiten zijn vrijstellingen of ontheffingen van deze verbodsbepalingen mogelijk. Naast de verbodsbepalingen geldt de zorgplicht ten aanzien van alle in het wild levende plant- en diersoorten. Deze zorgplicht geldt altijd.

Algemene Maatregel van Bestuur

De Minister van Landbouw, Natuur en Visserij heeft door een Algemene Maatregel van Bestuur de regelgeving rond de Flora en faunawet aangepast, zodat de werking van de wet eenvoudiger wordt. Het belangrijkste gevolg is dat de procedures bij ruimtelijke ingrepen en bij bestendig gebruik en beheer aanzienlijk eenvoudiger worden. Voor de meest algemene soorten is er een vrijstelling van de verbodsbepalingen gekomen. De interpretatie van een aantal artikelen is, mede vanwege het ontbreken van Jurisprudentie, nog niet op alle onderdelen geheel helder.

Bij het toepassen van de Flora- en faunawet wordt voortaan een onderscheid gemaakt in drie categorieën van beschermende soorten:

1. *De algemene beschermde soorten;*
Hiervoor geldt ten aanzien van activiteiten in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en bestendig gebruik en beheer een vrijstelling zonder nadere voorwaarden. Ontheffing ten behoeve van andere activiteiten kan worden verleend voor het verjagen, verontrusten, verstoren en onopzettelijk doden van deze groep soorten, mits de gunstige staat van instandhouding niet in geding is. De zorgplicht blijft van kracht.
2. *De in Nederland als bedreigt beschouwde soorten;*

Hiervoor geldt een strikter beschermingsregime. Vrijstelling geldt als op basis van een goedgekeurde gedragscode wordt gewerkt. Ontheffing kan worden verleend als geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.

3. *De strikt beschermde soorten;*

Hieronder vallen alle vogel- plant- en diersoorten die vermeld staan in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn of bij Algemene Maatregel van Bestuur zijn aangewezen. Hiervoor kan geen vrijstelling of ontheffing worden verleend voor verstoring.

Voor bestendig gebruik en beheer geldt ook voor deze soorten een vrijstelling ten aanzien van de verbodsbepalingen, onder voorwaarde dat gewerkt wordt op basis van een door de minister goedgekeurde gedragscode. Bij ruimtelijke ingrepen is altijd een ontheffing voor het overtreden van verbodsbepalingen nodig.

Naast deze drie categorieën is er een zeldzame kleine categorie van zeldzame soorten, die voorkomen op de Bijlage II van de Habitatrichtlijn, maar niet beschermd zijn op grond van de Flora en faunawet. Derhalve bestaat er geen noodzaak of mogelijkheid om ontheffing te vragen voor ingrepen die deze soorten kunnen beïnvloeden. Deze soorten zijn echter beschermd in de Speciale Beschermingszones, die ten behoeve van deze soorten zijn ingesteld. Voor het plegen van ingrepen in zulke gebieden geldt altijd het afwegingskader van de Habitatrichtlijn.

Natura 2000

In de Natura 2000 staat onder andere de Vogelrichtlijn aangegeven. De Vogelrichtlijn heeft het doel om alle in het wild levende vogels en hun habitats op het grondgebied van de Europese Unie te beschermen en te beheren. Hiervoor zijn onder meer speciale beschermingszones aangewezen. Ook is het verplicht om passende maatregelen te nemen om de kwaliteit van de leefgebieden niet te laten verslechteren. Verder mogen er geen storende factoren in gebieden optreden die negatieve gevolgen hebben op het voortbestaan van de vogelsoorten die door de Vogelrichtlijn worden beschermd.

Naast de Vogelrichtlijn staat in de Natura 2000 tevens de Habitatrichtlijn aangegeven. Deze richtlijn heeft tot doel de instandhouding van natuurlijke habitats en wilde flora en fauna.

De richtlijn is mede bedoeld voor het realiseren van een Europees ecologisch netwerk dat gericht is op de instandhouding van een groot aantal bedreigde habitats en soorten op Europees niveau. Het is van belang om bij ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke dier- en plantsoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

Natuurbeschermingswet

De Natuurbeschermingswet is sinds eind 2005 van kracht. Middels deze wet zijn verschillende gebieden in Nederland beschermd vanwege de aanwezigheid van flora en fauna. Het doel van de Natuurbeschermingswet is het beschermen en in stand houden van bijzondere gebieden in Nederland. De beschermde gebieden die onder Natura 2000 zijn aangewezen vallen onder de Natuurbeschermingswet.

Indien een plan negatieve gevolgen heeft of kan hebben is een vergunning noodzakelijk. Hierbij geldt eveneens het “nee, tenzij principe”. Ook als de ingreep in de omgeving van een beschermd gebied plaats vindt moet de externe werking worden onderzocht.

Onderzoek

Op 22 november 2013 is het plangebied bezocht voor een flora- en fauna inspectie⁴. Uit deze inspectie zijn de volgende conclusies gekomen:

⁴ Aeres Milieu, Flora- en fauna inspectie locatie Kerkstraat 33 te Gilze, 26 november 2013, Am12200

- In delen van het plangebied komen mogelijk vaste rust- en verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis voor. Ook is het mogelijk dat er jaarrond beschermde vogelnesten van huismus en gierzwaluw in het plangebied aanwezig zijn. Tenslotte is het mogelijk dat er tijdens het broedseizoen nesten van omgevingsscansoorten als de spreeuw, koolmees en zwarte roodstaart in het plangebied broeden, of algemeen voorkomende tuinvogels.
- In de te verbouwen Vlaamse schuur zijn geen vaste rust- en verblijfplaatsen van beschermde plantensoorten of strenger beschermde diersoorten te verwachten. Hierdoor hoeft er bij de verbouwing van de schuur geen rekening met de Flora- en faunawet te worden gehouden. De in de Flora- en faunawet genoemde 'algemene zorgplicht' is echter ook op beschermde diersoorten uit de categorie 'algemene soorten' van toepassing. Beschermde diersoorten (ook die van de categorie 'algemene soorten') die tijdens het werk worden aangetroffen, moeten direct worden gevangen en in het aangrenzende gebied worden vrijgelaten.
- Voor het vernietigen van hollen etc. en verstoren van beschermde zoogdieren en amfibieën van de categorie 'algemene soorten' voor ruimtelijke ingrepen, bestaat een vrijstelling op grond van 'AMvB artikel 75' van de Flora- en faunawet (Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, 2005). Er hoeft daarom geen ontheffing voor algemene soorten te worden aangevraagd.

Beschermingsgebieden

In een gebied van 3 kilometer rondom het plangebied is gekeken of hier natuurgebieden in gelegen zijn.



Het perceel maakt geen onderdeel uit van maar ligt wel binnen de invloedssfeer van de Ecologische hoofdstructuur. De Ecologisch hoofdstructuur heeft vier hoofdaspecten ter bescherming van de natuur en dier- en plantensoorten. Uit toetsing kwam naar voren dat de vier hoofdaspecten gezien de ruimtelijke ingrepen niet negatief worden beïnvloed. Er is derhalve geen bezwaar op de ingrepen vanuit het perspectief van de Ecologische hoofdstructuur.

Binnen de zone van 3 kilometer rondom het plangebied zijn geen natura-2000 gebieden gelegen of een nationaal landschap.

Conclusie

Vanuit de Flora- en faunawet en de natuurbeschermingswet zijn er geen bezwaren op de voorgenomen ruimtelijke ingrepen.

5.11 Archeologie

Verdrag van Malta

In 1998 heeft het parlement het Europese Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed goedgekeurd. Dit zogeheten Verdrag van Malta voorziet in een beperking van de risico's op aantasting van cultureel erfgoed. Dit kan door het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in oorspronkelijke vindplaats te bewaren en door de integratie van archeologie in de ruimtelijke ordening.

Monumentenwet

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

Gemeentelijk archeologiebeleid

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.

Op de gemeentelijke beleidskaart is het plangebied gelegen in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde.

Onderzoek

Met onderhavig plan worden de gebruiksmogelijkheden van de reeds bestaande panden gewijzigd. Dit gaat niet gepaard met grondroerende handelingen. Op basis hiervan is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Wel wordt een dubbelbestemming archeologie opgenomen, zodat bij latere ontwikkeling eerst een archeologisch onderzoek uitgevoerd dient te worden, indien noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.12 Vliegbasis Gilze-Rijen

IHCS

Gilze 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. 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 Gilze deels in de funnel van de vliegbasis. De funnel is een obstakelvrij start- en landingsvlak waarvan de bouwhoogtebeperking binnen het plangebied oploopt van circa 56 meter boven NAP (in het noordoosten van het plangebied) tot 115 meter boven NAP (hoogte van het obstakelvrije vlak van de IHCS). Dit kan worden vertaald in maximale bouwhoogtes van 38 tot 97 meter ten opzichte van het maaiveld.

Het bouwplan op de planlocatie blijft ver onder deze maximale bouwhoogtes.

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 buiten de beschermingszones rond dit munitiecomplex.

Geluid

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

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.

Het plangebied ligt buiten de 50 dB(A)-contour rond de proefdraai-installatie. De ligging van de 50 dB(A)-contour levert derhalve geen belemmering op voor dit bouwplan.

Ke zonering

Luchtverkeerslawaai (Ke-zonering)

De maximaal toelaatbare geluidbelasting 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.

Gilze ligt gedeeltelijk binnen de 40 Ke-contour van vliegbasis Gilze-Rijen. Deze contour is in het bestemmingsplan Woongebied Gilze 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.

Het plangebied ligt buiten de 40 Ke-contour van de vliegbasis Gilze-Rijen. De ligging van de Ke-contouren levert derhalve geen belemmering op voor de beoogde ontwikkeling.

6. JURIDISCHE REGELGEVING

6.1. Inleiding

Dit bestemmingsplan sluit wat betreft de juridische regelgeving aan op de regeling van het bestemmingsplan Buitengebied.

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.

6.2. 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 2012).

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 (SVBP2012 en IMRO 2012) 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 bestemming. Deze kent 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.

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 gebruiksregels;
- 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 wijzigingsregels: het gaat hierbij om een afwijkmogelijkheid 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 opstallen, 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.

6.3. Beschrijving van de bestemmingen

Artikel 3 Agrarisch

In artikel 3 staan de regels voor de bestemming 'Agrarisch'. Binnen de bestemming is geen bouwvlak opgenomen. Ter plaatse van de bestemming mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht.

Artikel 4 Groen

De regels voor de bestemming 'Groen' staan in artikel 4. Binnen de bestemming is geen bouwvlak opgenomen en mogen ook geen gebouwen worden opgericht. Wel zijn er mogelijkheden voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 5 Wonen

In artikel 5 staan de regels voor de bestemming 'Wonen'. Binnen deze bestemming is een bouwvlak aangegeven, waarbinnen 2 woningen zijn toegestaan. Het gaat hier om de bestaande woning en de nieuwe woning in de Vlaamse schuur.

Artikel 6 Archeologie -2 (dubbelbestemming)

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

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

Artikel 7 Landschap-4 (dubbelbestemming)

De gronden met deze dubbelbestemming zijn bestemd voor het behoud, de versterking en ontwikkeling van de waarden die samenhangen met het hoevenlandschap. In de dubbelbestemming wordt onderscheid gemaakt in de mogelijkheid voor teeltondersteunende voorzieningen en de werken en werkzaamheden waarvoor een aanlegvergunning vereist is.

Naast de enkelbestemming 'Wonen' heeft de locatie twee gebiedsaanduidingen 'overige zone – IHCS – 1' en 'milieuzone – geurzone'. De zone IHCS geeft een bouwhoogtebeperking aan door het horizontale obstakelvrije vlak van de vliegbasis. In de milieuzone - geurzone is een extra bescherming opgenomen voor de milieu-invloed van agrarische bedrijven op het woon- en leefklimaat.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het plan betreft een particulier initiatief op eigen gronden. Ten behoeve van het plan hoeven door de gemeente geen voorzieningen te worden getroffen, noch aan- of verkopen te worden gedaan.

Bij dit plan is sprake van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. De gemeenteraad moet hiervoor op basis van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening in principe een exploitatieplan vaststellen. Er hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden als het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Tevens komen de kosten voor het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing en de bijbehorende onderzoeken voor rekening van de initiatiefnemer. Het kostenverhaal is hiermee anderszins verzekerd.

Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van voorliggend plan voldoende aangetoond.

8. VOOROVERLEG EN INSPRAAK

In het kader van de maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt het plan conform de inspraakverordening gepubliceerd in huis-aan-huisbladen en op de website van de gemeente gepubliceerd. Daarnaast wordt het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het zgn. wettelijk vooroverleg (artikel 3.1.1. Bro) toegezonden naar bestuurlijke instanties, waarbij de gelegenheid is geboden om een reactie te geven op het plan. Het plan heeft van 19 maart 2015 tot en met 29 april 2015 ter visie gelegen.

In het kader van het voorontwerp is één vooroverlegreacties ontvangen van Waterschap Brabantse Delta. De reactie van het Waterschap betreft het vervangen van een inmiddels verouderd stuk beleid, het benoemen van een nabijgelegen relevante watergang en een andere voorkeur voor infiltratie van regenwater dan in het voorontwerp was gesteld. Paragraaf 5.5 van voorliggende toelichting is naar aanleiding van de vooroverlegreactie aangepast.