

Bestemmingsplan Wendel-Zuid, Gilze

Gemeente Gilze en Rijen



Bestemmingsplan

Wendel-Zuid, Gilze

Gemeente Gilze en Rijen

Toelichting

Bijlagen

Regels

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

december 2015

Vastgesteld:

21 december 2015

Projectgegevens:

TOE01-0253471-01C

REG01-0253471-01A

TEK01-0253471-01A

Identificatienummer:

NL.IMRO.0784.BPwendelzuid-VG01

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Ligging van het plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	1
1.4	Inhoud van de toelichting	2
2	Beleid	3
2.1	Rijksbeleid	3
2.2	Provinciaal en regionaal beleid	3
2.3	Gemeentelijk beleid	11
2.4	Conclusie	14
3	Bestaande situatie	15
3.1	Ruimtelijke structuur	15
3.2	Ontsluiting	16
4	Uitgangspunten en randvoorwaarden	17
4.1	Programmatische randvoorwaarden	17
4.2	Stedenbouwkundige uitgangspunten	18
5	Milieugegevens en -onderzoek	19
5.1	Relatie met de Wet geluidhinder	19
5.2	Luchtkwaliteit	20
5.3	Bodem- en grondwateronderzoek	21
5.4	Waterparagraaf	22
5.5	Flora en fauna	26
5.6	Archeologie	28
5.7	Hinder bedrijvigheid	30
5.8	Externe veiligheid	32
5.9	Kabels en leidingen	34
5.10	Vliegbasis Gilze-Rijen	34
5.11	MER-plicht	34
5.12	Niet gesprongen explosieven	35
5.13	Duurzaamheid	35
6	Planbeschrijving	37
6.1	Stedenbouwkundige visie	37
6.2	Groen en water	37
6.3	Ontsluiting	37
6.4	Parkeren	38
6.5	Beeldkwaliteit	38
6.6	Vertaling stedenbouwkundige visie in het bestemmingsplan	38
7	Financiële haalbaarheid	41
8	De bestemmingen	43

8.1	Het juridische plan	43
8.2	Beschrijving van de bestemmingen	43
9	Procedures	45
9.1	Inspraak en vooroverleg	45
9.2	Vaststelling	45
10	Bronnen	47
10.1	Boeken en rapporten	47
10.2	Websites	47

Separate bijlagen:

1. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï en industrielawaai, M&A Milieu Adviesbureau, 18 april 2013
2. Luchtkwaliteitsonderzoek, Oranjewoud, 8 juni 2010
3. Verkennend bodemonderzoek, Oranjewoud, juli 2010
4. Actualiserend bodemonderzoek woningbouwlocatie Wendel-Zuid te Gilze, Verhoeven Milieutechniek, 23 oktober 2015
5. Toelichting watertoets, Oranjewoud, 31 mei 2011
6. Quickscan flora en fauna, BILAN, 1 februari 2006
7. Actualisatie quickscan flora en fauna, Regelink, 15 juli 2010
8. Flora- en fauna-inspectie Wendel-Zuid te Gilze, Faunaconsult, 19 oktober 2015
9. Archeologisch vooronderzoek Gilze en Rijen (NB) – Gilze, Wendel-Zuid, Bilan, 13 oktober 2005
10. Programma van Eisen archeologisch proefsleuvenonderzoek, 7 juni 2010
11. Inventariserend veldonderzoek middels proefsleuven voor plangebied Wendel Zuid te Gilze, Oranjewoud, 29 februari 2012
12. Geurhinderonderzoek 'Plangebied Wendel-Zuid te Gilze', Oranjewoud, 12 oktober 2011
13. Onderzoek externe veiligheid, Oranjewoud, 7 juli 2010
14. Onderzoek externe veiligheid, Anteagroup, 7 oktober 2015
15. Quickscan Energie Wendel-Zuid, G3 Advies B.V., 22 november 2010
16. Notitie 'Toetsing Ladder Duurzame Verstedelijking', CroonenBuro5, 6 november 2015
17. Nota van inspraak voorontwerpbestemmingsplan 'Wendel-Zuid' te Gilze, gemeente Gilze en Rijen, december 2010
18. Zienswijzenrapportage bestemmingsplan 'Wendel-Zuid, Gilze', gemeente Gilze en Rijen, 17 november 2015



Wendel

Veldstraat

Molenstraat

Ligging en begrenzing plangebied (Bron: Google Maps, 2010)

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Om te komen tot voldoende woningbouw in de regio Breda-Tilburg zijn worden er jaarlijks regionale afspraken gemaakt tussen de gemeenten in de regio. Hieruit volgt dat ook in de gemeente Gilze en Rijen nog woningbouw toegevoegd dient te worden. Wendel-Zuid is sinds 2004 in de beeld als potentiële ontwikkellocatie aangewezen (zie ook Strategische Afwegingsnota 2004).

Voor de locatie Wendel-Zuid is in februari 2010 een Startnotitie opgesteld, waarin een beschrijving van het gebied is gegeven en een overzicht van de primaire uitgangspunten voor de ontwikkeling van de locatie is opgenomen. De Startnotitie is op 9 maart 2010 door het college van burgemeester en wethouders en op 19 april 2010 door de gemeenteraad vastgesteld.

Recentelijk is voor Wendel-Zuid een stedenbouwkundige visie opgesteld, waarin circa 52 grondgebonden woningen zijn opgenomen. In het vigerend bestemmingsplan voor de locatie is de realisatie van de woningen niet mogelijk. Er is daarom een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een passende juridische en planologische regeling om de ontwikkeling van Wendel-Zuid mogelijk te maken.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt aan de oostkant van Gilze en bestaat uit enkele percelen die momenteel in agrarisch gebruik zijn. Het plangebied is kadastraal bekend als de volgende percelen: sectie K (nummer 3191 geheel, nummer 3190 gedeeltelijk en nummer 3367 gedeeltelijk), sectie L (nummers 828, 829, 832 allen geheel). Daarnaast zijn de aanliggende wegvakken van de Veldstraat en de Molenstraat opgenomen in het plangebied. Het plangebied heeft een omvang van circa 2,5 hectare.

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Wendel. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door de Veldstraat. De westelijke grens wordt gevormd door een aantal royale percelen met burgerwoningen en een enkel kleinschalig bedrijf. De zuidelijke grens wordt gevormd door de Molenstraat. Op nevenstaande afbeeldingen is de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied kent in de huidige situatie een planologische regeling die is ondergebracht in het bestemmingsplan 'Buitengebied' (vastgesteld op

1 juli 2013). Het plangebied heeft de bestemming 'Agrarisch' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' en 'Waarde - Landschap - 4'. Verder zijn de gebiedsaanduidingen 'ihcs - 1' en 'overig - agrarisch verbredingsgebied' van toepassing.



Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied

1.4 Inhoud van de toelichting

Na deze inleiding volgt een hoofdstuk waarin de relevante conclusies uit het vigerend beleid zijn opgenomen. In hoofdstuk 3 wordt de huidige situatie beschreven. In hoofdstuk 4 zijn de uitgangspunten en randvoorwaarden voor de ontwikkeling van het plangebied benoemd. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de milieuhygiënische en planologische aspecten met betrekking tot de ontwikkeling. In hoofdstuk 6 wordt een planbeschrijving gegeven. In hoofdstuk 7 wordt de financiële haalbaarheid besproken. Hoofdstuk 8 bevat een uiteenzetting van de inhoud van de bestemmingsregeling. Tenslotte wordt in hoofdstuk 9 een toelichting op de gevolgte procedures gegeven.

2 Beleid

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Voor de ontwikkeling van het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het plangebied hierop inspeelt.

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, vormt de nieuwe, overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. In de SVIR 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig' is de inhoud van een groot aantal beleidsstukken, waaronder de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en diverse planologische kernbeslissingen, opgenomen. Deze structuurvisies en pkb's worden vervangen door de SVIR.

Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports Amsterdam en Rotterdam maakt het Rijk afspraken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

2.2.1 Structuurvisie provincie Noord-Brabant

Op 1 oktober 2010 hebben de Provinciale Staten de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld waarna deze op 1 januari 2011 in werking is getreden.

In hun vergadering van 7 februari 2014 hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie RO (SVRO) 2010 vastgesteld en deze is op 19 maart 2014 in werking getreden. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040).

Belangrijke beleidswijzigingen hebben betrekking op de realisatie van natuur en de transitie naar zorgvuldige veehouderij in Brabant. De herziening heeft dan ook geen gevolgen voor voorliggende planlocatie.

De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening Ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten.

Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

- stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dicht-slibben van het landelijk gebied tegen te gaan;
- overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overig stedelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Grootschalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt het principe 'bouwen voor migratiesaldo-nul'.

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht.

Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten van de omgeving.



Uitsnede Structurenkaart Structuurvisie provincie Noord-Brabant, 2014

De ontwikkeling van het plangebied vindt plaats binnen het stedelijk concentratiegebied en het zoekgebied verstedelijking van het stedelijk netwerk BrabantStad, bestaande uit de steden Eindhoven, Helmond, 's-Hertogenbosch, Tilburg en Breda

Het plan past hiermee binnen de beleidsuitgangspunten van de provinciale structuurvisie.

2.2.2 Verordening Ruimte

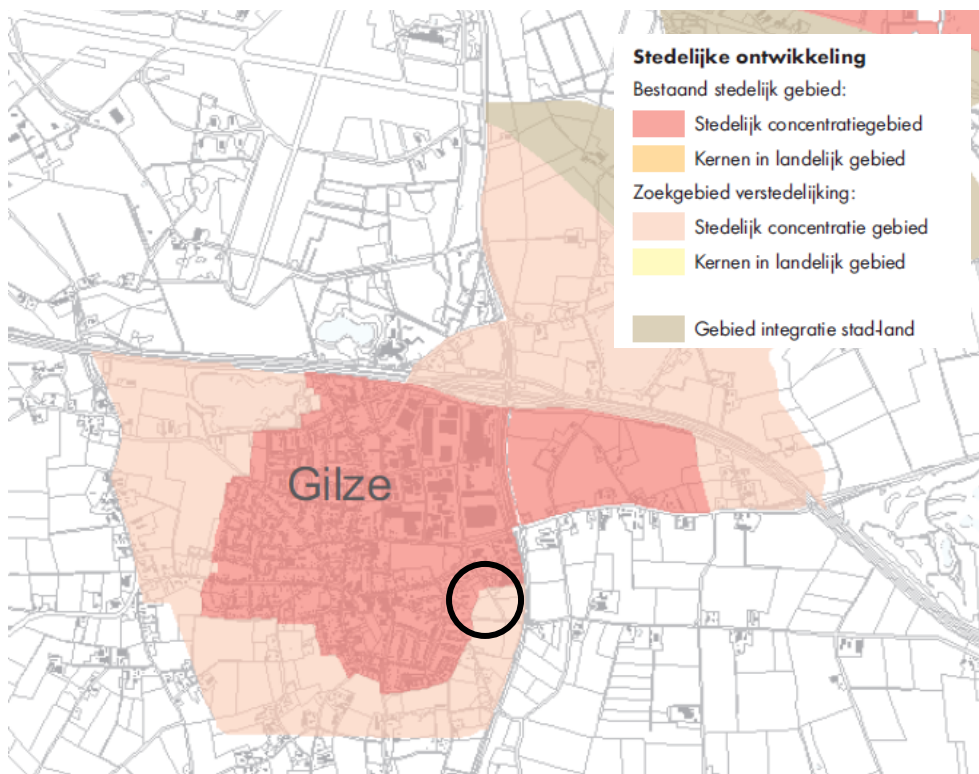
In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening Ruimte opgesteld.

De Verordening Ruimte 2014 is op 7 februari 2014 door Provinciale Staten vastgesteld en is op 18 maart 2014 in werking getreden.

In de Verordening Ruimte zijn regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling (onder andere op het gebied van wonen en werken), ecologische hoofdstructuur (EHS), water, groenblauwe mantel, aardkunde en cultuurhistorie, agrarisch gebied, intensieve veehouderij, glastuinbouw en ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied.

De regels zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid zoals dat is opgenomen in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

De regels van de Verordening Ruimte zijn er, in lijn met het beleid van de SVRO, op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrensd.



Uitsnede kaart Stedelijke ontwikkeling - Verordening Ruimte met aanduiding plangebied (Bron: provincie Noord-Brabant, 2014)

Het noordelijk deel van het plangebied ligt op de kaarten, behorende bij de Verordening Ruimte, binnen het bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied. Het zuidelijk deel ligt binnen een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, stedelijk concentratiegebied.

In de Verordening Ruimte zijn regels opgenomen waaraan ruimtelijke plannen dienen te voldoen. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen in principe plaats te vinden in bestaand stedelijk gebied of in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Voorliggend plan voldoet hier aan.

In voorliggende toelichting wordt de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied tot woongebied daarom uitgebreid beschreven en verantwoord.

'Ladder voor duurzame verstedelijking'

Een deel van het plangebied van het bestemmingsplan 'Wendel-Zuid, Gilze' ligt in het bestaand stedelijk gebied van de provinciale Verordening Ruimte. Een groter deel van het plangebied ligt echter buiten bestaand stedelijk gebied, maar in een gebied met de aanduiding 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, behorend bij een stedelijk concentratiegebied (zie bovenstaande afbeelding).

Ingevolge artikel 3.3 van de Verordening Ruimte en de Ladder voor duurzame verstedelijking is in de bijlage Notitie 'Toetsing Ladder Duurzame Verstedelijking' nader uiteengezet waarom Wendel-Zuid past binnen de regionale afspraken, en voorziet in een actuele regionale en lokale behoefte. Duidelijk is dat de benodigde woningbouwbehoefte niet volledig gerealiseerd kan worden binnen het bestaand stedelijk gebied en uitbreidingslocaties daarom noodzakelijk zijn en op welke wijze een verantwoorde landschappelijke inpassing financieel, juridisch en feitelijk wordt vormgegeven. Deze paragraaf en de bijbehorende notitie is toegevoegd naar aanleiding van de zienswijze die door de provincie Noord-Brabant is ingediend.

Conclusie:

Uit de bijlage 'Toetsing Ladder Duurzame Verstedelijking' waarin de treden van de 'Ladder' zijn doorlopen volgen de volgende conclusies.

Kwantitatieve behoefte

Uit een beoordeling van de kwantitatieve regionale behoefte in de regio blijkt dat er voldoende vraag aanwezig is om het woningbouwplan op Wendel-Zuid te kunnen verantwoorden.

Kwalitatieve behoefte

Uit de kwalitatieve analyse van de vraag wordt duidelijk dat er in Gilze vooral behoefte bestaat aan landelijke woonmilieus voor starters en of senioren. In combinatie met de gebleken wens naar seniorenwoningen en tweekappers, lijkt een luxe landelijke woonlocatie met seniorenwoningen hier het meest voor de hand liggend.

Aandachtspunt vanuit de interventies op basis van de woonvisie is dat er de mogelijkheid moet zijn voor senioren om luxere woningen te huren in plaats van de te kopen. Het plan zal hierin moeten voorzien. Een mix van huur en koop is hier het meest geschikt en dan vooral in de middeldure en dure huur of goedkope koop. Duidelijk een aanbod dat aansluit op de wensen van de seniorendoelgroep. Tot het moment van realisatie moet goed gekeken worden naar de actuele behoefte van de doelgroep die men wil bedienen.

Aanbevolen aanpassing aan geplande woningaantallen

Het plan is op het moment van schrijven van dit rapport in de woningbouwvoorraad opgenomen met uitsluitend koopwoningen. Omdat bij dit plan echter nog geen ontwikkelaar in beeld bestaat er nog een mogelijkheid om via dit plan te sturen richting de daadwerkelijke behoefte.

Aanbeveling is dan ook om het plan dusdanig aan te passen dat de actuele woningbouwvoorraad beter aansluit bij het referentieprogramma uit de woonvisie.

Een verdeling met minder goedkope en minder dure koopwoningen en juist meer middeldure en dure huurwoningen zou het aanbod in de huursector in het totale woningbouwprogramma verbeteren. Dit zou aansluiten bij de aangetoonde behoefte van senioren om langer zelfstandig te wonen in wat luxere huurwoningen in een landelijke omgeving.

Inmiddels is door de gemeente het plan in de woningbouwregistratie op deze aanbeveling aangepast.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Artikel 2.2 van de Verordening Ruimte bepaalt dat financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft.

Er is geen sprake van een kwaliteitsverbetering als bedoeld in lid 6. Wel is geprobeerd om het gebied zo groen mogelijk in te vullen (zie hierna). Deze groene invulling wordt ook juridisch verankerd in het bestemmingsplan.

Daarnaast wordt de kwaliteitsverbetering door middel van een adequate bijdrage aan het gemeentelijk groenfonds financieel verzekerd. Derhalve wordt toch aan de gestelde voorwaarde voldaan

Het belang van groen en water binnen het plangebied 'Wendel-Zuid, Gilze'

Voor de opzet van ruimtelijke structuur van de locatie Wendel-Zuid wordt uitgegaan van het zoveel mogelijk behouden en waar mogelijk versterken van de aanwezige groen- en waterstructuren. De aanwezige groen- en waterstructuren zijn voornamelijk gesitueerd langs de rand van de locatie en daarom is het belangrijk om een groot deel van de randen van het gebied landschappelijk in te vullen:

- Oost- en zuidrand: een (recreatieve) groene uitloper naar het buitengebied. De bestaande weg (Veldstraat) met watergang blijft behouden en wordt versterkt met groen en een breder straatprofiel.
- Zuidrand: de overgang naar het buitengebied wordt benadrukt door een groene zone met waterberging (wadi) langs de Molenstraat. De groene kwaliteit wordt gewaarborgd door het openbare karakter en zorgt een groene overgang naar het landschap.
- Westrand: de tuinen van de woningen aan de Valenbraak - met het hoge groen aan de randen - vormen een waardevolle 'groene long'. De bestaande struwelen, boombeplanting en de watergang langs de kavels aan de westzijde blijven behouden en vormen onderdeel van het straatprofiel waardoor de groene long beleefbaar blijft vanuit de openbare ruimte.
- Noordrand: woonstraat met halfopen bebouwingsbeeld. De vrijstaande woningen zijn met de voorkant op de woonstraat georiënteerd.

Kortom, met uitzondering van de noordrand worden de randen van het plangebied met groen en water ingericht.

Regionale afspraken landschapsverbetering en -investering en financiële bijdrage

Financieel

Onderstaand tekstblok is integraal overgenomen uit het afsprakenkader dat door de provincie en de regio Hart van Brabant is opgesteld:

Dit gaat om ontwikkelingen waarbij de inspanning die verricht moet worden ten behoeve van kwaliteitsverbetering van het landschap relatief eenvoudig kwantitatief genormeerd kan worden, omdat het mogelijk is deze ontwikkeling te koppelen aan waardevermeerdering van de grond of van het object ('de bestemmingswinst').

Het gaat hier om een gebiedsontwikkeling met een breed programma en niet om een 'perceelsgebonden, individueel project', zoals uitbreiding van bouwvlak of bebouwing.

Voor dit soort projecten hanteert de gemeente de algemene standaardbepaling dat binnen de ruimtelijke onderbouwing een onderbouwde verantwoording plaatsvindt van de invloed van het project op het landschap en de landschapsomgeving, hoe die invloed ruimtelijk en landschappelijk is ingepast (bijvoorbeeld behoud van bestaande groenstructuren en -elementen) en wat er binnen de totale ontwikkeling is voorzien aan herstel/compensatie/landschappelijk investering.

Omdat het hier gaat om een planmatige stedelijke ontwikkeling wordt conform de regionale afspraken uitgegaan van een minimumbijdrage per m² uit te geven grond. De minimumbijdrage is 1% van de uitgifteprijs. In dit geval is de uitgifteprijs van de grond gemiddeld € 280,00 per m² en de minimumbijdrage dus € 2,80 per m². De totale minimumbijdrage moet dus zijn 12.679 m² x € 2,80 = € 35.501,20.

Als beleidsmatig uitgangspunt van de gemeente Gilze en Rijen geldt dat per m² uitgeefbare grond voor nieuwbouwprojecten € 12,00 wordt gestort in het fonds revitalisering buitengebied.

In de grondexploitatie van bestemmingsplan 'Wendel-Zuid, Gilze' is de volgende bijdrage opgenomen voor het fonds revitalisering buitengebied: 12.679 m² x € 12,00 = € 152.148,00

Met een totaal van € 152.148,00 wordt ruimschoots voldaan aan de minimumbijdrage voor kwaliteitsverbetering van het landschap.

Tevens is de aan te leggen groenstructuur meegenomen in de grondexploitatie. Daarmee is de aanleg van de groenstructuur in financiële zin verzekerd.

Juridisch

In het bestemmingsplan is een gebied aangewezen met de bestemming 'Groen'. Binnen deze bestemming is ruimte voor groen, eventueel met recreatieve gebruiksmogelijkheden, zoals een speelplaats of speelveld. De gronden zijn verder bestemd voor nutsvoorzieningen, voet- en fietspaden en waterpartijen. Het betreffen hier de structurele groenvoorzieningen.

Ook de openbare ruimte aan de randen van het plangebied zijn met groen en water ingekleed en dit zal worden versterkt. De realisatie van deze groen- en waterstructuur wordt mogelijk gemaakt binnen de bestemmingen 'Verkeer'.

Feitelijk

Het gebied blijft in eigendom van de gemeente. Dat betekent dat de gemeente de aanleg en het onderhoud van het gehele plangebied verzorgt, inclusief het groen en water.

Er is in dit geval sprake van het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land.

1. Conclusie

Door middel van deze verantwoording is aangetoond dat er sprake is van een beperkte afronding van een bestaand stedelijk gebied die tot een duidelijke verbetering van de stedenbouwkundige of landschappelijke kwaliteit leidt.

Hiermee is voldaan aan de eisen vanuit de Verordening Ruimte, de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en de Ladder voor duurzame verstedelijking / het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

2.3 Gemeentelijk beleid**2.3.1 Structuurplan Gilze**

Het strategisch ruimtelijk beleid van Gilze is vastgelegd in het structuurplan (vastgesteld door de Raad op 20 februari 2006). In het structuurplan wordt een duurzaam ruimtelijk beeld weergegeven voor het grondgebied van Gilze. Voor de ontwikkeling van zowel het woningbouwprogramma als het programma ten aanzien van bedrijvigheid zijn kwalitatieve en kwantitatieve kaders gesteld.

Voor de functie wonen, moet het woningbouwprogramma gericht zijn op een bevolkingsgroei met een indicatie van circa 30.000 inwoners in 2020.

Het structuurplan is voor de ontwikkelgebieden nader uitgewerkt in de Strategische Afwegingsnota 2020. In deze nota is op basis van een quickscan onderzocht of woningbouw op deze locaties milieutechnisch, planologisch en financieel haalbaar is. Op basis van de afwegingsnota is op diverse locaties Wet Voorkeursrecht Gemeenten gevestigd.

2.3.2 Ontwerp Structuurvisie Stedelijk gebied

De gemeente Gilze en Rijen is bezig met het opstellen van een structuurvisie voor de dorpen en de bedrijventerreinen de gemeente. In de structuurvisie wordt de gewenste ruimtelijke structuur voor de komende tien tot vijftien jaar vastgelegd.

De afgelopen periode is samen met de inwoners, ondernemers en belanghebbenden over de toekomst van de woon- en werkomgeving gesproken. De uitkomsten van deze gesprekken hebben tot een voorontwerp Structuurvisie Stedelijk Gebied geleid, dat het college van burgemeester en wethouders op 11 juni 2014 heeft vastgesteld.

Deze is verder uitgewerkt tot Ontwerp Structuurvisie. Deze heeft in de zomer van 2015 ter visie gelegen.



Uitsnede Visiekaart Gilze (Bron: Ontwerp Structuurvisie Stedelijk gebied, 2015)

In de Ontwerp Structuurvisie Stedelijk gebied is de ontwikkelingslocatie opgenomen als uitbreidingslocatie woningbouw. Voorliggend initiatief past dus binnen deze Ontwerp Structuurvisie.

De ontwerp Structuurvisie Stedelijk Gebied werkt de gemeente in de komende periode verder uit naar een Structuurvisie.

2.3.3 Woonvisie 2011-2021

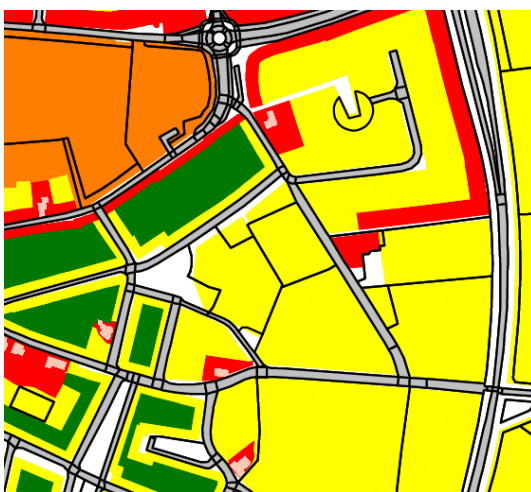
Op 29 mei 2012 is door de gemeenteraad van de gemeente Gilze en Rijen de Woonvisie 2011-2021 vastgesteld. Het woonbeleid van de gemeente is beschreven in deze Woonvisie. Het gaat daarbij om een brede schets van het woonbeleid: de woonvisie gaat in op nieuwbouw, maar ook op de bestaande kernen en de bestaande voorraad. Voor een goed woonklimaat is de kwaliteit hiervan van minstens even groot belang als het bouwen van nieuwe woningen.

Voor 2012 en volgende jaren is de navolgende visie op wonen geformuleerd: 'Gilze en Rijen wil een vitale gemeente zijn in een groene omgeving met bijzondere aandacht voor jonge huishoudens, die in de gemeente willen blijven wonen of er zich bewust willen vestigen. Ook met bijzondere aandacht voor een goed huisvestingsklimaat voor starters en de groeiende groep ouderen. Het doel is het bieden van voldoende verschillende woonmilieus met daarin bouw- en woontechnisch duurzame woningen in prettige, veilige en goed beheerde woonomgevingen.'

Het beleid dat specifiek voor het plangebied geldt, is beschreven in hoofdstuk 4.

2.3.4 Welstandstoezicht

De gemeente Gilze en Rijen hanteert sinds 1 januari 2011 een gewijzigd welstandstoezichtbeleid voor zijn gehele grondgebied. Het welstandstoezichtbeleid is verbeeld op een ambitiekaart waarop het gehele grondgebied is verdeeld in groene, gele en rode gebieden. Voor de groene gebieden geldt geen voorafgaand toezicht, alleen nog een 'vangnetregeling' achteraf voor bijzondere gevallen. Voor de gele gebieden geldt een beperkt aantal algemene voorschriften en wordt het welstandsadvies gevraagd aan een stadsbouwmeester. Voor de rode gebieden geldt de Welstandsnota Gilze en Rijen en wordt het welstandsadvies gevraagd aan de commissie van Welstand en Monumenten.



Uitsnede Welstandstoezichtkaart 2014

Het nieuw te ontwikkelen sportcomplex dat in het onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt bevindt zich in een 'geel gebied'.

2.3.5 Duurzaamheid

Gemeente Gilze en Rijen heeft een specifieke ambitie voor duurzaam bouwen. Dit is vastgelegd met het ondertekenen van het convenant Duurzaam Bouwen Midden-Brabant 2008-2011 in september 2008. 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 8,0 aangehouden. Voor de overige thema's (Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde) wordt een gemiddeld cijfer van 7,5 verwacht.

2.4 Conclusie

Op basis van de voorgaande uiteenzetting van het vigerend ruimtelijk beleid op rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk niveau, moet worden geconcludeerd dat de planontwikkeling van Wendel-Zuid past binnen de beleidskaders en een bijdrage zal leveren aan de geformuleerde doelstellingen.



Plangebied, gezien in noordelijke richting:
vanaf Molenstraat



vanaf Veldstraat



Bebouwing aan Wendel



Zicht in zuidelijke richting vanaf Molenstraat
Afbeeldingen bestaande situatie plangebied en omgeving (Bron: Google Maps, 2010)

3 Bestaande situatie

Voor het opstellen van een bestemmingsplan is het van belang dat de uitgangssituatie, ofwel de bestaande situatie, goed in beeld wordt gebracht. In dit hoofdstuk volgt een beschrijving van deze situatie.

3.1 Ruimtelijke structuur

3.1.1 Landschappelijke structuur

Het gebied is gelegen aan de zuidoost zijde van de kern Gilze. Het dorp bestaat uit een vijftal oude linten die in een stervorm gesitueerd zijn (hoeveakkerdorp). Gilze is gesitueerd op de Rijenbreuk (bodemkundige aanduiding). Deze noord-zuid georiënteerde breuk markeert de scheiding tussen twee verschillende grondsoorten: ten westen klei en leem, ten oosten zandgronden. De Rijenbreuk loopt door, of direct naast het plangebied. Het plangebied maakt oorspronkelijk deel uit van een hoevelandschap, de oorspronkelijke karakteristiek van het hoevelandschap is echter nauwelijks meer aanwezig.

Ten oosten van het plangebied stroomt op korte afstand de Groote Leij (of Aalstraatse Leij). Deze beek is vanuit het gebied niet meer herkenbaar of beleefbaar; de noord-zuid georiënteerde beek loopt parallel aan de Langenbergseweg (provinciale weg en verbinding tussen Hulten, Gilze en het zuidelijker gelegen Alphen). Aan de oostelijke zijde van de Langenbergseweg is het beekdallandschap nog wel aanwezig.

De groenstructuur in het gebied wordt hoofdzakelijk gevormd door lijnvormige elementen langs de percelen aan de westzijde. Deze houtwallen/erfbeplantingen bestaan uit rijen bomen met ondergroei. De waterstructuur wordt gevormd door een aantal sloten/greppels.

3.1.2 Bebouwingsstructuur

In het plangebied zelf is geen bebouwing aanwezig. In de omgeving zijn een aantal bebouwingstypologieën te onderscheiden. Aan de oostzijde (Veldstraat) is de bedrijfsbebouwing aanwezig van bedrijventerrein Broekakkers. Deze bebouwing wordt gekenmerkt door loodsen al dan niet met bedrijfswoning. Langs de Wendel aan de noordzijde van het plangebied staan twee-onder-een kapwoningen met voortuinen en diepe achtertuinen. Aan de westkant van het plangebied is een viertal royale kavels gelegen met vrijstaande bebouwing (Wendel 6, Valenbraak 19, Schijve 1 en Molenstraat 8); deze bebouwing ligt ingebed in een groene setting (erfbeplanting). De bebouwingsstructuur is in onderstaande schets weergegeven.



Bebouwingsstructuur rondom plangebied (Bron: gemeente Gilze en Rijen, 2010)

3.2 Ontsluiting

Het plangebied wordt omgeven door 4 routes; de Veldstraat (oost, zandweg), de Wendel (noord), de Valenbraak (west, gedeeltelijk zandweg) en de Molenstraat (zuid); zie de schets van de bebouwingsstructuur. In noordelijke richting vindt in het verlengde van de Veldstraat de wijkontsluiting plaats via de Aalstraat en een aantakking op de Lange Wagenstraat. De onderdoorgang van de Molenstraat onder de Langenbergseweg N260 (ten zuidoosten van het plangebied) is afgesloten voor gemotoriseerd verkeer.

4 Uitgangspunten en randvoorwaarden

4.1 Programmatische randvoorwaarden

Uit de Woonvisie blijkt dat de voortgang van de woningbouw een aandachtspunt is voor Gilze. Met de huidige plannen lijkt het aantal nieuw te bouwen woningen net toereikend. Bij de plannen moet goed worden gekeken naar de behoefte.

Op de locatie Wendel-Zuid zal een mix van woningen worden gerealiseerd. Door het opnemen van grote bouwvlakken met een flexibele regeling kan men in een later stadium nog anticiperen op een verandering in de woningbehoefte conform het motto van de Woonvisie 'bouwen naar behoefte'.

Het voorliggend bestemmingsplan maakt de bouw van maximaal 52 grondgebonden woningen rechtstreeks mogelijk.



Stedenbouwkundige visie (Bron: gemeente Gilze en Rijen, 2013)

4.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten

De locatie Wendel-Zuid heeft een beperkte omvang. De mogelijke ruimtelijke structuur is sterk afhankelijk van de omgang met de randen van het gebied. Voor de randen staat het volgende beeld voor ogen.

- Rand Wendel: woonstraat met los bebouwingsbeeld (vrijstaand); de woningen zijn met de voorkant op de Wendel georiënteerd.
- Rand Veldstraat: een ruim wegprofiel dat mogelijkheden open laat voor ontsluiting van het gebied ten zuiden van Wendel-Zuid. Vrijstaande, halfvrijstaande, geschakelde, aaneengebouwde woningen of woningen in een andere typologie zijn met de voorkant op de Veldstraat georiënteerd.
- Rand Molenstraat: een (recreatieve) groene uitloper naar het buitengebied. De smalle weg tussen twee watergangen wordt bewaard. In het exploitatiegebied wordt groen en water aan het profiel toegevoegd. De groene kwaliteit wordt gewaarborgd door het openbare groen. Vrijstaande woningen grenzen met een representatieve zijde aan het groen.
- Rand achtertuinen aan westzijde: de tuinen van de woningen aan de Valenbraak - met het hoge groen aan de randen - vormen een waardevolle 'groene long'. Door de straat direct langs de tuinen te leggen blijft de groene rand beleefbaar vanuit de openbare ruimte.

De stedenbouwkundige visie op het plangebied geeft een structuur die sterk op de omgeving is gericht. Rondom zijn voorkanten van woningen georiënteerd op aangrenzende wegen en percelen. In de afbeelding op de vorige pagina is de stedenbouwkundige visie op de locatie weergegeven.

5 Milieugegevens en -onderzoek

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

5.1 Relatie met de Wet geluidhinder

Conform de Wet geluidhinder (Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een geluidzone wegverkeerslawaaï, vliegtuiglawaaï en/of spoorweglawaaï. Middels voorliggend bestemmingsplan wordt de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing (woningen) mogelijk gemaakt.

5.1.1 Wegverkeerslawaaï

In de zin van de Wet geluidhinder is het onderhavige plangebied gelegen binnen de geluidzone van Langenbergseweg, Tilburgsebaan, Lange wagenstraat en de Aalstraat. Voor de overige wegen gelegen in de nabije omgeving van of in het plangebied geldt een maximum snelheid van 30 km/uur. In de zin van de Wet geluidhinder zijn dergelijke wegen niet-zoneplichtig en zouden derhalve buiten beschouwing kunnen blijven. Gelet op jurisprudentie is voor de 30 km/uur wegen vanuit het oogpunt van een 'goede ruimtelijke ordening' toch akoestisch onderzoek uitgevoerd. Derhalve zijn de Akkerstraat, Wendel, Molenstraat en de nieuwe interne wegen eveneens in het onderzoek betrokken. Het akoestisch onderzoek (M&A Milieu Adviesbureau, 18 april 2013) is als separate bijlage bijgevoegd. Hierna volgt de conclusie.

Toetsing van de berekende geluidbelastingen aan de voorkeursgrenswaarde en maximale ontheffingswaarde dient per geluidbron (weg) afzonderlijk te geschieden.

De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï bedraagt bij nieuwbouw van woningen 48 dB. Verder is conform de Wet geluidhinder, Afdeling 2 'Maatregelen met betrekking tot nieuwe situaties in zones' bij aanwezige wegen en nog niet geprojecteerde woningen in binnenstedelijk gebied onder bepaalde voorwaarden een ontheffing tot maximaal 53 dB mogelijk.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat op 2 woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB met 1 dB(A) wordt overschreden ten gevolge van wegverkeer op de Langenbergseweg.

De maximale grenswaarden van 53 dB (buitenstedelijk) en 63 dB (binnenstedelijk) worden nergens overschreden.

De gecumuleerde geluidsbelasting van alle relevante wegen zonder aftrek volgens artikel 3.4 RMG 2012 is maximaal 54 dB. Aan de hand hiervan kan worden gesteld dat de minimale gevelwering 21 dB dient te bedragen. Dit kan in een later stadium, na verlening van de hogere waarde, worden aangetoond middels een akoestisch onderzoek (bepaling gevelwering) conform het Bouwbesluit.

Geconcludeerd wordt dat de nieuwbouw van de woningen niet wordt belemmerd in het kader van de Wet geluidhinder, in 2014 is de benodigde hogere waarde procedure ten behoeve van dit plan door de gemeente Gilze en Rijen doorlopen.

5.1.2 Overige geluidzonering

Het gebied is gelegen buiten de zonering vanwege de geluidsbelasting van de vliegbasis Gilze-Rijen. Onderzoek naar spoorweglawaai is niet aan de orde.

5.2 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- een ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

De beoogde ontwikkeling heeft betrekking op de toevoeging van maximaal 52 woningen. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'. De beoogde ontwikkeling is daarmee niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Er worden derhalve vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen verwacht voor de beoogde ontwikkeling.

Ter ondersteuning van deze conclusie is door Oranjewoud berekend of de realisatie van Wendel-Zuid belemmeringen ondervindt wat betreft luchtkwaliteit. De rapportage (8 juni 2010) is als separate bijlage opgenomen.

Uit de berekening blijkt dat de ontwikkeling 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse. Een nader uitgebreid luchtkwaliteitsonderzoek is zodoende niet nodig.

5.3 Bodem- en grondwateronderzoek

Verkennd bodemonderzoek (Oranjewoud, 07-2010)

Voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. Er is daarom een verkennd bodemonderzoek in het plangebied verricht. De rapportage (Oranjewoud, juli 2010) is als separate bijlage opgenomen.

In het onderzoek zijn verhoogde concentraties nikkel en kobalt aangetroffen in de bodem en het grondwater. Formeel geven deze resultaten aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek of sanerende maatregelen. Aangezien echter in de gemeente vaker een verhoogd gehalte aan nikkel in het grondwater wordt aangetroffen en in de omgeving van het plangebied meer verhoogde concentraties zijn aangetroffen, wordt een nader onderzoek niet zinvol geacht.

De verhoogde gehalten nikkel en kobalt vormen geen belemmeringen voor de ontwikkeling van het plangebied.

Actualiserend bodemonderzoek (Verhoeven Milieutechniek, 10-2015)

Op 23 oktober 2015 is in verband met het lang stilliggen van de procedure een actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. Geconcludeerd kan worden uit dit onderzoek dat de aangetoonde waarden in de orde van grootte liggen van die uit het eerder on-

derzoek van Oranjewoud. De conclusie dat een nader onderzoek niet noodzakelijk is kan overeind blijven. De rapportage (Verhoeven Milieutechniek, oktober 2015) is als separate bijlage opgenomen.

5.4 Waterparagraaf

Ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling dient te worden verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. Door Oranjewoud is hiertoe een watertoets verricht, waarvan de rapportage (31 mei 2011) als separate bijlage is opgenomen. Hierin zijn de knelpunten en aandachtspunten ten aanzien van de waterhuishouding geïnterpreteerd. Ook zijn de huidige en toekomstige situatie, het beleid en de randvoorwaarden beschreven. Hierna worden beknopt de belangrijkste aspecten beschreven.

5.4.1 Randvoorwaarden

Na overleg met Waterschap Brabantse Delta en de gemeente Gilze en Rijen zijn de volgende randvoorwaarden van toepassing:

- Bij de bergingsberekening moet uitgegaan worden van de hydraulische randvoorwaarden 2009 die opgesteld zijn door Waterschap Brabantse Delta.
- De voorkeur van het waterschap gaat uit naar het infiltreren en bergen in eigen gebied. De voorkeursvolgorde voor de realisatie van retentie is:
 - infiltratie;
 - retentie binnen plangebied;
 - retentie buiten plangebied;
 - berging elders in bestaand watersysteem.
- De gemeente geeft aan dat in het gebied een gescheiden stelsel wordt aangelegd, waarbij geen regenwater uit het gebied afgevoerd wordt. In het ontwerp is ruimte voor retentie opgenomen.
- Bij alle bouwplannen dient gestreefd te worden naar een scheiding van vuilwater en (schoon) regenwater.
- De benodigde m³ retentie dienen te worden aangelegd boven de GHG.
- Nieuwe verharding mag niet tot een versnelde afvoer leiden. Het gebied betreft een vrij afwaterend zandgebied. De maatgevende afvoer (die 1x per jaar optreedt) is 0,67 l/s/ha. Bij hogere herhalingstijden (lagere kansen van voorkomen) is ook een hogere afvoer toegestaan, tot 1,34 l/s/ha bij een herhalingstijd T=100. Dit houdt in dat voor een bui T=10 per hectare verharding 555 m³ retentie moet worden gerealiseerd. Bij een bui T=100 is 780 m³ retentie per hectare verharding noodzakelijk.
- Het waterschap geeft aan dat de bestaande watergangen (A-waterlopen en schouwsloten) in principe niet mogen worden

meegerekend als retentie. Verlies aan berging van te dempen waterlopen moet worden gecompenseerd.

- Bij de bouw mogen geen uitlogende en milieuvervuilende materialen worden gebruikt.

5.4.2 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen tussen de Veldstraat, Wendel en de Molenstraat aan de oostzijde van de kern Gilze. Het plangebied is circa 2,6 ha. groot en momenteel onbebouwd. Het maaiveld varieert van circa NAP + 12,35 m in het noordoosten van het plangebied tot circa NAP + 13,9 m in het zuidwesten van het plangebied (bron: hoogtemeting Gemeente Gilze en Rijen).

5.4.3 Toekomstige situatie

Gemeente Gilze en Rijen is voornemens om op de locatie Wendel-Zuid aan de oostzijde van de bestaande kern van Gilze circa 50 woningen te realiseren. De ontwikkelingen hebben onder andere een toename van de verharding en extra vuilwaterafvoer als gevolg. Het toekomstig watersysteem van Wendel-Zuid betreft een gescheiden stelsel, met berging en infiltratie van regenwater in deels ondergrondse en deels bovengrondse infiltratievoorzieningen.

Vuilwater

Het vuilwater van de woningen wordt middels een nieuw aan te leggen vuilwaterleiding aangesloten op het bestaande gemengde rioolstelsel op de hoek Wendel - Akkerstraat en afgevoerd richting de rioolwaterzuivering. Bij de verdere uitwerking van het plan dient te worden getoetst of het ontvangende stelsel voldoende capaciteit heeft.

Waterkwaliteit

Het hemelwater dat terechtkomt op de bebouwing en de openbare verharding wordt beschouwd als schoon wanneer geen uitlogende bouwmaterialen (zoals lood, koper, zink en zacht PVC) gebruikt worden. Dit water wordt niet afgevoerd naar een gemengd rioolstelsel maar kan direct worden afgevoerd naar de bergings- en infiltratievoorzieningen.

Te dempen oppervlaktewater

Voor de ontwikkeling van het plangebied wordt een deel van de waterlopen gedempt. Tijdens het overleg op 17 mei 2011 heeft het waterschap aangegeven dat de waterloop aanwezig in plangebied, die deels gedempt wordt ten behoeve van het plan, niet gecompenseerd hoeft te worden, omdat het een kopsloot betreft die vrij afwatert en geen bergende functie heeft.

Hemelwater

De hemelwaterafvoer vanaf daken en bestrating wordt niet aangesloten op het aanwezige gemeentelijk rioolstelsel. In het plangebied wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd. De hemelwaterleiding wordt uitgevoerd als infiltratieleiding die met name in de drogere perioden van het jaar optimaal functioneert. Het hemelwater vanaf de daken en bestrating kan deels via de infiltratieriolering infiltreren in de bodem en wordt deels afgevoerd naar de bergings- en infiltratievoorzieningen aan de randen van het plangebied.

Gezien het aanzienlijke hoogteverschil in het plangebied dient in het nader uit te werken waterhuishoudingsplan onderzocht te worden op welke wijze het hemelwaterstelsel optimaal functioneert. Voorkomen moet worden dat het hemelwater van de gehele ontwikkeling naar het laagste punt stroomt. Door bijvoorbeeld in de waterbergingsvoorzieningen stuwten aan te brengen kan hierin sturing aangebracht worden. Daarnaast dient goed te worden gekeken naar de locaties van de overstorten vanuit de hemelwaterriolering.

Door ontwikkeling van het plangebied neemt de oppervlakte aan verharding toe met circa 18.189 m². In onderstaande tabel is de bergingsopgave van het plan opgenomen voor zowel een T=10 neerslagsituatie als een T=100 neerslagsituatie.

Tabel: Benodigde waterberging bij T=10 / T=100 (hydraulische randvoorwaarden 2009)

Eis WS Brabantse Delta	Berging (m³/ha verharding)	Benodigde berging (m³)
T=10	555	1.010
T=100	780	1.419

In de tabel is te zien dat de bergingsopgave voor het plan bij een T=100 neerslagsituatie circa 1.419 m³ bedraagt. Deze hoeveelheid water moet geborgen worden binnen het plangebied.

Langs beide zijden van het plangebied (oost en west) is onder de parkeerstroken ruimte beschikbaar voor het realiseren van een bergings- en infiltratievoorziening (met bijvoorbeeld watershells). Aan de zuid- en zuidoostzijde van het plangebied is ruimte in de groenzones beschikbaar voor het inpassen van wadi's. De voorzieningen dienen aangelegd te worden boven de GHG om berging en infiltratie mogelijk te maken.

De bergings- en infiltratievoorzieningen langs de oost- en westzijde van het plangebied worden zo veel mogelijk op de bestaande hoogte van de aanwezige greppels/bergingssloten aangelegd.

Per voorziening is de lengte en breedte weergegeven en is berekend hoeveel m³ water er geborgen (infiltratie is hierbij niet meegerekend) kan worden op basis van een waterlaag van 0,3 m en een waterlaag van 0,5 m (waarbij de voorziening volledig gevuld zal zijn). De berging in het infiltratieriool is niet meegerekend, omdat in de natte perioden van het jaar de buizen gevuld zullen zijn met grondwater.

Tabel: Overzicht beschikbare berging in voorzieningen

Voorziening (m)	Lengte (m)	Breedte op bodempeil (m)	Beschikbare berging op basis van 0,3 m water*	Beschikbare berging op basis van 0,5 m water (volledig gevuld)*
B1	180	5	270	450
B2	200	5	300	500
W1	40	10	120	200
W2	100	8	240	400
<i>Totaal</i>	<i>3.100 m²</i>		<i>930</i>	<i>1.550</i>

*Bij de berekening van de berging in de voorzieningen is de infiltratie niet meegerekend. Omdat infiltratie in de praktijk wel zal plaatsvinden, is dit een worstcase benadering.

In de bovenstaande tabel is te zien dat wanneer de bergings- en infiltratievoorzieningen volledig gevuld zijn (0,5 m water) het aantal m³ dat geborgen kan worden circa 1.550 m³ is. Dit is voldoende om een T=100 neerslagsituatie op te vangen waarbij 1.419 m³ berging benodigd is.

Ontwatering

De ontwateringseis voor nieuw stedelijk gebied is minimaal 0,7 m. Gezien de gemeten grondwaterstanden tijdens de bodemonderzoeken in 2006 en 2010 en de voorkomende grondwatertrap is te verwachten dat het grondwaterpeil niet hoger komt dan 0,8 m-mv. De grondwaterstand zal vaak dieper liggen. Een drooglegging van 0,8 m is voldoende voor woningbouw.

De toekomstige aanleghoogte van de wegen, woningen en groen is gerelateerd aan de GHG in het plangebied. Door middel van het grondwatermeetnet worden meer gegevens over de optredende grondwaterstand in het plangebied verzameld. Bij de verdere uitwerking van het plan zijn deze gegevens van belang.

5.4.4 Reactie waterschap op waterparagraaf

Het waterschap heeft positief geadviseerd op de waterparagraaf, zoals opgenomen in de rapportage d.d. 31 mei 2011, met inachtneming van de volgende punten:

- De ligging van de aan te leggen retentie blijft waterhuishoudkundig gezien niet logisch. De onnatuurlijke afstroming van het hemelwater is een keus van de gemeente, waarvoor extra maatregelen getroffen moeten worden.
- De onderbouwing betreffende de grondwaterstanden en -stromingen is nog niet volledig.

Er is aangegeven dat de gemeente op korte termijn een grondwatermeetnet gaat opzetten. Deze beschikbare gegevens worden als input gebruikt voor de verdere uitwerking van het plan en het watersysteem. Dit wordt door het waterschap zeker ook aangeraden.

5.5 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet.

Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

5.5.1 Quicksan

In 2005 is door BILAN een veldbezoek afgelegd. De rapportage (1 februari 2006) is als separate bijlage opgenomen. Uit het onderzoek blijkt dat het plangebied een geschikte habitat voor enkele algemene soorten vormt. Hiervoor hoeft geen ontheffing van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd.

De ecologische betekenis van het plangebied is vanwege het landgebruik, de voedselrijkdom en het verstoorde milieu klein. Enige ecologische betekenis wordt gevormd door de knotwilgen, de poel naast het plangebied, de houtwal en de sloten in het plangebied.

5.5.2 Actualisatie 2010

Door bureau Regelink is de inmiddels verouderde quickscan geactualiseerd, waarbij een nieuw veldbezoek is afgelegd. De rapportage (15 juli 2010) is als separate bijlage opgenomen.

Tijdens het nieuwe veldbezoek bleek dat in het plangebied zeer weinig gewijzigd is. De op dit moment te verwachten soorten en functies komen overeen met de rapportage uit 2006. De potentie inschatting die in 2006 gemaakt is derhalve actueel.

Interpretatie en beleid van de Flora- en faunawet is sinds 2007 op enkele punten gewijzigd. Derhalve dienen enkele zaken aangescherpt te worden:

- In de rapportage wordt niet gesproken over vogels met vaste rust- en/of verblijfplaatsen. Sinds augustus 2009 zijn onder andere de nesten van uilen (bijvoorbeeld steenuil) en roofvogels (bijvoorbeeld buizerd) jaarrond beschermd. Voor alle vogels geldt, dat een omgevingscheck duidelijk dient te maken of sprake is van effecten. In de quickscan is terecht aandacht besteed aan steenuil. Destijds en tijdens het actuele veldonderzoek zijn géén sporen van steenuil aangetroffen, daarom kan redelijkerwijs worden uitgesloten dat een nest van steenuil in het plangebied aanwezig is. In de omgeving ontbreken ook voldoende kleinschalige elementen, zodat de kans op de aanwezigheid van territoria binnen de invloedssfeer van het plangebied als zeer klein wordt geacht. Op dit punt is de quickscan actueel. Overige broedvogels worden in de quickscan niet genoemd. Alléén enkele knotwilgen zijn geschikte broedplaatsen, er werd één verlaten en vervallen nest aangetroffen met een ei dat afgaande op de kleur en vorm vermoedelijk van een merel was. In de omgeving zijn voldoende geschikte bomen aanwezig, zodat eventuele kap (buiten het broedseizoen) géén effect heeft op merel.
- Voor de overige soortgroepen zijn de bevindingen en aanbevelingen actueel.

5.5.3 Actualisatie 2015

Omdat het bestemmingsplanproces lang heeft geduurd is voor vaststelling door 'Faunaconsult' in oktober 2015 opnieuw een veldinspectie uitgevoerd om uit te sluiten dat in de tussenliggende periode beschermde soorten zich hebben gevestigd in het plangebied.

Conclusie is dat buiten de algemene soorten waarvoor vrijstelling geldt bij ruimtelijke ingrepen, geen andere beschermde soort zijn aangetroffen en dat alleen de algemene zorgplicht tijdens de werkzaamheden van toepassing is.

Wegens het mogelijke voorkomen van vogelnesten in de opgaande vegetaties, is het wel nodig de te eventueel te verwijderen bomen en struiken buiten het broedseizoen (dus buiten de periode 15 maart – 15 juli) te verwijderen. Omdat hiermee schade aan vogelnesten, eieren of jonge vogels wordt voorkomen, hoeft er voor vogels geen ontheffing te worden aangevraagd.

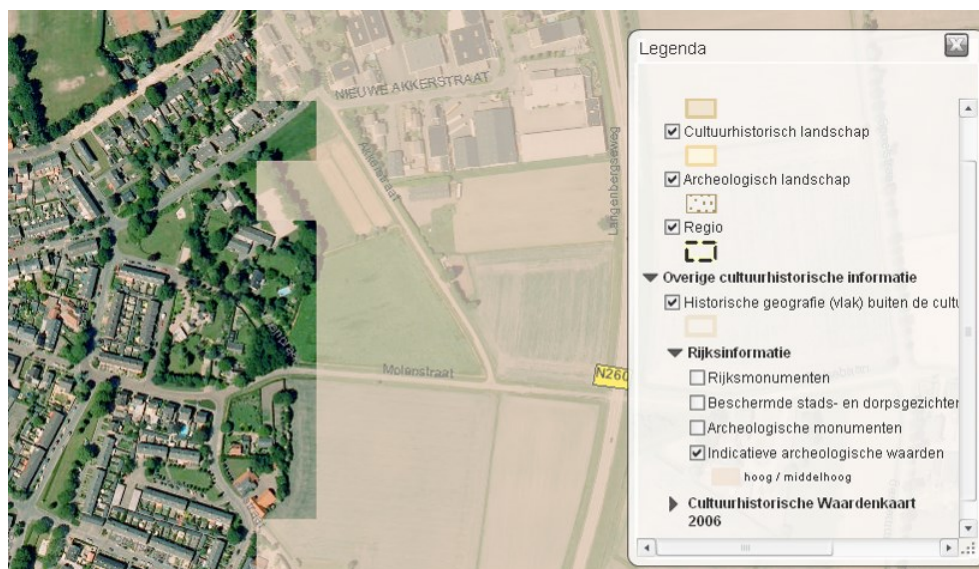
5.5.4 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied tot woongebied heeft geen schadelijke effecten op natuurwaarden. Zolang eventueel verwijde-

ren van bomen en struiken buiten het broedseizoen van vogels wordt uitgevoerd is geen ontheffing van de Flora- en faunawet noodzakelijk.

5.6 Archeologie

Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Uitgangspunt van het verdrag is het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk ter plekke (in situ) te bewaren en beheersmaatregelen te nemen om dit te bewerkstelligen. Daar waar behoud in situ niet mogelijk is, betaalt de bodemverstoorder (de initiatiefnemer) het archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen. Op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart (provincie Noord-Brabant, 2010), wordt geconcludeerd dat vrijwel het hele plangebied een hoge indicatieve archeologische waarde heeft.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart provincie Noord-Brabant (Bron: provincie Noord-Brabant, 2010)

Indicatief archeologisch onderzoek moet uitwijzen in hoeverre daadwerkelijk sprake is van relevante archeologische waarden in het plangebied en in hoeverre deze dienen te worden behouden of verder onderzocht.

5.6.1 Archeologisch vooronderzoek

Door Bilan is een archeologisch vooronderzoek in het plangebied verricht, waarvan de rapportage (15 september 2005) als separate bijlage is opgenomen. Hierna is de conclusie weergegeven.

Uit het verrichtte booronderzoek blijkt deellocatie 1 zeer sterk verstoord te zijn door recent grondverzet. Archeologische sites worden hier dan

ook niet verwacht. Vervolgonderzoek wordt voor deellocatie 1 niet noodzakelijk geacht.

Het uitgevoerde archeologisch vooronderzoek heeft aangetoond dat in deellocatie 2 een esdek aanwezig is met een minimale dikte van 50 cm. Bovendien hebben de boringen diverse archeologische indicatoren aan het licht gebracht, afkomstig uit dit esdek. Deze vondsten, hoewel opgebracht, tonen aan dat in de omgeving van het plangebied in ieder geval bewoning in de late Middeleeuwen tot heden voorkwam.

Het verrichte booronderzoek is echter te beperkt om uitspraken te kunnen doen over de vraag of in het plangebied archeologische grondsporen aanwezig zijn. In vier boringen, waarvan twee (5 en 7) zich concentreren in het noordelijke deel van het plangebied, werd bovendien een onverstoord bodemprofiel vastgesteld. De aanwezigheid van dit oorspronkelijke podzolprofiel pleit voor een vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven. Dit onderzoek richt zich bij voorkeur op de noordelijke helft van het plangebied, ter hoogte van boorpunten 5 en 7.

Het proefsleuvenonderzoek heeft tot doel eventuele archeologische fenomenen, zoals grondsporen vast te stellen en aard, karakter, omvang, datering, gaafheid, conservering en de relatieve kwaliteit ervan te toetsen. Het proefsleuvenonderzoek dient uitgevoerd te worden op basis van een Programma van Eisen dat door het bevoegd gezag geaccordeerd dient te worden.

5.6.2 Proefsleuvenonderzoek

Er is door BAAC een programma van eisen voor het proefsleuvenonderzoek opgesteld. Dit is als separate bijlage opgenomen.

Door Oranjewoud is een inventariserend veldonderzoek middels proefsleuven verricht, waarvan de rapportage (29 februari 2012) als separate bijlage is opgenomen.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek luidt het (selectie)advies het onderzochte plangebied zonder nader onderzoek vrij te geven voor het aspect archeologie.

Ook voor vrijgegeven (delen van) plangebieden bestaat altijd de mogelijkheid dat er tijdens graafwerkzaamheden toch losse sporen en vondsten worden aangetroffen. Het betreft dan vaak kleine sporen of resten die niet door middel van een booronderzoek kunnen worden opgespoord. Op grond van artikel 53 van de Monumentenwet 1988 dient zo spoedig mogelijk melding te worden gemaakt van de vondst bij de Minister. Een vondstmelding bij de gemeentelijk of provinciaal archeoloog kan ook.

5.7 Hinder bedrijvigheid

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

In het plangebied zelf zijn geen milieuhinderlijke activiteiten aanwezig. Ook worden met het bestemmingsplan geen nieuwe hinderlijke activiteiten mogelijk gemaakt.

5.7.1 Onderzoek omliggende bedrijvigheid

In de directe omgeving van het plangebied zijn twee bedrijven gevestigd; Bandencentrum Gilze (Akkerstraat 7) en Rombouts Agri Business (Akkerstraat 20). Middels een akoestisch onderzoek is de geluidsbelasting vanwege industrielawaai op de gevels van de nieuw te realiseren woningen berekend. Daarnaast is bepaald of de nabij gelegen bedrijven niet belemmerd worden in hun bedrijfsvoering in het kader van de Wabo (Activiteitenbesluit) door de komst van het nieuwbouwplan.

Het akoestisch onderzoek (M&A Milieu Adviesbureau, 18 april 2013) is als separate bijlage bijgevoegd. Hierna volgt de conclusie.

Als gevolg van de aanwezige bedrijvigheid van de bedrijven Bandencentrum Gilze en Rombouts Agri Business in de nabijheid van het plangebied is sprake van een langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ($L_{A,T}$) van maximaal 50 dB(A) etmaalwaarde. Daarmee wordt de toetsingswaarde uit het Activiteitenbesluit niet overschreden.

De normering ten aanzien van het maximaal geluidniveau (L_{Amax}) wordt ten gevolge van de activiteiten bij Bandencentrum Gilze niet overschreden. Ten gevolge van de activiteiten bij Rombouts Agri Business is het maximaal geluidniveau op enkele berekeningspunten hoger dan het gestelde toetsingskader. Er zouden maatregelen getroffen kunnen worden, waardoor de geluidbelasting op de gevels van de nieuw te bouwen woningen de toetsingswaarde niet overschrijdt. Daarbij kan worden gedacht aan het plaatsen van een scherm langs het terrein van Rombouts Agri Business. In dat geval zal nader onderzoek plaats dienen te vinden in hoeverre dit mogelijk is.

5.7.2 Onderzoek agrarisch bedrijf Rielsebaan 14 Gilze

In opdracht van de gemeente Gilze en Rijen heeft Oranjewoud een onderzoek naar geurhinder afkomstig van agrarische bedrijven uitgevoerd. De rapportage (12 oktober 2011) is als separate bijlage opgenomen.

De aanleiding voor dit onderzoek betrof een inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan, waarin de zorg werd geuit dat de ontwikkelruimte van de veehouderij aan de Rielsebaan 14 zou worden beperkt door realisatie van het plan. Daarnaast ontbrak in het voorontwerpbestemmingsplan de motivering dat er een aanvaardbaar woon- en leefkwaliteit kan worden gegarandeerd ter plaatse van de te bouwen woningen.

Ontwikkelruimte agrarisch bedrijf Rielsebaan 14

Uit de berekening van de individuele geurbelasting op het plangebied Wendel-Zuid, afkomstig van het bedrijf aan de Rielsebaan 14 te Gilze, blijkt dat op enkele objecten binnen het plangebied de wettelijke norm van 3 Odour aan geurbelasting wordt overschreden. De 3 Odour contour doorsnijdt het zuidoostelijk deel van het plangebied.

Woon- en leefklimaat

Uit de resultaten van de berekening van de achtergrondbelasting blijkt dat het leefklimaat in het plangebied als goed is kwalificeren. Vergelijking van de resultaten van de berekening van de voor- en achtergrondbelasting laat zien dat de voorgrondbelasting maatgevend is voor de beoordeling van het leefklimaat binnen het plangebied. Op basis van deze voorgrondbelasting varieert het leefklimaat tussen goed en redelijk goed.

Conclusie

Uit het onderzoek is gebleken dat een gedeelte van de contourlijn met de waarde van 3 Odour, afkomstig van de veehouderij aan de Rielsebaan 14, over het plangebied is gelegen. Dit betekent dat binnen deze contourlijn in beginsel niet gebouwd mag worden. Nu bevinden zich binnen de 3 Odour contour al bestaande voor geur gevoelige objecten. Dit zijn woningen of bedrijfspanden gelegen aan de Akkerstraat en Veldstraat. Dit zijn objecten welke zijn gelegen binnen de bebouwde kom, waarvoor, op grond van de Wet geurhinder en veehouderij, een geurbelastingsnorm van 3 Odour geldt. De aanwezigheid van deze bestaande objecten leiden er toe dat de veehouderij, in de toekomst, geen grotere geurbelasting dan de huidige mag veroorzaken op deze objecten. De veehouderij zit voor wat betreft geurhinder 'op slot'.

Nieuwe voor geur gevoelige objecten binnen het plan Wendel-Zuid hebben dan ook geen invloed op de ontwikkelmogelijkheden voor het agrarische bedrijf aan de Rielsebaan 14 te Gilze.

Het geuronderzoek laat tevens zien dat de voorgrondbelasting maatgevend is voor de bepaling van de leefkwaliteit. De leefkwaliteit binnen het plangebied is te kwalificeren als redelijk goed tot goed.

Rielsebaan 14: m.e.r.-beoordelingsbesluit

Op 29 januari 2013 is er door burgemeester en wethouders van Gilze en Rijen een m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen voor het agrarische bedrijf aan de Rielsebaan 14. In het besluit wordt gesteld dat gezien de kenmerken van de uitbreiding van het bedrijf, de plaats waar het bedrijf zal worden uitgebreid, de samenhang met andere activiteiten ter plaatse en de kenmerken van de gevolgen die het bedrijf zal veroorzaken, er geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Daarom behoeven deze veranderingen ook niet als bijzondere omstandigheden te worden beschouwd, die vereisen dat bij de voorbereiding van het besluit ten aanzien van de aanvraag om omgevingsvergunning voor de deelactiviteit 'milieu' voor de betreffende uitbreiding van het bedrijf een milieu-effectrapport (MER) moet worden opgesteld.

5.8 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen.

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Door Oranjewoud is in 2010 onderzocht welke risicobronnen er in en in de nabijheid van het plangebied aanwezig zijn. Gezien de duur van het bestemmingsplanproces tot vaststelling is de rapportage van het onderzoek in september 2015 geactualiseerd op meest recent beleid op dit thema. Het geactualiseerde rapport is als separate bijlage opgenomen. Hierna zijn de relevante conclusies vermeld.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich twee risicobronnen: de provinciale weg N260 (Langenbergseweg) en het LPG-tankstation Tilburgsebaan 6.

5.8.1 Transport gevaarlijke stoffen (N260)

Plaatsgebonden risico

In de bijlage van de Handleiding Risicoanalyse Transportroutes is gesteld dat een weg buiten de bebouwde kom geen PR 10^{-6} -contour heeft als het aantal transporten GF3 lager is dan 500 per jaar, zoals hier het geval is. Het plaatsgebonden risico vormt daarmee geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Groepsrisico

De hoogte van het groepsrisico van de N260 is bepaald in het rapport 'Externe veiligheid provinciale wegen Noord-Brabant' (Provincie Noord-Brabant, 2010). Hierin staat beschreven dat deze weg geen groepsrisico heeft. Dit valt te verklaren uit de transportintensiteit (tabel 3.1) en de lage bebouwingsdichtheid rond de weg. Aangezien het plangebied niet binnen het invloedsgebied van de weg is gelegen (45 meter), neemt de hoogte van het groepsrisico niet toe met de geprojecteerde ontwikkelingen. Verantwoording van het groepsrisico is niet aan de orde.

Geconcludeerd dat het invloedsgebied van de N260 niet reikt tot het plangebied. Het is daarmee geen relevante risicobron in relatie tot de voorgenomen ontwikkeling.

Het transport van gevaarlijke stoffen over de N260 vormt daarmee geen belemmering voor onderhavige planontwikkeling.

5.8.2 Risicoanalyse lpg-tankstation

Plaatsgebonden risico

De 10^{-6} plaatsgebonden risicocontouren van het LPG-tankstation reiken niet tot de ontwikkelingslocatie. Het plaatsgebonden risico levert daarmee geen belemmeringen op.

Groepsrisico

Het groepsrisico van het LPG-tankstation bevindt zich onder de oriëntatiewaarde. De hoogte van het groepsrisico neemt in de toekomstige situatie toe ten opzichte van de huidige situatie, maar blijft onder de oriëntatiewaarde.

Omdat het invloedsgebied van het LPG-tankstation binnen het plangebied is gelegen, is verantwoording van het groepsrisico conform het Besluit externe veiligheid inrichtingen verplicht.

5.8.3 Verantwoording groepsrisico

Ten aanzien van de beoordeling van het groepsrisico is de verantwoordingsplicht van toepassing. In het kader van de verantwoordingsplicht zijn de wettelijk voorgeschreven aspecten als bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid onderzocht.

In hoofdstuk vier van het onderzoek Externe veiligheid (adviesgroep SAVE, oktober 2015) zijn elementen aangedragen ter verantwoording van het groepsrisico van het LPG-tankstation. Het bevoegd gezag, de gemeenteraad van Gilze en Rijen, kan deze elementen betrekken bij de besluitvorming ten aanzien van het ruimtelijke besluit.

Op basis van deze rapportage kan het bevoegd gezag, de gemeenteraad van Gilze en Rijen verantwoord een besluit nemen over het restrisico, dat gepaard gaat met de ruimtelijke ontwikkeling. Ten aanzien van de bestrijdbaarheid wordt door de gemeente Gilze en Rijen in het kader van de ruimtelijke procedure advies ingewonnen bij de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant.

Aangezien het groepsrisico in de toekomstige situatie onder de oriëntatiewaarde ligt, is een nadere verantwoording niet noodzakelijk.

5.9 Kabels en leidingen

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

5.10 Vliegbasis Gilze-Rijen

Het plangebied ligt, net als de hele kern Gilze, binnen het obstakelbeheersgebied van de vliegbasis Gilze-Rijen. Hierdoor geldt boven het gehele gebied een bouwhoogtebeperking. Objecten dienen niet hoger te reiken dan 56 m boven NAP. Dat betekent dat de maximale bouwhoogte circa 45 m is. In het voorliggende plan worden dergelijke hoogtes niet toegestaan.

5.11 MER-plicht

Per 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage (MER) in werking getreden. In het Besluit MER staat wanneer in Nederland een MER-procedure of een MER-beoordelingsprocedure doorlopen moet worden. De MER-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een nieuw project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden, waardoor een milieueffectrapport nodig is.

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied is van zodanig beperkte omvang dat een milieueffectrapport niet nodig is.

5.12 Niet gesprongen explosieven

De raad van de gemeente Gilze en Rijen heeft in februari 2013 besloten een risico-kaart te laten opstellen om niet-gesprongen explosieven in kaart te brengen.

Op deze manier wordt voorafgaand aan ruimtelijke projecten onderzocht of nader onderzoek naar niet-gesprongen explosieven noodzakelijk is. Het is de verwachting dat deze risicokaart gereed is voordat de werkzaamheden voor het bouw- en woonrijpmaken starten, zodat gesteld kan worden, dat tijdig inzicht zal bestaan of ter plaatse niet-gesprongen explosieven aanwezig zijn.

5.13 Duurzaamheid

In het kader van het thema Duurzaamheid is door G3 Advies B.V. uit Culemborg een quick-scan energie uitgevoerd voor het bestemmingsplan Wendel-Zuid, die als bijlage bij de toelichting is opgenomen. Hier volgt kort de conclusie van het rapport.

Kansrijke energieconcepten voor het plangebied Wendel-Zuid zijn:

- individueel zuinig, met veel zichtbare zonne-energie (energiebesparende maatregelen, zonneboilers, zonnecellen, passiefhuis principe);
- collectief duurzaam (warmtelevering op houtpellets, collectief warmtepompsysteem);
- individueel duurzaam (warmtepomp, houtpelletketel);
- en zonnestroom voor het verduurzamen van de elektriciteitsbehoefte.

Belangrijke sturende factoren bij keuzes over de energievoorziening zijn:

- de gewenste beeldkwaliteit van de locatie (ruimte voor zonne-energie);
- de geschiktheid van de bodem voor warmte/koude-opslag;
- de bereidheid in de energiemarkt voor het uitbrengen van aanbiedingen voor warmtepomp- en warmteleveringsystemen;
- de mogelijkheden voor clustering (voor aansluiting op collectieve warmtelevering);
- de wens om koeling toe te passen op (kosten)efficiënte en comfortabele wijze.

Voor het plangebied is een beeldkwaliteitsgids van kracht waar duurzaamheid als één van de onderdelen van de beeldkwaliteit van het plangebied is meegenomen.

6 Planbeschrijving

Op basis van de stedenbouwkundige uitgangspunten, zoals beschreven in hoofdstuk 4, is een stedenbouwkundige visie opgesteld. In dit hoofdstuk wordt het plan beschreven.

6.1 Stedenbouwkundige visie

De bebouwing kan worden opgedeeld in twee woonvelden: een noordelijk en een zuidelijk veld. De contouren van de woonvelden volgen de grenzen van het plangebied. De bebouwing aan de Veldstraat volgt de rooilijn van de woonbebouwing aan de Akkerstraat, ten noorden van de Veldstraat.

Het gebied kent een afwisseling van diverse woningtypologieën. De bebouwingshoogte is twee lagen met kap.

6.2 Groen en water

Met uitzondering van de Wendel worden de randen van het plangebied groen ingericht. De bestaande struweel, boombeplanting en de watergang langs de kavels aan de westzijde blijven behouden. Ook aan de oostrand blijft de bestaande watergang langs de Veldstraat behouden. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan het buitengebied en is, om de overgang te benadrukken, een groenzone langs de Molenstraat ingericht. De zuidelijke bebouwingsrand grenst zodoende niet direct aan de Molenstraat, maar wordt ontsloten via een ontsluitingsweg parallel aan de Molenstraat.

6.3 Ontsluiting

Doordat zowel langs de oost- en westrand van het plangebied een ontsluitingsweg wordt aangelegd en op twee plaatsen een doorsteek tussen beide wegen wordt gecreëerd, is een lusstructuur gevormd. De ontsluiting voor autoverkeer is daardoor niet afhankelijk van de Molenstraat. De Molenstraat is primair bedoeld voor fietsverkeer. Bij de profilering van de Veldstraat en de aansluiting van deze straat op de Molenstraat is de mogelijkheid open gelaten om de woongebieden ten zuiden van de Molenstraat in de toekomst te ontsluiten (uitbreiding Rielsebaan Zuid).

De Wendel behoudt het bestaande wegprofiel. De wegen die worden toegevoegd krijgen een inrichting die sterk is gericht op verblijven (woonstraat in 30 km-gebied).

Voor de inrichting van de openbare ruimte wordt ingezet op minimalisering van de hoeveelheid verharding en derhalve een beperking van het percentage verhard oppervlak.

6.4 Parkeren

De kengetallen voor parkeren zijn gegeven in de GVVP Gilze en Rijen 2008-2015. Parkeerkencijfers geven het benodigde aantal parkeerplaatsen per eenheid aan, waarvan alleen gemotiveerd mag worden afgeweken. Voor parkeren op eigen terrein gelden reductiefactoren. Niet iedere parkeerplaats mag als volwaardige plek worden meegenomen.

Voor uitbreidingslocaties gelden voor woningen de volgende kengetallen:

- Woning met netto oppervlak > 90 m²: 2,0 parkeerplaats/woning.
- Woning met netto oppervlak < 90 m²: 1,8 parkeerplaats/woning.

Geschakelde en vrijstaande woningen dienen een volwaardige parkeerplaats op eigen terrein te hebben (rekening houdend met reductiefactoren). Opritte hebben een minimale omvang van 5 meter diep en 3 meter breed.

In de stedenbouwkundige visie is voldoende ruimte vrij gelaten om het benodigde aantal parkeerplaatsen te kunnen realiseren. Dit geldt zowel voor de kavels van woningen als de wegprofielen.

6.5 Beeldkwaliteit

Voor de hele wijk is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Dit zal als onderdeel van de welstandsnota worden vastgesteld door de gemeenteraad van Gilze en Rijen. In het beeldkwaliteitplan zijn eisen opgenomen voor de uitstraling van de bebouwing en de openbare ruimte.

In sfeer en verschijningsvorm zal Wendel-Zuid aansluiting zoeken bij de bestaande dorpsrand van de kern Gilze, die zich kenmerkt door zijn diversiteit in woonbebouwing en –sferen. Deze dorpse diversiteit wordt verkregen door het voorschrijven van algemene richtlijnen voor bouwmassa's, positionering en materiaal- en kleurgebruik. Het plangebied is aangewezen als regulier welstandsgebied.

Voor een gedetailleerde beschrijving van de ensembles en de daadwerkelijke beeldkwaliteitseisen wordt verwezen naar het beeldkwaliteitplan.

6.6 Vertaling stedenbouwkundige visie in het bestemmingsplan

Voorliggend bestemmingsplan heeft een globaal karakter. Op de verbeelding zijn de groen- en verkeersstructuur aan de randen van het plangebied vastgelegd door middel van de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer'. Het binnengebied, oftewel het 'woonveld', is globaal bestemd. Dit gebied heeft de bestemming 'Woongebied'. Binnen deze bestemming is het bouwvlak gelijk aan het bestemmingsvlak. Binnen de woonbestemming is sprake van een grote mate van flexibiliteit voor wat betreft de woningtypologieën en situering van de woningen.

Naast de 'standaard' woningen als vrijstaande, halfvrijstaande, gescha- kelde en aaneengebouwde woningen zijn ook andere typologieën moge- lijk, zoals patiowoningen, kwadrantwoningen, doorgroeiwoningen etc. Deze flexibiliteit is gewenst, aangezien de woningbehoefte de komende jaren nog kan veranderen. De woonvisie (zie paragraaf 4.1.1) geeft kengetallen tot 2015. Omdat het bestemmingsplan een periode van 10 jaar beslaat, anticipeert het plan door haar flexibiliteit op de mogelijke verandering in de woonbehoefte. Aspecten die wel vastgelegd zijn, zijn het maximaal aantal toegestane woningen (52), de woningtypologie aan de noord- en zuidrand (vrijstaand) en de goot- en bouwhoogte van de woningen (respectievelijk 6 en 11 meter).

In het bestemmingsplan ligt de centrale woonstraat die de scheiding vormt tussen het noordelijke en het zuidelijke woonveld niet vast. Hier- door is er ook sprake van flexibiliteit voor wat betreft de situering van deze woonstraat.

7 Financiële haalbaarheid

De planologische ontwikkeling leidt tot een waardevermeerdering van de grond. De kosten die de initiatiefnemer maakt zijn een investering ten-einde de waardevermeerdering te kunnen realiseren. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

8 De bestemmingen

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. In dit hoofdstuk is een toelichting op de systematiek en de inhoud van de verschillende toegekende bestemmingen van het bestemmingsplan gegeven.

8.1 Het juridische plan

Voorliggend bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen, die de bouw van woningen op de locatie Wendel-Zuid in Gilze mogelijk maakt.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Voor de opzet en inhoud van de regels is aansluiting gezocht bij het handboek van de gemeente Gilze en Rijen, maar wordt ook voldaan aan de eisen van de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

In onderhavig bestemmingsplan zijn de gronden van het plangebied opgenomen binnen 3 bestemmingen. Deze bestemmingen worden hierna kort beschreven.

8.2 Beschrijving van de bestemmingen

8.2.1 Groen

Binnen deze bestemming is ruimte voor groenvoorzieningen, eventueel met recreatieve gebruiksmogelijkheden zoals een speelplaats of speelveld. De gronden zijn verder bestemd voor nutsvoorzieningen, voet- en fietspaden en waterpartijen. Het betreffen hier de structurele groenvoorzieningen.

Op of in deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd. Ten behoeve van eventuele aanleg van parkeerplaatsen is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen.

8.2.2 Verkeer

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor wegen, straten en paden. De gronden zijn verder ook bestemd voor speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen inclusief waterpartijen en -gangen.

Op of in deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

8.2.3 Woongebied

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor woondoeleinden, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, tuinen en erven. Onder voorwaarden zijn aan-huis-gebonden beroepen toegestaan.

Gebouwen kunnen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Verder zijn aanduidingen opgenomen voor de goothoogte, de bouwhoogte en het maximum aantal te bouwen wooneenheden binnen het bouwvlak. Er zijn aanduidingen opgenomen voor de toegestane woningtypologieën.

In de regels zijn nadere bebouwingsregels opgenomen voor de hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Om flexibiliteit in bebouwingstypen en indeling van het bouwperceel te behouden, is geregeld dat bijgebouwen uitsluitend vanaf 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden gebouwd, maar dat aan- en uitbouwen ook voor de voorgevel mogen worden gebouwd, met een beperktere bouwhoogte als het hoofdgebouw. Ten behoeve van ruimere bouwmogelijkheden zijn verschillende afwijkingsmogelijkheden opgenomen.

9 Procedures

9.1 Inspraak en vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Wendel-Zuid, Gilze' heeft de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. Hiertoe is het bestemmingsplan voor vooroverleg verstuurd naar verschillende instanties en is aan een ieder de mogelijkheid geboden een inspraakreactie in te dienen. Het plan heeft ter visie gelegen vanaf donderdag 16 augustus 2010 tot en met woensdag 27 oktober 2010.

In het kader van het wettelijk vooroverleg hebben 3 instanties gereageerd. In totaal zijn er 6 externe insprekers ontvangen, waarvan 1 inspreker zijn inspraakreactie buiten de inspraakperiode heeft ingediend. De nota van inspraak is als separate bijlage bijgevoegd. Hierin zijn de reacties samengevat en van een beantwoording voorzien.

Ambtshalve heeft daarnaast ook een aanpassing plaatsgevonden. Het bestemmingsplan is globaler van opzet gemaakt om beter te anticiperen op toekomstige veranderingen in de woningbehoefte.

9.2 Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan 'Wendel-Zuid, Gilze' heeft ingevolge artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening in de periode van 12 september 2013 tot en met 23 oktober 2013 gedurende zes weken ter visie gelegen, waarbij gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen. Er zijn gedurende de periode van tervisielegging vijf zienswijzen ingediend, waarvan één zienswijze is ingediend namens 23 omwonenden. Buiten de termijn, namelijk op 28 oktober, zijn nog twee zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn niet tijdig ontvangen en daarmee niet-ontvankelijk. Inhoudelijk komen de zienswijzen echter overeen met één van de ontvankelijke zienswijzen.

Enkele zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. In de als bijlage toegevoegde 'Zienswijzenrapportage bestemmingsplan 'Wendel-Zuid, Gilze' zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord.

9.2.1 Ambtelijke wijzigingen:

Naast aanpassing van het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen heeft er ook een aantal ambtelijke wijzigingen plaatsgevonden.

In de toelichting is een passage opgenomen over het m.e.r.-beoordelingsbesluit dat is genomen voor het agrarische bedrijf aan de Rielsebaan 14

Ook volgen een aantal ambtelijke wijzigingen uit de noodzaak tot actualisatie van het bestemmingsplan op beleidsstukken en onderzoeken omdat het plan enige tijd heeft stilgelegen. De volgende punten zijn aangepast.

- Actualisatie aansluiting op overheidsbeleid
- Resultaten verwerkt van actualiserend bodemonderzoek
- Resultaten verwerkt van actualisatie onderzoek Externe veiligheid
- Resultaten verwerkt van nieuwe veldinspectie Flora & Fauna

10 Bronnen

10.1 Boeken en rapporten

- Gemeente Gilze en Rijen (2010). *Startnotitie Wendel-Zuid, Gilze*
- Gemeente Gilze en Rijen (2010). *Stedenbouwkundig plan/verkavelingssuggestie juli 2010*

10.2 Websites

- Google Maps (2015). *www.maps.google.nl*