

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35 - 37

4811 GB Breda

telefoon 076 - 5225262

fax 076 - 5213812

email info@c5s.nl

internet www.c5s.nl

kvk Breda 20083802

Gemeente Gilze en Rijen

Bestemmingsplan

"Villa Mol" te Gilze



Gemeente Gilze en Rijen

Bestemmingsplan "Villa Mol" te Gilze

Inhoud

1. Toelichting
 2. Bestemmingsplanregels
 3. Verbeelding
- id.nr. : NL.IMRO.0784.BPvillamol-VG01
d.d. : 17-09-2015

Projectleider: dhr. ing. T.A.B.M. de Kousemaeker
Status: vastgesteld op 28 september 2015

Toelichting

INHOUD

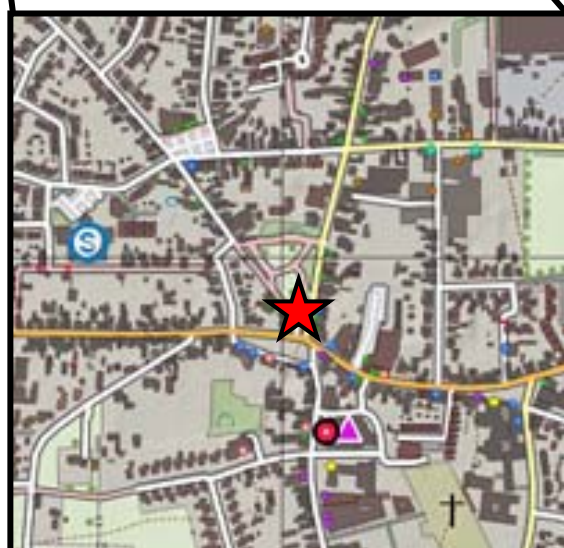
1	INLEIDING	3
1.1	Inleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied.....	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan.....	5
1.4	Leeswijzer	6
2	RUIMTELIJK BELEIDSKADER	7
2.1	Inleiding	7
2.2	Nationaal beleid	7
2.3	Provinciaal beleid	11
2.4	Gemeentelijk beleid	14
3	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	19
3.1	Inleiding	19
3.2	Gemeente Gilze en Rijen	19
3.3	Ruimtelijke structuur Gilze.....	19
3.4	Huidige situatie plangebied.....	20
4	PLANBESCHRIJVING	23
4.1	Planopzet.....	23
4.2	Bebouwingsstructuur en programma	23
4.3	Parkeren	25
5	PLANOLOGISCH RELEVANTE UITVOERINGSASPECTEN	29
5.1	Inleiding	29
5.2	Bodem.....	30
5.3	Waterhuishouding	31
5.4	Cultuurhistorie en archeologie	33
5.5	Flora en fauna.....	37
5.6	Akoestiek	40
5.7	Bedrijven en milieuzonering.....	41
5.8	Externe veiligheid	42
5.9	Kabels en leidingen.....	44
5.10	Luchtkwaliteit	45
5.11	Vliegbasis Gilze - Rijen.....	46
5.12	Toetsing Besluit m.e.r.	46
6	FINANCIËEL – ECONOMISCHE UITVOERINGSASPECTEN	49
6.1	Inleiding	49
6.2	Toepassing Grondexploitatiewet	49
7	JURIDISCHE ASPECTEN	51
7.1	Algemene opzet.....	51
7.2	Opbouw van het bestemmingsplan	51
7.3	Bestemmingsplanregels	52
8	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	55
8.1	Inleiding	55
8.2	Planologische procedure	55

Bijlagen bij de toelichting

- Bijlage 1 Cultuurhistorisch pand en object Bisschop De Vetplein 1 te Gilze
- Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 3 Boomeffectanalyse
- Bijlage 4 Vooroverlegreacties



De bebouwde kom van Gilze weergegeven op een topografische kaart. Bron: Open Topo 2014



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 het Bisschop De Vetplein 1 een pand gelegen dat mogelijkheden biedt voor inbreiding door intensivering van het ruimtegebruik. Dit pand, bekend onder de naam "Villa Mol", is beeldbepalend binnen het dorpsweefsel en vertegenwoordigd daarnaast een grote cultuurhistorische waarde. Sinds de bouw van het pand in 1892 heeft het gebouw meerdere gebruikers gehad, waarbij het pand tussen de wisselingen van gebruiker enkele periodes leeg heeft gestaan. Sinds het vertrek van de laatste gebruiker in 2006 staat het pand wederom leeg. Deze lange periode van leegstand is ongewenst vanwege de tot gevolg hebbende verslechtering van het leefklimaat op deze markante locatie en tevens vanwege de achteruitgang van de bouwkundige staat van het pand. Dit pand leent zich derhalve voor intensivering van het ruimtegebruik door inbreiding 'op maat'. Een initiatiefnemer beoogt aan dit principe invulling te geven door het pand te transformeren en uit te breiden. Ten eerste wordt voorgenomen de eerste en tweede bouwlaag van het pand in gebruik te nemen als kantoor en in de kap twee appartementen onder te brengen. Ten tweede wordt voorgenomen om het pand aan de noordzijde uit te breiden met een aanbouw. De aanbouw, bestaande uit twee bouwlagen, wordt betrokken bij de in het pand te vestigen kantoorfunctie. Ten aanzien van de aanbouw wordt rekening gehouden met de karakteristieke waarden van het aangrenzende Mollebos.

Doel en reikwijdte bestemmingsplan

De voorgenomen verruiming van de gebruiksmogelijkheden van het pand aan het Bisschop De Vetplein 1 met kantoren en twee wooneenheden is niet mogelijk in het vigerende bestemmingsplan "Centrumgebied Gilze", zoals vastgesteld op 27 mei 2013. Aangezien de voornoemde inpandige wijziging van het toegestane gebruik in Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is aangemerkt als 'geval' als bedoeld in art. 2.12 lid 1 sub a onder 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), kan voor dit onderdeel van de herontwikkeling van "Villa Mol" een omgevingsvergunning voor planologisch afwijken worden

verleend. De procedure om omgevingsvergunning welke het gebruik van het bestaande pand als kantoorruimte en ten behoeve van de realisatie van twee wooneenheden mogelijk maakt is recent doorlopen, op basis waarvan een vergunning is verleend. Met verlenen van deze omgevingsvergunning is het toegestane gebruik van het pand wel gewijzigd, maar blijft het bestemmingsplan ongewijzigd. Gelet op het systeem van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de wens om te komen tot actuele en overzichtelijke bestemmingsplannen, worden deze bij omgevingsvergunning verleende rechten voor het bestaande pand overgenomen in het onderhavige bestemmingsplan. De uitbreiding van het pand aan de noordzijde is eveneens niet mogelijk in het bestemmingsplan "Centrumgebied Gilze". Om dit onderdeel van de herontwikkeling van "Villa Mol" mogelijk te maken dient voor deze gronden een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet daarmee in de juridisch-planologische basis voor de totale voorgenomen herontwikkeling. Het plan kent samengevat de volgende doelen, namelijk:

- het juridisch-planologisch verankeren van bestaande rechten tot het gebruik van de bestaande bebouwing van "Villa Mol" als kantoor op de eerste en tweede bouwlaag en ten behoeve van het wonen in twee wooneenheden in de kap;
- het juridisch-planologisch mogelijk maken van de uitbreiding van het bestaande pand "Villa Mol" aan de noordzijde ten behoeve van de vestiging van kantoorruimtes.

Om een overzichtelijk kader te bieden voor de totale herontwikkeling van het pand aan het Bisschop De Vetplein 1 heeft in dit bestemmingsplan een beschrijving plaats van zowel de functiewijziging van de bebouwing als de uitbreiding van de bebouwing. De planologische toetsing ziet uitsluitend toe op de uitbreiding van de bebouwing.

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 de kern van het dorpscentrum van Gilze aan een plein waar de vijf oude linten die de structuurdragers van Gilze vormen bij elkaar komen op het Bisschop De Vetplein.

Begrenzing

Het plangebied wordt in het oosten begrensd door de rijbaan van de Nieuwstraat. In het noorden wordt de plangrens gevormd door de muur die grens vormt tussen het bestaande terras van "Villa Mol" en het achterliggende Mollebos. De westelijke begrenzing wordt gevormd door de rijbaan van het deel van het Bisschop De Vetplein dat naar het noordwesten uitloopt. Dit deel van het Bisschop De Vetplein heeft het karakter van een doodlopende straat. Aan de zuidzijde is de plangrens gelegen op de grens tussen de borders voor het pand en de daarvoor gelegen openbare pleinruimte.



Satellietfoto van het plangebied. Met een rode contour is de globale begrenzing van het plangebied geduid.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Toetsingskader

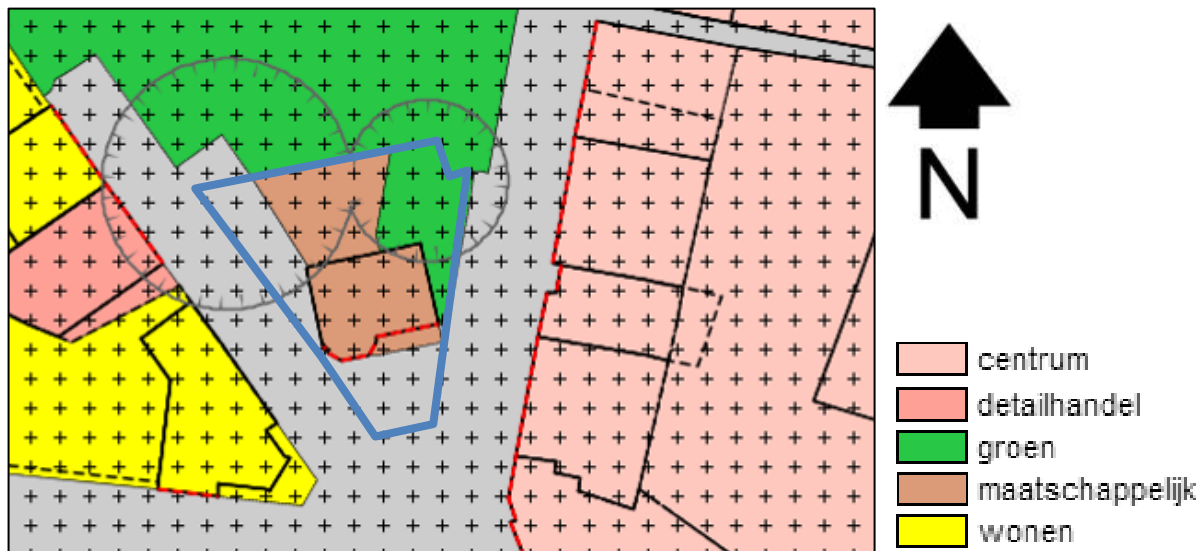
Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan “Centrumgebied Gilze”, zoals vastgesteld op 27 mei 2013. Ter plaatse van het plangebied vigeren de bestemmingen ‘Maatschappelijk’, ‘Verkeer’ en ‘Groen’. Binnen de bestemming ‘Maatschappelijk’ is het toegestaan gronden en bouwwerken te gebruiken ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen. Hieronder wordt verstaan: 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. Daarnaast geldt dat het pand is aangemerkt als ‘cultuurhistorisch waardevol en beeldbepalend’. Binnen de bestemming ‘Groen’ zijn de gronden bestemd voor groenvoorzieningen. Ter plaatse van het plangebied geldt tevens dat de gronden zijn bestemd voor de bescherming van monumentale bomen. Binnen het plangebied geldt tevens de bestemming ‘Waarde – Archeologie 2’.

Beoordeling

Het voorliggende initiatief tot realisatie van een aanbouw aan de noordzijde van het pand aan het Bisschop De Vetplein 1 is zowel strijdig met betrekking tot de regels voor het bouwen als de regels voor het gebruik. Ten aanzien van het bouwen geldt dat gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd. Aangezien een bouwvlak uitsluitend is opgenomen ter plaatse van de bestaande bebouwing, kan ten noorden van het pand niet worden gebouwd. Ten aanzien van het gebruik geldt dat de gronden ten noorden van het pand de bestemmingen ‘Maatschappelijk’ en ‘Groen’ kennen. Het gebruik van gronden ten behoeve van kantoor is niet toegestaan binnen deze bestemmingen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende bouwplan voor een aanbouw aan Villa Mol strijdig is met het vigerende bestemmingsplan. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een nieuwe juridisch-planologische regeling om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken.



Uitsnede van het vigerende bestemmingsplan "Centrumgebied Gilze", zoals vastgesteld op 27 mei 2013 ter plaatse van het plangebied. De begrenzing van het plangebied is weergegeven met een blauwe lijn.

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 voorgenoemde 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 radarverstoringsgebied). 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.

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.

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 radarverstoringgebied 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), 2012*Toetsingskader*

Met de inwerkingtreding op 1 oktober 2012 van art. 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) – de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ – geldt voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van decentrale overheden die (planologisch) nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken een bijzonder procesvereiste. Dit procesvereiste is gebaseerd op één van de nationale belangen als opgenomen in de SVIR, opgesteld door het Rijk. Dit nationale belang houdt in dat, ten behoeve van een goed systeem van ruimtelijke ordening, een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten plaats dient te vinden. Deze zorgvuldige afweging heeft tot doel om, vanuit een oogpunt van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, planologisch ongewenste versnippering en een onaanvaardbare leegstand te voorkomen. Het Rijk heeft er voor gekozen om, gedeeltelijk gebaseerd op de al langer geldende SER-ladder uit 1999, het procesvereiste vorm te geven als een determinerend-cumulatief werkende motivatieverplichting. De motivatieverplichting voor ruimtelijke besluiten, welke geldt voor de maximale planologische mogelijkheden inclusief flexibiliteitsinstrumenten (waarbij planologische saldering niet per definitie is toegestaan), bestaat uit drie eisen (treden):

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Beoordeling

In de definitiebepaling voor ‘stedelijke ontwikkeling’, als opgenomen in art. 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i Bro, luidende een ‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’ is geen ondergrens opgenomen. Hieruit volgt dat elke stedelijke ontwikkeling, hoe kleinschalig dan ook, is onderworpen aan de toepassing van de ladder. De ABRvS heeft daarentegen ten aanzien van een aantal typen (kleinschalige) ontwikkelingen een ondergrens aangenomen. De ondergrens hangt daarbij af van de ‘omstandigheden van het geval’ en wordt mede bepaald op basis van de aard en omvang van de ontwikkeling, de structuur van de

omgeving en de ruimtelijke uitstraling van de ontwikkeling. Er is recente jurisprudentie inzake een ruimtelijke ontwikkeling met vergelijkbare 'omstandigheden van het geval' als in de onderhavige situatie, waarbij de ruimtelijke ontwikkeling niet werd aangemerkt als 'stedelijke ontwikkeling'. Met andere woorden: de ontwikkeling was dermate kleinschalig dat deze niet werd aangemerkt als 'bedrijventerrein / kantoren' en derhalve niet als 'stedelijke ontwikkeling'. Aldus is dit type ontwikkeling door de ABRvS als ondergrens aangenomen.

De ontwikkeling als gewogen in de uitspraak van de ABRvS van 23 april 2014 (201306183/1/R3) betrof de realisatie van kleinschalige bedrijfsbebouwing met een oppervlakte van maximaal 400 m² buiten bestaand stedelijk gebied op een bestemmingsvlak van circa 2.360 m². De gronden binnen de bestemming 'Bedrijf' zijn op basis van de bijgevoegde Staat van Bedrijfsactiviteiten bestemd voor bedrijven in de milieucategorieën 1 t/m 3.1, waaronder kantoren. De ABRvS is van oordeel dat, gelet op de kleinschalige bedrijfsbebouwing die het plan mogelijk maakt en de beperkte omvang en de beperkte gebruiksmogelijkheden, het initiatief niet als 'stedelijke ontwikkeling' is aan te merken. Het onderhavige bestemmingsplan bevat de mogelijkheid voor de realisatie van een aanbouw ten behoeve van kantoor. In de aanbouw zal circa 170 m² bvo aan kantoor worden toegevoegd. Het bestemmingsvlak onder de aanbouw is circa 150 m² groot. De gebruiksmogelijkheden in het voorliggende bestemmingsplan zijn beperkter dan het plan in de voornoemde uitspraak, omdat in het voorliggende bestemmingsplan uitsluitend de kantoorfunctie mogelijk wordt gemaakt en geen andere bedrijfsactiviteiten. Gesteld kan worden dat de aard en omvang van de ontwikkeling geringer is dan de gehanteerde ondergrens door de ABRvS. De structuur van de omgeving is niet vergelijkbaar. Het plangebied dat voorlag bij de uitspraak van 23 april 2014 is gelegen in een kernrandzone; het onderhavige plangebied is gelegen in het bestaand stedelijk gebied. Gelet op de doelstelling van de ladder voor duurzame verstedelijking, het voorkomen van versnippering van het landschap, kan worden gesteld dat de ligging binnen bestaand stedelijk gebied beter aansluit bij dit doel. Ten aanzien van de ruimtelijke uitstraling kan worden gesteld dat deze bij het onderhavige initiatief relatief beperkt is. Geconcludeerd kan worden dat de realisatie van een aanbouw beneden de door de ABRvS gehanteerde ondergrens voor 'stedelijke ontwikkelingen' valt, zodat artikel 3.1.6 lid 2 Bro niet van toepassing is.

De ontwikkeling van kantoorruimte en twee woningen in de bestaande bebouwing van "Villa Mol" is reeds bij rechte mogelijk gemaakt en wordt conserverend bestemd in het voorliggende bestemmingsplan. Ten aanzien van 'conserverende plandelen' geldt in het licht van de ladder voor duurzame verstedelijking dat deze niet worden beschouwd als 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (ABRvS 201307360/1/R3, 25 juni 2014).

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling van de aanbouw dermate kleinschalig is dat geen sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'; de ondergrens zoals deze door de ABRvS is gesteld wordt niet overschreden. Ten aanzien van de bestaande bebouwing van "Villa Mol" geldt dat dit bestaande rechten zijn, welke (conserverend) worden overgenomen in dit bestemmingsplan. Er hoeft niet te worden getoetst aan de drie tredes 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.

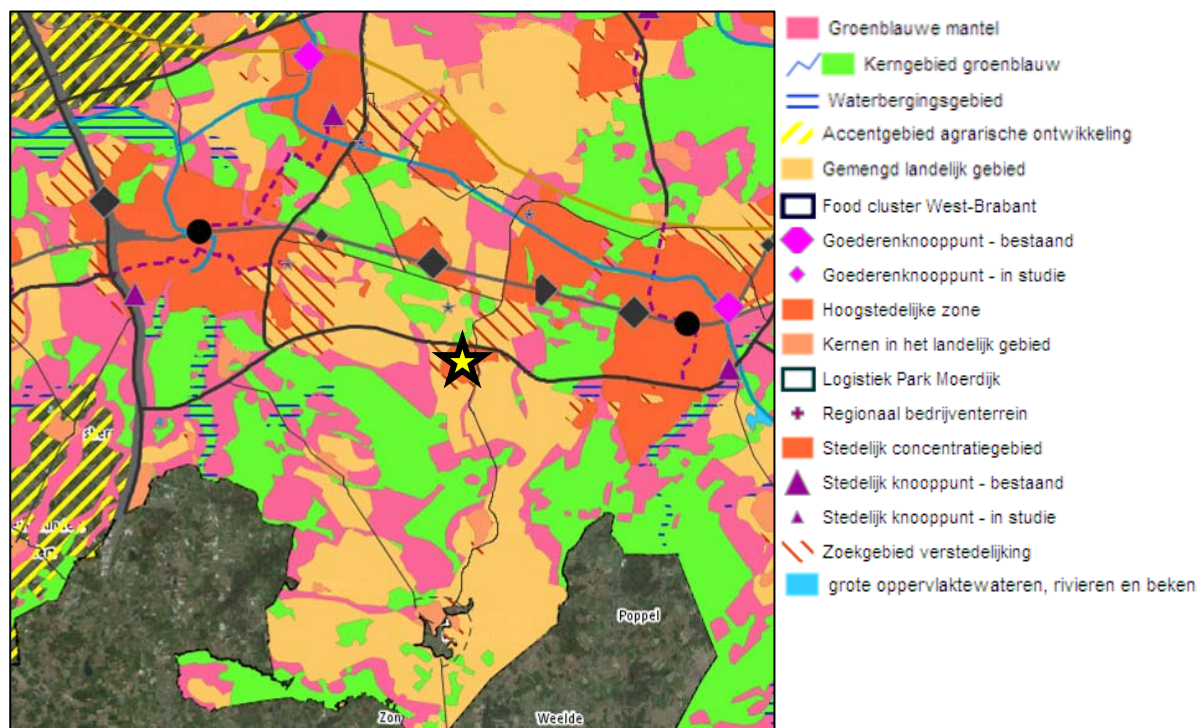
Het uitgangspunt van de beschermende rol is zorgvuldig ruimtegebruik. Bij ruimtelijke afwegingen betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. De provincie wil nieuw ruimtebeslag zoveel mogelijk voorkomen. Bij ontwikkelingen 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.

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. Binnen dit gebied is er ruimte voor de groei van de eigen bedrijvigheid en voor bedrijven die vanwege hun aard, schaal of functie niet (langer) passen in de kernen in het landelijke gebied. Regionale afstemming over de kwantiteit en kwaliteit van werklocaties heeft plaats in regionale ruimtelijke overleggen, in deze overleggen worden op basis van de principes zorgvuldig ruimtegebruik en de ladder voor duurzame verstedelijking afspraken gemaakt. Het voorliggende initiatief betreft zogenaamde 'eigen bedrijvigheid'. Het te vestigen bedrijf betreft een internationaal opererend, maar lokaal geworteld, bedrijf dat actief is in de landbouw. Vanwege de groei van de bedrijfsactiviteiten bestaat er een behoefte naar representatieve kantoorruimte in de omgeving van waar de landbouwactiviteiten plaats hebben. Gelet op de lokale gebondenheid van het bedrijf, er sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik door middel van intensiveren van het grondgebruik en inbreiding en het feit dat de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is, valt het initiatief binnen de afspraken uit de regionale ruimtelijke overleggen. Het initiatief is daardoor passend binnen het provinciale beleid.



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

Wel bevat de Verordening ruimte 2014 specifieke regels voor de ontwikkeling van kantorenlocaties. Onder kantorenlocaties wordt in de verordening in artikel 1.41 verstaan: 'een aaneengesloten terrein met een bruto oppervlakte van ten minste één hectare, ten behoeve van de bedrijfsmatige uitoefening van administratieve diensten met de daarbij behorende voorzieningen'.

Onderhavig plan betreft de toevoeging van 170 m² bvo kantoorruimte in een aanbouw (in de bestaande bebouwing wordt ca. 240 m² bvo kantoorruimte toegevoegd) in het bestaand stedelijk gebied van Gilze. De uitbreiding van het bestaande bestemmingsvlak ten behoeve van de aanbouw betreft ca. 150 m². Gesteld kan worden dat het onderhavige plangebied niet als kantoorlocatie is aan te merken als bedoeld in de Verordening ruimte 2014. Tevens geldt dat meerdere vormen van zorgvuldig ruimtegebruik, te weten 'inbreiding', 'herstructurering' en 'intensivering' worden toegepast.

Conclusie

Het onderhavige initiatief is passend binnen de regels van de Verordening ruimte 2014.

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. 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. De gemeente wil daarnaast 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 initiatief tot vestiging van een kantoor in "Villa Mol", gelijktijdig met de uitbreiding van de bestaande bebouwing, draagt op drie verschillende manieren bij aan de doelen uit de toekomstvisie. Ten eerste wordt door het initiatief een langduriger leegstand van het pand voorkomen. Gelet op de markante ligging van het pand in het centrumgebied en de ambitie om een levendig centrum te creëren, draagt het initiatief door het doorbreken van leegstand bij aan het verbeteren van het leefklimaat en daarmee aan de ambitie om de positie als woongemeente te versterken. Ten tweede wordt door het realiseren van kantoorruimte bijgedragen aan de ambitie om de werkgelegenheid binnen de gemeente te laten toenemen;

de gemeente ziet de geambieerde groei van de bevolking namelijk in samenhang met een groei van de werkgelegenheid. Ten derde wordt de kwaliteit van de bebouwde structuur van de kern Gilze verbeterd. De invulling van het bestaande pand en de uitbreiding met de aanbouw draagt bij aan de duurzame instandhouding van de bebouwing. Door het toevoegen van een functie worden er kostendragers gecreëerd voor het restaureren van de monumentale bebouwing.

Conclusie

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

Structuurvisie Plus Gilze en Rijen, 2003

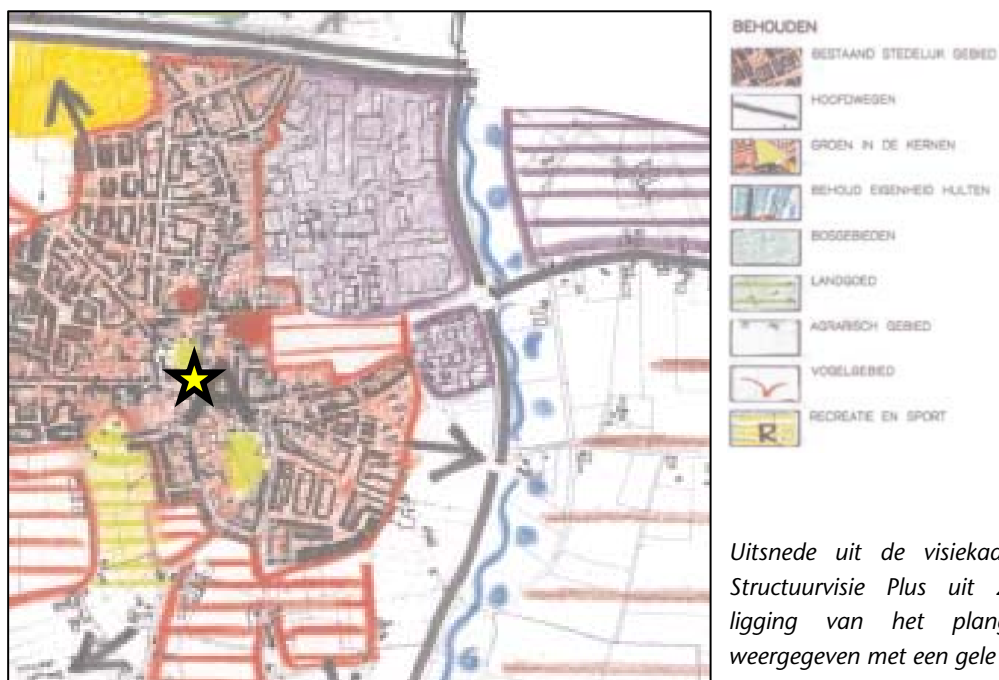
Toetsingskader

Op 15 september 2003 is de gemeentelijke Structuurvisie Plus vastgesteld. Dit beleidsdocument bevat een integrale visie op de ruimtelijke ontwikkeling van het gehele gemeentelijke grondgebied. De positie die de gemeente als relatief open en groene gemeente binnen de verstedelijkende regio Breda – Tilburg wil innemen, illustreert de aandacht in dit beleidsdocument voor met name ontwikkelingen die buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvinden. In de Structuurvisie Plus is reeds een afweging gemaakt van de wenselijke ontwikkelingsrichting voor de kern Gilze op basis van gebiedskenmerken als hydrologie, landschap en geologie, de ligging ten opzichte van infrastructuur, maar ook de lokale functionele kenmerken en kwaliteiten. In de visie is beredeneerd dat voor Gilze met name uitbreidingsmogelijkheden aan de zuidzijde van het dorp liggen. Voordat deze uitbreidingsmogelijkheden worden benut dient vooraleerst zoveel mogelijk het principe van inbreiding te worden toegepast. Bij het inbreiden dient aandacht te zijn voor het behoud en de versterking van de groene ruimte binnen de kernen en aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid. In het kader van zuinig ruimtegebruik is het daarbij mogelijk om op bepaalde plaatsen hoge dichtheden toe te staan.

Beoordeling

Door het realiseren van kantoorruimte aan het Bisschop De Vetplein 1, welke locatie is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied, wordt bijgedragen aan het principe dat inbreiden voor uitbreiden gaat. In de structuurvisie is opgenomen dat de bestaande ruimtelijke kwaliteiten in het stedelijke gebied zoveel mogelijk moeten blijven behouden. Eén van de belangrijkste ruimtelijke kwaliteiten binnen Gilze is het Mollebos. Het Mollebos is van belang omdat het de enige parkachtige aanleg in Gilze betreft en omdat het daarnaast veel hoogstammig en volwassen groen kent. Naast de uniciteit van de aanleg en de groene karakteristiek is met name de cultuurhistorische betekenis van het Mollebos een ruimtelijke kwaliteit. Het park is in 1892 namelijk aangelegd als tuin bij "Villa Mol"; de bebouwing en het Mollebos behoren (ondanks het verschil in openbaarheid van gronden) nadrukkelijk bij elkaar. De historische samenhang tussen bebouwing en tuin is gedurende decennia verminderd als gevolg van het slopen van de aanbouwen achter "Villa Mol". Hierdoor resteert een grotendeels gesloten achtergevel, wat de visuele relatie die de villa met raampartijen oorspronkelijk met de tuin had is verdwenen. Door een aanbouw te plaatsen met een transparante gevel wordt de relatie tussen bebouwing en tuin herstelt. Het realiseren van een nieuwe aanbouw (voorheen heeft immers eveneens een aanbouw op deze plaats gestaan) uit cultuurhistorisch oogpunt mag niet ten koste gaan van de uniciteit van de parkaanleg en de groene karakteristiek. Door de aanbouw te beperken tot de gronden die thans bij het verhoogde terras achter "Villa Mol" behoren, wordt de parkaanleg

niet geschaadt. Uitsluitend een bestaande kiosk en enkele van secundair belang zijnde groenvoorzieningen dienen voor de aanbouw te worden geamoveerd. Bij de realisatie van de aanbouw wordt de groene karakteristiek, welke ter plaatse wordt gevormd door een aantal monumentale volwassen bomen, behouden door de aanbouw dusdanig uit te voeren dat deze bomen worden gespaard. Het vestigen van een functie in “Villa Mol” draagt bij aan de ambitie om het centrum van Gilze, met name rondom het Bisschop De Vetplein, te verlevendigen. De functie vormt namelijk een kostendrager voor het duurzaam instandhouden van de beeldbepalende bebouwing; deze bebouwing is van belang voor een aantrekkelijk dorpscentrum.



Uitsnede uit de visiekaart uit de Structuurvisie Plus uit 2003. De ligging van het plangebied is weergegeven met een gele ster.

Conclusie

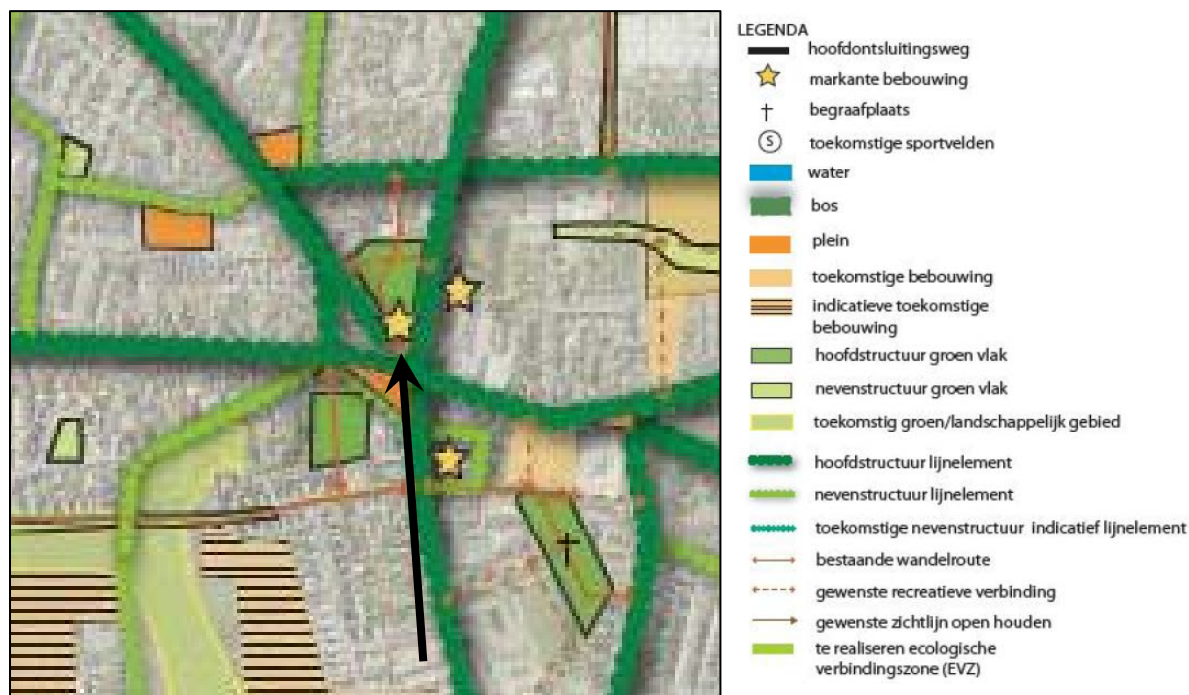
Het voorliggende plan is passend binnen de gemeentelijke Structuurvisie Plus. Het plan draagt bij aan het principe van ‘inbreiden voor uitbreiden’. Daarnaast wordt de bestaande ruimtelijke kwaliteit van het Mollebos, met name gelegen in de uniciteit van de parkaanleg en de groene karakteristiek, behouden. Deze kwaliteit wordt versterkt door de historische samenhang tussen “Villa Mol” en de ‘tuin’ te versterken. Door vestiging van een In 2013 is gestart met het proces om tot een nieuwe gemeentelijke structuurvisie voor het stedelijke gebied te komen. Ten tijde van deze fase van de onderhavige bestemmingsplanprocedure was deze visie nog niet gereed.

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).



Uitsnede uit het Groenstructuurplan voor het dorp Gilze. De ligging van het plangebied is geduid met een zwarte pijl.

Beoordeling

Het plangebied is gelegen tussen een aantal groenelementen die tezamen de groene hoofdstructuur van Gilze vormen. Zo zijn de lijnvormige groenelementen aan de historische linten van Gilze aangemerkt als 'hoofdstructuur'. Door de samenkomst van deze historische linten aan het Bisschop De Vetplein en de ligging van het plangebied in een van de 'oksels' tussen deze linten, wordt het plangebied omringd door belangrijke groene lijnelementen. Naast deze lijnvormige groenelementen is het Mollebos in het groenstructuurplan aangemerkt als een 'groen vlak' behorend bij de 'hoofdstructuur'. Uitgangspunt van het beleid is dat de groene hoofdstructuur zoveel mogelijk wordt behouden en waar mogelijk versterkt. Deze groene hoofdstructuur hangt nadrukkelijk samen met het historische gebruik van locaties. Zo hangt bijvoorbeeld de pastorietaan samen met de bebouwing van de pastorie en hangt het Mollebos (als zijnde een 'tuin') samen met "Villa Mol". De bebouwing die van belang is in relatie tot de groene hoofdstructuur is in het groenstructuurplan aangemerkt als 'markante bebouwing' (aangegeven met een gele ster op de kaart). Het is, gelet op de samenhang, evident dat ook deze bebouwing behouden en versterkt dient te worden. Bij "Villa Mol" is duurzame instandhouding van de bebouwing in het geding door langdurige leegstand. Door de leegstand is de bouwkundige staat van de bebouwing verslechterd. Gebleken is dat de bebouwing

verminderd courant is voor vestiging van een functie die leidt tot duurzame instandhouding van de bebouwing, onder meer vanwege een relatieve afwezigheid van mogelijkheden tot het accommoderen van de parkeerbehoefte én het relatief beperkte vloeroppervlak van het pand. Om de courantheid van het pand te verbeteren uit oogpunt van duurzame instandhouding van de 'markante bebouwing' is het binnen de kaders van het groenstructuurplan mogelijk om de bebouwing uit te breiden binnen de 'groene hoofdstructuur', mits dit niet leidt tot een onevenredige aantasting van de groene karakteristiek. Door de omvang van het onderhavige bouwplan af te stemmen op de aanwezigheid van twee te behouden monumentale bomen ter plaatse, vindt geen onevenredige aantasting van de groene kwaliteiten plaats. Door de aanbouw achter "Villa Mol" qua oppervlakte en positionering te beperken tot het bestaande terras wordt tevens de karakteristieke parkachtige aanleg van het Mollebos niet aangetast. De realisatie van enkele parkeerplaatsen bij "Villa Mol" leidt niet tot aantasting van de lijnvormige groenelementen.

Conclusie

Gesteld kan worden dat het voorliggende plan tot herontwikkeling van "Villa Mol" en omliggende gronden niet leidt tot een onevenredige aantasting van de groenstructuur van Gilze.

Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP), 2009

Toetsingskader

De gemeente Gilze & Rijen heeft in april 2009 het gemeentelijke verkeers- en vervoersplan vastgesteld (GVVP). Het plan heeft als doel de leefbaarheid, bereikbaarheid en veiligheid van de gemeente te vergroten. Het GVVP geeft daarmee richting aan het gemeentelijk verkeersbeleid voor de periode 2009-2015. Het gemeentelijke verkeers- en vervoerbeleid is in negen beleidsthema's uiteengezet. Aan elk thema zijn doel- en taakstellingen gekoppeld, waaruit de beleidsvoornemens en het meerjarenuitvoeringsplan voortvloeien. Per beleidsthema staan acties en activiteiten voor de jaren 2009 – 2015 weergegeven; op weg naar een leefbaar, bereikbaar en veilig Gilze en Rijen.

Beoordeling en conclusie

Geen van de onderwerpen uit het GVVP is van toepassing op de onderhavige ontwikkeling.

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.

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 26.013 inwoners (1 januari 2014) en heeft een oppervlakte van 65,69 km². 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 doorsnee 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 men 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 gelegen aan de noordzijde van het Bisschop De Vetplein en ten zuiden van het Mollebos. Gelet op de centrale ligging van het plangebied in de dorpskern bestaat de bebouwde omgeving uit overwegend gesloten straatwanden. Ter hoogte van het plein heeft Villa Mol een prominente positie door het vrijstaande karakter van de bebouwing.



Ligging Villa Mol tussen de pleinruimte van het Bisschop De Vetplein in het zuiden (oranje) en het Mollebos (groen) in het noorden

3.4 Huidige situatie plangebied

Historische betekenis van het plangebied

Gilze is ontstaan als een bebouwingslint dat zich uitstrekte tussen het (huidige) Bisschop De Vetplein in het westen en de Heuvel in het oosten. Buiten dit bebouwingslint bevond zich aan de uitwaaiende straten sporadisch verspreid gelegen bebouwing. Vanaf de tweede helft van de twintigste eeuw groeit Gilze in omvang. De groei vindt niet concentrisch om dit bebouwingslint heen plaats. De bebouwingstoename is met name zichtbaar ten noorden en westen van het Bisschop De Vetplein. Door deze groei van Gilze in noordelijke en westelijke richting verschuift het ruimtelijke zwaartepunt in deze richting. Deze verschuiving is nog terug te zien in het functionele patroon van Gilze: de meeste centrumfuncties bevinden zich niet in het lint tussen de Heuvel en het Bisschop De Vetplein, maar juist rondom het Bisschop De

Vetplein en de noordelijker gelegen straten. De bouw van Villa Mol aan het Bisschop De Vetplein in 1892, in opdracht van de weduwe Mol, is te beschouwen als een onderdeel van deze ontwikkeling. Deze markante bebouwing werd niet gerealiseerd aan de dorpsrand, maar in het zich destijds ontwikkelende centrum van Gilze.



Kadasterkaart uit de periode 1811 – 1832. Villa Mol is dan nog niet gebouwd. De ligging van het plangebied is geduid met een rode cirkel.



Topografisch Militaire Kaart uit de periode rond 1900. Villa Mol is dan reeds gebouwd. De ligging van het plangebied is geduid met een gele cirkel.

Ruimtelijk en functioneel karakter plangebied

De in 1892 gebouwde Villa Mol staat aan de historische kruising van de doorgaande wegen in Gilze. Gelijktijdig met de bouw van de villa is aan de achterzijde een park aangelegd, dat de

naam Mollebos heeft gekregen. Na de Tweede Wereldoorlog, waarin het gebouw door de Duitsers in beslag was genomen, is de functie van de woonvilla gewijzigd. In de periode 1946 tot 1960 heeft de villa dienst gedaan als Raadhuis, daarna tot aan 2002 als hulpsecretarie voor de gemeente Gilze en Rijen. Vanaf die periode is het pand in onbruik geraakt. Het pand kent geen monumentale status, al is het wel aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol. Doordat de villa ten opzichte van de overige bebouwing aan het Bisschop De Vetplein teruggelegen is, ligt aan de voorzijde een voorruimte die het monumentale karakter van Villa Mol benadrukt. Evenals aan de achterzijde zijn ook hier enkele fraaie bomen tot wasdom gekomen.

Achter "Villa Mol" is een verhoogd terras gelegen. Dit verhoogde terras wordt door middel van een muur afgescheiden van het aangrenzende Mollebos. Vanaf het terras is het Mollebos door middel van een trap direct bereikbaar. Op het terras is een moderne kiosk gebouwd en zijn daarnaast enkele struiken aanwezig. In de achtergevel van "Villa Mol" bevindt zich op de eerste bouwlaag gedeeltelijk beglazing; de tweede bouwlaag is geheel gesloten. Hierdoor ontstaat een duidelijke 'achterkantsituatie' naar het Mollebos.



Aanzicht van de westzijde van het terras achter "Villa Mol". Zichtbaar is de verhoogde ligging (keermuur) en twee bomen nabij het terras.



Aanzicht van het centrale deel van het terras achter "Villa Mol". Zichtbaar is de moderne kiosk, de gesloten achterzijde van het pand en een waardevolle boom aan de oostzijde van het terras.

4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Planopzet

In de vorige hoofdstukken is aangegeven dat het pand “Villa Mol” aan het Bisschop De Vetplein 1 een hoge cultuurhistorische waarde heeft. Het gebouw is één van de identiteitsdragers van Gilze. Sinds 2006 is het pand niet meer in gebruik, wat heeft geleid tot een verslechtering van het leefklimaat en daarnaast tot verslechtering van de bouwkundige staat. De planopzet is er op gericht om het pand geheel te restaureren en daarnaast geschikt te maken voor een functie die een bijdrage kan leveren aan het leefklimaat en het duurzaam in stand houden van het pand. 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 en ten tweede betreft dit het bieden van bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de toevoeging van een aanbouw aan de achterzijde van het pand. De toevoeging van bouw mogelijkheden aan de achterzijde van het pand is mede ingegeven door de courantheid van het bestaande pand. Gebleken is namelijk dat de bebouwing verminderd courant is voor vestiging van een functie die leidt tot duurzame instandhouding van de bebouwing, onder meer vanwege een relatieve afwezigheid van mogelijkheden tot het accommoderen van de parkeerbehoefte én het relatief beperkte vloeroppervlak van het pand. Het toevoegen van bouw mogelijkheden wordt beperkt door het achtergelegen Mollebos. Het Mollebos heeft veel ruimtelijke kwaliteit in zich vanwege de relatieve uniciteit van de parkachtige aanleg in Gilze, de hoogstammige en volwassen bomen en de historische relatie met “Villa Mol”. Uitgangspunt voor een toename van de bebouwingsmogelijkheden is dan ook dat geen van de voornoemde aspecten die de kwaliteit van het Mollebos kenmerken schade wordt toegebracht.

4.2 Bebouwingsstructuur en programma

Bebouwingsstructuur

Om de kwaliteiten van het Mollebos niet te schaden gelden ten aanzien van het toevoegen van bebouwing de volgende uitgangspunten:

- om de parkachtige aanleg van het Mollebos niet te schaden dient een toevoeging van bebouwing en verhardingen beperkt te blijven tot het bestaande verhoogde terras en de westelijke zijde van het plangebied;
- om het groene karakter van het Mollebos niet te schaden mogen de bestaande monumentale bomen rondom het terras niet worden geschaad of gekapt;
- om de historische relatie tussen het Mollebos en Villa Mol te benadrukken dient een visuele relatie tussen de villa en het park behouden te blijven, waarbij het toevoegen van bebouwing bijdraagt aan het verminderen van de beleving van ‘achterkant-situatie’.

Gelet op de voornoemde uitgangspunten is een aanbouw ontworpen die bestaat uit een V-vormige footprint, welk bouwvolume door middel van een corridor wordt verbonden met de bestaande villa. Door de afgeronde V-vorm, welke contrasteert met de hoekige vorm van de villa én het feit dat de aanbouw niet áán de gevel wordt gebouwd, blijven zowel de aanbouw

als de villa als twee separate entiteiten zichtbaar. De aanbouw bestaat voor één helft uit twee bouwlagen; de andere helft bestaat uit één bouwlaag met daarop een terras. Om het zicht vanuit het Mollebos op de villa, en daarmee de historische relatie tussen beiden, niet te veel te beperken zijn ontwerptechnisch uitsparingen ter hoogte van de tweede bouwlaag aangebracht. Zo wordt de tweede bouwlaag aan de westzijde geleidelijk 'teruggelegd' door middel van een in een balustrade aflopende wand, zodat er hier direct zicht is op de achtergevel van de villa. Ter plaatse van deze zichtlijn worden op de tweede bouwlaag van de villa twee raamopeningen in de achtergevel gemaakt, zodat er ook vanuit de villa zicht is op het Mollebos. De materialisatie van de gevel van de aanbouw is half transparant; dit draagt bij aan het zicht op de villa en aan het contrast tussen villa en aanbouw. De footprint van de aanbouw blijft beperkt tot het bestaande verhoogde terras, waarbij voldoende afstand wordt aangehouden tot de monumentale bomen. Ten aanzien van het behoud van de bomen is een boomeffectanalyse uitgevoerd; deze is toegevoegd in de bijlagen.



Achteraanzicht van de te restaureren villa



Westelijk zij aanzicht van de te restaureren villa en de aanbouw

Het bestaande pand van "Villa Mol" zal in de oude staat worden hersteld. Dit houdt onder meer de toevoeging van kleine dakopbouwten in en daarnaast het aanbrengen van nieuwe raamopeningen (waarbij deze eerder waren dichtgemetseld). Het gehele interieur van de villa wordt voorts aangepakt, daarnaast worden bouwkundige werkzaamheden uitgevoerd. Het gevelbeeld van het pand blijft ongewijzigd. Vóór het bestaande pand wordt de tuin hersteld.

Programma

Initiatiefnemer is eigenaar van een internationaal actief, maar lokaal geworteld, bedrijf dat actief is in de landbouwsector. Vanwege de groei van de bedrijfsactiviteiten en dit internationale karakter is de behoefte ontstaan om zakelijke relaties van het bedrijf te ontvangen in een representatieve kantoorruimte ten behoeve van het voeren van overleggen en het houden van vergaderingen. Daarnaast is het gewenst om een goede kantoorruimte te bieden voor medewerkers van het bedrijf. Gelet op het historische karakter van "Villa Mol" en de markante locatie in het centrum van Gilze kan dit pand voorzien in de behoefte aan representatieve

kantoorruimte. Na in pandige verbouwing van de villa en de aanbouw biedt de bebouwing ruimte aan:

- op de eerste en tweede bouwlaag: kantoorruimten in de vorm van werkplekken voor personeel, receptie, administratie en vergaderruimtes;
- op de bouwlaag in de kap van de bestaande villa: twee studio's.



Bovenaanzicht van Villa Mol en de beoogde aanbouw. Aan de westzijde van de bebouwing worden twee nieuwe parkeerplaatsen aangelegd.

4.3 **Parkeren**

Toetsingskader

Door de gemeente Gilze en Rijen zijn parkeernormen gesteld waarbij aansluiting is gezocht bij de parkeernormen zoals die gesteld zijn in de publicaties van het CROW (publicatie 182, parkeerkencijfers – basis voor parkeernormering, juni 2003 en ASVV 2004; actualisatie 2012). Deze cijfers worden landelijk gezien als betrouwbare kencijfers en vormen ook het referentiekader bij juridische vraagstukken in Nederland. De parkeernormen van de gemeente Gilze en Rijen zijn vastgelegd in het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan 2009 – 2015 (GVVP). Uitgangspunt is dat het benodigde aantal parkeerplaatsen conform de parkeernormen op het eigen perceel wordt aangelegd.

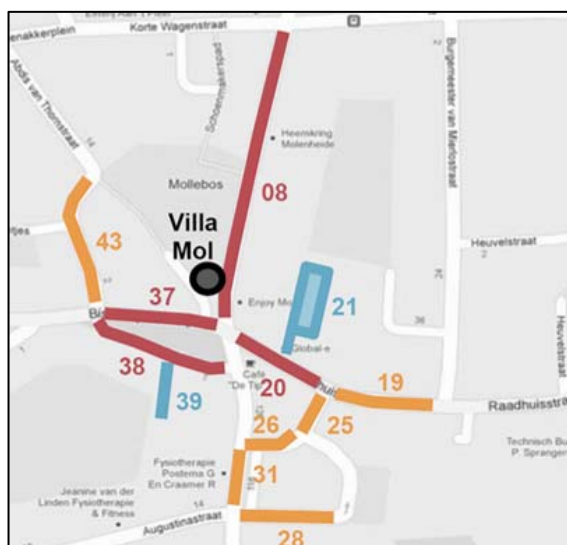
Beoordeling

Villa Mol is gelegen in de kern van het centrumgebied van Gilze. Daarin neemt het pand door zijn vrijstaande ligging een bijzondere positie in; het pand wordt aan alle zijden begrensd door openbare ruimtes. Enerzijds in de vorm van straten en een plein en anderzijds door het Mollebos. Vanwege de ruimtelijke kwaliteiten van deze openbare ruimtes is het niet gewenst grote delen hiervan in te richten als parkeervoorziening, omdat parkeervoorzieningen afbreuk doen aan deze kwaliteiten. Gelet op de ligging van het pand tussen monumentale bomen is het ook niet mogelijk om parkeerplaatsen op het perceel zelf in een gebouwde of verdiepte

parkeervoorziening onder te brengen. Het bevoegd gezag kan in dergelijke situaties afwijken van bovengenoemd beleid om in voldoende parkeergelegenheid te voorzien op eigen perceel 'voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien'. Bij het besluit tot afwijken van het uitgangspunt van parkeren op eigen perceel wordt tevens gewogen dat ook in de huidige situatie, waarbij de villa de bestemming 'Maatschappelijk' kent, een parkeerbehoefte uitgaat van het pand. Gelet op de bestemming 'Maatschappelijk' is het mogelijk om een sociaal-cultureel centrum te vestigen in de villa. Een dergelijke functie kent een parkeernorm van 3,0 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Vanwege het ontbreken van parkeerplaatsen op het eigen terrein van de villa, zou ook een te vestigen maatschappelijke functie (wat direct mogelijk is in het huidige bestemmingsplan) een beroep doen op de in de omgeving aanwezige parkeervoorzieningen.

Zoals voornoemd is gewenst om de parkeerbehoefte die uitgaat van de wijziging in bouw- en gebruiksmogelijkheden van het pand op te lossen in de directe omgeving. Gelet op recente jurisprudentie in dezen (201309215/1/R1, 9 juli 2014) is dit ook juridisch mogelijk indien wordt gemotiveerd dat hier sprake van overcapaciteit is. Tevens dient daarbij te worden uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden van de representatieve invulling van het bestemmingsplan. Daarbij dient tevens te worden beoordeeld of zich reeds een parkeertekort voordoet en hoe door het plan mogelijk gemaakte nieuwe ontwikkelingen zich daartoe verhouden (201206895/1/R3, 9 oktober 2013).

In maart 2013 is een parkeeronderzoek uitgevoerd voor het centrum van Gilze. Uit dit onderzoek blijkt dat in de directe omgeving van Villa Mol (Nieuwstraat, Raadhuisstraat en Bisschop De Vetplein) een overschot aan parkeerplaatsen aanwezig is. De hoogste bezettingsgraad vindt plaats op een reguliere werkdag in de avond. Op die momenten zijn er 15 parkeerplaatsen in de directe omgeving beschikbaar. Op overige momenten, zoals bijvoorbeeld een werkdag 's ochtends, de koopavond of de zaterdagavond zijn er 24 tot 33 parkeerplaatsen beschikbaar. Geconcludeerd kan worden dat er een minimale overcapaciteit van 15 parkeerplaatsen in de directe omgeving aanwezig is.



Schil 1: Directe omgeving Villa Mol

Secties: 8, 20, 37, 38

Parkeerbezetting maart 2013

	Bezette plaatsen	Bezetting	Vrije plaatsen
Werkdag ochtend	22	48%	24
Werkdag middag	21	46%	25
Werkdag avond	31	67%	15
Nacht	19	41%	27
Koopavond	17	37%	29
Zaterdagmiddag	17	37%	29
Zaterdagavond	13	28%	33
Zondagmiddag	17	37%	29
Capaciteit	46		

Afbeelding uit rapportage Parkeeronderzoek Centrum Gilze (bron: Dufec)

De vloeroppervlakte van de eerste bouwlaag en de twee daarboven gelegen bouwlagen (incl. bouwlaag in kap) van de bestaande bebouwing bedraagt per bouwlaag 120 m². In totaal is er

360 m² bruto vloeroppervlakte (bvo) beschikbaar. Van de parkeerkencijfers van de gemeente Gilze en Rijen zijn de volgende parkeernormen relevant:

- woningen met netto oppervlak < 90m² : 1,8 parkeerplaats per woning
- kantoren zonder baliefunctie : 2,1 parkeerplaats per 100m² bvo

In het beoogde gebruik van Villa Mol zullen de eerste en tweede bouwlaag een kantoorfunctie krijgen. In de kap is daarbij ruimte voor twee woningen, kleiner dan 90 m². De daarbij behorende parkeerbehoefte wordt dan als volgt berekend:

$$240 \text{ m}^2 \text{ bvo} / 100 \text{ m}^2 \times 2,1 \text{ pp} + 2 \text{ woningen} \times 1,8 \text{ pp} = 5,0 + 3,6 = 8,6 \text{ parkeerplaatsen.}$$

De kantoorfunctie en de woningen in de bestaande bebouwing van Villa Mol zijn reeds mogelijk gemaakt middels een separaat planologisch besluit. Gelet op deze besluitvorming is het aantal parkeerplaatsen afgerond op 9 parkeerplaatsen. Het is mogelijk om dit aantal van 9 parkeerplaatsen op te lossen in de openbare ruimte, omdat er op het drukste moment nog steeds 15 parkeerplaatsen onbezet zijn.

In de aanbouw achter Villa Mol wordt tevens een kantoorfunctie (zonder baliefunctie) gevestigd. Hiervoor geldt tevens de norm van 2,1 pp per 100 m² bvo. De aanbouw zal bestaan uit 169,3 m². De daarbij behorende parkeerbehoefte wordt dan als volgt berekend:

$$169,3 \text{ m}^2 \text{ bvo} / 100 \text{ m}^2 \times 2,1 \text{ pp} = 3,6 \text{ parkeerplaatsen.}$$

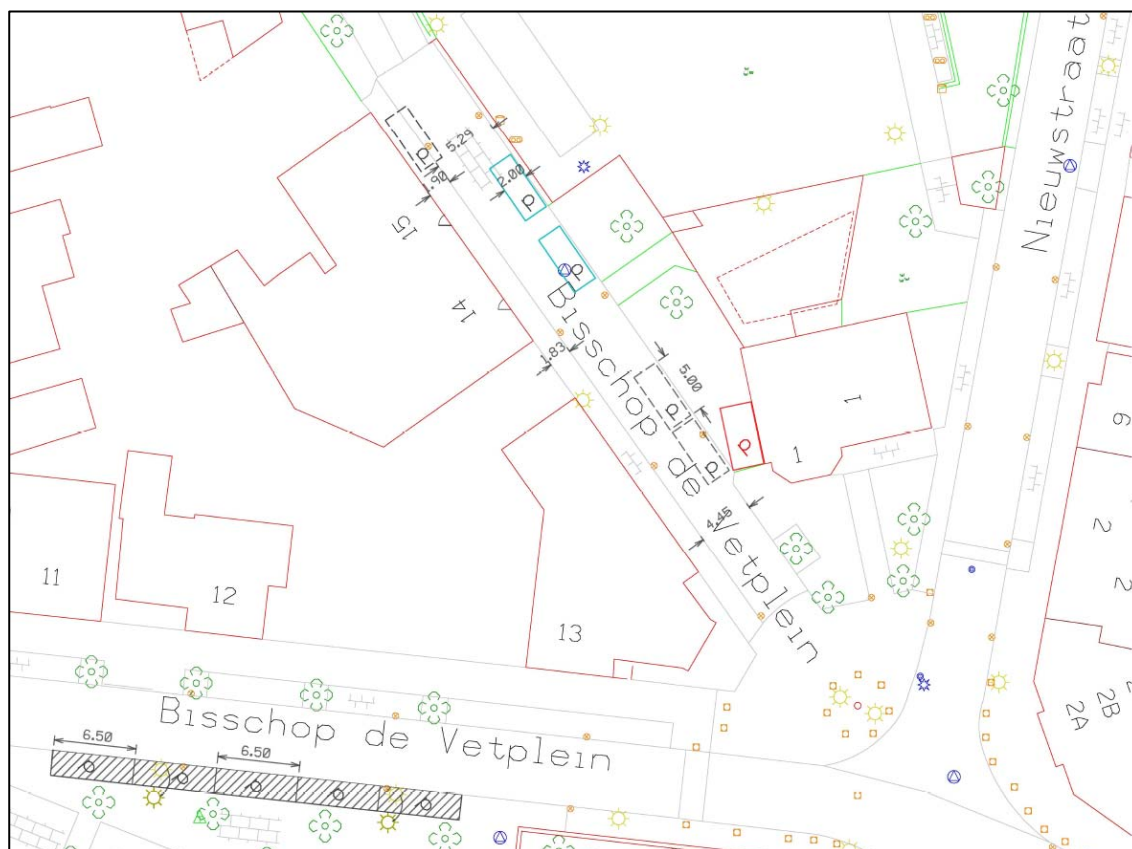
Afgerond dienen er ten behoeve van de kantoorfunctie in de aanbouw vier parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Gelet op de in het onderzoek geconstateerde overcapaciteit van 15 parkeerplaatsen in de nabij gelegen openbare ruimte en het benutten van 9 van deze parkeerplaatsen ten behoeve van de functies in de bestaande bebouwing, resteert er een overcapaciteit van 6 parkeerplaatsen. Geconcludeerd kan worden dat het aantal van 4 extra parkeerplaatsen passend is binnen deze overcapaciteit.

De gemeente Gilze en Rijen vindt het (hoewel juridisch wel mogelijk) niet wenselijk om de gehele openbare ruimte 'dicht te rekenen', mede gelet op een eventueel toenemende parkeerbehoefte in de toekomst. Om die reden zijn aanvullende mogelijkheden tot het realiseren van nieuwe parkeerplaatsen beschouwd. Hieruit is gebleken dat het mogelijk is om nieuwe parkeerplaatsen aan te leggen in de omgeving van Villa Mol en daarbij tevens een aantal bestaande knelpunten op te lossen. De volgende maatregelen worden getroffen om de parkeersituatie rondom Villa Mol te verbeteren. De maatregelen zijn zichtbaar op het kaartje dat is opgenomen op de volgende pagina:

1. er worden vijf langspaarkeerplaatsen aangelegd op het Bisschop de Vetplein (zwart gearceerd op kaartje);
2. er wordt een parkeerzone ingesteld in het straatje ten westen van de villa waarbij geldt dat parkeren alleen mag in parkeervakken. Buiten de vakken geldt in de zone een parkeerverbod;
3. er worden twee gewone parkeervakken direct aan elkaar aangelegd tegenover de woning aan het Bisschop De Vetplein 13 aan de Villa-zijde (zwarte stippellijnen);
4. er worden twee parkeervakken voor kort-parkeren aangelegd tegenover het pand aan het Bisschop De Vetplein 14 (blauwe lijnen);

5. er wordt één gewoon parkeervak aangelegd direct voor de woning aan het Bisschop De Vetplein 15 (zwarte stippellijn);
6. er wordt een parkeervak naast Villa Mol op het eigen terrein van Villa Mol aangelegd, waarbij rekening wordt gehouden met de vereiste wijze van ophogen en verharden om de monumentale bomen te behouden (rode lijn).

In totaal worden er in het openbare gebied rondom Villa Mol 10 nieuwe parkeervakken aangelegd en wordt een parkeerzone ingesteld in het straatje ten westen van Villa Mol. Op het eigen terrein van Villa Mol wordt één parkeerplaats aangelegd.



Overzichtskartaal met daarop weergegeven de diverse aan te leggen parkeerplaatsen rondom Villa Mol

Conclusie

De parkeerbehoefte behorende bij de kantoorfunctie (zonder balie) in de aanbouw bedraagt 4 parkeerplaatsen. Het is uit stedenbouwkundige overwegingen niet mogelijk om dit aantal parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. Om die reden wordt door het bevoegd gezag afgeweken van het GVVP, om gebruik te maken van parkeerplaatsen in de omgeving. Er is in de directe omgeving van Villa Mol sprake van een overcapaciteit aan parkeerplaatsen; het benodigde aantal parkeerplaatsen is passend binnen de bestaande overcapaciteit. Juridisch is het mogelijk om gebruik te maken van deze overcapaciteit. Om echter te voorkomen dat de overcapaciteit wordt 'dichtgerekend' worden ook tien openbare parkeerplaatsen in de omgeving van Villa Mol aangelegd. Ook wordt één parkeerplaats op het eigen terrein van de villa gerealiseerd. Om te voorkomen dat ongewenst parkeergedrag in het smalle straatje tussen Bisschop De Vetplein nrs. 13 t/m 15 en Villa Mol plaats gaat vinden, wordt in het straatje een parkeerzone ingesteld. Parkeren mag daar uitsluitend in de aangewezen parkeervakken.

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. 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 Natuurbeschermingswet 1998 óf een toetsing aan de Provinciale Milieuverordening. Het onderhavige plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor de Natuurbeschermingswet 1998 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

Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Met andere woorden, de bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient de bodemkwaliteit door middel van een bodemonderzoek in beeld te worden gebracht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden, dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van de onderzoeksresultaten kan vervolgens worden nagegaan of er vervolgmaatregelen getroffen moeten worden, zoals een nader onderzoek of eventueel een (functiegerichte) sanering.

Beoordeling

Door Econsultancy is in april 2015 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de geprojecteerde locatie van de aanbouw. Uit vooronderzoek blijkt dat er sprake is van voormalige en/of huidige bodembelasting op de locatie, waardoor het vermoeden van bodemverontreiniging aanwezig is. Dit in verband met de ligging van de locatie in de historische kern van Gilze. Verwacht wordt dat er verspreid over de locatie wisselende gehalten aan verontreinigende stoffen voorkomen. Het doel van het verkennend bodemonderzoek in deze situatie is het bepalen van de aard van de heterogeen verdeelde verontreinigende stof op schaal van monsterneming. Tevens is vastgesteld of de vermoede verontreinigende stof de achtergrondwaarde of het geldend achtergrondgehalte overschrijdt.

De bovengrond bestaat voornamelijk uit sterk humeus, zwak siltig, matig fijn zand. Daar waar klinkers zijn gelegen bevindt zich boven de humeuze toplaag een zwak siltige matig grove stabilisatie laag van zand van circa 0,2 m. De bodem is plaatselijk zwak grindig. Daarnaast is de bodem tot maximaal 1,0 m -mv op wisselende diepten zwak baksteenhoudend. Tijdens de veldwerkzaamheden zijn op het maaiveld van de locatie, alsmede in de bodem, geen asbestverdachte materialen aangetroffen. De bodem (boven- en ondergrond) is licht verontreinigd met lood. De bovengrond van het westelijke deel van de onderzoekslocatie (zintuiglijk zwak baksteenhoudend) is daarnaast nog licht verontreinigd met kwik, zink en PCB. De lichte verontreinigingen en de bodemvreemde bijmengingen houden mogelijk verband met de ligging in de historische kern van Gilze. Daar het grondwater zich dieper dan 5,0 m -mv bevindt, heeft er conform de NEN 5740 geen grondwateronderzoek plaatsgevonden. Gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de haalbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

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 van het waterschap Brabantse Delta 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 m² is, of;
- b. de toename van verhard oppervlak maximaal 2.000 m² is, of;
- c. de toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.
- d. de toename van verhard oppervlak tussen 2.000 m² en 10.000 m² 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:

Benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x Gevoeligheidsfactor x 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 m² of groter is wordt er door het waterschap retentie geëist. Uitbreidingen van verhard oppervlak tussen de 2000 m² en 10.000 m² dienen te voldoen aan de Algemene Regels waterschap Brabantse Delta. Voor uitbreidingen groter dan 10.000 m² geldt sowieso een vergunningplicht. Voor het afkoppelen van verhard oppervlak < 10.000 m² wordt er 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 verhard oppervlak blijft ten opzichte van de huidige situatie gelijk, vanuit het beleid van het waterschap is derhalve geen retentie vereist. De gemeente wenst dat bij voorkeur hydrologisch neutraal wordt ontwikkeld of dat de hydrologische situatie verbeterd. Aan het gemeentelijke beleid wordt voldaan, omdat de verharding niet toeneemt. De aanbouw wordt gerealiseerd op de plaats van het thans verharde terras.

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. 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

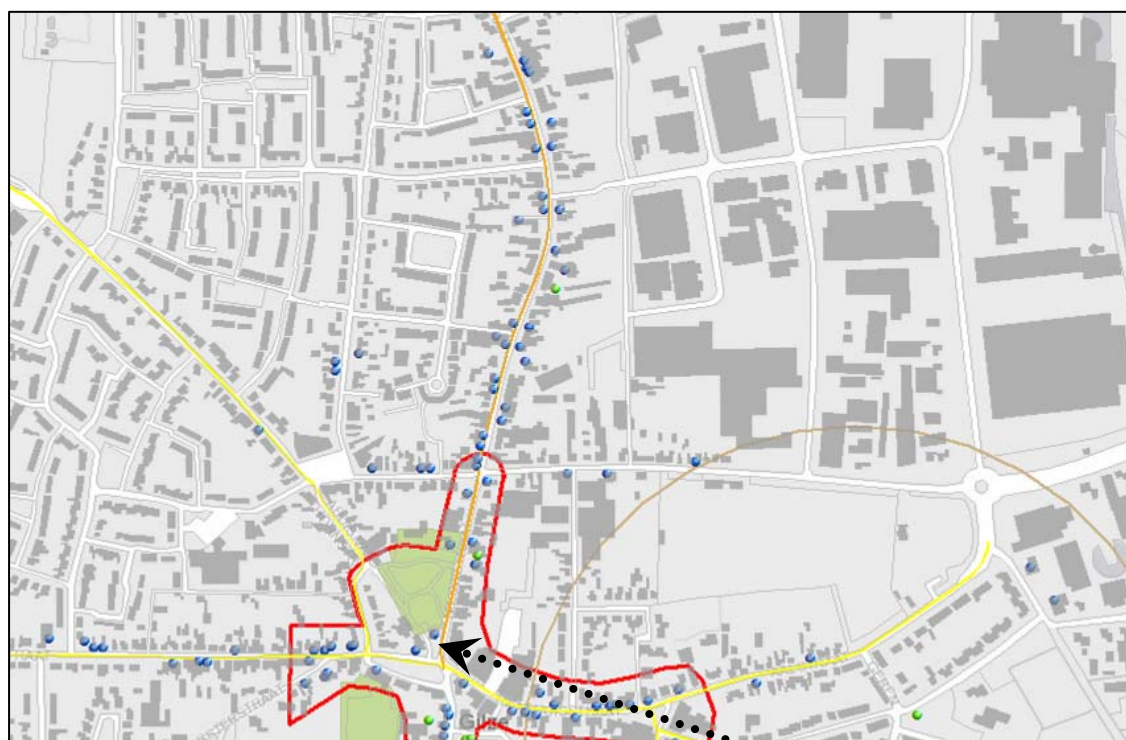
Gesteld kan worden dat het aspect water geen belemmering vormt voor het voorliggende plan.

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 bestemmingplan 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.



Legenda

Historische Bouwkunst
 • MIP
 • Rijksmonument

Historische Stedenbouw
 □ Rijksbeschermd stads/dorps-gezicht
 ■ Zeer hoog
 ■ Hoog
 ■ Redelijk hoog

Historische Geografie (vlak)
 // Zeer hoog
 // Hoog
 // Redelijk hoog

Historische Geografie (lijn)
 — Zeer hoog
 — Hoog
 — Redelijk hoog

Historisch Groen
 ▲ Monumentale Bomen
 ■ Historisch Groen

Historische Zichtrelaties
 —
 —
 ↔

Archeologische Monumenten

Indicatieve Archeologische Waarden
 ■ Hoog of middelhoog
 ■ Laag
 ■ Geen gegevens

Topografie

Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart. Het plangebied is geduid met een zwarte pijl. Bron: provincie Noord-Brabant, 2010.

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 CHW is zichtbaar dat het plangebied is gelegen in en nabij diverse waardevolle cultuurhistorische elementen. Ten eerste is het plangebied gelegen in de Oude Dorpskern Gilze. Gilze is waarschijnlijk ontstaan als domeinakkerdorp, met de ontwikkeling van een plaatse. Later heeft zich een baandorpontwikkeling voorgedaan met pleinvorming. Van hieruit zijn deel breed geprofileerde, lintbebouwde straten met enkele herenhuizen ontstaan, waartussen veelal eenlaagse, evenwijdig aan de straat gesitueerde, functioneel gemengde bebouwing is ontstaan. Ten tweede is het plangebied gelegen in het Mollebos. Dit park is aangelegd als tuin bij de in 1892 gebouwde Villa Mol. Het park bestaat uit een aantal grote kastanjabomen in de naaste omgeving van de villa en vele groepsgewijze aangeplante loofbomen waaronder beuken, esdoorns, taxus, laagblijvend groen en een groot gazon. Ten derde is in het plangebied Villa Mol gelegen, de villa is aangemerkt als 'overige bouwkunst'. Het voorliggende plan voor de

aanbouw is niet contrair met de voornoemde cultuurhistorische waarden. Zo blijft de ontwikkeling van de oude kern van Gilze zichtbaar, omdat het stratenpatroon niet wordt aangetast. De villa wordt weer in de oude staat hersteld. Door de aanbouw te plegen op het bestaande terras achter de villa, wordt de parkachtige aanleg van het Mollebos niet geschaad.

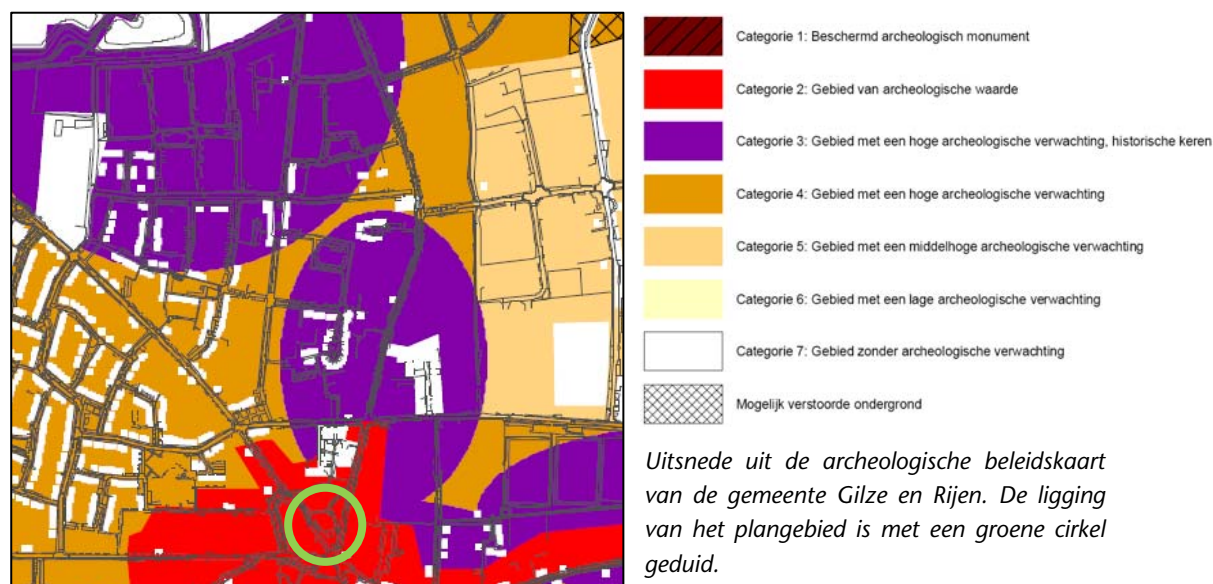
Conclusie

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

Archeologie

Wettelijk toetsingskader

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, gewijzigde Monumentenwet 1988). Op basis van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Om invulling te geven aan deze gemeentelijk zorgtaak heeft de gemeente de archeologische waarden en verwachtingen binnen de gemeente inzichtelijk gemaakt. Verder stelt de Wamz 2007 dat gemeenten archeologieparagrafen moeten opnemen in bestemmingsplannen en archeologische waarden en verwachtingen op te nemen op de plankaart en ze te beschermen middels regels. De archeologische resten in de bodem vormen een belangrijke bron van informatie over het verleden. In het bijzonder voor die perioden of aspecten van het verleden waarvan geen of weinig schriftelijke bronnen bewaard zijn gebleven of waarover niet of nauwelijks is geschreven.



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 2). In deze zone geldt dat voor bodemroerende werkzaamheden die een groter oppervlak beslaan dan 100 m² en dieper reiken dan 0,4 meter een archeologische

onderzoeksplicht geldt. Deze ondergrens voor onderzoek wordt door het voorliggende initiatief overschreden. De onderzoeksplicht is niet van toepassing indien kan worden aangetoond dat geen archeologische resten meer te verwachten zijn.



Foto van de oorspronkelijke achterzijde van Villa Mol

Ten aanzien van het onderhavige bouwplan is archiefonderzoek uitgevoerd bij de heemkundekring van Gilze. Uit dit archiefonderzoek, waarbij de bovenstaande foto is achterhaald, is gebleken dat achter Villa Mol in de oorspronkelijke situatie diverse aanbouwen aanwezig waren. Het betreft hier aanbouwen in de vorm van een erker, een aanbouw met kap en een volledige aanbouw over twee bouwlagen. Gelet op het bouwvolume van de aanbouwen en de daarvoor benodigde funderingswerkzaamheden kan worden gesteld dat de bodem ter plaatse dermate is geroerd dat archeologische resten niet meer te verwachten zijn. Later zijn de zichtbare bijgebouwen geamoveerd. Op de foto is eveneens de verhoogde ligging van de villa waarneembaar. Ten noorden van de aanbouwen is een talud gelegen, welke direct achter de aanbouwen afloopt in de richting van de tuin (Mollebos). Bij latere werkzaamheden om de villa is dit talud weggehaald. Aan de voet van het talud is een muur gebouwd, welke er thans nog staat. De ruimte tussen deze muur en de 'kruin' van de helling is later opgevuld met zand. Gelet op deze opvulling van het terras zijn geen archeologische resten meer te verwachten.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat door archiefonderzoek voldoende aannemelijk is gemaakt dat ter plaatse van de te plegen aanbouw ten noorden van Villa Mol geen archeologische resten meer te verwachten zijn.

5.5 Flora en fauna

Toets aan natuurwetgeving

Toetsingskader

De natuurbescherming in Nederland valt uiteen in twee verschillende aspecten: gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebieden kunnen beschermd zijn doordat ze zijn opgenomen in de Natuurbeschermingswet 1998. Vanaf begin oktober 2005 zijn hierin ook alle Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijn-gebieden opgenomen als Natura 2000-gebieden. Activiteiten die van invloed kunnen zijn op de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000-gebied moeten door Gedeputeerde Staten beoordeeld worden alvorens een vergunning voor de activiteit kan worden verleend. Dit geldt dus ook voor activiteiten die plaatsvinden buiten de beschermde gebieden. Van deze activiteiten moet worden bepaald of er sprake is van externe werking of cumulatie. Bij een vergunningsaanvraag is een zogenaamde passende beoordeling of een verstorings- of verslechteringstoets gewenst. Daarnaast kunnen gebieden zijn opgenomen in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Ten aanzien van de bescherming van soorten worden een aantal zeldzame en/of kwetsbare plant- en diersoorten door de Flora- en faunawet beschermd. De doelstelling van de wet is de bescherming en het behoud van de gunstige staat van instandhouding van de in het wild levende planten- en diersoorten. Het uitgangspunt van de wet is 'nee, tenzij'. Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten in principe verboden zijn. Van het verbod op schadelijke handelingen ('nee') kan onder voorwaarden ('tenzij') worden afgeweken, met een ontheffing of vrijstelling. Het verlenen hiervan is de bevoegdheid van het ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie (EL&I).

Beoordeling

Ten aanzien gebiedsbescherming kan worden gesteld dat het plangebied zich niet in de nabijheid van gebieden bevindt die zijn aangewezen in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Het dichtstbijzijnde beschermde gebied ligt op een afstand van tenminste 6,5 kilometer ten oosten van het plangebied en betreft het Natura 2000-gebied "Rechte Heide & Riels Laag". Het Natura 2000 gebied betreft een habitatrichtlijn + vogelrichtlijngebied. De voorgenomen ontwikkeling heeft gelet op de kleinschaligheid, planinvulling en de tussenliggende afstand geen invloed op dit gebied. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en is hier tevens ook niet nabij gelegen. Aangezien de beoogde plannen geen directe relatie hebben met een gebied dat is aangewezen als EHS en gezien de kleinschalige omvang van de planontwikkeling zijn negatieve effecten uit te sluiten.

Ten aanzien van soortenbescherming kan worden gesteld dat in de Flora- en faunawet een zorgplicht is opgenomen. Dit houdt in dat voorafgaand aan de ingreep alle maatregelen dienen te worden getroffen om nadelige gevolgen op flora en fauna voor zover mogelijk te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken. Deze zorgplicht geldt altijd en voor alle soorten, ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend. Binnen het plangebied zijn geen potentiële natuurlijke groeiplaatsen voor strikt beschermde (vaat)planten aanwezig. Strikt beschermde (vaat)planten worden dan ook niet binnen het plangebied verwacht. Aangeplante of gezaaide exemplaren van beschermde soorten zijn niet beschermd in de Flora- en faunawet,

omdat het geen natuurlijke groeiplaatsen betreft. Ontheffing van de Flora- en faunawet en/of compensatie is daarom niet noodzakelijk. Er zijn tijdens het oriënterende veldbezoek geen zoogdieren waargenomen. Verwacht wordt daarom dat slechts enkele algemene voorkomende beschermde zoogdiersoorten zoals de egel en een aantal algemene muissorten voor kunnen komen binnen de onderzoekslocatie. Omdat het hier gaat om zoogdiersoorten die in grote delen van Nederland en Noord-Brabant algemeen zijn, doet het verdwijnen van een zeer beperkt leefgebied in het plangebied geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van regionale of landelijke populaties. Een ontheffing van de Flora- en faunawet en/of compensatie is daarom niet noodzakelijk. Tijdens het veldbezoek zijn mogelijke rust- en verblijfplaatsen van boom- en gebouwbewonende vleermuizen onderzocht. Door het ontbreken van zowel bebouwing als bomen op de locatie waar gaat worden gebouwd kunnen vaste rust- en verblijfplaatsen van gebouw- en boombewonende soorten worden uitgesloten.

Het plangebied maakt mogelijk deel uit van een foerageergebied en aanvliegroutes voor vleermuizen. Met de voorgenomen planontwikkeling zullen er geen groene lijnelementen verdwijnen of verhinderd worden door bebouwing. Het aantasten van cruciale vaste vliegroutes (onderdeel van het leefgebied) is met de voorgenomen planontwikkeling niet aan de orde, tevens zijn in de nabije omgeving voldoende alternatieve vliegroutes aanwezig, waardoor de planontwikkeling niet zal leiden tot de ongeschiktheid van één of meer rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen. Negatieve effecten op populatieniveau zijn door de toekomstige ontwikkeling niet te verwachten. Alle vogels zijn beschermd in het kader van de Vogelrichtlijn en de Flora- en faunawet. Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kap- en sloopwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (circa maart tot en met juli) indien concrete broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde. Het is mogelijk dat in het plangebied amfibieën voorkomen als groene kikker, bruine kikker en gewone pad. Omdat het hier gaat om soorten die in grote delen van Nederland en provincie Noord-Brabant algemeen zijn, doet het 'verdwijnen' van een zeer beperkt leefgebied in het plangebied geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van regionale of landelijke populaties. Een ontheffing van de Flora- en faunawet en/of compensatie is daarom niet noodzakelijk. De schaars aanwezige flora in het plangebied bestaat voornamelijk uit algemene kruid- en grasachtige en een rij jong aangeplante laurieren. Er zijn geen bomen of heesters aanwezig. Het plangebied is een zeer marginaal leefgebied voor reptielen en ongewervelde. Het leefgebied van de soortengroep vissen is niet aanwezig in het plangebied. Het mogelijk aantasten van de leefomgeving van deze soortgroepen is met de voorgenomen planontwikkeling niet aan de orde.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat voor de onderhavige bestemmingsplanwijziging voldoende aannemelijk is dat aan de Flora- en Faunawet wordt voldaan. Verder wordt rekening gehouden met het uitvoeren van werkzaamheden buiten het broedseizoen.

Boomeffectanalyse

Toetsingskader

In het vigerende bestemmingsplan "Centrumgebied Gilze" is voor een aantal bomen in het Mollebos aangegeven dat deze een monumentale status hebben. Deze bomen zijn op de verbeelding aangeduid als 'monumentale boom'. Ter plaatse van deze aanduidingen, welke zo groot zijn als de boomkronen, geldt dat geen werkzaamheden mogen plaatsvinden die de

bomen kunnen schaden. Bij ruimtelijke ontwikkelingen en bestemmingsplanwijzigingen dient met de regelingen uit het vigerende bestemmingsplan rekening te worden gehouden. In een nieuw bestemmingsplan kan uitsluitend gemotiveerd worden afgeweken van de regeling uit het vigerende bestemmingsplan. Ter plaatse van het plangebied zijn twee monumentale bomen aanwezig met een dergelijke aanduiding. De te realiseren aanbouw is gedeeltelijk geprojecteerd onder de boomkronen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een boomeffectanalyse noodzakelijk om de effecten van het bouwplan op de bomen inzichtelijk te maken. Daarnaast is vóór Villa Mol eveneens een monumentale boom aanwezig. Deze boom is abusievelijk niet beschermd in het vigerende bestemmingsplan. Met deze boom dient echter wel rekening te worden gehouden.

Beoordeling

In mei 2015 is door BSI Bomenservice een boomeffectanalyse uitgevoerd. Uit een controle van de bomen blijkt dat de twee nabij de aanbouw gelegen bomen in een redelijke conditie verkeren. Bij de oostelijk gelegen boom zijn signalen van kastanjabloedingsziekte aangetroffen. Vooralsnog betreft het een beginnende aantasting. Of en hoe snel deze ziekte zich in de boom uitbreidt, is niet te voorspellen. Bij gelijkblijvende (groeiplaats)omstandigheden wordt uitval binnen nu en 10 jaar echter niet verwacht. Op een tak in de kroon zijn signalen waargenomen van overbelasting. Dit betreft nog geen acuut gevaar, een eventueel risico op breuk kan worden voorkomen door het licht innemen van de betreffende tak.

Bij de zuidwestelijk gelegen monumentale boom is een forse wond in de kroon aanwezig doordat er in het verleden een plakoksel is uitgebroken. Ter hoogte van de onderzijde van de won is reeds een holte in het blootliggende kernhout zichtbaar. Verwacht wordt dat deze holte zich in de loop der jaren uitbreidt en dat de stam ter plaatse op termijn een reëel risico vormt op breuk. Gezien dit risico is de toekomstverwachting van deze boom matig, wat inhoudt dat uitval van de boom binnen een tijdsbestek van 5 tot 10 jaar aannemelijk is.

Vanwege het monumentale karakter van de bomen kan worden gesteld dat de bomen het, ondanks de aangetroffen gebreken, waard zijn om deze zo lang als mogelijk veilig te handhaven. Daartoe zal de komende jaren nader onderzoek moeten worden verricht (beheer en monitoring). Dit onderzoek is niet noodzakelijk in het licht van de uitvoerbaarheid van het onderhavige bestemmingsplan. Duurzaam handhaven van de bomen is ongeacht eventuele werkzaamheden slechts beperkt mogelijk. Zoals voornoemd is de toekomstverwachting van de bomen bij gelijkblijvende omstandigheden voor de oostelijk gelegen boom redelijk en voor de zuidwestelijk gelegen boom matig. Eventuele schades aan de bomen en met name verslechtering van de groeiplaatsomstandigheden van de bomen, zal de toekomstverwachting van de bomen negatief beïnvloeden. Daarom dient aan de zijde van de aanbouw de groeiplaats van de bomen ongemoeid te blijven. Dit houdt in dat de huidige situatie (open grond met beplanting) moet worden gehandhaafd. Binnen 3 meter uit het hart van de stam mogen geen graafwerkzaamheden of omvormingen van het maaiveld plaatsvinden. Tevens dient de aanbouw ter plaatse van de oostelijk gelegen boom op een afstand van 3 tot 6 meter van de stam niet hoger te zijn dan 6 meter. Indien binnen deze afstand van de boom de aanbouw hoger zal zijn is het handhaven van de aanwezige tak onmogelijk. De maximum bouwhoogte van de aanbouw alhier is afgestemd op deze 6 meter. Voor de zuidwestelijk gelegen boom geldt dat deze te handhaven is, mits dezelfde maatregelen als voornoemd worden uitgevoerd.

Het is, gelet op de afstand van de aanbouw tot de boom én de hier aanwezige maximum bouwhoogte, mogelijk om de boom te behouden.

Het wordt wel mogelijk geacht om deze zuidwestelijk gelegen boom, indien dit bij werkzaamheden noodzakelijk blijkt, te amoveren. Op 10 meter ten noorden van deze boom staat een nog grotere en meer in het oog springende paardenkastanje. Deze boom heeft een diameter van 110 centimeter. Bij deze boom zijn ook gebreken aangetroffen, maar toch wordt verwacht dat deze boom een betere toekomstverwachting heeft dan de onderzochte zuidwestelijke boom. De instandhouding van deze boom wordt niet beïnvloed door het realiseren van de aanbouw. Indien de zuidwestelijke boom wordt verwijderd, wordt vanwege deze andere boom het monumentale beeld nauwelijks aangetast.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de aanbouw kan worden gerealiseerd zonder de bomen te schaden, mits voldoende afstand tot de stam van de boom wordt aangehouden en tevens de bouwhoogte wordt beperkt. Aan deze voorwaarden kan worden voldaan. Het behoud van de bomen staat de uitvoerbaarheid van het onderhavige bestemmingsplan niet in de weg.

Indien tijdens de werkzaamheden blijkt dat de zuidwestelijk gelegen boom, vanwege het feit dat deze ziek is, niet langer te behouden is dan bestaat op basis van het advies de mogelijkheid deze te amoveren. Het monumentale beeld van het Mollebos wordt hierdoor nauwelijks aangetast, omdat op 10 meter afstand een andere monumentale boom staat die in een betere conditie verkeert. Ongeacht het gegeven advies geldt dat de daadwerkelijke afweging niet plaats heeft in het kader van dit bestemmingsplan, maar in een separate (juridische) procedure. Pas in die procedure wordt op basis van het bomenbeleid van de gemeente een belangenafweging gemaakt of al dan niet een omgevingsvergunning voor het kappen zou kunnen worden verleend.

De werkzaamheden aan Villa Mol hebben geen invloed op de monumentale boom die vóór het pand staat. Abusievelijk is deze boom niet in het vigerende bestemmingsplan opgenomen als zijnde 'monumentale boom'. Om deze boom toch adequaat te beschermen wordt deze boom wel opgenomen in het onderhavige bestemmingsplan.

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

Het onderhavige bestemmingsplan maakt de uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw mogelijk. De uitbreiding van het hoofdgebouw zal uitsluitend bestaan uit het toevoegen van kantoorfuncties. Een kantoor is in de Wet geluidhinder niet aangemerkt als een geluidsgevoelig gebouw. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect akoestiek vormt geen belemmering voor de voornoemde bestemmingsplanwijziging.

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 'Centrum' met bijbehorende aanduidingen als 'horeca' (+ categorie) of 'supermarkt'. 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', 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 planontwikkelingen.

Binnen het plangebied worden in de uit te breiden bebouwing van Villa Mol wordt een kantoorfunctie toegevoegd. Hiervoor geldt dat deze goed te mengen is met woningen binnen en in de omgeving van het plangebied, mits er een goede bouwkundige afscheiding bestaat tussen de (uit te breiden) bebouwing en de in de kap toe te voegen woningen. In het bouwplan wordt rekening gehouden met deze benodigde goede bouwkundige afscheiding. Ten aanzien van verkeer en parkeren, eveneens aspecten die in de VNG-brochure zijn 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.

5.8 Externe veiligheid

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Toetsingskader

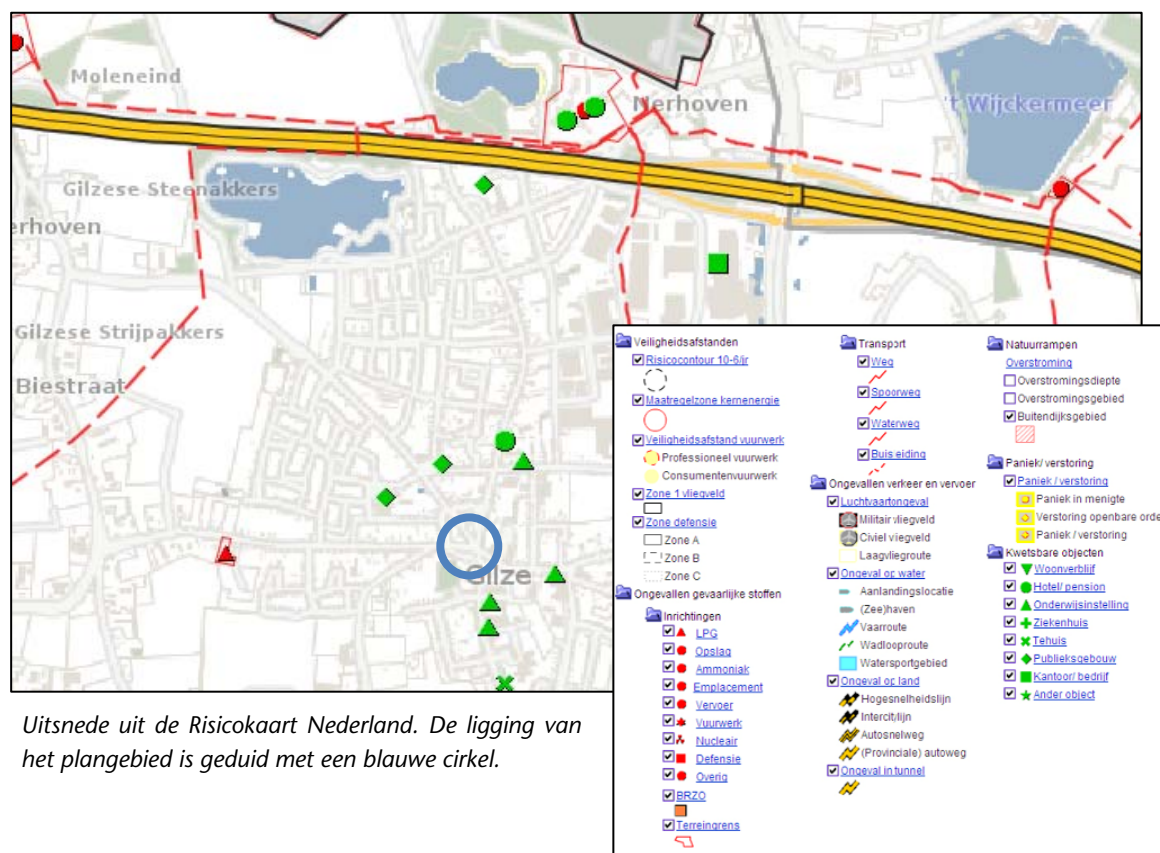
Het Bevi is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn o.a. standaardafstanden opgenomen waarbij wordt 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)¹ 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 en de LPG-vulpunten aan de Oranjestraat en de Tilburgsebaan. Deze locaties zijn op ruime afstand (>700m) 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

¹ 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.

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- (1 km), 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.¹⁾

- 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 raken²⁾

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 (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) 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/m³) (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 NO₂ en/of PM₁₀, 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 NO₂ en PM₁₀ als NIBM mogen worden beschouwd wanneer deze het jaargemiddeld maximaal 1,2 µg/m³ 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 uitbreiding van een hoofdgebouw met een aanbouw aan de noordzijde voorgestaan. De aanbouw voorziet in de vestiging van een kantoorfunctie. Het juridisch-planologisch mogelijk maken van deze functie 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 deel van plan ligt 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 eveneens geen Rijksmonument gelegen. De bebouwing van Villa Mol 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 m² 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 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m².

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 en conclusie

Het voorliggende initiatief betreft de uitbreiding van een hoofdgebouw met circa 170 m² bvo kantoorruimte. Dit initiatief is niet opgenomen in de lijst van exploitatieplanplichtige bouwplannen in artikel 6.2.1 Bro. Gelet hierop is het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig.

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 “Centrumgebied Gilze” is reeds opgesteld volgens deze systematiek, de regels zijn daarom gebaseerd op dit bestemmingsplan. De bestemming ‘Gemengd’ komt niet voor in dit bestemmingsplan; waar noodzakelijk is ten behoeve van deze bestemming gebruik gemaakt van het bestemmingsplan “Woongebieden Gilze”.

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 bebouwing in het plangebied worden twee verschillende functies mogelijk gemaakt: een kantoorfunctie en twee woningen. Gelet op de aard en omvang van de functies zijn de gronden, conform het SVBP, bestemd als 'Gemengd'. Door middel van aanduidingen en specifieke regels is weergegeven waar kantoren en waar woningen mogelijk zijn. Deze specifieke regels zijn noodzakelijk om te kunnen voldoen aan de parkeerbalans en om te voldoen aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Voor de bebouwing zijn eveneens specifieke regels opgenomen, om zodoende het cultuurhistorisch waardevolle karakter van de bestaande villa te behouden en tevens om er voor te zorgen dat de beoogde aanbouw passend is in de omgeving. De gronden die direct ten zuiden van de bestaande Villa Mol zijn gelegen behoren tot de villa. Deze gronden worden ingericht als tuin. Gelet op de systematiek van het vigerende bestemmingsplan kennen de gronden de bestemming 'Gemengd'. Om te voorkomen dat de gronden als regulier erf worden beschouwd, is de aanduiding 'tuin' opgenomen. Ter plaatse van de aanduiding 'tuin' is het uitsluitend toegestaan gronden in te richten als tuin.

Groen

Deze bestemming is gelegd op de gronden die behoren tot het Mollebos. Op deze gronden zijn geen ontwikkelingen voorzien. Binnen deze bestemming zijn groenvoorzieningen toegestaan.

Verkeer

Deze gronden zijn bestemd voor pleinen, paden, wegen en straten. Binnen de bestemming is het mogelijk om twee parkeerplaatsen aan te leggen.

Waarde – Archeologie 2

Binnen deze zone zijn gronden aangewezen die een archeologische verwachtingswaarde hebben. De bestemmingsregels schrijven voor bij welke werkzaamheden een archeologisch vooronderzoek noodzakelijk is.

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-dubbeltelregel

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. In dit artikel zijn tevens regels opgenomen voor de bescherming van de monumentale bomen.

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.

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 "Villa Mol".

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. De Provincie heeft aangegeven dat er met het voorliggende plan geen provinciale belangen zijn gemoeid. Het Waterschap heeft aangegeven dat een tekstpassage inzake de beschrijving van het waterschapsbeleid in de waterparagraaf dient te worden gewijzigd. De waterparagraaf is hierop aangepast. De vooroverlegreacties zijn toegevoegd in de bijlagen bij de toelichting.

Tervisielegging

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 30 juli 2015 tot en met 9 september 2015 voor eenieder ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen tegen het bestemmingsplan ingediend.

Vaststelling

Het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Gilze en Rijen op 28 september 2015.

