

**Compositie 5 stedenbouw bv**

Boschstraat 35

4811 GB Breda

telefoon 076 – 5225262

email info@c5s.nl

internet www.c5s.nl

kvk Breda 20083802

## **Gemeente Gilze en Rijen**

### *Bestemmingsplan*

### “Nieuwstraat 113a” te Gilze





# **Gemeente Gilze en Rijen**

## *Bestemmingsplan*

### **“Nieuwstraat 113a” te Gilze**

#### **Inhoud**

1. Toelichting
2. Regels
3. Verbeelding

id.nr. : NL.IMRO.0784.BPnieuwstraat113a-VG01

d.d. : 12-11-2018

|                |                                  |
|----------------|----------------------------------|
| Projectleider: | mevr. ing. T.J.C. van Wijnen MSc |
| Status:        | vastgesteld                      |



**Toelichting**



## INHOUD

|          |                                                     |           |
|----------|-----------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>INLEIDING</b>                                    | <b>3</b>  |
| 1.1      | Inleiding.....                                      | 3         |
| 1.2      | Ligging en begrenzing plangebied.....               | 4         |
| 1.3      | Vigerend bestemmingsplan .....                      | 4         |
| 1.4      | Leeswijzer .....                                    | 6         |
| <b>2</b> | <b>RUIMTELIJK BELEIDSKADER</b>                      | <b>7</b>  |
| 2.1      | Inleiding.....                                      | 7         |
| 2.2      | Nationaal beleid .....                              | 7         |
| 2.3      | Provinciaal beleid.....                             | 10        |
| 2.4      | Gemeentelijk beleid .....                           | 14        |
| <b>3</b> | <b>BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE</b>              | <b>23</b> |
| 3.1      | Inleiding.....                                      | 23        |
| 3.2      | Gemeente Gilze en Rijen.....                        | 23        |
| 3.3      | Ruimtelijke structuur Gilze .....                   | 23        |
| 3.4      | Huidige situatie plangebied .....                   | 24        |
| <b>4</b> | <b>PLANBESCHRIJVING</b>                             | <b>27</b> |
| 4.1      | Planopzet.....                                      | 27        |
| 4.2      | Bebouwingsstructuur en programma.....               | 28        |
| 4.3      | Parkeren .....                                      | 29        |
| 4.4      | Beeldkwaliteit .....                                | 31        |
| <b>5</b> | <b>PLANOLOGISCH RELEVANTE UITVOERINGSASPECTEN</b>   | <b>33</b> |
| 5.1      | Inleiding.....                                      | 33        |
| 5.2      | Bodem.....                                          | 34        |
| 5.3      | Waterhuishouding.....                               | 35        |
| 5.4      | Cultuurhistorie en archeologie .....                | 38        |
| 5.5      | Natuur .....                                        | 43        |
| 5.6      | Akoestiek .....                                     | 46        |
| 5.7      | Bedrijven en milieuzonering.....                    | 47        |
| 5.8      | Externe veiligheid .....                            | 49        |
| 5.9      | Kabels en leidingen .....                           | 50        |
| 5.10     | Luchtkwaliteit .....                                | 51        |
| 5.11     | Vliegbasis Gilze - Rijen.....                       | 52        |
| 5.12     | Toetsing Besluit m.e.r. ....                        | 52        |
| <b>6</b> | <b>FINANCIEEL – ECONOMISCHE UITVOERINGSASPECTEN</b> | <b>55</b> |
| 6.1      | Inleiding.....                                      | 55        |
| 6.2      | Toepassing Grondexploitatiewet .....                | 55        |
| <b>7</b> | <b>JURIDISCHE ASPECTEN</b>                          | <b>57</b> |
| 7.1      | Algemene opzet.....                                 | 57        |
| 7.2      | Opbouw van het bestemmingsplan .....                | 57        |
| 7.3      | Bestemmingsplanregels .....                         | 57        |
| <b>8</b> | <b>MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID</b>             | <b>61</b> |
| 8.1      | Inleiding.....                                      | 61        |
| 8.2      | Planologische procedure .....                       | 61        |

## BIJLAGEN

- Bijlage 1. Cultuurhistorisch pand en object Nieuwstraat 113a
- Bijlage 2. Actualiserend bodemonderzoek d.d. 12 oktober 2011
- Bijlage 3. Archeologisch bureauonderzoek d.d. 26 juni 2014
- Bijlage 4. Advies selectiebesluit d.d. 22 mei 2014
- Bijlage 5. Archeologische begeleiding en proefsleuvenonderzoek d.d. 26 februari 2018
- Bijlage 6. Advies selectiebesluit d.d. 22 juni 2017
- Bijlage 7. Quicksan flora en fauna d.d. 21 mei 2014
- Bijlage 8. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï d.d. 22 februari 2018
- Bijlage 9. Advieswerkzaamheden watertoets d.d. 4 december 2014
- Bijlage 10. Beeldkwaliteitplan d.d. 29 januari 2015
- Bijlage 11. Nota van inspraak en vooroverleg d.d. april 2015



De bebouwde kom van Gilze weergegeven op een topografische kaart.  
Bron: Open Topo

*Uitsnede topografische kaart. Met een rode ster is de ligging van het plangebied geduid.*





# 1 INLEIDING

## 1.1 Inleiding

### **Achtergrond**

De gemeente Gilze en Rijen is een onlosmakelijk onderdeel van het deel van de Brabantse stedenrij dat is gelegen in de regio Breda – Tilburg. De gemeente wil ook graag een bijdrage aan de ontwikkeling van dit deel van de stedenrij leveren, streven is daarbij om te groeien in het aantal inwoners. Daarbij geldt wel dat de in de gemeente gelegen kernen hun dorpse karakter behouden en dat er een landschappelijke open ruimte tussen de stedelijke bebouwing van Breda en Tilburg enerzijds en de dorpse bebouwing van Gilze en Rijen anderzijds herkenbaar en beleefbaar blijft. Om dit te bewerkstelligen hanteert de gemeente een tweeledige strategie. Ten eerste wordt er ruimte geboden aan de uitbreiding van de kernen, met name bij Gilze. Ondanks het accent in uitbreidingsruimte bij Gilze wil de gemeente voorkomen dat de identiteit van Gilze ook, net als in Rijen, een 'schaalsprong' maakt. Ten tweede wordt er ruimte geboden om, in het kader van zorgvuldig ruimtegebruik, in te breiden door intensivering van het ruimtegebruik. Ook hier geldt dat dit inbreiden 'op maat' dient plaats te vinden, om zodoende het dorpse groene karakter en het bijbehorende woon- en leefklimaat te behouden.

### **Aanleiding**

In de ruimtelijke structuur van Gilze is aan de Nieuwstraat 113a een terrein gelegen waarvan de ruimte op dit moment niet zorgvuldig wordt gebruikt. Dit terrein, verder te noemen 'het plangebied', leent zich voor intensivering van het ruimtegebruik door inbreiding 'op maat'. Een initiatiefnemer beoogt aan dit principe invulling te geven door het terrein te herontwikkelen. De voorgestane herontwikkeling is tweeledig. Ten eerste wordt de bestaande monumentale bebouwing op het terrein, een voormalige maalderij, welke thans door langdurige leegstand gedeeltelijk is verpauperd, in ere hersteld. Om voor deze restauratie voldoende kostendragers te vinden is een verruiming van de bestemming van het gebouw gewenst. Naast de huidige toegestane functies wordt voorgenomen om ook de functie 'wonen' in het gebouw toe te staan. Ook wordt een beperkte uitbreiding van het gebouw voorzien. Beoogd wordt het gebouw te gebruiken als 'afscheidshuis'. Ten tweede wordt in het gedeelte van het plangebied dat is gelegen ten westen van de voormalige maalderij beoogd drie woningen in twee verschillende bouwtypologieën op te richten. Gelijktijdig met deze twee ontwikkelingen wordt ook de ruimte rondom de gebouwen opnieuw ingericht.

### **Doel en reikwijdte bestemmingsplan**

De voorgenomen ontwikkeling van drie grondgebonden woningen op het terrein aan de Nieuwstraat 113a en de verruiming van de gebruiksmogelijkheden van de voormalige maalderij (uitsluitend het gebruik ten behoeve van het 'wonen') is niet mogelijk in het vigerende bestemmingsplan "Woongebied Gilze". Om de ontwikkelingen mogelijk te maken dient voor deze gronden een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de juridisch-planologische basis voor de voorgenomen ontwikkelingen. Het plan kent samengevat de volgende doelen, namelijk:

- het juridisch-planologisch mogelijk maken van de realisatie van drie grondgebonden woningen, ontsluitingsweg en groenvoorzieningen op de gronden aan de Nieuwstraat 113a te Gilze;
- het juridisch-planologisch verruimen van de gebruiksmogelijkheden van de bestaande bebouwing (uitsluitend het gebruik ten behoeve van het 'wonen') en het in beperkte mate

vergroten van de bebouwing aan de Nieuwstraat 113a, met dien verstande dat met het wijzigen van de gebruiksmogelijkheden de vigerende planologische regimes die strekken tot het behoud van de cultuurhistorische en monumentale waarden van de bebouwing onverminderd blijven gelden.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

### **Ligging**

Het onderhavige plangebied is centraal in het stedelijke gebied van Gilze gelegen. Binnen het stedelijke gebied van Gilze valt een onderscheid in drie onderdelen te maken. Ten eerste het dorpscentrum, ten tweede de daaromheen gelegen woongebieden en ten derde de monofunctionele bedrijventerreinen. Waar de ontwikkeling van bedrijventerreinen zich met name ten oosten van het dorp heeft voorgedaan, nabij de provinciale weg, heeft de ontwikkeling van het woongebied zich met name ten noorden van het dorpscentrum voorgedaan. Het plangebied is gelegen in dit ten noorden van het dorpscentrum gelegen woongebied en ten westen van het bedrijventerrein De Broekakkers. De Nieuwstraat, waaraan het plangebied is gelegen, is één van de oude linten die vanuit het dorpscentrum 'naar buiten' loopt. Ten westen van dit oude lint heeft, lopend tot een westelijker gelegen oud lint, zich een planmatige woonwijk ontwikkeld. Het plangebied wordt gevormd door een perceel met een ruime 'korrel' dat is gelegen aan het oude lint en zich uitstrekt tot de planmatige woonwijk.

### **Begrenzing**

Het plangebied wordt in het oosten begrensd door de Nieuwstraat. In het noorden wordt de plangrens gevormd door de zijdelingse perceelsgrens met het perceel aan de Nieuwstraat 115 en de achterste perceelsgrenzen van de percelen aan de Berkweg 1 tot en met 9. In het westen vormt de achterste perceelsgrens van percelen met woonbebouwing aan de Korte Voren de plangrens. Tenslotte wordt de plangrens die het plangebied in het zuiden begrensd gevormd door de zijdelingse perceelsgrens met het perceel aan de Nieuwstraat 113.



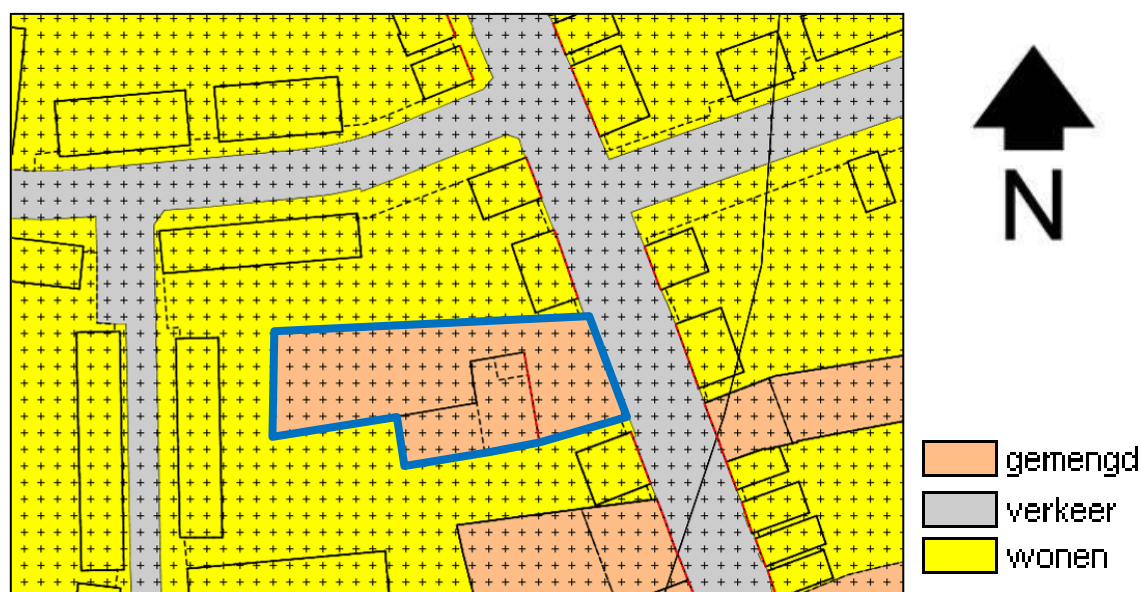
*Satellietfoto van het plangebied. Met een rode contour is de globale begrenzing van het plangebied geduid. Van de omliggende straten zijn de straatnamen weergegeven.*

## 1.3 Vigerend bestemmingsplan

### *Toetsingskader*

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Woongebied Gilze", zoals vastgesteld op 26 februari 2012. Ter plaatse van het plangebied vigeert de bestemming

'Gemengd'. Binnen deze bestemming is het toegestaan de gebouwen te gebruiken voor het gebruik als kantoor, het gebruik ten behoeve van het uitoefenen van een publiekverzendend ambacht en dienstverlening en maatschappelijke dienstverlening. Daarnaast zijn bij deze bestemming horende voorzieningen toegestaan. Ten aanzien van het bouwen geldt dat gebouwen binnen het bouwvlak dienen te worden gebouwd en dat het bouwvlak voor maximaal 90% mag worden bebouwd. Ten aanzien van de maatvoering is bepaald dat uitsluitend de bestaande goot- en bouwhoogtes van de bebouwing zijn toegestaan. Op de verbeelding van het bestemmingsplan is weergegeven dat uitsluitend het meest oostelijke deel van de aanwezige bebouwing is aangewezen als Rijksmonument, met uitzondering van de noordoostelijk gelegen aanbouw. Tenslotte geldt dat voor het gebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' van toepassing is alsmede de regelgeving voor de Inner Horizontal Conical Surface van Vliegbasis Gilze-Rijen.



*Uitsnede van het vigerende bestemmingsplan "Woongebied Gilze", zoals vastgesteld op 26 februari 2012 ter plaatse van het plangebied. De begrenzing van het plangebied is weergegeven met een blauwe lijn.*

#### Beoordeling

Het realiseren van drie grondgebonden woningen aan de westzijde van het plangebied is niet mogelijk binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan, omdat ter plaatse van de bestemming 'Gemengd' een gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van het 'wonen' in beginsel niet is toegestaan. Het 'wonen' is uitsluitend toegestaan op de plaatsen waar dat is aangeduid; een dergelijke aanduiding is binnen het plangebied niet opgenomen. Voorts geldt dat hoofdgebouwen binnen een bouwvlak dienen te worden opgericht. Op de plaatsen waar wordt beoogd de woningen te realiseren is in het vigerende bestemmingsplan geen bouwvlak opgenomen. Het initiatief tot het realiseren van drie grondgebonden woningen is zodoende in strijd met de gebruiksregels en de bouwregels van het bestemmingsplan.

Beoogd wordt het gebouw van de voormalige maalderij te gebruiken als 'afscheidshuis'. Uit jurisprudentie van de Raad van State (17 september 2008, ECLI:NL:RVS:2008:BF0998, r.o. 2.2.1) blijkt dat de bestuursrechter een dergelijke functie als volgt omschrijft: 'een afscheidshuis is een bijzondere functie die aanmerkelijke raakvlakken heeft met culturele en religieuze doeleinden.' Aldus geldt dat een dergelijke functie als 'maatschappelijk' is aan te merken. De gemeente Gilze en Rijen onderscheidt twee verschillende 'maatschappelijke functies'. Ten

eerste 'maatschappelijke voorzieningen'. Dit betreft, gelet op de definiëring als opgenomen in artikel 1.49 van het bestemmingsplan "Woongebied Gilze", het volgende:

*educatieve, (para)medische, sociale, levensbeschouwelijke, religieuze, onderwijsvoorzieningen, sport, verzorgingstehuis, verzorgd wonen (waaronder aanleunwoningen en begeleid wonen) en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, begraafplaats, alsmede ondergeschikte detailhandel en horeca (categorie 1 en 2) in combinatie met en ten dienste van deze voorzieningen;*

Ten tweede onderscheidt de gemeente Gilze en Rijen de functie 'maatschappelijke dienstverlening'. In het vigerende bestemmingsplan wordt niet omschreven wat hieronder wordt verstaan en wat het verschil is met 'maatschappelijke voorzieningen'. De gemeente Gilze en Rijen wil met het onderscheiden van deze functie echter tot uitdrukking brengen dat er ook een 'maatschappelijk gebruik van gronden en bouwwerken' kan plaatsvinden, waarbij dat gebruik plaatsheeft met een bedrijfsmatig karakter. Maatschappelijke voorzieningen betreft dan een gebruik van gronden en bouwwerken zonder bedrijfsmatig karakter. Maatschappelijke dienstverlening zou aldus gedefinieerd kunnen worden:

*het bedrijfsmatig verlenen van maatschappelijke diensten aan consumenten door middel van een rechtstreeks contact; de maatschappelijke diensten hebben betrekking hebben op (sociaal)medische, (sociaal-)culturele, religieuze of openbare dienstverlening en daarmee naar de aard gelijk te stellen dienstverlening;*

Een afscheidshuis zou als volgt gedefinieerd kunnen worden:

*een (gedeelte van een) gebouw waarin nabestaanden tussen het overlijden en de begrafenis of crematie afscheid kunnen nemen van een overledene;*

Een afscheidshuis betreft een vorm van een bedrijfsmatig verleende maatschappelijke dienst. Ter plaatse van het plangebied is het toegestaan om gronden en bouwwerken te gebruiken voor 'maatschappelijke dienstverlening'. Het beoogde gebruik als afscheidshuis is derhalve in overeenstemming met de huidige bestemming 'Gemengd'. De voorgenomen uitbreiding van het gebouw van de voormalige maalderij is in strijd met het vigerende bestemmingsplan, omdat de uitbreiding (deels) buiten het bouwvlak is gelegen. Het 'wonen' ter plaatse van het gebouw van de voormalige maalderij is niet toegestaan.

#### *Conclusie*

Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende ontwikkelingsplan op onderdelen strijdig is het met het vigerende bestemmingsplan. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een nieuwe juridisch-planologische regeling om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken.

## **1.4 Leeswijzer**

In hoofdstuk 2 wordt een omschrijving van de vigerende ruimtelijke beleidskaders gegeven. In hoofdstuk 3 wordt in het kort de bestaande situatie in het dorp en in het plangebied beschreven. Hoofdstuk 4 gaat in op de planbeschrijving, waarna in hoofdstuk 5 de milieuhygiënische en planologische aspecten aan bod komen. In hoofdstuk 6 wordt de economische uitvoerbaarheid aan bod. Tenslotte worden in hoofdstuk 7 de bestemmingsplanregels en de verbeelding toegelicht en in hoofdstuk 8 de resultaten uit de planologische procedure.

## 2 RUIMTELIJK BELEIDSKADER

### 2.1 Inleiding

De gemeente Gilze en Rijen heeft te maken met de vigerende beleidskaders van de landelijke en provinciale overheid; ontwikkelingen dienen te voldoen aan dit beleid. Daarnaast dient de voorgenomen ontwikkeling zich eveneens te voegen binnen de marges van het gemeentelijke beleid. Het ruimtelijk beleid van de drie voornoemde overheden is per overheidslaag neergelegd in één of meerdere zogenoemde structuurvisies. Voor de realisatie van het beleid zetten de verschillende overheden een mix van instrumenten in; één van die instrumenten betreft het vertalen van het beleid uit de structuurvisie naar een juridisch bindende verordening. Hieronder zijn de voor dit bestemmingsplan relevante structuurvisies en verordeningen per overheidslaag weergegeven en wordt getoetst of de onderhavige ontwikkeling passend is binnen het beleid.

### 2.2 Nationaal beleid

#### **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012**

##### *Toetsingskader*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. Deze structuurvisie vormt de uitwerking van de ambities van het Rijk, op basis van haar verantwoordelijkheden, in Rijksdoelen en daarmee samenhangende nationale belangen op het gebied van een samenhangend ruimtelijk en mobiliteitsbeleid. Het Rijk heeft tot doel Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te maken in een periode van economische conjunctuurschommelingen, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Aanleiding voor het vaststellen van de visie is de constatering dat het voorheen geldende ruimtelijke Rijksbeleid onvoldoende bijdroeg aan het behalen van deze doelen, onder meer door het veroorzaken van bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving en een te sectorale blik op vraagstukken. Om dit te keren brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat en laat het meer over aan gemeenten en provincies.

Het Rijk onderscheidt thans nog dertien nationale belangen; uitsluitend op basis van deze belangen intervenueert het Rijk in de ruimtelijke ordening. Een groot deel van deze belangen leidt tot het reserveren van ruimte voor functies. Dit betreft dan bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor waterberging, militaire activiteiten en de uitbreiding van het hoofdwegennet. Deze belangen zijn vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro). Eén van de belangen die niet leidt tot een ruimtereservering is het belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten'. In het kader van dit belang heeft het Rijk besloten om, ten behoeve van het verminderen van de bestuurlijke drukte en het neerleggen van verantwoordelijkheden bij decentrale overheden, de verstedelijkingsstrategie te wijzigen. Dit houdt in dat het bundelingsbeleid, verdichtingsbeleid, locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen, beleid voor basiskwaliteit, stedelijke netwerken, nationale landschappen en rijksbufferzones is afgeschaft en dat daar slechts één beleidslijn voor terug komt: de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Deze 'ladder' heeft tot doel het principe van vraaggericht programmeren en het principe van zorgvuldig ruimtegebruik bindend voor te schrijven bij de afwegingen van gemeenten en provincies. Dit belang is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Grondgedachte van de 'ladder' is dat een activiteit op meerdere locaties zou kunnen plaatsvinden en dat vervolgens de planologisch meest juiste locatie gekozen moet worden. Dat gaat uit van de activiteit. Hiermee wordt beoogd om de voorheen bestaande praktijk, waarbij in veel gevallen een bestemming wordt gezocht voor een bepaalde locatie (bv. herbestemmen van een voormalige vuilstortplaats), om te vormen.

#### *Beoordeling*

Het voorliggende plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor van rijkswege een ruimtereservering geldt (met uitzondering van de ligging in een radarverstoringgebied). Uitsluitend het nationale belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten', als vervat in de 'ladder voor duurzame verstedelijking', is van toepassing op het onderhavige bestemmingsplan. Aan dit belang wordt navolgend getoetst. Voorts geldt ook dat het nationale belang 'er wordt ruimte geboden aan het behoud en de versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten' zijdelings van toepassing is. In de SVIR is hieromtrent aangegeven dat dit belang wordt geborgd door de Monumentenwet 1988 (thans: Erfgoedwet), op basis van welke wet Rijksmonumenten en beschermde stads- en dorpsgezichten worden aangewezen. In het voorliggende plan is de Erfgoedwet van toepassing. Het initiatief houdt onder meer een restauratie van het Rijksmonument in, waarmee invulling wordt gegeven aan het nationale belang.

#### *Conclusie*

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige plangebied niet gelegen is in een gebied waarvoor van Rijkswege een relevante ruimtereservering geldt. Aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt navolgend getoetst. De restauratie van de voormalige maalderij draagt bij aan het behoud van unieke nationale cultuurhistorische kwaliteiten.

### **Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), 2012**

#### *Toetsingskader*

Het Rijk heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op provinciaal en gemeentelijk 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 door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmings- en wijzigingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden met daarin een regeling voor een beperkt aantal onderwerpen. Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met regels voor de andere beleidskaders uit de SVIR en tevens uit het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. Een

aantal onderwerpen is geregeld in de bij het Barro behorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

#### *Beoordeling*

Het plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor op basis van het Barro en het Rarro een relevante ruimtereservering geldt. In het radarverstoringsgebied van de Vliegbasis Woensdrecht, waarin het plangebied is gelegen, geldt een maximale bouwhoogte van 113 meter voor windturbines. Het onderhavige plan voorziet niet in het oprichten van windturbines. Daarnaast wordt niet in een ontwikkeling voorzien die raakt aan een van de nationale belangen.

#### *Conclusie*

Geconcludeerd kan worden dat het Barro en Rarro niet van toepassing zijn op onderhavig plan.

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

#### *Toetsingskader*

Op 1 oktober 2012 is art. 3.1.6, lid 2 toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro); dit artikel bevat de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Met de toevoeging van dit artikel in het Bro is beoogd vanuit een oogpunt van ruimtelijke ordening ongewenste leegstand te vermijden en zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren (ECLI:NL:RVS:2017:353, r.o. 18.5). Op 1 juli 2017 is een wijziging van art. 3.1.6, lid 2 Bro in werking getreden. Het Bro regelt thans dat 'de verantwoording van een juridisch verbindend ruimtelijk besluit van een decentrale overheid dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving dient te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling. Tevens is geregeld dat indien het ruimtelijk besluit die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, de verantwoording een motivering dient te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien'. De definiëring van enkele van de in het artikel genoemde begrippen in art. 1.1.1 Bro laat onverlet dat de 'ladder voor duurzame verstedelijking' als een 'open norm' is te kwalificeren. Dit houdt in dat de norm inhoudelijk open is en onder verschillende omstandigheden nader ingevuld moet worden. Sinds de inwerkingtreding van het artikel heeft de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS) in haar jurisprudentie de norm veelvuldig ingevuld en daardoor verder begrensd. Op 28 juni 2017 heeft de ABRvS een zogenoemde 'overzichtsuitspraak' gedaan (ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 2 t/m 12.8), waarin de dan geldende en op basis van de voornoemde wijziging te behouden jurisprudentielijnen nader uit een worden gezet. Op basis van deze jurisprudentielijnen kan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' concreet worden toegepast.

#### *Beoordeling*

Toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' houdt een antwoord op de volgende rechtsvragen in. Indien een rechtsvraag positief kan worden beantwoord, dient de 'ladder' verder te worden doorlopen. Indien een rechtsvraag negatief wordt beantwoord, dan is de 'ladder' niet (verder) van toepassing dan wel kan niet aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' worden voldaan.

- a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?
- b. Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?
- c. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?
- d. Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten bestaand stedelijk gebied?
- e. Is het mogelijk om de voorziene ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren?

a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?

Uit de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat wanneer een ruimtelijk besluit voorziet in méér dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie zijn aan te merken, deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling dient te worden aangemerkt. Ten aanzien van andere vormen van gebruik van gronden dan ten behoeve van het wonen geldt dat indien het ruimtelijk besluit voorziet in een terrein met een ruimtebeslag van meer dan 500 m<sup>2</sup> of in een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte groter dan 500 m<sup>2</sup>, deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling dient te worden aangemerkt.

Het onderhavige bestemmingsplan maakt ter plaatse van het plangebied de realisatie van vier woningen mogelijk (waarvan één in reeds bestaande bebouwing). Daarnaast wordt een bestaand hoofdgebouw in beperkte mate (ca. 60 m<sup>2</sup>) uitgebreid ten behoeve van de vestiging van een afscheidshuis. De ontwikkeling is reeds gelet op de kleinschalige omvang niet als 'stedelijke ontwikkeling' te classificeren. De 'ladder voor duurzame verstedelijking' behoeft niet te worden doorlopen.

*Conclusie*

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ruimtelijke ontwikkeling dermate kleinschalig is dat geen sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'; de ondergrens zoals deze door de ABRvS is gesteld wordt niet overschreden. Er behoeft niet te worden getoetst aan de inhoud van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

## 2.3 Provinciaal beleid

### **Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014, 2014**

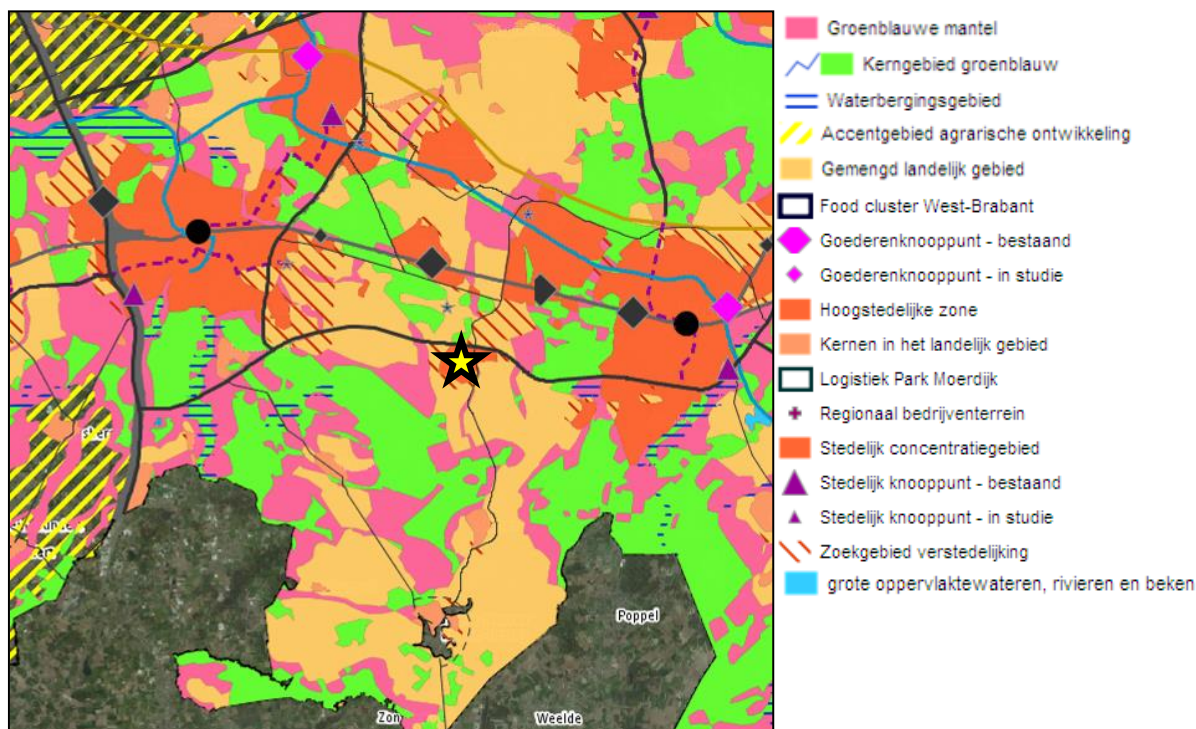
#### *Toetsingskader*

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) is vastgesteld door Provinciale Staten op 1 oktober 2010 en geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Belangrijke beleidslijnen in de SVRO zijn het principe van concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het streven naar robuuste en aaneengeschakelde natuurgebieden. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de partiële herziening van de structuurvisie, zoals vastgesteld door Provinciale Staten op 7 februari 2014. Op onder andere de volgende onderdelen vindt bijsturing van het beleid plaats: transitie van stad en platteland, intrekken reconstructie- en gebiedsplannen, groenbeleid, samenhangend beleid voor de ondergrond en de transitie naar een zorgvuldige veehouderij. De, ongewijzigde, provinciale sturingsfilosofie is gebaseerd op vijf rollen: ontwikkelen, ordenen, beschermen, regionaal samenwerken en stimuleren. Twee rollen zijn met name van belang voor onderhavig plan: de ordenende en de beschermende rol.

De ordenende rol gaat uit van het behartigen van ruimtelijke belangen en keuzes. Deze zijn geordend in vier ruimtelijke structuren. De structuren geven een hoofdkoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. De vier onderscheidende structuren zijn: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.



Het uitgangspunt van de beschermende rol is zorgvuldig ruimtegebruik. Bij ruimtelijke afwegingen betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. De provincie wil nieuw ruimtebeslag zoveel mogelijk voorkomen. Bij ontwikkelingen buiten bestaand bebouwd gebied wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een investering in het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken.



*Uitsnede uit de Structurenkaart van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. Het plangebied is weergegeven met een gele ster. Bron: provincie Noord-Brabant*

### Beoordeling

Het verstedelijkingsbeleid van de provincie Noord-Brabant is gestoeld op het principe de natuurlijke basis van de provincie en de daarop volgende ontwikkeling voor de toekomst herkenbaar te laten blijven. Verstedelijking dient in dat kader zoveel mogelijk plaats te vinden op de zogenoemde 'Naad van Brabant', welke de grens vormt tussen het zandlandschap in het zuiden van de provincie en een klei- en veenlandschap in het noorden van de provincie. Veel nederzettingen in Brabant zijn namelijk, vanwege de (combinatie van) economische mogelijkheden die beide landschappen boden, op deze overgang ontstaan. Door de langgerektheid van deze 'Naad' heeft de verstedelijking van Noord-Brabant vervolgens verspreid over de provincie plaatsgevonden. In het volgende ruimtelijk beleid heeft suburbane verstedelijking voor de opvang van migratie centraal gestaan, met ruimte daarbuiten voor de opvang van de eigen behoefte in de kernen. Het stedelijk patroon bestaat hierdoor uit een 'kralensnoer van steden' op de overgang van zand naar klei en enkele overige stedelijke concentraties op het zand (Eindhoven – Helmond, Tilburg en Uden – Veghel). De Provincie wil deze ontstaansgeschiedenis van het Brabantse nederzettingenpatroon herkenbaar laten blijven: stad en land zijn in Noord-Brabant dan altijd onder handbereik. In het 'kralensnoer van steden' en in de 'overige stedelijke concentraties op het zand' wordt daarom de bovenlokale groei van de verstedelijking opgevangen. Deze verstedelijkingsstrategie heeft als voordeel dat in deze

gebieden eveneens een hoog voorzieningenniveau in stand kan worden gehouden. De kernen die zijn aangewezen voor bovenlokale stedelijke groei worden geduid als 'stedelijke concentratiegebieden'.

Gilze maakt onderdeel uit van het stedelijk concentratiegebied behorende bij de 'overige stedelijke concentratie' Tilburg, hier kan de bovenlokale groei van verstedelijking worden opgevangen. Het plangebied is gelegen in het bestaande stedelijke gebied van het stedelijk concentratiegebied. De gemeente is hier vrij om, indien de behoefte aan woningbouw regionaal is afgestemd, in woningbouw te voorzien. Met het verdichten van het bestaand stedelijk gebied in het stedelijk concentratiegebied wordt bijgedragen aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

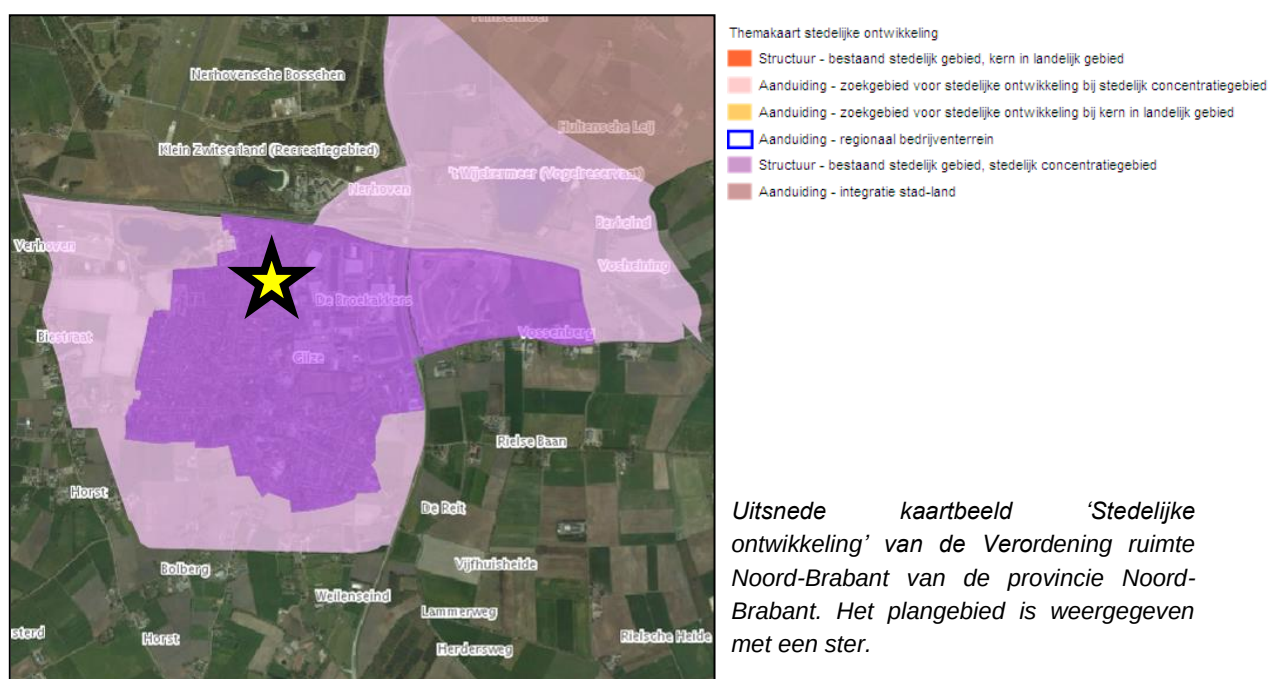
### Conclusie

De gewenste ontwikkeling is passend binnen de provinciale structuurvisie en draagt bij aan het doel om verstedelijking zoveel mogelijk te concentreren binnen de 'overige bestaande stedelijke concentratie' Tilburg met de daarbij behorende omliggende dorpen.

### Verordening ruimte Noord-Brabant, 2017

#### Toetsingskader

In de SVRO zijn de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de komende periode aangegeven. Daarin is voor de doelen en ambities die bereikt moeten worden per onderwerp aangegeven welke instrumenten de provincie wil inzetten. In een aantal gevallen is gekozen voor het instrument 'planologische verordening', bekend als Verordening ruimte. Deze stelt regels aan onder meer de bundeling van stedelijke ontwikkeling, natuurontwikkeling, de ontwikkeling van intensieve veehouderijen, waterberging, cultuurhistorie en het agrarisch gebied. De Verordening ruimte is voor het eerst in april 2010 vastgesteld. Sinds 2010 zijn er nieuwe verordeningen vastgesteld in 2011, 2012 en 2014 en 2015. Na de vaststelling op 10 juli 2015 van de Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015) zijn er diverse besluiten tot kaartaanpassing genomen en zijn er diverse wijzigingen in de regels doorgevoerd. Al deze wijzigingen zijn verwerkt in een geconsolideerde versie. Bij de laatste wijziging van de regels in juli 2017 is de naam gewijzigd in Verordening ruimte Noord-Brabant.



De Verordening ruimte Noord-Brabant bevat zowel algemene regels (o.a. over de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit) als gebiedsgerichte regels. Bij de gebiedsgerichte regels is vervolgens een onderscheid gemaakt naar 'structuren' (basisregels) en 'aanduidingen' (aanvullende of afwijkende regels ten opzichte van de basisregels of andere aanduidingen). De ontwikkelingsmogelijkheden voor locaties worden met name bepaald door de ligging van de locatie binnen de eerder genoemde structuren en aanduidingen.

### *Hoofdstuk 3: Structuren*

#### Artikelen 4.2 / 4.3: Bestaand stedelijk gebied / Nieuwbouw van woningen

##### *Toetsingskader*

Om duidelijk te kunnen bepalen waar de bundelingsregels voor stedelijke ontwikkeling en de daarvan afgeleide regels van het beleid gelden is in de Verordening ruimte Noord-Brabant het bestaand stedelijk gebied van alle Brabantse kernen vastgesteld. Het plangebied is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied. Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt verstaan: een aangewezen gebied dat het bestaande ruimtebeslag van een kern bevat ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. Binnen het als zodanig aangewezen stedelijk gebied is op basis van art. 4.2 Vr 2014 de gemeente in het algemeen vrij – binnen de grenzen van andere wetgeving én andere artikelen van de Vr N-B – om te voorzien in stedelijke ontwikkeling. In artikel 4.3 Vr N-B zijn specifieke regels opgenomen voor de nieuwbouw van woningen. Nieuwe wooneenheden mogen uitsluitend worden toegevoegd als de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg worden nagekomen.

##### *Beoordeling*

Het onderhavige plangebied is geheel gelegen binnen 'bestaand stedelijk gebied'. Er wordt voorzien in het realiseren van een ruimtelijke ontwikkeling in de hoedanigheid van de toevoeging van drie grondgebonden woningen (nieuwe hoofdgebouwen) en de mogelijkheid tot het realiseren van een wooneenheid in een bestaand hoofdgebouw. Ten aanzien van de verantwoording van het aantal toe te voegen woningen geldt dat uit de bevolkings- en woningbehoefteprognose 2014 van de provincie blijkt dat de gemeente Gilze en Rijen nog enigszins groeit. De gemeente moet over de periode november 2016 tot en met 2020 nog minstens 744 woningen toevoegen. Op basis van de op de prognose gestoelde regionale woningbouwafspraken (2017) kunnen nog 744 woningen netto kunnen worden toegevoegd. Er staan circa 659 woningen in het programma tot en met 2020. Dit betekent voor de korte termijn een overschot van de woningbouwafspraken met de regiogemeenten en Provincie van 38 woningen. Ook op de langere termijn blijft de gemeente Gilze en Rijen binnen de afspraken met de regio.

##### *Conclusie*

Het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied. Het aantal te realiseren woningen is passend binnen de regionale woningbouwafspraken.

### *Hoofdstuk 2: Algemene regels*

#### Artikel 3.1: Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

##### *Toetsingskader*

Een ruimtelijk plan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording dat het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van

het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid. Daarnaast dient toepassing te worden gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Ten aanzien van zorgvuldig ruimtegebruik geldt in ieder geval dat uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen laten plaatsvinden. Daarnaast moet rekening worden gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de betrokken gronden en de omgeving en dient de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling te passen in de omgeving.

#### *Beoordeling*

Ter plaatse van het plangebied is monumentale bebouwing aanwezig van een voorheen hier gevestigde maalderij. Vanwege langdurige leegstand is het pand verpauperd geraakt. Restauratie, waaronder het treffen van ingrijpende bouwkundige maatregelen, is noodzakelijk om het monument te kunnen behouden. Om de restauratieve maatregelen te kunnen treffen dient, vanwege de kosten hiervan, een kostendrager te worden gevonden. Een dergelijke kostendrager bestaat ten eerste uit het vinden van een nieuwe gebruiker voor het gebouw. Een afscheidshuis is een functie die wat betreft aard en omvang passend is bij het gebouw. Om die reden is het aanvaardbaar om het gebouw aan de achterzijde, ten behoeve van deze functie, uit te breiden. De uitbreiding is naar zijn schaal beperkt. Het toevoegen van de mogelijkheid ter plaatse een wooneenheid te realiseren, vergroot de mogelijkheden voor duurzame instandhouding van het monument. Ter plaatse van het plangebied is eveneens een bodemverontreiniging aanwezig. Om ook de kosten voor het saneren hiervan, in samenhang met het restaureren van de maalderij, te kunnen dragen is het gewenst bouw- en gebruiksmogelijkheden toe te voegen. Realisatie van drie grondgebonden woningen achter de voormalige maalderij vormt een geschikte kostendrager en daarnaast is een woningbouwontwikkeling op het achtergelegen terrein passend in het straatbeeld. Immers, blijft het aanzicht van de voormalige maalderij in de dorpse structuur van Gilze behouden. Een woningbouwontwikkeling is te meer passend, nu de omliggende gronden eveneens in gebruik zijn ten behoeve van het wonen in grondgebonden woningen. Het realiseren van grondgebonden woningen is, gelet op de footprint en courante kavelgrootte, feitelijk niet mogelijk binnen het toegestane ruimtebeslag.

#### *Conclusie*

Geconcludeerd kan worden dat in voldoende mate invulling wordt gegeven aan de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit.

## **2.4 Gemeentelijk beleid**

### **Toekomstvisie Gilze en Rijen 2025 'Wij zijn Gilze en Rijen', 2012**

#### *Toetsingskader*

De gemeente Gilze en Rijen heeft in 2012 de toekomstvisie vastgesteld, waarbij de stip op de horizon in 2025 is gelegen. De toekomstvisie is richtinggevend voor het beleid en het handelen van de gemeente en verbindt ontwikkelingen die op het oog los van elkaar staan. Zij geeft aan wat de gemeente wil betekenen voor haar inwoners, wat de inwoners van de gemeente kunnen verwachten, maar ook wat de gemeente van haar inwoners verwacht. Ook geeft de visie aan wat de gemeente in de regio wil betekenen en wat de regio en buurgemeenten wel en niet van de gemeente kunnen verwachten.

Als één van de centrale ambities uit deze toekomstvisie geldt het versterken van de positie als woongemeente in het groen tussen twee steden. Gilze en Rijen wordt gekarakteriseerd als een aantrekkelijke woongemeente in het groen tussen twee steden. Dat beeld wil 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. De gemeente zo veel mogelijk mensen die binnen de gemeente hun brood verdienen ook maatschappelijk aan onze gemeente binden. Daarbij wordt ingespeeld 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. Ons 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 de kernen ten goede.

#### *Beoordeling*

Het voorliggende bouwplan voorziet in het toevoegen van woningen in het bestaand stedelijk gebied van Gilze. Derhalve wordt bijgedragen aan het principe van inbreiding. Inbreiding vindt plaats op een wijze die bijdraagt het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Het inbreiden met woningbouw vindt namelijk plaats in samenhang met het restaureren van de in het plangebied aanwezige monumentale voormalige maalderij. Het voorterrein, direct grenzende aan de straat en thans geheel verwilderd, wordt daarbij ingericht ten behoeve van het parkeren en daarnaast het realiseren van groenvoorzieningen. Een aantal van de te realiseren woningen betreft patiowoningen, dit type woningen is relatief ondervertegenwoordigd in de woningvoorraad van Gilze. Door de realisatie van deze woningtypen wordt bijgedragen aan het gevarieerder maken van het woningaanbod.

#### *Conclusie*

Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende bouwplan passend is binnen het beleid uit de Toekomstvisie Gilze-Rijen.

### **Structuurvisie Stedelijk Gebied Gilze en Rijen, 2015**

#### *Toetsingskader*

Op 21 december 2015 heeft de gemeente Gilze en Rijen de Structuurvisie Stedelijk Gebied, Gilze en Rijen vastgesteld. De structuurvisie maakt deel uit van het strategische beleid van de gemeente, als vastgelegd in de toekomstvisie, het ambitedocument en tot slot de structuurvisie. De structuurvisie ziet uitsluitend toe op het stedelijk gebied binnen de gemeente. Het stedelijk gebied wordt gevormd door de kernen Gilze, Rijen, Hulten, Molenschot en de grotere buurtschappen rondom deze kernen. De structuurvisie is een uitvoeringsdocument dat als onderlegger dient om aan de slag te gaan met de ambities en de hoofdkeuzes, bij toekomstige projecten en bestemmingsplannen. In de structuurvisie komt naar voren dat er meer aandacht uit gaat naar het bestaand stedelijk gebied in plaats van uitbreidingswijken, is meer aandacht voor sociaal-maatschappelijke thema's en lopen strategie en projecten door elkaar heen. De gemeente zet zich in voor nieuwe noodzakelijkheid, sterke schakels, levendige centra en karakteristieke bedrijvigheid.



Als overkoepelend thema in de structuurvisie geldt voor woningbouw dat 'inbreiding gaat voor uitbreiding'. Dit wil zeggen, dat er eerst gezocht wordt naar woningbouwlocaties binnen het stedelijk gebied, voordat naar nieuwe uitleglocaties wordt gekeken. Daarnaast geldt dat de gemeente de ruimtelijke hoofdstructuur wil behouden, versterken en uitbreiden. Als groene en goed bereikbare gemeente in een stedelijke regio kunnen Gilze en Rijen zich duidelijk onderscheiden. De gemeente wil de onderscheidende kenmerken (bestaande uit kleinschalige, diverse en vooral groene en ruime wijken) verder oppakken en zo verder werken aan de identiteit in de regio. De gemeente gaat daarom nog meer sturen op diversiteit, stevige groenstructuren (in en tussen de wijken) en kleinschaligheid.

Voor een onderscheidende identiteit en een divers woonmilieu vindt de gemeente het profiel van de afzonderlijke dorpen belangrijk. De historische opbouw van de kernen is nog goed herkenbaar. Deze opbouw wil de gemeente graag behouden. Ten aanzien van de kern Gilze bestaat dit er uit dat de centrale positie van het Bisschop De Vetplein beter wordt benut. Vanuit het Bisschop de Vetplein waaiert de radiale wegenstructuur uit. Aan deze wegen staan oude boerderijen en andere cultuurhistorisch belangrijke panden. Hoewel veel bomen vernieuwd zijn, is het groene karakter van deze linten overeind gebleven. Van oudsher liggen de belangrijkste voorzieningen aan deze linten. De bebouwingstypologie is hier heel divers. De gemeente is zuinig op deze linten. Nieuwe ontwikkelingen dienen daarom zorgvuldig te worden ingepast, en leveren een bijdrage aan de kwaliteit van deze linten. Daarnaast kent Gilze vanuit de historische radiale opbouw nog een aantal pleinen en T-splitsingen met ieder een eigen identiteit en uitstraling. Deze willen de gemeente behouden en waar nodig versterken.



#### Beoordeling

Het plangebied is gelegen aan de Nieuwstraat, deze straat maakt deel uit van de hoofdwegenstructuur van Gilze. De Nieuwstraat betreft één van de linten in Gilze die dient te worden behouden en versterkt. Ter plaatse van het plangebied is de monumentale bebouwing van een voormalige maalderij aanwezig. Vanwege de slechte bouwkundige staat van dit gebouw, ligt restauratie er van in de rede. Echter, voor het restaureren van het pand (en het saneren van een aanwezige bodemverontreiniging) dienen voldoende kostendragers te worden

gevonden. Kostendragers zijn gevonden in het toevoegen van een nieuwe functie in het gebouw van de voormalige maalderij (afscheidshuis, binnen de mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan) en het toevoegen van de mogelijkheid toe het realiseren van een wooneenheid. Op het terrein achter het gebouw wordt beoogd drie grondgebonden woningen te realiseren. Door nieuwe bebouwing achter de monumentale bebouwing te situeren, blijft er vanuit de Nieuwstraat zicht op de kenmerkende architectuur van de maalderij en blijft het straatbeeld behouden. De karakteristiek van het bebouwingslint wordt aldus versterkt. Met betrekking tot de maatvoering van de toe te voegen drie grondgebonden woningen geldt dat direct achter de monumentale bebouwing een patiowoning wordt gerealiseerd. Doordat deze bestaat uit één bouwlaag ontstaat geen detonerend bebouwingsbeeld. Aan de westzijde van het plangebied is ruimte voor het realiseren van twee-aaneengebouwde woningen (of een vrijstaande woning) in een reguliere maatvoering (twee bouwlagen met kap). Deze maatvoeringen sluiten aan bij het achtergelegen woongebied.

Wat betreft het thema 'wonen' hanteert de structuurvisie als uitgangspunt dat met name vraaggericht wordt gebouwd. Het voorliggende bouwplan speelt hier op in door grondgebonden woningen te realiseren nabij het centrum van Gilze. Aan dit type woningen is een duidelijke behoefte.

#### *Conclusie*

Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende bouwplan bijdraagt aan het versterken van het bebouwingslint aan de Nieuwstraat.

### **Woonvisie Gilze en Rijen 2011 - 2021**

#### *Toetsingskader*

In de Woonvisie Gilze en Rijen 2011 – 2021, welke in 2012 is vastgesteld en waarna nog enkele aanvullingen hebben plaatsgevonden, beschrijft het woonbeleid van de gemeente op de lange termijn. In de visie is de navolgende visie op wonen geformuleerd: 'Gilze en Rijen wil een vitale gemeente zijn in een groene omgeving met bijzondere aandacht voor jonge huishoudens, die in de gemeente willen blijven wonen of er zich bewust willen vestigen. Ook met bijzondere aandacht voor een goed huisvestingsklimaat voor starters en de groeiende groep ouderen. Het doel is het bieden van voldoende verschillende woonmilieus met daar in bouw- en woontechnisch duurzame woningen in prettige, veilige en goed beheerde woonomgevingen.' Deze doelstelling wordt door de gemeente nadrukkelijk in het licht van de economische conjunctuur gezien. In dat kader wordt geconstateerd dat het opvallend is dat in de gemeente Gilze en Rijen de verkoop van woningen nog niet zo hard is teruggelopen als elders in het land. Dit is mogelijk te verklaren door de gunstige ligging van de gemeente. De grote omliggende steden Breda en Tilburg kennen voldoende werkgelegenheid. Voor mensen die in Tilburg of Breda werken, is de gemeente Gilze en Rijen een aantrekkelijke groene woongemeente. Belangrijke beleidsuitgangspunten zijn dat Gilze en Rijen een vitale gemeente in een groene omgeving wil zijn. Gilze, Rijen, Molenschot en Hulten moeten daarbij hun eigen identiteit behouden. De nieuwbouwproductie van Gilze en Rijen is in kwantitatief opzicht gebaseerd op de regionale woningbouwafspraken gemaakt in de regio Midden Brabant en in kwalitatief opzicht op de uitkomsten van het woonbehoefteonderzoek.

#### *Beoordeling*

Het voorliggende plan om drie woningen op te richten op het terrein achter de voormalige maalderij en daarbij de mogelijkheid om in het gebouw van de voormalige maalderij eveneens

de functie 'wonen' toe te staan is passend binnen de regionale woningbouwafspraken. Daarnaast wordt aangesloten bij de specifieke behoefte in Gilze. Door dit terrein te herstructureren wordt er aan bijgedragen dat de groene omgeving rondom Gilze zo lang mogelijk behouden blijft. Daarnaast wordt, door het herstructureren van de voormalige maalderij, bijgedragen aan het uitgangspunt om de eigen identiteit van Gilze te bewaren. Door de bijzondere positie van dit monumentale gebouw in de ruimtelijke structuur van het dorp en daarbij de vormkenmerken van het gebouw heeft het gebouw betekenis voor de lokale identiteit. Het realiseren van woningen, als kostendragers voor de renovatie van de voormalige maalderij, doet geen afbreuk aan de identiteit van het dorp door deze zoveel mogelijk achter de bebouwing te realiseren.

#### *Conclusie*

Geconcludeerd kan worden dat wordt aangesloten bij de beleidsuitgangspunten uit de Woonvisie Gilze en Rijen 2011 – 2021.

### **Groenstructuurplan**

#### *Toetsingskader*

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 het 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.' Het plan biedt uitgangspunten voor het opstellen en toetsen van andere ruimtelijke plannen (bijv. bestemmingsplannen en nieuwbouw).

#### *Beoordeling*

Het plangebied is gelegen aan de Nieuwstraat. Deze straat wordt aan weerszijden begeleid door bomenrijen welke zijn aangemerkt als 'hoofdstructuur lijnelement'. Binnen het plangebied is deze bomenrij niet aanwezig, ook wordt er geen nieuwe inrit gemaakt naar het plangebied die tot doorbreking van het lijnelement zou kunnen leiden.

#### *Conclusie*

Gesteld kan worden dat het voorliggende plan tot herontwikkeling van de voormalige maalderij en omliggende gronden niet leidt tot wijziging van de groenstructuur van Gilze.





*Uitsnede uit het Groenstructuurplan voor het dorp Gilze. De ligging van het plangebied is geduid met een rode ster.*

### **Nota Parkeernormen Gilze en Rijen 2017, 2017**

#### *Toetsingskader*

De gemeente Gilze en Rijen heeft op 3 april 2017 de Nota Parkeernormen Gilze en Rijen 2017 vastgesteld. Aanleiding voor het opstellen van de nota was het beschikbaar komen van meer actuele parkeerkencijfers van het CROW in 2012 en daarnaast het nieuwe verkeersbeleid van de gemeente als vastgelegd in de "Verkeersvisie 2025". Het doel van de nota is om een toetsingskader te bieden voor het bepalen van de parkeerbehoefte van ruimtelijke plannen en ontwikkelingen in de gemeente, om daarmee de bereikbaarheid en leefbaarheid te waarborgen. Met behulp van de nota moet worden voorkomen dat als gevolg van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen parkeerproblemen in de openbare ruimte gaan ontstaan.

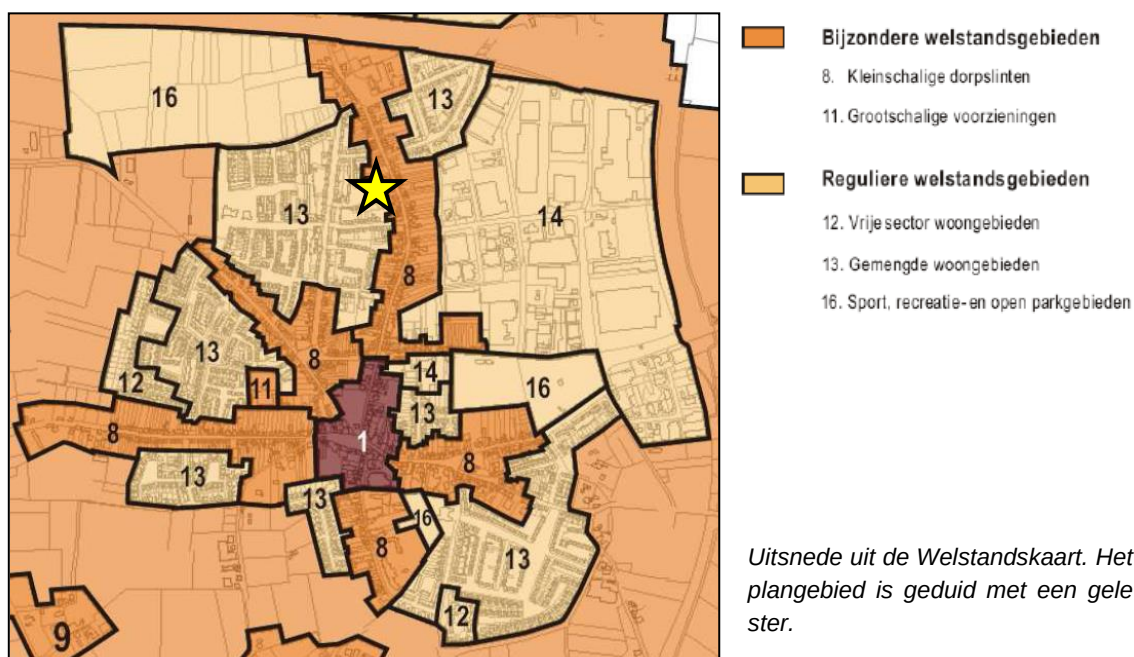
#### *Beoordeling en conclusie*

Aan de Nota Parkeernormen Gilze en Rijen 2017 wordt elders in deze toelichting getoetst.

### **Welstandsnota Gemeente Gilze en Rijen, 2007**

#### *Toetsingskader*

De welstandsnota voor de gemeente Gilze en Rijen betreft het gehele gemeentelijke grondgebied. In de wet is bepaald dat bouwwerken dienen te voldoen aan 'redelijke eisen van welstand'. Dit houdt in dat aan de plaatsing en het uiterlijk van bouwwerken eisen gesteld kunnen worden, ten aanzien van het bouwwerk zelf en in relatie tot de omgeving, teneinde bij te dragen aan een aantrekkelijkere leefomgeving. Een gemeente mag alleen dergelijke eisen opleggen indien deze vooraf onderbouwd zijn opgenomen in een vastgestelde welstandsnota. In de nota zijn tevens regels opgenomen over de samenstelling en de rapportering van de welstandsc commissie. Naast algemene voorwaarden over aan- en uitbouwen, dakkapellen en dergelijke, zijn er per deelgebied specifieke eigenschappen en eisen benoemd.



#### Beoordeling

Voor het plangebied is welstandsgebied 8 van toepassing. Dit gebied valt in de categorie 'Bijzondere welstandsgebieden'. Als welstandsgebied 8 zijn aangewezen de kleinschalige dorpslinten van de kern Gilze. 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. Het onderhavige plangebied is gelegen aan de Nieuwstraat, één van deze dorpslinten.

De stedenbouwkundige structuur van de kleinschalige dorpslinten 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 zorgt voor een stenig karakter in de straten. Er is sprake van een gevarieerde bebouwingsopzet. De kleinschalige dorpslinten in Gilze liggen tussen de planmatige uitbreidingen. De gevelwanden zijn opgebouwd uit kleinschalige vrijstaande en aaneengebouwde woningen, soms bedrijfspanden, gepositioneerd in de rooilijn, direct aan het trottoir. Door het veelal ontbreken van voortuinen hebben deze linten, waaronder de Nieuwstraat, een stenig karakter.

Ter plaatse van het plangebied staat de voormalige maalderij op afstand van de weg, waardoor er ruimte is voor groenvoorzieningen. Dit beeld wordt in stand gelaten door de nieuw te realiseren woningen achter de maalderij te situeren. De vormgeving van het voorliggende initiatief is uitgewerkt in een separaat beeldkwaliteitsplan. Dit plan is bijgesloten in de bijlagen.

### Conclusie

Het voorliggende initiatief voldoet aan redelijke eisen van welstand.



### Duurzaam bouwen

#### Toetsingskader

De 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.

#### Beoordeling en conclusie

In het voorliggende bouwplan wordt rekening gehouden met de gemeentelijke ambities ten aanzien van het aspect duurzaamheid.





*Aanzicht van de bebouwing van de voormalige maalderij en de ten westen daarvan gelegen werkschuur.*

### **3 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE**

#### **3.1 Inleiding**

In dit hoofdstuk wordt een integraal gebiedsprofiel gegeven van het gebied dat de omgeving vormt van het onderhavige plangebied. Om de onderhavige ontwikkeling in zijn ruimtelijke en functionele context te plaatsen wordt per aspect beschreven hoe deze structuur er uit ziet. De structuren worden beschreven voor de omgeving van het plangebied en eveneens voor de afzonderlijke delen van het plangebied.

#### **3.2 Gemeente Gilze en Rijen**

De gemeente Gilze en Rijen is een uitgestrekte gemeente ten zuidwesten van Tilburg. De gemeente telt 26.254 inwoners en heeft een oppervlakte van 65,69 km<sup>2</sup>. De gemeentenaam is ontleend aan een in 1524 gestichte parochie, maar het woord 'en' wordt vaak weggelaten, waardoor vaak wordt geschreven en gesproken 'Gilze-Rijen'. Dit laatste is wel de naam van het station aan de zuidzijde van Rijen en de in het centrum van de gemeente gelegen vliegbasis. Gilze en Rijen liggen hemelsbreed vier kilometer van elkaar; over de weg is de afstand 5,5 kilometer vanwege de ligging van de uitgestrekte Vliegbasis en de snelweg A58. Het plangebied is gelegen in het dorp Gilze, welk dorp in het zuidelijk deel van de gemeente is gelegen. De gemeente heeft een groen karakter wat, paradoxaal genoeg, mede veroorzaakt wordt door de voornoemde vliegbasis. Door de geluidscontouren van deze vliegbasis wordt het de kleine kernen in de gemeente en de omliggende steden vrijwel onmogelijk gemaakt om uit te breiden, waardoor het landelijk gebied tussen Tilburg en Breda niet wordt opgeslokt door de bebouwing. Het dorp Gilze is gedeeltelijk buiten deze contouren gelegen, waardoor er nog mogelijkheden zijn voor ruimtelijke ontwikkelingen.

#### **3.3 Ruimtelijke structuur Gilze**

##### **Ontstaansgeschiedenis Gilze**

Het landschap in de omgeving van Gilze is er een van dekzand met beken. De beken liggen in de laaggelegen delen van het landschap, de hooggelegen delen zijn ontstaan doordat het zand in de laatste ijstijd door de wind is afgezet (dekzandruggen). Hier groeit bos. In Gilze en Rijen is dat goed te zien: de Goorloop en de Gilzewouwerbeek lopen van noordwest naar zuidoost en de bosgebieden van de Chaamsche Bosschen en de Vijfeiken/Boswachterij Dorst lopen daar parallel aan. De Grote en de Hultensche Lei, maar ook de Donge lopen weer ten noordwesten daarvan, eveneens in een laagte. De hoogte van de kern Gilze, de Hooge Heide, de Molenschotse heide en het vliegveld ligt als een wig tussen de beekdalen in. Op de overgangen van laag naar hoog ontstonden nederzettingen dicht bij de beken met haar water en openheid. Rondom de dorpen lagen de gemeenschappelijke akkers, die werden bemest door het vee dat overdag in de uiterwaarden van de beken te grazen werd gezet. Gilze, één van deze nederzettingen, is ontstaan uit het domeinakkerdorp dat 'Villa Gillesa cum appendiciis' werd genoemd. Hilsondis, gravin van Strijen, zou het domein in 992 aan de abdij van Thorn hebben geschonken, waarvan ze zelf de stichteres was. In de schenkingsakte duikt de naam Gilze voor het eerst op. Huidige historici beschouwen de akte echter als vals. Toch moet de schenking in ieder geval voor het begin van de 12e eeuw gedaan zijn. Daarmee is Gilze één van de oudste plaatsen in het land van Breda.

### **Ruimtelijke structuur**

De dorpskern van Gilze kent een specifiek karakter dat haar doet afwijken van de doorsnede dorpskernen in Noord-Brabant. In de kern van Gilze is van oudsher geen ruime marktplaats waaraan kerk en stadhuis zijn gelegen. Ter hoogte van het huidige Bisschop de Vetplein komen wegen uit vier windstreken tezamen. Vanuit het westen de Oranjestraat, vanuit het noorden de Nieuwstraat, vanuit het oosten de Raadhuisstraat en vanuit het zuiden de Kerkstraat. Bovendien kwam er voorheen ook nog de huidige Abdis van Thornstraat (voorheen Ridderstraat) vanuit het noordwesten op uit. Aan deze straten waren in het verleden en zijn nog steeds in het heden de belangrijkste voorzieningen te vinden. Het Bisschop de Vetplein vervult sinds lange tijd (voorheen onder de noemer van diverse andere namen) een kernfunctie als centrum in het stedenbouwkundig weefsel van Gilze. Die oude structuur is door de tijd heen, zoals nagenoeg overal wel het geval is, niet gewijzigd door de aanleg van een marktplaats. Een en ander is nog op heel bijzondere wijze aan het karakter van de dorpskern te zien, te weten aan de rooilijnen. Als men door de voornoemde straten het Bisschop de Vetplein nadert ziet hoe deze straten naarmate men het plein nadert smaller worden. De huizen staan steeds dichter aan de rooilijnen en al is er al veel gewijzigd in dit opzicht de oude structuren zijn nog duidelijk herkenbaar. Hoe verder men verwijderd raakt van de dorpskern, hoe wijder het straatprofiel wordt en hoe groter de aanwezige voortuinen zijn.

Binnen deze ruimtelijke structuur is het plangebied ongeveer halverwege de Nieuwstraat gelegen, tussen de dorpskern en de dorpsrand. Ter plaatse van het plangebied bevindt zich een overgang tussen de meer dichtgebouwde lintstructuur van de dorpskern naar de meer vrijstaande bebouwing richting het buitengebied. Nabij het plangebied hebben enkele woningen reeds voortuinen, maar is de meerderheid direct aan de straat gerealiseerd. Het plangebied vormt in dezen een uitzondering binnen deze ruimtelijke structuur, aangezien de afstand tussen de voorgevel van de bebouwing en de straat relatief groot is.

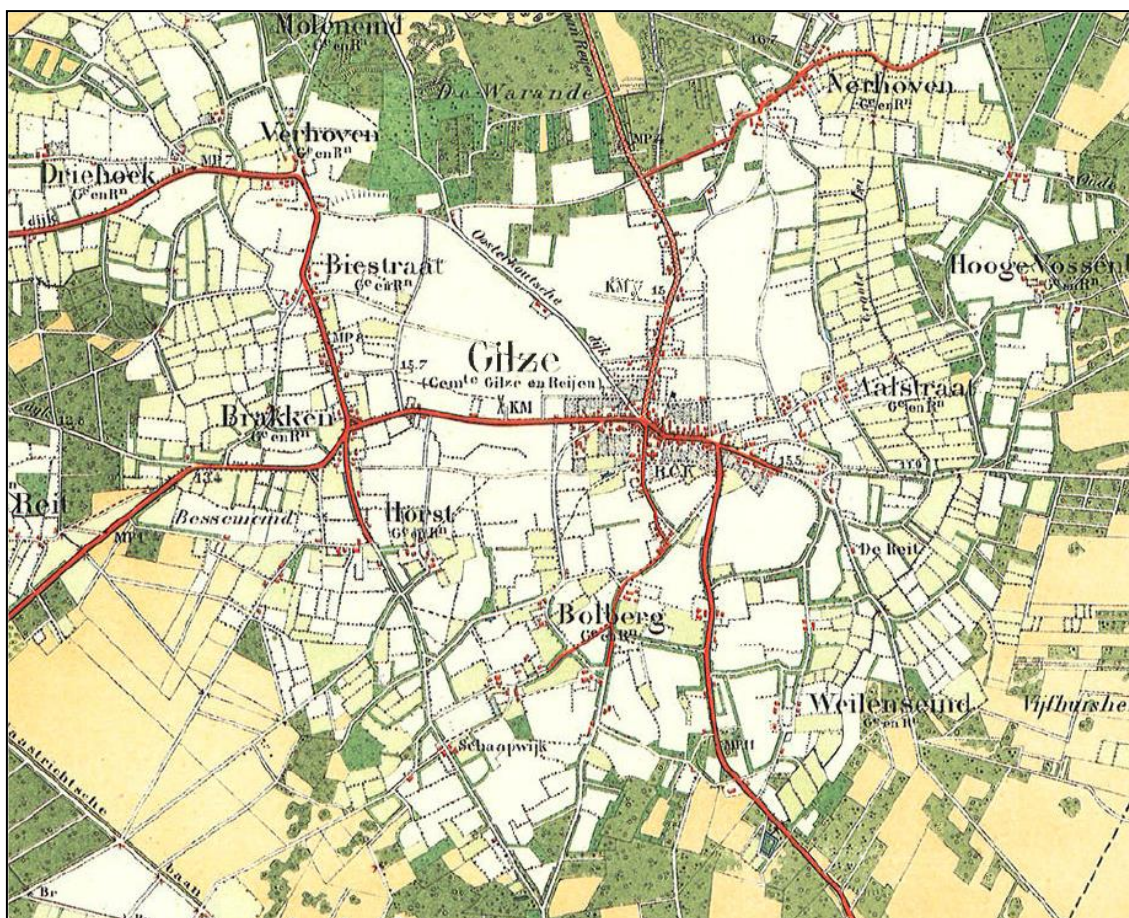
### **3.4 Huidige situatie plangebied**

#### **Historische betekenis van het plangebied**

Zoals voornoemd werd het dorp Gilze eeuwenlang omgeven door akkers. Op een aantal van deze akkers werd graan verbouwd. Om het graan te verwerken in producten voor menselijke consumptie diende het eerste te worden gemalen. Vanwege de kosten en moeite van het transport werden korenmolens, analoog aan de vestigingskeuze van andere grondstofverwerkende industrieën, zo dicht mogelijk bij de 'verbouwplaats / vindplaats' van de grondstof geplaatst. Het was immers kostenefficiënter om het eindproduct over langere afstanden te vervoeren dan het ruwe (landbouw)product. Zo werden molens vaak centraal in akkerbouwgebieden opgericht, op plaatsen die vanuit meerdere richtingen goed bereikbaar waren.

Op de navolgende afbeelding is de landschappelijke situering van het dorp Gilze weergegeven. Zichtbaar is dat de gronden rondom de dorpskern volledig in cultuur zijn gebracht. Rondom het dorp bevinden zich de akkers, ten oosten en westen hiervan bevinden zich de beemden. Ten noorden van het dorp is, te midden van de akkers en aan de Nieuwstraat (voorheen Grindweg), de korenmolen gelegen.





*Uitsnede van de historische kaart zoals vervaardigd van de situatie in 1869 en naverkend in 1893. Het plangebied is gelegen ten noorden van de bebouwing van Gilze, nabij de duiding 'KM' (korenmolens).*

In Gilze heeft gedurende honderden jaren een windmolen gestaan. Op 2 juni 1892 brandde deze windmolen, de Heimolen, tot de grond toe af. Ze werd niet meer opgebouwd, maar vervangen door een stoommolen. De locatie van deze stoommolen, het huidige plangebied, is zuidelijker gelegen dan de oorspronkelijke windmolen. In 1892 wordt de, thans nog aanwezige bebouwing van de, maalderij gebouwd aan de Grindweg (thans Nieuwstraat) in opdracht van Josephus Leonardus Theeuwes (1820 – 1913). De datum '1888' op de frontgevel is dus niet juist. Deze datum verwijst naar de plaatsing van een stoommachine bij de oude Heimolen, als hulpmotor bij windstille dagen. Volgens de overlevering werden stenen van de oude molen gebruikt bij de bouw van de maalderij. In 1907 wordt in de maalderij 't Stoom de stoommachine vervangen door een zuiggasmotor. In 1910 wordt de stoommaalderij aan de achterzijde uitgebreid met een zogenoemd Walshok (werkplaats). Het hok werd gebouwd door de 'Kleine Looiers Compagnie', een groep van elf looiers die gezamenlijk één wals in gebruik hadden. Theeuwes gaf hen de mogelijkheid tot de bouw ervan in ruil voor de mogelijkheid hun schors te malen. In het object wordt tevens, naast de twee aanwezige stenen molens, een hamermolen geplaatst. In 1921 wordt de stoommaalderij verkocht aan Felix Schrauwen, waarna 24 jaar later de 17 meter hoge schoorsteen bij de maalderij wordt gesloopt. Vervolgens worden in 1955 alle molenstenen uit het object verwijderd, zodat alleen de hamermolen overbleef. Om de daarop volgende periode wordt, tot 1976, in de maalderij 't Stoom graan gemalen. In 1976 sluit de maalderij definitief haar deuren, waarna het gebouw geen permanente functie meer heeft.

gekregen. Sinds decennia vindt op deze centrale plaats in het dorp geen bedrijvigheid meer plaats.



*Oude windmolen, welke door brand werd verwoest*



*Bebouwing van de opvolger van de windmolen: de maalderij*

### **Ruimtelijk en functioneel karakter plangebied**

#### *Bebouwing voormalige maalderij 't Stoom*

De bebouwing van de maalderij is geheel vrijstaand op het perceel gelegen en telt twee bouwlagen, met een derde laag in de kap. De kap is vormgegeven in de vorm van een zadeldak met dakpannen. De aanbouwen links (zadeldak) en rechts (lessenaarsdak) gaan beide over een bouwlaag en zijn eveneens afgedekt met dakpannen. Aan de achterzijde is een aanbouw met lessenaarsdak aan het hoofdbouw gelegen en links staat een eenlaagse aanbouw onder zadeldak bedekt met kruispannen. Het gebouw is opgetrokken van rode machinale baksteen, heden geheel witgesausd met geteerde plint. De voorgevel (oostgevel) van het hoofdgebouw is geheel symmetrisch. Op begane grond centraal in gevel grote rondboogpoort met dubbele openslaande geklampte houtendeuren. Op eerste verdieping een rondboog poort met dubbele geklampte deuren (planken) en op de tweede verdieping/zolder een geklampte rechte zolderpoort met een hijsinstallatie onder afdak in topgevel. De topgevel is bekleed met verticale houten delen. Het dak van het hoofdgebouw is overstekend en afgewerkt met een windveer. Maalderij 't Stoom is een voorbeeld van de overgangperiode van de traditionele windmolen naar de machinale maalderij. Het complex is in ambachtelijk-traditionele stijl gebouwd en heeft veel overeenkomsten met de leerlooierijen in de regio. Het gebouw is, sinds dat het gebruik in 1976 als maalderij is gestaakt, niet meer in gebruik en daardoor gedeeltelijk verpauperd.

#### *Terrein rondom de voormalige maalderij*

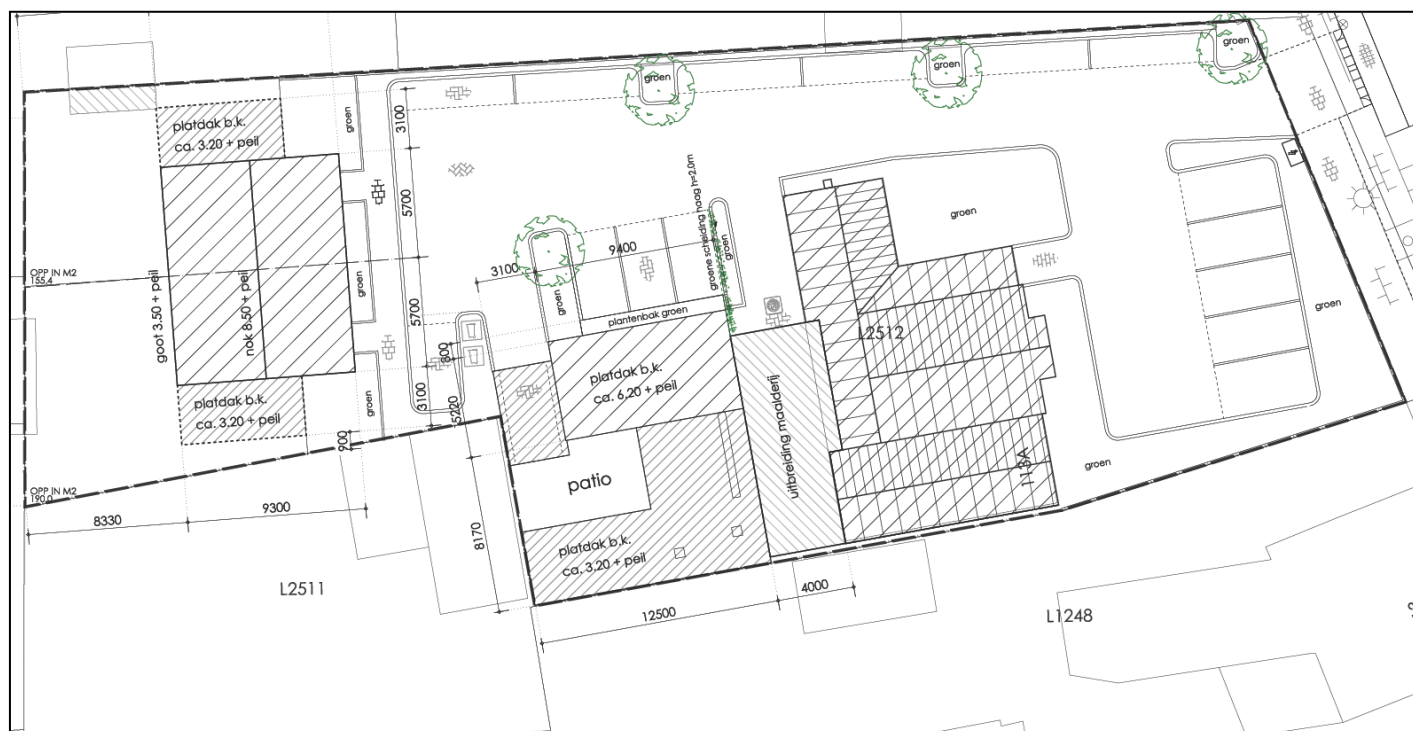
Het terrein rondom de bebouwing van de voormalige maalderij is thans braakliggend en gedeeltelijk overwoekerd geraakt met diverse typen vegetatie. Het oostelijke deel van het plangebied wordt sporadisch gebruikt als parkeerterrein voor rondom het plangebied gelegen functies.



## 4 PLANBESCHRIJVING

### 4.1 Planopzet

In het vorige hoofdstuk is aangegeven dat de bebouwing van de voormalige maalderij aan de Nieuwstraat 113a een hoge cultuurhistorische waarde heeft. Het gebouw is één van de identiteitsdragers van Gilze. Sinds 1976 is de maalderij niet meer als zodanig in gebruik, wat heeft geleid tot gedeeltelijke verpaupering van het gehele perceel. De planopzet is er op gericht om het gebouw, Rijksmonument, weer geheel te restaureren en een passende bestemming te geven. Gezien de huidige bouwkundige staat van het gebouw vergt het een forse (financiële) inspanning om het gebouw weer in oude luister te herstellen. Om kostendragers voor deze restauratie te creëren, wordt beoogd het gehele perceel te herontwikkelen. Voorgenomen wordt om het gebruik van het perceel te intensiveren op twee verschillende manieren. Ten eerste betreft dit een verruiming van de gebruiksmogelijkheden van de bestaande bebouwing van de voormalige maalderij met de functie 'wonen' en ten tweede betreft dit het bieden van bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de toevoeging van drie grondgebonden woningen op het terrein achter de maalderij. Daartoe wordt de aanwezige bebouwing achter de maalderij geamoveerd. Het restaureren van de voormalige maalderij vormt aldus een randvoorwaarde voor het realiseren van woningbouw op het achtererf.



*Verkavelingschets voor de beoogde herontwikkeling van het perceel aan de Nieuwstraat 113a. Centraal onder in de afbeelding is de positie van de te realiseren patiowoning weergegeven. De westelijk op het perceel geprojecteerde woningen worden gebouwd in de vorm van twee-onder-een-kap woningen.*

## 4.2 **Bebouwingsstructuur en programma**

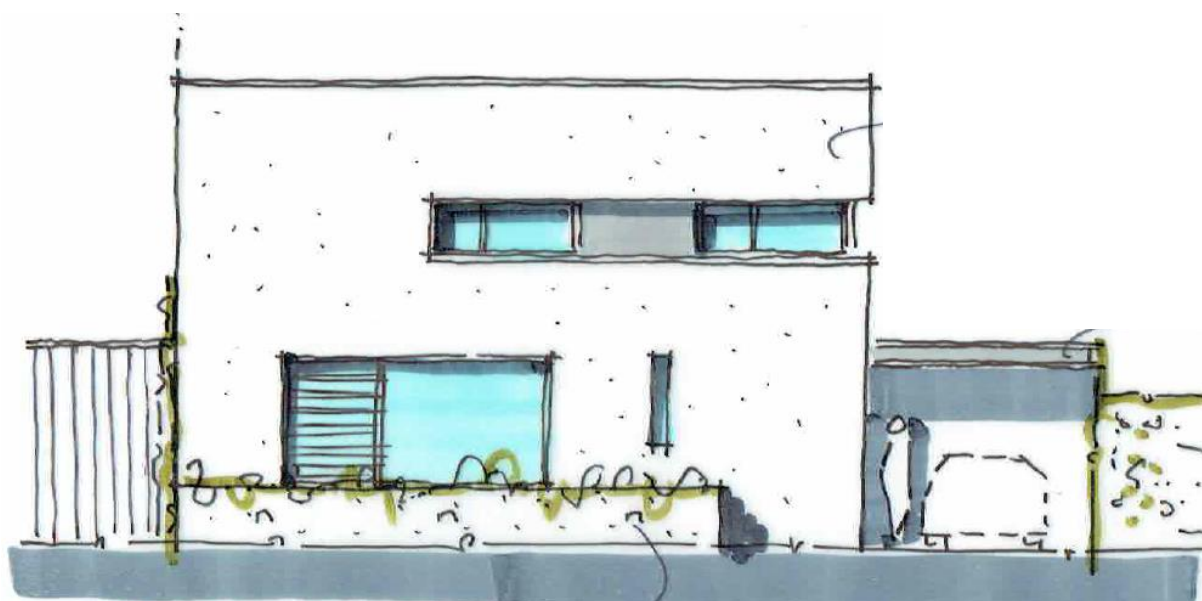
### **Herontwikkeling bebouwing voormalige maalderij**

De bebouwing van de voormalige maalderij wordt zowel inpandig als aan de gevel volledig gerenoveerd. Er wordt geen bebouwing van het hoofdgebouw en bijbehorende aan- en uitbouwen gesloopt. Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan worden de gebruiksmogelijkheden verruimd met de functie 'wonen'. Er mag maximaal één woning in het gebouw komen. Daarnaast wordt het hoofdgebouw aan de westzijde vergroot met een aanbouw van circa 60 m<sup>2</sup>. De aanbouw wordt ca. 4 meter diep en heeft een bouwhoogte van maximaal 3 meter. De aanbouw wordt opgericht over de breedte van het hoofdgebouw. De aanbouw wordt in gebruik genomen ten behoeve van de in het hoofdgebouw onder te brengen functie.

Beoogd wordt ter plaatse van de voormalige maalderij een afscheidshuis (rouwcentrum) onder te brengen. Het afscheidshuis is gericht op de begeleiding van de nabestaanden in de laatste dagen tot de uitvaart van de overledene. Een goed afscheid van de overledene is voor veel nabestaanden essentieel voor een goede rouwverwerking. Omdat het niet altijd mogelijk is om de overledene thuis op te baren, vormt een afscheidshuis een goed alternatief. In het rouwcentrum worden twee familiekamers met begroetingsruimtes gerealiseerd alwaar nabestaanden in alle rust afscheid kunnen nemen. Beoogd wordt deze kamers voor de betrokkenen ook buiten de dagperiode toegankelijk te maken.

### **Realisatie woningbouw ten westen van voormalige maalderij**

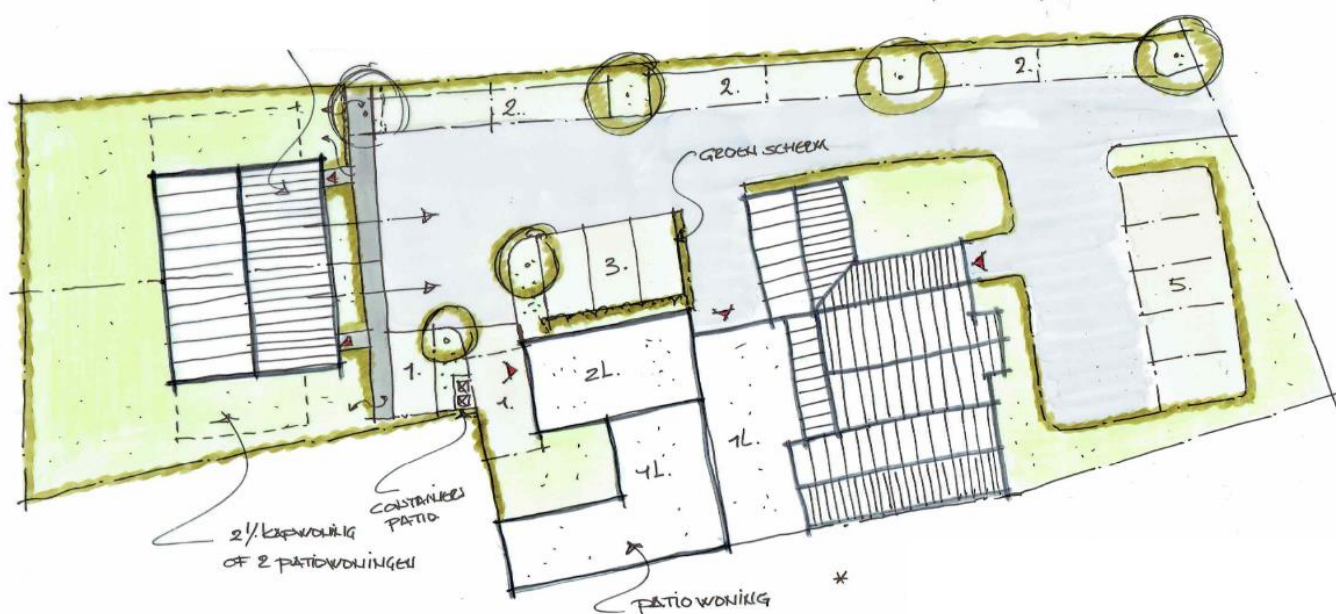
Op het achtererf van de voormalige maalderij wordt beoogd om drie grondgebonden woningen te realiseren in twee verschillende bouwtypologieën. Dit betreft de typologieën patiowoningen en twee-aaneengebouwde woningen. De te realiseren patiowoning, met een maximale bouwhoogte van 3,5 meter, en de twee-aaneengebouwde woningen, met een maximale goot- en bouwhoogte van 6 meter respectievelijk 11 meter, worden georiënteerd op een hof. De patiowoning wordt gesitueerd ten westen van en grenzend aan de bedrijfsbebouwing van de voormalige maalderij. De twee-aaneengebouwde woningen worden evenwijdig aan de achterste perceelsgrens van het perceel opgericht.



*Indicatief aanzicht te realiseren grondgebonden woning*

### Inrichting van het openbaar gebied

De gronden die zijn gelegen aan de straat, ten oosten van de maalterij, worden ingericht met groenvoorzieningen en met parkeervoorzieningen. Daarbij worden de groenvoorzieningen gerealiseerd op een verhoogd maaiveld (ca. 0,5 meter opgehoogd), waarbij dit maaiveld aan de straatzijde wordt beëindigd door middel van een keermuur. De parkeervoorzieningen zijn bereikbaar via een inrit en zijn bereikbaar via verharding die aansluitend aan de gevel van de voormalige maalterij wordt aangelegd. Langs de zijdelingse perceelsgrens met het perceel aan de Nieuwstraat 115 wordt voorzien in parkeervoorzieningen ten behoeve van het langsparkeren. Daarnaast wordt tussen de diverse opstelplaatsen voorzien in de aanleg van groenvoorzieningen.



Indicatieve tekening inrichting openbare ruimte met daarbij een verkenning van aan te leggen parkeervoorzieningen.

### 4.3 Parkeren

#### Toetsingskader

Met de inwerkingtreding van de "Reparatiewet BZK" op 29 november 2014 is het verplicht om het parkeren te reguleren middels de bestemmingsregeling. In de bestemmingsregeling kan worden opgenomen dat bij aanvraag om omgevingsvergunning (voor het bouwen en / of afwijken) dient te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de van toepassing zijnde parkeernormen. In het kader van 'een goede ruimtelijke ordening' dient echter al bij vaststelling van een bestemmingsplan inzichtelijk te worden gemaakt dat redelijkerwijs in de aldus benodigde parkeerplaatsen feitelijk duurzaam kan worden voorzien (ECLI:NL:RVS:2017:1036, r.o. 5.3). Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door het geldende parkeerbeleid. Het parkeerbeleid van de gemeente Gilze en Rijen is vastgelegd in de Nota Parkeernormen Gilze en Rijen 2017. Onderdeel van dit plan vormen concrete parkeernormen, deze zijn opgenomen in de bijlagen van de nota. Per type functie is een parkeernorm bepaald, waarbij geldt dat er geen onderscheid wordt gemaakt naar type gebied. Wel is aangegeven dat een minimum aantal parkeerplaatsen een openbaar karakter dient te hebben (i.v.m. bezoekers).

### *Beoordeling*

Ten aanzien van het parkeren bij woningen worden categorieën van oppervlaktematen van woningen gehanteerd om te bepalen wat de parkeerbehoefte is. Voor woningen buiten het centrum met een netto oppervlak van meer dan 90 m<sup>2</sup> geldt een parkeernorm van 2,0 parkeerplaats per woning. Hierbij geldt dat 0,3 parkeerplaats per woning een openbaar karakter dient te hebben. Ter plaatse van het plangebied worden drie grondgebonden woningen gerealiseerd. Aldus dienen op basis van de parkeernormering in beginsel 6 parkeerplaatsen te worden aangelegd. Op basis van de Nota Parkeernormen Gilze en Rijen 2017 geldt dat uit mag worden gegaan van dubbelgebruik van parkeerplaatsen. Op basis van de tabel met 'aanwezigheidspercentages CROW' geldt dat op een werkdag-avond voor de woningen (bewoners) uit kan worden gegaan van een bezetting van 90% van de parkeerplaatsen. Een werkdag-avond is het maatgevende moment, gelet op het gebruik van de overige parkeerplaatsen in het gebied ten behoeve van de functie in het pand van de voormalige maalderij (maximale bezetting). Aldus geldt dat  $6 \times 0,9$  parkeerplaatsen = 5,4 parkeerplaatsen voor de woningen dienen te worden gerealiseerd. Dit aantal mag worden afgerond naar beneden. Ten behoeve van de realisatie van de grondgebonden woningen dienen 5 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. In het pand van de voormalige maalderij wordt ook een wooneenheid toegestaan; echter deze mogelijkheid kan uitsluitend worden benut als zich géén andere functie in het pand vestigt. Nu zich eveneens een andere functie (afscheidshuis) gaat vestigen en deze een grotere parkeerbehoefte kent dan een woning, behoeft de parkeerbehoefte van deze wooneenheid niet te worden meegerekend.

De specifieke functie 'afscheidshuis' (rouwcentrum) komt niet voor in de Nota Parkeernormen Gilze en Rijen 2017, enkel religiegebouw of begraafplaats / crematorium komen voor. Die functies wijken af van een afscheidshuis (rouwcentrum). Indien een functie niet in de tabel van de Nota Parkeernormen is opgenomen valt de gemeente terug op de CROW-kencijfers. De CROW-publicatie kent echter eveneens geen specifieke kencijfers voor rouwcentra. Aansluiten bij de parkeernorm voor begraafplaatsen ligt niet voor de hand, nu rouwbezoeken bij een afscheidshuis in de regel vooral bezocht worden door directe familie en vooral plaatsvinden op doordeweekse avonden (van 19.00 - 20.00u). Daarbij worden gemiddeld ongeveer 40 personen verwacht, die vaak gespreid over de aangegeven tijd komen. Over het algemeen is er slechts één rouwbezoek tegelijk, maar het kan voorkomen dat op drukke momenten ook de tweede rouwkamer in gebruik is. De locatie biedt ruimte om eventuele overlap tussen rouwbezoeken ordentelijk kort na elkaar of parallel aan elkaar te houden.

Kijkend naar de wijze waarop het rouwcentrum gebruikt zal gaan worden, kan tot de volgende parkeernormberekening worden gekomen: uitgaande van 40 personen bezoek, uitgaande dat deze gefaseerd aankomen/vertrekken (50% tegelijk), uitgaande van een gemiddelde van 2,8 personen per auto (op basis van CROW) en een aandeel fiets, kan per rouwkamer een norm van 7 parkeerplaatsen redelijk ( $40 \times 50\% : 2,8 = 7$ ) worden geacht. Dat betekent dat, gelet op het realiseren van twee rouwkamers, in totaal 14 parkeerplaatsen dienen te worden gerealiseerd voor het gehele rouwcentrum.

In totaal dienen voor de woningen en het afscheidshuis derhalve 19 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. In het plangebied zijn 16 parkeervoorzieningen ontworpen. In de bestaande situatie is nu één parkeerplaats aanwezig in de Nieuwstraat ten behoeve van het gebruik van het pand van de voormalige maalderij. Deze parkeerplaats kan opnieuw aan dit pand worden toegeschreven. Dit houdt daarna een tekort van 2 parkeerplaatsen in.



In de Nota Parkeernormen Gilze en Rijen 2017 is in hoofdstuk 3.3 een hardheidsclausule opgenomen. Bepaald is dat het college van burgemeester en wethouders voor bepaalde ontwikkelingen kunnen besluiten gebruik te maken van de afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 4:84 Algemene wet bestuursrecht (Awb). Het gaat daarbij om ontwikkelingen die bijzonder waardevol zijn voor de gemeente Gilze en Rijen, maar die niet passen binnen de parkeernormen en/of de mogelijkheden voor maatwerk. Het onderhavige initiatief betreft een dergelijke ontwikkeling, om die reden wordt voor het tekort van twee parkeerplaatsen afgeweken van de parkeernota.



*Indicatief aanzicht van de beoogde ontsluiting van het plangebied en de aan te leggen parkeervoorzieningen*

#### **4.4 Beeldkwaliteit**

Gelet op het bijzondere ruimtelijke karakter van het plangebied en het te realiseren initiatief is een separaat beeldkwaliteitplan opgesteld voor het onderhavige plan. Dit beeldkwaliteitplan is bijgesloten in de bijlagen bij deze toelichting.





## 5 PLANOLOGISCH RELEVANTE UITVOERINGSASPECTEN

### 5.1 Inleiding

#### **Toetsing juncto art. 3.1.6 Bro**

Met betrekking tot een (ontwerp-)bestemmingsplan staat in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht vermeld: 'bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen'. Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat rekening moet worden gehouden met de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek. Daarnaast is bepaald dat, op basis van regelgeving uit het Barro, als procesvereiste dient te worden getoetst aan de 'ladder van duurzame verstedelijking'. Tenslotte moet ook worden getoetst aan het Besluit m.e.r. Ten behoeve van de voorgenomen realisatie van het beoogde bouwplan heeft onderzoek plaatsgevonden naar een aantal uitvoeringsaspecten.

Hieronder wordt verslag gedaan van de uitkomsten van het gepleegde onderzoek. De onderzoeksrapporten zijn als (separate) bijlagen gevoegd bij dit bestemmingsplan.

Achtereenvolgens worden behandeld:

- bodem;
- waterhuishouding;
- cultuurhistorie;
- archeologie;
- flora en fauna;
- akoestiek;
- bedrijven en milieuhinder;
- externe veiligheid;
- kabels en leidingen;
- luchtkwaliteit;
- Vliegbasis Gilze Rijen en de IHCS.

#### **Toetsing Wet milieubeheer**

In Hoofdstuk 5, titel 5.1 van de Wet milieubeheer (Wm) zijn algemene bepalingen ten aanzien van milieukwaliteitseisen opgenomen. In artikel 5.1, lid 1 Wm is bepaald dat in het belang van de bescherming van het milieu, voor zover dit van meer dan provinciaal belang is, bij algemene maatregel van bestuur eisen worden gesteld ten aanzien van de kwaliteit van onderdelen van het milieu vanaf een daarbij te bepalen tijdstip. Deze omstandigheid doet zich bij dit project niet voor. Hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer handelt over luchtkwaliteitseisen. Op deze aspecten wordt in paragraaf 5.10 'Luchtkwaliteit' uitgebreid ingegaan.

#### **Toetsing m.e.r.-plicht**

Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid die kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Er zijn drie onafhankelijke aanvliegroutes die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht en die in het kader van het onderhavige besluit getoetst dienen te worden. Dit betreft een toetsing aan het Besluit m.e.r., een toetsing in het kader van de Wet natuurbescherming óf een toetsing aan de Provinciale Milieuverordening. Het onderhavige plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor de Wet natuurbescherming van toepassing is of waarvoor de Provinciale Milieuverordening geldt. Derhalve wordt in dit hoofdstuk enkel getoetst aan het Besluit m.e.r.

## 5.2 **Bodem**

### *Toetsingskader*

Op basis van art. 3.1.6, lid 1 onder f Bro geldt dat in een toelichting op een ruimtelijk besluit de inzichten over de uitvoerbaarheid van dat besluit worden neergelegd. Ten aanzien van het aspect bodemkwaliteit staat, op basis van vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS), voorop dat de vaststelling van de aanwezigheid van verontreinigingen in de bodem, de noodzaak van sanering van verontreinigde locaties en de wijze waarop deze saneringen moeten worden uitgevoerd, zijn geregeld in afzonderlijke wetgeving met eigen procedures. Dat doet er niet aan af dat het bevoegd gezag het ruimtelijk besluit pas kan nemen indien, voor zover redelijkerwijs valt in te zien, een eventuele bodemverontreiniging niet aan de uitvoerbaarheid in de weg staat (22 december 2010, ECLI:NL:RVS:2010:BO8297, r.o. 2.18.4; 27 juni 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BW9569, r.o. 2.10.3). Daarbij geldt als uitgangspunt dat de bodem in principe geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico vormen voor de gebruikers van de bodem.

### *Beoordeling*

Door Rasenberg Milieutechniek B.V. is in oktober 2011 een actualiserend bodemonderzoek verricht ter plaatse van het plangebied. De rapportage van dit onderzoek is bijgesloten in de bijlagen. Doel van dit actualiserend onderzoek is om inzicht te geven in de actuele bodemsituatie van het plangebied. Deze bodemkwaliteit was reeds eerder inzichtelijk gemaakt middels diverse onderzoeken. Vervolgens bestond, op basis van aangetroffen verontreinigingen, eerder reeds het voornemen om de grond te saneren. Hiertoe is in 2006 een BUS-melding ingediend bij de Provincie Noord-Brabant. Vervolgens is besloten om de geplande sanering niet uit te voeren met als gevolg dat de BUS-melding is verlopen. Om een nieuwe bodemsanering te starten heeft het actualiserend bodemonderzoek in 2011 plaatsgevonden.

Bij het uitvoeren van het onderzoek in 2011 was reeds bekend dat op de locatie verschillende (verdachte) activiteiten hebben plaatsgevonden. Dit betreft onder meer het gebruik van de gronden als kolenopslag en –overslag en ten behoeve van een brandstoffengroothandel (vloeibaar) omstreeks 1921. Daarnaast is er een graanmalerij gevestigd geweest, heeft een ondergrondse petroleum- of kerosineopslag in een tank plaatsgehad en is een benzineservicestation op de locatie gevestigd geweest. Voorts is een loodgieters- en sanitairinstallatiebedrijf op de locatie actief geweest. In 1993 is een ondergrondse brandstoftank in het plangebied verwijderd; hierbij is geen verontreiniging aangetroffen. In 2004 is er door Lankelma Geotechniek Zuid BV een verkennend bodemonderzoek en een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. Op basis van deze onderzoeken is gebleken dat de toplaag op de locatie sterk verontreinigd is met PAK, te relateren aan koolassen. Geconstateerd is dat er sprake is van een verontreiniging met een heterogeen karakter en dat het een geval van ernstige bodemverontreiniging betreft.

Op basis van het actualiserende bodemonderzoek uit 2011 worden de conclusies van de onderzoeken uit 2004 grotendeels herbevestigd. Geconcludeerd wordt dat de toplaag over de gehele locatie verontreinigd is met PAK, te relateren aan kolengruis / koolassen. Ten behoeve van de voorliggende ontwikkeling wordt de met PAK verontreinigde toplaag tot een diepte van 0,3 m-mv ontgraven. Hiervoor wordt een nieuwe BUS-melding bij de Provincie gedaan. Naar verwachting komt hierbij circa 420 m<sup>3</sup> verontreinigd materiaal vrij (gerekend over een oppervlak van 1400 m<sup>2</sup>). Dit materiaal wordt afgevoerd naar een erkend verwerker. In het kader van de

uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan zijn de kosten voor het saneren van de locatie inzichtelijk bij de initiatiefnemer en de gemeente Gilze en Rijen. De kosten zijn betrokken bij het opstellen van de exploitatieopzet, waardoor het plan uitvoerbaar is.

#### *Conclusie*

Geconcludeerd kan worden dat op de locatie sprake is van een ernstige bodemverontreiniging. In het kader van de onderhavige ontwikkeling wordt de bodem tot op een diepte van 0,3 m-mv gesaneerd, hiervoor wordt een BUS-melding gedaan. De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is verzekerd omdat de kosten zijn meegenomen in de exploitatieopzet.

### **5.3 Waterhuishouding**

#### *Wettelijk toetsingskader*

De laatste jaren dient in ruimtelijke plannen steeds meer aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk. De integratie van water in ruimtelijke plannen wordt landelijk ondersteund. In de Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw tussen rijk, provincies, Waterschappen en gemeenten (d.d. 14 februari 2001) is overeengekomen dat vanaf de ondertekening van deze overeenkomst op alle voor de waterhuishouding relevante nieuwe ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets uitgevoerd dient te worden. Concreet betekent de invoering van de watertoets, dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen. De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.6 lid 1, sub b Bro.

Het beleid is er op gericht om het watersysteem op orde te brengen en vervolgens op orde te houden. Dit betekent dat er zo min mogelijk wateroverlast ontstaat en dat de waterkwaliteit voldoende is. Het beleid is gericht op het voorkomen van rechtstreekse lozingen op het oppervlaktewater. De voorkeursvolgorde voor het omgaan met hemelwater is 'vasthouden, bergen, afvoeren'. Ten aanzien van de waterkwaliteit is de voorkeursvolgorde: 'schoonhouden, scheiden en zuiveren'. Voor nieuwbouwinitiatieven is het uitgangspunt dat deze 'waterneutraal' dienen te zijn. Dit betekent dat de ontwikkelingen niet mogen leiden tot verslechtingen aan het watersysteem. Voorkomen moet worden dat het water versneld afvoert ten gevolge van een toename van het verhard oppervlak. Schone oppervlakken worden indien mogelijk niet op een gemengd rioleringsstelsel aangesloten. De voorkeur gaat uit naar een aansluiting van het hemelwater op een afzonderlijk hemelwaterstelsel. Voor daken, goten en overige regenwatervoorzieningen en wegverhardingen dienen bij voorkeur niet-uitlogende bouwmaterialen te worden gebruikt. Om de waterkwaliteit te verbeteren, wordt ook in bestaande situaties waar mogelijk schoon verhard oppervlak afgekoppeld van het rioolstelsel. Deze oppervlakken krijgen een eigen afvoervoorziening, waardoor het gemengd stelsel minder wordt belast. Hiermee wordt het aantal overstortgebeurtenissen met vervuild water vanuit het gemengde stelsel verminderd.

#### *Beleid provincie Noord-Brabant*

Op regionaal niveau is de provincie verantwoordelijk voor het beleidsveld water. Vigerend is het Provinciale Waterplan 2010-2015. 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. Als algemene uitgangspunten zijn onder andere te noemen de scheiding van relatief schone en vuile waterstromen en het benutten van mogelijkheden voor infiltratie en/of conservering van hemelwater.

#### *Beleid waterschap Brabantse Delta*

De waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel hebben in de Noord-Brabantse Waterschapsbond (NBWB) besloten om de keuren te uniformeren en tegelijkertijd te dereguleren. Hierbij is aangehaakt bij het landelijke uniformeringsproces van de Unie van Waterschappen. Er is conform het nieuwe landelijke model een sterk gedereguleerde keur opgesteld, met bijbehorende algemene regels en beleidsregels. Deze zijn voor de drie waterschappen gelijklopend. De nieuwe uniforme keuren zijn gezamenlijk in werking getreden op 1 maart 2015. In de nieuwe keur is opgenomen dat het is in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing tenzij:

- a. het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m<sup>2</sup> is, of;
- b. de toename van verhard oppervlak maximaal 2.000 m<sup>2</sup> is, of;
- c. de toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.
- d. de toename van verhard oppervlak tussen 2.000 m<sup>2</sup> en 10.000 m<sup>2</sup> is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel:

$$\text{Benodigde retentiecapaciteit (in m}^3\text{)} = \text{toename verhard oppervlak (in m}^2\text{)} \times \text{Gevoeligheidsfactor} \times 0,06$$

Daarbij dient de voorziening te voldoen aan de volgende voorschriften:

- a. de bodem van de voorziening dient boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te liggen;
- b. de afvoer uit de voorziening via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater plaatsvindt. Indien een afvoerconstructie wordt toegepast, dient deze een diameter van 4 cm te hebben;
- c. daarnaast moet er altijd een overloopconstructie zijn, om uitspoeling naar de sloot te voorkomen.

Bij ontwikkelingen waarbij de toename van het verhard oppervlak 2.000 m<sup>2</sup> of minder is en/of het af te koppelen verhard oppervlak < 10.000 m<sup>2</sup> wordt er dus vanuit het waterschap geen retentie geëist.

#### *Beleid gemeente Gilze en Rijen*

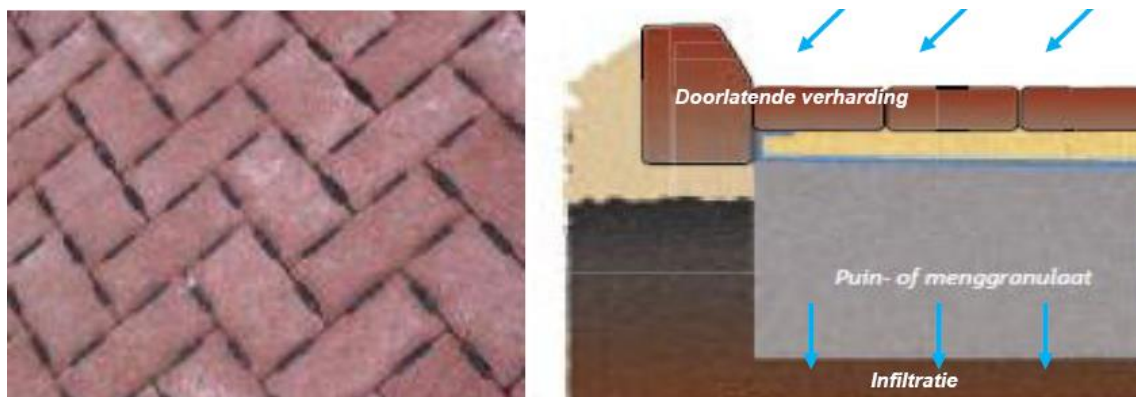
Het gemeentelijk beleid ten aanzien van water is vastgelegd in het Verbreed gemeentelijk Rioleringsplan (VGRP) van de gemeente Gilze en Rijen. Hieruit volgt dat alle nieuwbouw- en herstructureringsprojecten in principe waterneutraal dienen te worden uitgevoerd. In eerste instantie wordt gepoogd te voorkomen dat er negatieve effecten op grond- en oppervlaktewater zijn. Dit houdt in dat hemelwater zo mogelijk bovengronds wordt geborgen en geïnfiltreerd. Hemelwater wordt eventueel vertraagd afgevoerd naar oppervlaktewater. In

inbreidingsgebieden is een infiltratievoorziening van 20 – 40 mm vereist door de gemeente. Ter bescherming van bodem en grondwater dient infiltratie van water vanaf wegen een zuiverende stap te ondergaan (b.v. zandfilter of lavakoffer). Bij lozing op oppervlaktewater gelden de lozingseisen van Waterschap Brabantse Delta.

#### *Beoordeling*

Het voorliggende initiatief betreft het verruimen van de bestemmingsregeling voor een voormalige maalderij, zodanig dat onder andere het gebruik van het gebouw als woning mogelijk wordt. Ook voorziet het plan in de realisatie van drie grondgebonden woningen. Ten aanzien van de eerstgenoemde ontwikkeling zal wel een geringe uitbreiding van de bestaande bebouwing plaatsvinden, namelijk een uitbreiding van ca. 60 m<sup>2</sup>. Door realisatie van de drie grondgebonden woningen op het achtererf vindt er een toename aan verhard oppervlak plaats van enkele honderden vierkante meters. Ook door verharding van het terrein ten behoeve van het bereiken van de woningen en voor het aanleggen van parkeervoorzieningen wordt het verhard oppervlak vergroot. In de nieuwe situatie bedraagt het totale af te koppelen oppervlak circa 1.160 m<sup>2</sup>. Gesteld kan worden dat de ontwikkeling voldoet aan de gestelde normen van het Waterschap Brabantse Delta. De toename van verharding en bebouwing blijft namelijk onder de grens van 2000 m<sup>2</sup>. De gemeente Gilze en Rijen stelt als eis dat bij voorkeur hydrologisch neutraal wordt ontwikkeld. Hiervoor gelden de volgende oplossingsrichtingen om hydrologisch neutraal te ontwikkelen binnen het plangebied.

Teneinde te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen wordt in beginsel uitgegaan van toepassing van doorlatende verharding op een groot deel van het terrein (rijbaan en parkeervoorzieningen). Doorlatende verharding bestaat uit een wegdek/terrein verharding met een zeer hoge doorlatendheid (halfverharding of stenen). Het hemelwater gaat door de verharding heen waarna het in de bodem infiltreert. Gezien de grondwaterstand kan worden volstaan met een goed doorlatend (weinig fijne fractie) funderingspakket onder de verharding van zand of puin.



*Voorbeeld van te gebruiken halfverharding ten behoeve van de rijbaan en de parkeerplaatsen*

Ook zal (in ieder geval) de patiowoning die achter de voormalige maalderij is gepositioneerd worden uitgevoerd met een plat dak in plaats van een in de omgeving veel voorkomend zadeldak. Met het plat dak kan er op de locatie hemelwater langer worden vastgehouden, waarna het gedoseerd op het gemengde rioolstelsel kan worden afgevoerd. De wateropgave kan ook in zijn geheel of al dan niet gedeeltelijk geborgen worden door gebruik te maken van bijvoorbeeld een waterton. Een waterton is een functioneel tuinelement en

waterleverancier in één. Doordat het water dat is geborgen in de waterton in tijden van droogte gebruikt kan worden voor de beregening van planten en gewassen, zorgt de waterton voor een duurzame balans tussen periodes van regenwateroverschot en regenwatertekort. Het overige hemelwater van de locatie kan worden afgevoerd via het rioolstelsel dat aanwezig is in de straat. Het hemelwater dient hiertoe gescheiden te worden aangeboden aan de kavelgrens. Hier dient de hemelwaterafvoer te worden afgedopt, aangezien er geen hemelwaterafvoer in de Nieuwstraat aanwezig is. Het hemelwater kan op eigen terrein infiltreren op de voornoemde wijze. Het huishoudelijk afvalwater zal in de toekomstige situatie worden aangesloten op het gemeentelijk vuilwaterriool. Ten behoeve van het inzichtelijk maken van de waterhuishoudkundige situatie in het plangebied is een beknopte watertoets uitgevoerd, deze watertoets is toegevoegd in de bijlagen bij de toelichting.

In zijn algemeenheid is voor de waterhuishouding in nieuwbouwprojecten de realisatie van een duurzaam gescheiden systeem uitgangspunt. Dit betekent dat schoon hemelwater, wat valt op daken en (niet vervuilde) terreinverhardingen, zoveel als mogelijk, apart dient te worden ingezameld en dat alleen het vervuilde afvalwater via het riool wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. De hoeveelheid afvalwater die getransporteerd wordt naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie zal hiermee beperkt toenemen. Voor onderhavig project wordt aansluiting gezocht op een bestaand afvoersysteem; ter plaatse van de Nieuwstraat is nog sprake van een gemengd rioolstelsel. Uitgangspunt is derhalve dat op de locatie zelf een gescheiden of een verbeterd gescheiden rioolstelsel zal worden gerealiseerd. Het vuilwaterriool van de woningen zal aangesloten worden op het bestaande gemengde rioolstelsel. Ten behoeve van de waterkwaliteit wordt, conform het gemeentelijke beleid en het convenant duurzaam bouwen, geen gebruik gemaakt van uitloogbare materialen, waardoor uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater wordt voorkomen.

#### *Conclusie*

Gesteld kan worden dat het aspect water geen belemmering vormt voor het voorliggende plan.

## **5.4 Cultuurhistorie en archeologie**

### **Cultuurhistorie**

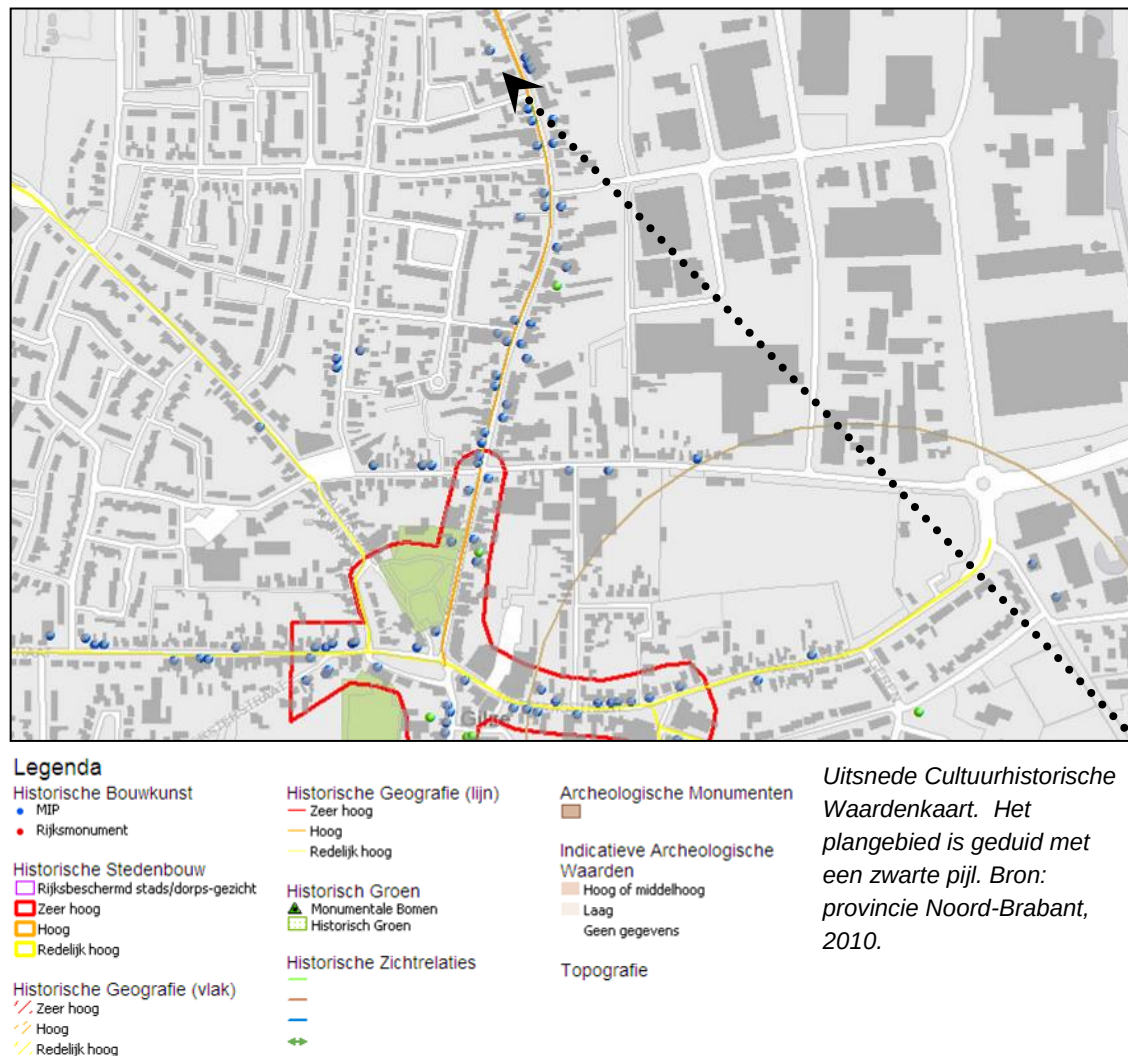
#### *Wettelijk toetsingskader*

Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gepubliceerd. Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingsplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In aansluiting op de vaststelling van de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in mei 2011 zijn op 17 juni 2011 het Bro, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische monumentenzorg (Bamz) aangepast. Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen. Zo wordt er onder meer een beschrijving verlangd van de manier waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan. De wetgever wil hiermee bereiken dat aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren wordt gehaald.

In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te



verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.



#### Beleid provincie Noord-Brabant

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven.

#### Beoordeling

Op de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart is zichtbaar dat de Nieuwstraat, aan welk oud lint het plangebied is gelegen, een hoge historisch geografische waarde heeft. Deze straat heette voorheen Grindweg en liep van Gilze naar Rijen. De oorspronkelijke naam van deze weg duidt de verharding van deze weg, in sommige historische bronnen wordt de weg als 'stoffig' aangegeven. Met de aanleg en daarop volgende uitbreidingen van het vliegveld tussen Gilze en Rijen, gelegen over het wegtracé, is de Nieuwstraat abrupt onderbroken. Met de latere aanleg

van de Rijksweg A58 stopt het wegtracé aldaar. De oorspronkelijke vorm van het tracé is in het bestaand stedelijk gebied van Gilze nog goed herkenbaar. Deze structuur wordt begeleid door lintbebouwing welke veelal strak in de rooilijn is gebouwd. Vanuit historisch perspectief vormt het plangebied, vanwege de teruggelegen ligging van de voormalige maalderij, een dissonant in deze lintbebouwde structuur. Vanwege de bij de maalderij uit te oefenen bedrijfsactiviteiten, waarvoor onder andere goederen langs de voorgevel omhoog en omlaag dienden te worden getakeld, was echter een ruim voorerf noodzakelijk. Vanwege de cultuurhistorische waarde van dit gebouw, welke is aangemerkt als Rijksmonument, is het voortzetten van de lintbebouwing aan de straat niet wenselijk. Door nieuwe bebouwing uitsluitend op het achtererf te positioneren wordt de unieke en uitzonderlijke positie van de voormalige maalderij benadrukt. Maalderij 't Stoom is een voorbeeld van de overgangperiode van de traditionele windmolen naar de machinale maalderij. Het complex is in ambachtelijk-traditionele stijl gebouwd en heeft veel overeenkomsten met de leerlooierijen in de regio. Vanwege deze voorbeeldfunctie van het type gebouw, maar ook de nog redelijk in tact zijnde bouwhistorie in het pand, heeft het gebouw monumentale waarde. In het voorliggende plan wordt de bebouwing van de voormalige maalderij gerestaureerd en in geringe mate uitgebreid. Om voldoende kostendragers voor de restauratie van het Rijksmonument te genereren wordt, naast de realisatie van de grondgebonden woningen, ook aan dit gebouw een woonfunctie gegeven. De cultuurhistorische waarden van het gebouw worden hierdoor niet aangetast.

#### *Conclusie*

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige plan rekening houdt met cultuurhistorische waarden in het plangebied en in de naaste omgeving.

#### **Archeologie**

##### *Toetsingskader*

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. De uitgangspunten van dit verdrag dienen te worden vertaald in nationale wetgeving. In Nederland heeft deze vertaling plaatsgevonden in de Erfgoedwet, welke in werking is getreden op 1 juli 2016. Ten aanzien van het aspect 'archeologie' is in art. 9.1, lid 1 van de Erfgoedwet, welk artikel een deel van het overgangsrecht regelt, bepaald dat tot het tijdstip waarop de Omgevingswet in werking treedt onder meer Hoofdstuk V, paragraaf 1 van de inmiddels vervallen Monumentenwet 1988 van toepassing blijft. In Hoofdstuk V, paragraaf 1 is vastgelegd dat een gemeente in de ruimtelijke besluitvorming (w.o. bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen voor planologisch afwijken) rekening dient te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten (artt. 38a t/m 41 Monw 1988). Daartoe kan de gemeente in dat besluit regels stellen, bijvoorbeeld tot het doen van archeologisch onderzoek. Het al dan niet stellen van regels ten aanzien van archeologie dient te rusten op voldoende informatie over de archeologische situatie (ECLI:NL:RVS:2011:BU7102, r.o. 2.9.7). Deze informatie kan worden verkregen door gebiedsdekkende kaarten waarop archeologische verwachtingswaarden zichtbaar zijn. Op basis hiervan kan archeologisch beleid worden ontwikkeld.

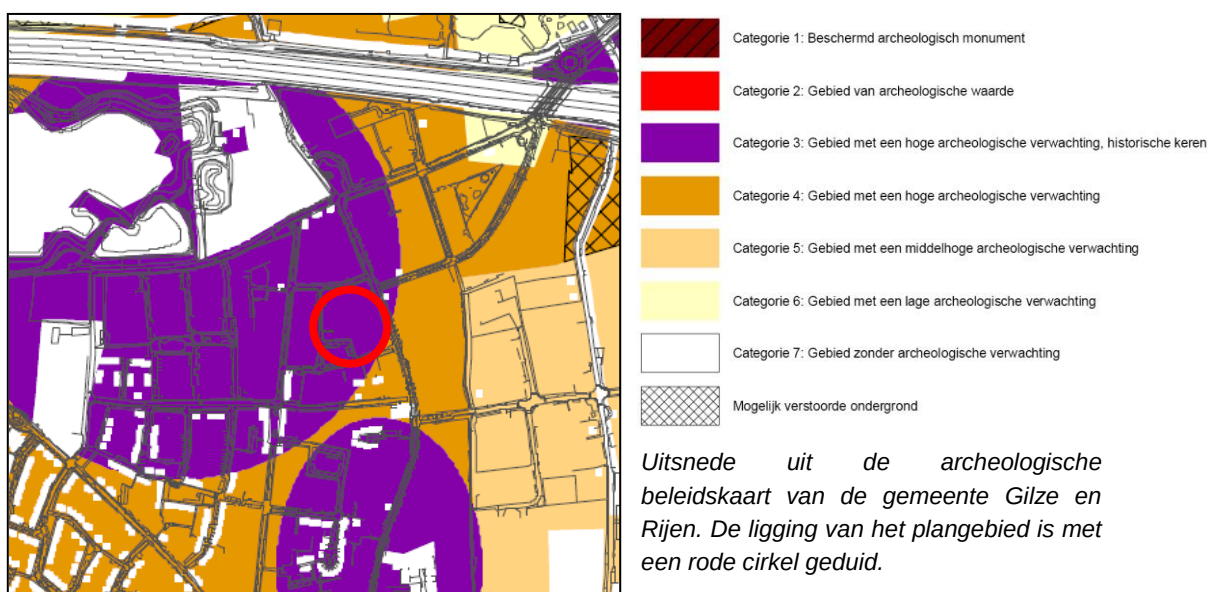
##### *Beleid gemeente Gilze en Rijen*

De gemeente Gilze en Rijen heeft het beleidsplan "Gilze en Rijen, van onderaf bekeken" vastgesteld. Dit beleidsplan heeft betrekking op de archeologische monumentenzorg in de gemeente. Als onderdeel van het beleidsplan is een archeologische beleidskaart vastgesteld. Voor het gehele gemeentelijke grondgebied zijn verschillende beleidscategorieën aangewezen

op basis waarvan al dan niet archeologisch onderzoek dient te worden verricht bij bouwplannen.

#### Beoordeling

Op de archeologische beleidskaart van de gemeente Gilze en Rijen is zichtbaar dat het plangebied is gelegen in een zone waarvoor een hoge archeologische verwachting geldt (categorie 3). In deze zone geldt dat voor bodemroerende werkzaamheden die een groter oppervlak beslaan dan 250 m<sup>2</sup> en dieper reiken dan 0,4 meter een archeologische onderzoeksplicht geldt. Deze ondergrens voor onderzoek wordt door het voorliggende initiatief overschreden, derhalve dient een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.



Door Econsultancy bv is in mei 2014 een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. De rapportage van dit onderzoek is bijgesloten in de bijlagen. Uit het onderzoek dat het plangebied of op een dekzandplateau (met of zonder oud-bouwlanddek) dan wel terrasafzettingsswelingen is gelegen. Kijkend naar de bodemeenheden in de directe omgeving ligt het plangebied of op podzolgronden, danwel duinvaaggronden dan wel hoge zwarte enkeerdgronden. Uitgaande van de AHN ligt het plangebied op de rand van het dekzandplateau tegen de terrasafzettingsswelingen aan. Uit deze landschappelijke ligging zou het plangebied vanaf het Paleolithicum gunstig zijn geweest voor jagers-verzamelaars en vanaf het Neolithicum voor landbouwers. De archeologische verwachting is voor alle perioden dan ook hoog. Uit de archeologische gegevens die verzameld zijn uit het onderzoeksgebied blijkt dat er in de omgeving van het plangebied sporen van menselijke activiteit zijn waargenomen van het Paleolithicum tot en met de Nieuwe tijd, met een nadruk op de periodes Bronstijd tot en met Nieuwe tijd. Volgens historische gegevens ligt het plangebied tot 1892 in agrarisch gebied. Hierna is het gedeeltelijk in gebruik als industrieel complex, de Maalderij. Constructies die met deze Maalderij te maken hebben maar nu niet meer zichtbaar zijn boven het maaiveld kunnen onder het maaiveld bewaard zijn gebleven. Deze industriële archeologie kan een aanvullende waarde zijn voor het bouwhistorisch monument.

Op basis van het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied uit het oogpunt van meerdere verschillende tijdvakken archeologisch waardevol kan zijn. Om archeologische resten veilig te

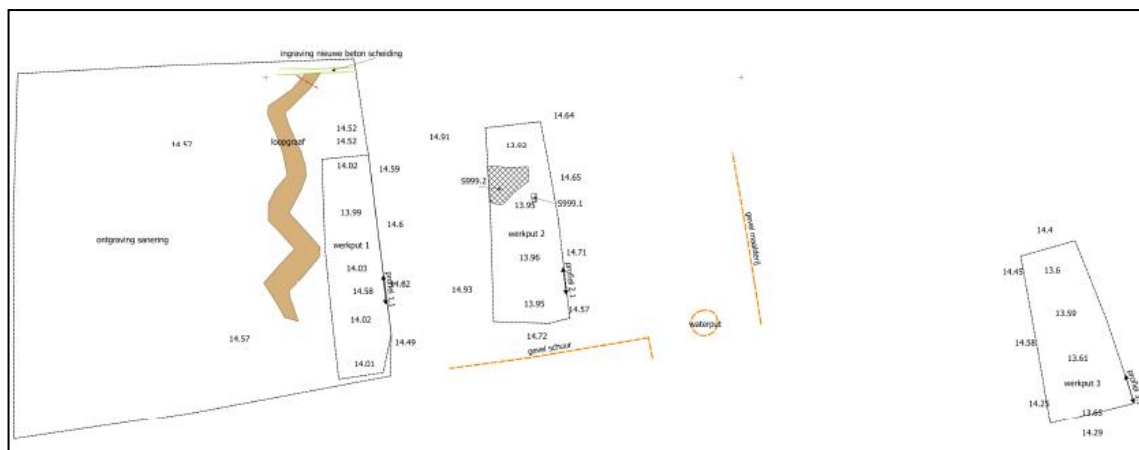
stellen is voor beide tijdvakken een ander type archeologisch onderzoek noodzakelijk. Door het bevoegd gezag is derhalve een selectiebesluit genomen waarin wordt aangegeven welk tijdvak en derhalve welk type archeologisch vervolgonderzoek binnen Gilze het meeste prioriteit heeft. Het selectiebesluit, bijgesloten in de bijlagen, gaat uit van een vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. Middels dit onderzoek wordt vastgesteld of en waar behoudenswaardige archeologische resten in het plangebied aanwezig zijn. Voor het gedeelte waar een bodemsanering plaats moet vinden dient dit te worden gedaan onder archeologische begeleiding.

Greenhouse Advies heeft op basis van de resultaten van het bureauonderzoek een archeologisch onderzoek verricht bestaande uit de archeologische begeleiding van de saneringswerkzaamheden en het proefsleuvenonderzoek, zoals voorgeschreven in het selectiebesluit. Dit onderzoek is opgenomen in de bijlagen van deze toelichting. Binnen het plangebied zijn tijdens het proefsleuvenonderzoek en de archeologische begeleiding van de saneringsgraafwerkzaamheden geen archeologische aan een nederzetting gerelateerde sporen aangetroffen. Wel is een restant van een loopgraaf aangetroffen, vermoedelijk uit de periode van de Tweede Wereldoorlog. Op basis van de resultaten van het veldonderzoek door middel van proefsleuven en de uitgevoerde archeologische begeleiding is het noodzakelijk om de aangetroffen loopgraaf verder te onderzoeken. De loopgraaf is aangetroffen in het westelijk deel van het plangebied, om deze reden blijft de archeologische dubbelbestemming hier gehandhaafd. De overige delen van het plangebied zijn vrij van het aspect archeologie. De dubbelbestemming wordt hier dan ook verwijderd. De gemeente heeft hierover reeds een selectiebesluit genomen,



*Links: ligging van de putten en de sanering ten behoeve van het aanvullend archeologisch onderzoek.*

*Onder: Ligging loopgraaf ten opzichte van werkputten. De loopgraaf blijft door middel van een archeologische dubbelbestemming beschermd in onderhavig bestemmingsplan.*



De aangetroffen loopgraaf wordt als behoudenswaardig geacht. Het Programma van Eisen dient aangepast te worden met een addendum voor de werkzaamheden. Dit addendum dient voorgelegd te worden aan de gemeente. De loopgraaf dient verder te worden gedocumenteerd tijdens de aanleg van de bouwput, zo kan dubbel grondverzet voorkomen worden. Om het vervolgonderzoek in het kader van de loopgraaf te verzekeren is voor het westelijk deel van het plangebied een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – A' opgenomen. Het overige deel van de gronden is conform het selectiebesluit vrijgegeven van archeologische waarde. Alhier is de archeologische dubbelbestemming dus niet opgenomen.

In het selectiebesluit is opgenomen dat het tevens van belang is om voorafgaand aan het vervolgonderzoek, onderzoek plaats dient te vinden naar explosieveren. Pas nadat het terrein veilig is bevonden met betrekking tot explosieven, kan een definitief waarderend onderzoek uitgevoerd worden. Het uitvoeren van een explosievenonderzoek kan gelijktijdig met het aanleggen van de bouwputten plaatsvinden. Het uitvoeren van dit onderzoek is geborgd in de regels van onderhavig bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone – munitie'.

#### *Conclusie*

Voor de gronden ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – A' is vervolgonderzoek noodzakelijk in verband met de aldaar aangetroffen loopgraaf. De dubbelbestemming op het overige deel van de gronden is verwijderd. Ten tijde van het aanleggen van de bouwputten dient vervolgonderzoek naar de loopgraaf plaats te vinden. Dit dient vergezeld te gaan van een onderzoek naar Niet Gesprongen Explosieven. Ook dit laatste is met een regeling geborgd in dit bestemmingsplan.

## **5.5 Natuur**

### **Gebiedsbescherming**

#### *Toetsingskader*

De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt daarmee het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen. De gebiedsbescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in hoofdstuk 2 van de Wnb. Onderdeel van deze gebiedsbescherming wordt gevormd door het Programma Aanpak Stikstof 2015 – 2021 (PAS), welke in werking is getreden per 1 juli 2015. Het PAS betreft een programma, voorheen op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 en gecontinueerd onder de Wnb, en heeft als doel om de depositie van stikstof op de Natura 2000-gebieden te verminderen, de natuur te versterken en ruimte te bieden voor economische ontwikkelingen.

#### *Beoordeling*

Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, "Regte Heide & Riels Laag", bevindt zich op circa 7 kilometer afstand ten zuidoosten van het plangebied. Natura 2000-gebieden kunnen schade

ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, optische verstoring, verzuring en vermesting. In de onderhavige situatie is er sprake van een toevoeging van enkele woningen. Gelet op de aard van onderhavig initiatief is er geen sprake van relevante emissies of overige effecten. Gelet op de afstand en de beperkte omvang van de toevoeging, heeft onderhavige ontwikkeling met zekerheid geen mogelijk effect tot gevolg op de Natura 2000-gebieden.

#### *Conclusie*

Onderhavig initiatief voldoet aan de vereisten ten aanzien van gebiedsbescherming.

### **Soortenbescherming**

#### *Toetsingskader*

De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt daarmee het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen. Voor de soortenbescherming is wettelijk bovendien rechtstreeks verwezen naar het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn. Het beschermingsregime betreffende soorten (flora en fauna) is opgenomen in hoofdstuk 3 van de Wnb. De verbodsbepalingen zijn hierbij afhankelijk gesteld van de soort (en daarmee de opname van die soort op de diverse lijsten) en de voorgenomen handelingen. Bovendien is een algemeen geldende zorgplicht opgenomen om handelingen achterwege te laten of maatregelen te treffen, om te voorkomen dat nadelige gevolgen ontstaan voor in het wild levende dieren en planten. Conform de Wet natuurbescherming is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde soorten binnen het plangebied. Vanuit die kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid met de verbodsbepalingen uit de Wnb. Conform vaste jurisprudentie kan een plan worden vastgesteld indien aannemelijk wordt gemaakt dat het aspect flora en fauna niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

#### *Beoordeling*

Door Econsultancy bv is in mei 2014 een quickscan flora en fauna uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. De rapportage van het onderzoek is bijgesloten in de bijlagen. Het onderzoek heeft zich met name toegespitst op het terrein rondom de voormalige maalderij, aangezien de bestemming van de voormalige maalderij zelf niet wezenlijk wijzigt. Het verruimen van de gebruiksmogelijkheden en het plegen van een aanbouw aan de voormalige maalderij zijn in ecologisch opzicht ondergeschikt aan de overige beoogde ontwikkelingen. Voor het overige terrein wijzigt de bestemming en worden bouwactiviteiten voorzien, waardoor de aanwezige vegetatie wordt verwijderd en de achter op het perceel gelegen werkschuur wordt gesloopt. Het onderzoek heeft zich met name toegespitst op het westelijke deel van het perceel en geeft daarnaast een doorzicht naar de ecologische waarden rondom de voormalige maalderij. Uit het onderzoek blijkt de geschiktheid van het plangebied voor diverse soortgroepen en de relatie tot beschermde natuurgebieden. De resultaten laten zich samenvatten in de volgende tabel.



| Soortgroep               |                    | Geschied habitat | Ingrep verstorend    | Nader onderzoek | Ontheffings-aanvraag            | Bijzonderheden / opmerkingen                                                                                 |
|--------------------------|--------------------|------------------|----------------------|-----------------|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Broedvogels              | algemeen           | ja               | mogelijk             | nee             | nee                             | verwijderen vegetatie en start eventuele werkzaamheden aan maalderijgebouw buiten het broedseizoen uitvoeren |
|                          | jaarrond beschermd | nee              | nee                  | nee             | nee                             | -                                                                                                            |
| Vleermuizen              | verblijfplaatsen   | ja               | mogelijk             | ja              | afhankelijk van nader onderzoek | heeft alleen betrekking op de voormalige maalderij, niet op de te slopen werkschuur                          |
|                          | foerageergebied    | ja               | nee                  | nee             | nee                             | -                                                                                                            |
|                          | vliegroutes        | nee              | nee                  | nee             | nee                             | -                                                                                                            |
| Grondgebonden zoogdieren |                    | ja               | incidenteel mogelijk | nee             | nee                             | aandacht voor zorgplicht                                                                                     |
| Amfibieën                |                    | ja               | incidenteel mogelijk | nee             | nee                             | aandacht voor zorgplicht                                                                                     |
| Reptielen                |                    | nee              | nee                  | nee             | nee                             | -                                                                                                            |
| Vissen                   |                    | nee              | nee                  | nee             | nee                             | -                                                                                                            |
| Ongewervelden            |                    | nee              | nee                  | nee             | nee                             | -                                                                                                            |
| Vaatplanten              |                    | nee              | nee                  | nee             | nee                             | -                                                                                                            |
|                          |                    |                  |                      |                 |                                 |                                                                                                              |
| Gebiedsbescherming       |                    | Gebied aanwezig  | Ingrep verstorend    | Nader onderzoek | Vergunning-plicht               |                                                                                                              |
| Natura 2000              |                    | op ± 6,5 km      | nee                  | nee             | nee                             | -                                                                                                            |
| EHS                      |                    | op ± 420 m       | nee                  | nee             | nee                             | -                                                                                                            |
| Groenblauwe mantel       |                    | op ± 1 km        | nee                  | nee             | nee                             | -                                                                                                            |

Uit het onderzoek blijkt dat een gedeelte van het plangebied mogelijk geschikt is als habitat voor vleermuizen en dat ingrepen hier verstorend kunnen werken. De werkschuur is wegens het ontbreken van een spouwmuur of andere verblijfsmogelijkheden niet geschikt als vaste rust- en verblijfplaats voor vleermuizen. Daarbij is de werkschuur met enige regelmaat in gebruik voor menselijke activiteiten, waarbij de lichten aan staan en met machines wordt gewerkt. Hierdoor zullen vleermuizen ook niet los in de schuur gaan hangen. De aanwezigheid van een vaste rust- en verblijfplaats in de schuur is ecologisch gezien met voldoende zekerheid uitgesloten. De voormalige maalderij is mede vanwege de vele tochtgaten in het dak verre van optimaal als vaste rust- en verblijfplaats voor grote groepen vleermuizen. Daarbij zijn er veel duiven in het gebouw aanwezig die voor relatief veel verstoring zorgen in de vorm van vliegactiviteiten en stof. Verder zijn er bij de inpandige inspectie tijdens het veldbezoek geen uitwerpselen of prooirestanten van vleermuizen aangetroffen. Op basis van bovenstaande argumenten is het niet aannemelijk dat de voormalige maalderij in gebruik is door vleermuizen kraam- of winterverblijfplaats. De aanwezigheid van een zomer- of paarverblijfplaats van één of enkele individuen is echter niet uit te sluiten. Bij de renovatie van de voormalige maalderij, welke overigens geen directe relatie heeft met de voorliggende bestemmingsplanherziening, kan er dan ook sprake zijn van verstoring ten aanzien van een verblijfplaats van een vleermuizensoort. Bij de sloop van de werkschuur en de voorgenomen nieuwbouw is er geen sprake van mogelijke verstoring ten aanzien van een vleermuizenverblijfplaats. Het is door de onderlinge afstand tot de bebouwing in de omgeving niet aannemelijk dat er in de directe invloedssfeer van de onderzoekslocatie potentiële verblijfplaatsen aanwezig zijn die negatieve invloed kunnen ondervinden van de voorgenomen bouwplannen. De onderzoekslocatie zal, gelet op het aanwezige habitat, gebruikt kunnen worden door enkele in de omgeving verblijvende gewone dwergvleermuizen om te foerageren. De plannen zullen echter geen aantasting van belangrijk foerageerhabitat vormen. Door de voorgenomen ingreep zal het aanbod van foeragemogelijkheden voor eventueel in de omgeving aanwezige vleermuizen niet in het

geding komen, in de naast gelegen 'groene' tuinen is voldoende vergelijkbaar foerageerhabitat voor vleermuizen aanwezig.

De Natuur- en Landschapsvereniging Gilze en Rijen heeft een melding gedaan dat er gierzwaluwen broeden in de voormalige maalderij. Bij aanpassingen aan het bouwwerk van bouwkundige aard is het mogelijk dat de geschiktheid van het gebouw voor gierzwaluwen in de toekomst verminderd. Om dit te voorkomen worden bouwkundige maatregelen getroffen aan de gevels en mogelijk ook de kap. Zo worden nestmogelijkheden behouden. Bij het realiseren wordt er tevens rekening mee gehouden dat werkzaamheden zo veel mogelijk buiten het broedseizoen plaatsvinden.

#### *Conclusie*

Geconcludeerd kan worden dat voor de onderhavige bestemmingsplanwijziging voldoende aannemelijk is dat aan de Wet natuurbescherming wordt voldaan. Uitsluitend in het gebouw van de voormalige maalderij dient nader ecologisch onderzoek plaats te vinden naar het voorkomen van vleermuizen. Middels het voorliggende bestemmingsplan zal de maalderij in geringe mate worden vergroot en worden verder uitsluitend de gebruiksmogelijkheden vergroot. De geplande restauratie van het gebouw is niet afhankelijk van de voorliggende bestemmingswijziging; de inpandige bouw- en herstelwerkzaamheden zijn immers ook mogelijk binnen het vigerende planologische kader. Het aspect flora- en fauna is dan ook voldoende beschouwd ten behoeve van de voorliggende bestemmingswijziging. Ten behoeve van de restauratie van de maalderij, welke noodzakelijk is voor de aanbouw kan worden gepleegd, wordt een vleermuizenonderzoek uitgevoerd. Verder wordt rekening gehouden met het uitvoeren van werkzaamheden buiten het broedseizoen.

## **5.6 Akoestiek**

### **Wegverkeerslawaaï**

#### *Toetsingskader*

Op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan als bedoeld in art. 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de waarden als bedoeld in art. 82 t/m 85 van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone rondom een weg als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in art. 1 Wgh en art 1.2 Bgh – het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);
- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

Artikel 74 lid 2 Wgh regelt dat indien de bovengenoemde ontwikkelingen zijn gelegen binnen een als 'woonerf' aangeduid gebied of in een zone nabij wegen waarvoor een maximum snelheidsregime van 30 km/u geldt, de betreffende waarden niet in acht hoeven te worden genomen.

Uit een akoestisch onderzoek moet blijken of, indien sprake is van een van de bovengenoemde ontwikkelingen binnen een zone als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh, deze binnen de waarden valt

zoals voor diverse typen ontwikkelingen is vastgelegd in de Wgh. De grenswaarde voor de toelaatbare etmaalwaarde van de equivalente geluidbelasting van wegen binnen zones langs wegen is voor woningen 48 dB. In bijzondere gevallen is een hogere waarde mogelijk; Burgemeester en Wethouders zijn binnen de grenzen van de gemeente en onder voorwaarden bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting.

#### *Beoordeling*

Door Econsultancy bv is in juni 2014 een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. De rapportage van het onderzoek is bijgesloten in de bijlagen. Uit het onderzoek blijkt dat het plangebied is gelegen in de onderzoekszone van de Nieuwstraat, welke straat een maximum snelheidsregime van 50 km/u kent. Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat de ten hoogste op te treden geluidsbelasting wordt overschreden op zowel de oostgevel als de noordgevel van de voormalige maalderij (één woning). Daar de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting wordt overschreden is een maatregelenstudie uitgevoerd. Uit deze studie blijkt dat ter plaatse geen bron- of overdrachtsmaatregelen getroffen kunnen worden. Dit stuit op financiële, verkeerskundige en stedenbouwkundige bezwaren. De overschrijding van de voorkeursgrenswaarde bedraagt, afhankelijk van de waarneemhoogte, circa 5 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. Ten behoeve van het voorliggende plan wordt gelijktijdig met de tervisielegging een procedure Hogere Waarden doorlopen. Ter plaatse van de overige vier te realiseren woningen wordt de voorkeursgrenswaarde niet overschreden.

#### *Conclusie*

De voorkeursgrenswaarde wordt overschreden ter plaatse van de noord- en oostgevel van de voormalige maalderij. Ten behoeve van deze overschrijding wordt een procedure Hogere Waarden doorlopen. Bij de overige te realiseren woningen vindt geen overschrijding van de voorkeursgrenswaarde plaats.

## **5.7 Bedrijven en milieuzonering**

#### *Toetsingskader*

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG. Bedrijven zijn hierin opgenomen in een tabel, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan (enigszins) van afgeweken worden in situaties waarin geen sprake is van een rustige woonwijk of bij afwijkende bedrijven. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

#### *Beoordeling*

Ten aanzien van het aspect bedrijven en milieuzonering zijn zowel de op dit moment in het plangebied en omgeving aanwezige functies als de planologisch mogelijk gemaakte functies beschouwd. Geconstateerd is dat het plangebied niet is gelegen in geurcontouren van veehouderijen die op basis van de Wet geurhinder en veehouderij gelden en eveneens niet is

gelegen binnen een 50 dB(A) contour die op basis van de Wet geluidhinder rondom gezoneerde bedrijventerreinen is gelegen. Ten aanzien van het garanderen van een goed woon- en leefklimaat is de omgeving van het plangebied in een straal van 100 meter rondom het plangebied gescreend op het voorkomen van milieuhinderlijke bedrijvigheid. Een straal van 100 meter komt overeen met de grootste afstand behorende bij categorie 3 bedrijven genoemd in de VNG publicatie. Uit deze beoordeling is gebleken dat er binnen deze afstand een aantal bedrijfslocaties zijn gevestigd welke vallen onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit. Alle bedrijven, met name gevestigd aan de Nieuwstraat, kennen lichte bedrijfsactiviteiten zoals detailhandel, horeca of kantoorfuncties. Volgens het vigerende bestemmingsplan kennen deze bedrijfslocaties de bestemming 'Gemengd' met bijbehorende aanduidingen als 'horeca' (+ categorie) of 'detailhandel'. Binnen deze bestemmingen zijn uitsluitend bedrijfsmatige activiteiten toegestaan met de categorieën 1 en 2. De maximale afstand welke geldt voor bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 2 is 30 meter. Aangezien voor het plangebied uitgegaan kan worden van de gebiedstypering 'gemengd gebied' (er zijn diverse gemengde functies in de omgeving), mogen de vaste richtafstanden met één stap verkleind worden. Dit houdt in dat de vaste afstand van 30 meter teruggebracht mag worden naar een afstand van 10 meter. Gelet op deze overweging en de grotere afstand dan 10 meter (namelijk 15 meter en meer), is aannemelijk dat bedrijfsmatige activiteiten welke op de betreffende percelen kunnen worden ontplooid, geen beperkende invloed zullen hebben op de onderhavige ontwikkeling.

Binnen het plangebied worden in de bebouwing van de voormalige maalderij de thans ook toegestane bedrijfsmatige activiteiten opnieuw toegestaan, inclusief maatschappelijke dienstverlening. Deze laatste functie wordt echter beperkt tot uitsluitend de mogelijkheid tot vestiging van een afscheidshuis. Onder maatschappelijke dienstverlening (in volle breedte) kan namelijk ook een kinderopvang worden verstaan. De hinder van deze laatstgenoemde activiteit, in combinatie met het feit dat hierbij ook van de buitenruimte gebruik wordt gemaakt, is namelijk dermate groot dat ter plaatse van de direct aangrenzende nieuw te realiseren woningen een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat kan ontstaan. Een afscheidshuis kan worden gecategoriseerd als een 'uitvaartcentrum' als opgenomen onder SBI 2008: 9603 van de VNG-publicatie. Een uitvaartcentrum betreft milieucategorie 1. In gemengd gebied geldt hiervoor een richtafstand van 0 meter, waardoor het afscheidshuis aanpandig aan de te realiseren patiowoning kan worden gerealiseerd.

Ten aanzien van kantoren en publiekverzorgende ambachten (milieucategorie 1) geldt dat deze eveneens goed te mengen zijn met woningen binnen het plangebied. Aanbevelenswaardig is het realiseren van een goede bouwkundige afscheiding tussen de (uit te breiden) bebouwing van de voormalige maalderij en de direct naastgelegen woning. In het bouwplan wordt rekening gehouden met deze benodigde goede bouwkundige afscheiding. Ten aanzien van parkeren, eveneens een aspect dat in de VNG-brochure is opgenomen, zijn de eisen hieromtrent opgenomen in Hoofdstuk 4 van deze toelichting.

### *Conclusie*

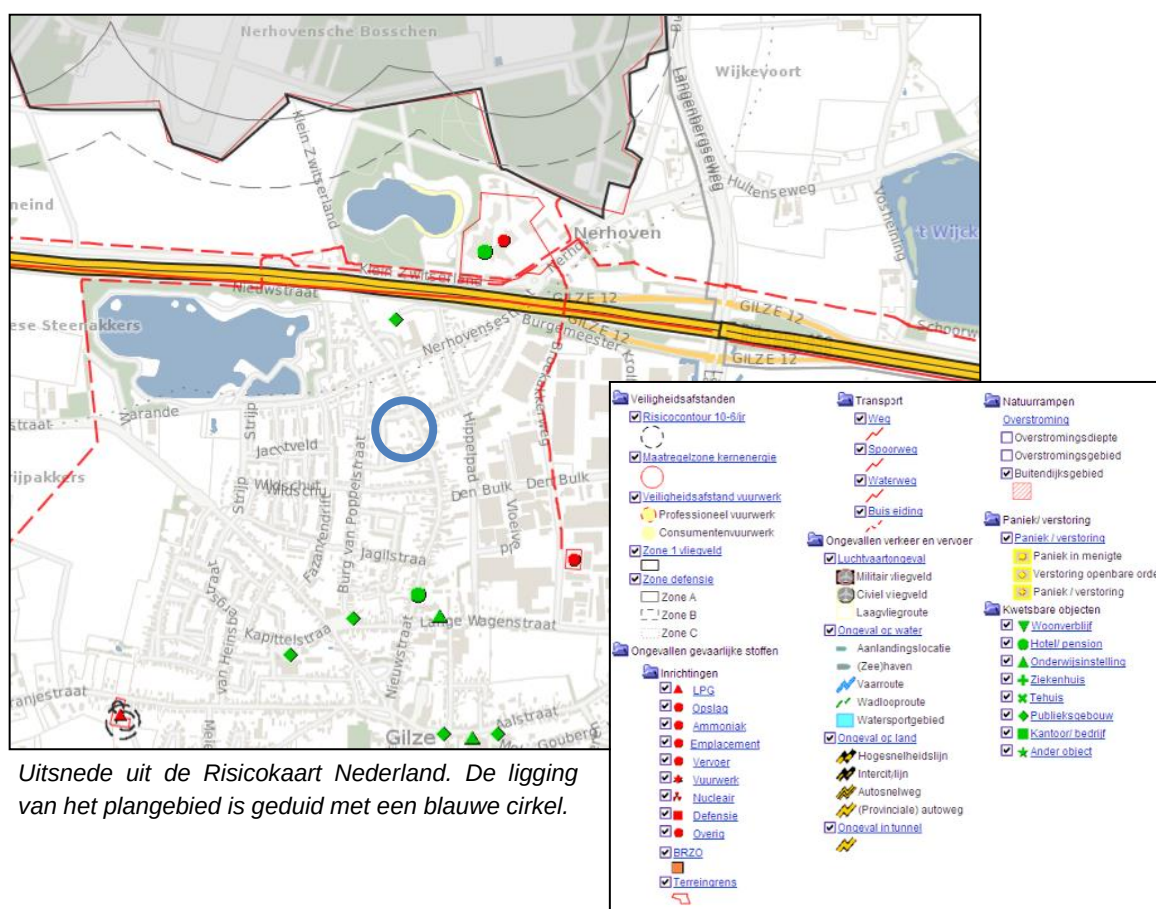
Geconcludeerd kan worden dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor de onderhavige wijziging. Maatschappelijke dienstverlening wordt niet in de volledige breedte toegestaan; uitsluitend de realisatie van een afscheidshuis is mogelijk.

## 5.8 Externe veiligheid

### Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

#### Toetsingskader

Het Bevi is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn o.a. standaardafstanden opgenomen waarbij wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico. Het Bevi is van toepassing op vergunningplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. In artikel 2, lid 1 van het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle bedrijven. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.



#### Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is het Register risicosituaties gevaarlijke stoffen (RRGS)<sup>1</sup> als ook de risicokaart geraadpleegd. Ten aanzien van het aspect inrichtingen is geconstateerd dat in de omgeving van het plangebied geen Bevi-inrichtingen aanwezig zijn. De dichtstbijzijnde risicogevende bronnen betreffen een gasdrukstation van de Gasunie aan de Broekakkerweg (380 m afstand)

<sup>1</sup> Het RRGS is een centraal landelijk register met gegevens over risicosituaties die in Nederland bestaan rond het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen.

en Hotel Gilze Rijen van keten Van der Valk aan Klein Zwitserland (640 m afstand). Deze locaties zijn op ruime afstand van het plangebied gelegen.

#### *Conclusie*

Het aspect Bevi-inrichtingen is geen belemmering voor de onderhavige wijziging.

### **Transport en externe veiligheid**

#### *Toetsingskader*

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient plaats te vinden aan de hand van de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, 31 juli 2012, waarin grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico zijn opgenomen. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het Basisnet Weg, Water en/of Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlage 2, 3 en 4 van de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen zijn opgenomen. Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan  $10^{-6}$  per jaar. Voor het Basisnet Weg geldt dat daar waar in de tabel van bijlage 2 van de circulaire de afstand '0' is vermeld het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan  $10^{-6}$  per jaar. In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) zijn regels opgenomen ten behoeve van de bescherming van buisleidingen.

#### *Beoordeling*

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante transportassen zijn gelegen is de professionele risicokaart geraadpleegd. De onderstaande transportassen zijn beoordeeld.

#### *- Rijks-, vaar- en spoorwegen*

Het plangebied ligt op ruime afstand van een rijks- (580 m), vaar- of spoorweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt (zoals opgenomen in bijlage 2, 3 en 4 van de circulaire). Gelet hierop zijn risicoberekeningen niet noodzakelijk en hoeven er geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied.

#### *- Buisleidingen*

Om te bepalen of er in de directe omgeving buisleidingen zijn gelegen waarop de circulaire van toepassing is, is het RRGs geraadpleegd. Uit het RRGs blijkt dat er binnen en in de nabijheid van het plangebied geen hogedruk buisleidingen zijn gelegen.

#### *Conclusie*

Het aspect transport en externe veiligheid vormt geen belemmering voor de onderhavige wijziging.

## **5.9 Kabels en leidingen**

#### *Toetsingskader*

De hierna volgende leidingen zijn planologisch relevant, voor zover zij geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer.<sup>1)</sup>



- a. hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- b. buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- c. buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- d. buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
- e. buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken<sup>2)</sup>

1. *'Leidingen die deel uitmaken van een inrichting' zijn leidingen binnen de inrichtingsgrens die in beheer zijn van de drijver van de inrichting én leidingen die in beheer zijn van derden waarmee een product wordt geleverd aan de betreffende inrichting (Laatgenoemde leidingen hebben een zgn. functionele binding met de inrichting, zoals bedoeld in de Wet milieubeheer).*
2. *Onder zgn. 'leidingen voor andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten' worden in ieder geval leidingen verstaan voor transport van nafta, waterstof, koolstofdioxide, stikstof, zuurstof, ethyleen en propyleen.*

### *Beoordeling*

Ter plaatse van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Indien nodig zal in een later stadium van onderhavig project een KLIC-melding worden uitgevoerd.

### *Conclusie*

Er zijn geen belemmeringen met betrekking tot de aanwezigheid van kabels en leidingen.

## **5.10 Luchtkwaliteit**

### *Toetsingskader*

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de Wet luchtkwaliteit in beeld te worden gebracht. Op 15 november 2007 is de 'Wet luchtkwaliteit' (Wlk) in werking getreden. Met de Wlk wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (Hoofdstuk 5 titel 2 Wm, Stb. 2007, 414) bedoeld. In de Wlk zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht. Met name de stoffen stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>) worden beleidsmatig relevant geacht. Het luchtkwaliteitonderzoek beperkt zich dan ook tot deze twee stoffen.

Een bestemmingsplan kan worden vastgesteld indien aannemelijk kan worden gemaakt dat:

- door de vaststelling (van het besluit), al dan niet in combinatie met maatregelen, de luchtkwaliteit niet in betekenende mate verslechtert (maximaal 1,2 µg/m<sup>3</sup>) (Wm artikel 5.16.1.c), ofwel dat;
- de luchtkwaliteit door de vaststelling (van het besluit), al dan niet in combinatie met de maatregelen, per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft (Wm artikel 5.16.1.b.1°), ofwel dat;
- bij een beperkte verslechtering van de luchtkwaliteit vanwege de vaststelling (van het besluit), de luchtkwaliteit in een gebied rondom de inrichting per saldo verbetert (Wm artikel 5.16.1.b.2°). De verbetering en verslechtering zullen beide moeten gelden voor overschrijdingssituaties en dienen te worden betrokken op de concentraties van NO<sub>2</sub> en/of PM<sub>10</sub>, ofwel dat;

- er geen grenswaarden worden overschreden.

In het Besluit 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Hierin is bepaald dat de concentratiebijdragen NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> als NIBM mogen worden beschouwd wanneer deze het jaargemiddeld maximaal 1,2 µg/m<sup>3</sup> bedragen. Wanneer hiervan sprake is, wordt voldaan aan artikel 5.16 eerste lid, onder c van de Wm en kan een uitgebreid luchtonderzoek achterwege blijven.

#### *Beoordeling*

De beoogde functie heeft geen significante verkeersaantrekkende werking. De ondergrens van NIBM betreft de realisatie van 1500 woningen en één ontsluitingsweg. Deze grens wordt niet gehaald; waardoor de ontwikkeling als NIBM is aan te merken.

#### *Conclusie*

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de onderhavige wijziging.

### **5.11 Vliegbasis Gilze - Rijen**

Gilze ligt op korte afstand ten zuiden van de vliegbasis Gilze-Rijen, waardoor diverse zoneringen over het dorp Gilze zijn gelegen, waaronder over het plangebied. Hierdoor gelden voor delen van het plangebied hoogtebeperkingen en/of beperkingen ten aanzien van het realiseren van geluidgevoelige bebouwing. Zo ligt het plangebied geheel binnen het horizontale obstakelvrije vlak van vliegbasis Gilze-Rijen (onderdeel van de Inner Horizontal en Conical Surface IHCS). Voor dit vlak geldt een bouwhoogtebeperking van 56 meter boven NAP. Er vanuit gaande dat het maaiveld ter hoogte van het plangebied maximaal 18 meter boven NAP ligt, betekent dit dat nergens in het plangebied hoger dan 38 meter mag worden gebouwd. In de bestemmingsregels is de IHCS planologisch verankerd.

### **5.12 Toetsing Besluit m.e.r.**

#### *Toetsingskader*

Behalve aan de uitvoeringsaspecten bedoeld in de Awb en het Bro dient ook te worden getoetst aan het Besluit m.e.r. Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009 (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland). Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

*Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling*

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

In het plangebied in het bestaand stedelijk gebied van Gilze wordt de ontwikkeling van 3 grondgebonden woningen voorgestaan en de verruiming van de gebruiksmogelijkheden van bestaande bebouwing met de functie 'wonen'. Het juridisch-planologisch mogelijk maken van deze functies dient getoetst te worden aan activiteit D 11.2 uit de Bijlage bij het Besluit m.e.r. Deze activiteit betreft een stedelijk ontwikkelingsproject. In het geval van een stedelijk ontwikkelingsproject is direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activiteit gaat om de bouw van 2.000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied of als de activiteit een omvang heeft van 100 hectare. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling ver beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r..

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit het onderhavige hoofdstuk, waaraan de resultaten van de toetsing juncto art. 3.1.6 Bro worden weergegeven, blijkt dat het plangebied niet ligt in of nabij een gebied dat beschermd wordt ten gevolge van de natuurwaarden. Het ontwikkelingsgerichte delen van plan liggen niet in de directe nabijheid van de Ecologische Hoofdstructuur, een Vogel- of Habitatrichtlijngebied en overig beschermd natuurgebied (Natura 2000). Op basis van de in het kader van het onderhavige plan onderzochte aspecten blijkt dat van externe werking op een Natura 2000 gebied geen sprake kan zijn. Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. In het plangebied is wel een Rijksmonument gelegen. Hieraan vinden echter geen wijzigingen plaats die in strijd zijn met de monumentenwet. De bebouwing wordt conserverend bestemd. Het plangebied is niet gelegen in een Bèlvéderegebied. In dit hoofdstuk zijn tevens de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling inderdaad geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

*Conclusie*

Zoals beschreven in de voorafgaande alinea's zijn er geen 'belangrijke nadelige milieugevolgen' te verwachten en daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.



## 6 FINANCIEEL – ECONOMISCHE UITVOERINGSASPECTEN

### 6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond.

### 6.2 Toepassing Grondexploitatiewet

#### *Toetsingskader*

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan of een projectafwijkingbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro):

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m<sup>2</sup> of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.000 m<sup>2</sup> bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m<sup>2</sup>.

Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is. Door als gemeente alle gronden en opstallen in eigendom te hebben, zelf de grondexploitatie te voeren en de bouwgrond uiteindelijk bouwrijp tegen een marktconforme prijs te leveren wordt ook voldaan aan de eis van verplichte kostenverhaal.

#### *Beoordeling*

Het voorliggende initiatief betreft de bouw van meerdere woningen en meerdere hoofdgebouwen. Derhalve is het plan exploitatieplanplichtig. De gemeente Gilze en Rijen sluit met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst af, waarin de verantwoordelijkheid voor gemaakte kosten wordt vastgelegd. Hierbij dient vermeld te worden, dat de gemeente alleen medewerking verleend aan het initiatief, als de exploitatiekosten van het initiatief voor de gemeente niet negatief zijn. De exploitatie is op deze manier anderszins verzekerd. Voor de realisatie van het plan hoeft door de gemeente geen investering gedaan te worden. De ontwikkelingskosten worden geheel door de initiatiefnemer gedragen.

#### *Conclusie*

Door het sluiten van een anterieure overeenkomst is de economische uitvoerbaarheid verzekerd.





## 7 JURIDISCHE ASPECTEN

### 7.1 Algemene opzet

Dit hoofdstuk bespreekt de wijze waarop het ruimtelijk en functioneel beleid voor het plangebied in het bestemmingsplan is vertaald. Bij het opstellen van de juridische regeling heeft het uitgangspunt centraal gestaan dat er een regeling geboden wordt die de ontwikkeling van het plangebied mogelijk maakt.

### 7.2 Opbouw van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit (bestemmings)planregels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De planregels zijn zodanig opgesteld dat wordt aangesloten bij de in de gemeente Gilze en Rijen gehanteerde systematiek. Het plan “Woongebied Gilze” (2012) is reeds opgesteld volgens deze systematiek, de regels zijn daarom gebaseerd op dit bestemmingsplan.

De *verbeelding* heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding omvat de gronden die voor de ontwikkeling van het plan van belang zijn. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken is gebaseerd op de huidige ruimtelijke situatie en de gewenste functies. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De *bestemmingsplanregels* regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden.

De bestemmingsplanregels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

In de *toelichting* wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ondanks het feit dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, fungeert de toelichting wel als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

### 7.3 Bestemmingsplanregels

#### **Hoofdstuk 1 Inleidende regels**

##### *Begrippen*

In het eerste artikel, ‘begrippen’, worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsbepalingen zijn opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Voor sommige begrippen worden in de SVBP en Bor omschrijvingen gegeven. Deze zijn overgenomen.

### *Wijze van meten*

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen, wordt in de 'wijze van meten' uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de 'wijze van meten' worden in de SVBP richtlijnen gegeven die zijn overgenomen in dit plan.

## **Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels**

Dit hoofdstuk omvat de op de afzonderlijke bestemming gerichte regels en omvat bij onderhavig bestemmingsplan de volgende artikelen:

### *Gemengd*

Binnen de bestemming 'Gemengd' is het mogelijk om de gronden en gebouwen op verschillende wijzen te gebruiken. Binnen deze bestemming zijn de functies kantoren, publiekverzendend ambacht en dienstverlening mogelijk. Eveneens is maatschappelijke dienstverlening mogelijk, met dien verstande dat dit uitsluitend is toegestaan in de vorm van een afscheidshuis. Daarnaast is het mogelijk om binnen het gebouw te wonen. Tegenover deze flexibele en ruime regeling voor het gebruik staat een relatief strakke regeling ten aanzien van het bouwen. Omdat de voormalige maalderij als Rijksmonument is aangewezen, is het niet toegestaan om essentiële wijzigingen aan dit bouwwerk aan te brengen. Binnen de bestemming wordt ruimte geboden om aan de westzijde van de voormalige maalderij een aanbouw te plegen. De maximale bouwhoogte hiervan bedraagt 3 meter.

### *Verkeer*

Binnen de bestemming 'Verkeer' zijn alle gebiedsontsluitings- en erftoegangswegen, voet- en fietspaden en alle overige verkeersvoorzieningen mogelijk.

### *Wonen*

Binnen de bestemming 'Wonen' is het toegestaan om drie grondgebonden woningen te realiseren. Door middel van aanduidingen is geregeld waar de patio woning en waar de twee-aaneengebouwde woningen mogen worden gebouwd. Per type woonbebouwing zijn bouwregels opgenomen. Een bijzonder aspect in de woonbestemming is dat een regeling is opgenomen voor mantelzorg. Dit wil zeggen dat onder voorwaarden, via een afwijkingsmogelijkheid, in vrijstaande bijgebouwen afhankelijke woonruimte gecreëerd kan worden. Er is daarbij aansluiting gezocht bij de provinciale voorbeeldregeling. Ook zijn meergeneratiewoningen via een afwijking van het bestemmingsplan mogelijk als bijzondere vorm van inwoning met familierelatie (ouder(s) – kind).

### *Waarde – Archeologie - A*

Het westelijke deel van het plangebied kent de bestemming 'Waarde – Archeologie - A' ten behoeve van de planologische bescherming van aanwezige archeologische waarden in relatie tot de aangetroffen loopgraaf. De regeling houdt in dat indien de bodem over een bepaald oppervlak en met een bepaalde diepte wordt geroerd, dan een archeologisch onderzoek plaats dient te vinden. Vooraleer nader onderzoek wordt uitgevoerd in het kader van de loopgraaf, dient conform de aanduiding 'veiligheidszone – munitie' onderzoek naar explosieven plaats te vinden.

Het stramien voor de bestemmingsplanregels is vastgelegd in de SVBP 2012. De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid;

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

### **Hoofdstuk 3 Algemene regels**

Dit hoofdstuk omvat de volgende artikelen:

#### *Anti-dubbelregel*

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een omgevingsvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

#### *Algemene bouwregels*

In de algemene bouwregels is bepaald dat bestaande maten en hoeveelheden, die afwijken van het bepaalde in dit bestemmingsplan en legaal aanwezig zijn, mogen worden aangehouden. Tevens is een regeling opgenomen met betrekking tot herbouw van gebouwen en met betrekking tot overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen van ondergeschikte bouwdelen.

#### *Algemene gebruiksregels*

In dit artikel zijn de algemeen geldende regels opgenomen ten aanzien van strijdig gebruik.

#### *Algemene aanduidingsregels*

Rondom Vliegbasis Gilze – Rijen zijn diverse zones gelegen waarbinnen regels gelden die strekken tot de bescherming van de werking van installaties die op de vliegbasis worden gebruikt. Eén van deze zones, de Inner Horizontal Conical Surface, is gelegen over het plangebied. Als gevolg van deze regels worden er beperkingen gesteld aan de bouwhoogte in het plangebied. Daarnaast is een veiligheidszone opgenomen ten behoeve van het uitvoeren van onderzoek naar explosieven in verband met het uitgraven van de aangetroffen loopgraaf ter plaatse.

#### *Algemene afwijkingsregels*

In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsregels opgenomen. Deze afwijkingen betreffen het bouwen van gebouwtjes van openbaar nut, het overschrijden van bebouwingsgrenzen, beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen en het oprichten van masten en antennes tot een bepaalde bouwhoogte.

### *Algemene wijzigingsregels*

In dit artikel zijn algemene wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor het bevoegd gezag om het bouwen van gebouwtjes van openbaar nut, het overschrijden van bebouwingsgrenzen, beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen mogelijk te maken.

### *Overige regels*

Op 29 november 2014 is de “Reparatiewet BZK 2014” in werking getreden (Stb. 2014, 458). Art. XXIII onderdeel H van de “Reparatiewet BZK 2014” voegt het nieuwe art. 133 toe aan de Woningwet. Art. 133, lid 1 Woningwet luidt dat (onder meer) art. 8, lid 5 Woningwet slechts van toepassing blijft tot het tijdstip van wijziging van een bestemmingsplan (ex art. 3.1 Wro) voor het gebied, doch uiterlijk tot 1 juli 2018. Art. 8, lid 5 Woningwet biedt thans de wettelijke grondslag voor het opnemen van stedenbouwkundige voorschriften in een gemeentelijke bouwverordening. Eén van deze bedoelde voorschriften betreft het reguleren van het ‘parkeren’. De term ‘wijziging van het bestemmingsplan’ komt niet voor in de Wet ruimtelijke ordening (Wro); deze wet gaat uit van de ‘vaststelling’ of de ‘inwerkingtreding’ van een nieuw bestemmingsplan. Logischerwijs kan in de plaats van ‘wijziging’ niet ‘vaststelling’ worden gelezen, omdat de stedenbouwkundige voorschriften uit de gemeentelijke bouwverordening dan zijn vervallen vóór de inwerkingtreding van het bestemmingsplan. En het ‘gat’ tussen vaststelling en inwerkingtreding kan in sommige gevallen, bijvoorbeeld bij schorsing van het bestemmingsplan, lang duren. Om die reden dient de wet zo te worden geïnterpreteerd dat de stedenbouwkundige voorschriften pas komen te vervallen als een nieuw bestemmingsplan in werking is getreden. Gelet op de “Reparatiewet BZK 2014” is in het onderhavige bestemmingsplan een parkeerregeling opgenomen. Bij inwerkingtreding van het onderhavige bestemmingsplan treedt deze parkeerregeling in de plaats van de regeling als opgenomen in de gemeentelijke Bouwverordening.

## **Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

### *Overgangsrecht*

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig bij een omgevingsvergunning worden afgeweken tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan.

### *Slotregel*

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan “Nieuwstraat 113a”.

## **8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID**

### **8.1 Inleiding**

In het bestemmingsplanproces bestaan diverse mogelijkheden tot communicatie. De voor dit voorliggende bestemmingsplan relevante communicatie wordt in dit hoofdstuk belicht.

### **8.2 Planologische procedure**

#### **Vooroverleg**

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Vóór het opstarten van de procedure is dit bestemmingsplan ter vooroverleg opgestuurd naar het Waterschap en naar de provincie Noord-Brabant. De Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) heeft laten weten dat wanneer geen nationaal belang gemoeid is, er geen vooroverleg gevoerd hoeft te worden. In dit geval is er inderdaad, zoals bij het beleidskader beschreven, geen nationaal belang gemoeid. Uitsluitend Waterschap Brabantse Delta heeft een vooroverlegreactie gegeven. De reactie is samengevat weergegeven en beantwoord in de in de bijlagen Nota inspraak en overleg bijgesloten. Naar aanleiding van de reactie is de waterparagraaf geactualiseerd met de sinds 1 maart 2015 geldende Keur.

#### **Inspraak**

Het gemeentebestuur kan op grond van de inspraakverordening de ingezetenen van de gemeente en belang hebbende natuurlijke personen en rechtspersonen bij de voorbereiding van (herziening van) bestemmingsplannen betrekken. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. Onderhavig bestemmingsplan heeft van 12 maart 2015 tot en met 22 mei 2015 voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen inspraakreacties ontvangen.

#### **Tervisielegging**

Na het wettelijk vooroverleg heeft het bestemmingsplan vanaf 24 juli 2018 voor een periode van zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. Tijdens deze terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan is ongewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad in de vergadering van 12 november 2018.



