

Toelichting Bestemmingsplan

Bisschop de Vetplein 1, Gilze



Colofon

Gemeente:	Gilze en Rijen
Projectlocatie:	Bisschop de Vetplein 1, Gilze
Datum:	18-3-2022
<i>Gewijzigd:</i>	<i>02-05-2023</i>
<i>Gewijzigd:</i>	<i>13-09-2023</i>
Status:	Vastgesteld
IMRO-Code:	NL.IMRO.0784.BissdeVetplein1-VG01
Opgesteld door:	Van Dun Ontwerp & Planologie Raadhuisstraat 32 5126 CJ Gilze T. 013 519 94 58 Postel 8 5711 ET Someren T. 0493 745 015 E. info@ontwerp-planologie.nl I. www.ontwerp-planologie.nl
Projectnummer:	FA/20157.005/507652

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	5
1.1. Aanleiding en doel	5
1.2. Geldend planologisch regime	5
1.3. Procedure	5
1.4. Leeswijzer	6
2. Planbeschrijving.....	7
2.1. Bestaande situatie.....	7
2.2. Beoogde situatie	7
3. Beleidskader.....	9
3.1. Rijksbeleid.....	9
3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	9
3.1.2. Ladder duurzame verstedelijking	9
3.2. Provinciaal beleid	9
3.2.1. Omgevingsvisie Noord-Brabant.....	9
3.2.2. Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant	10
3.3. Gemeentelijk beleid.....	12
3.3.1. Structuurvisie Stedelijk Gebied	12
3.3.2. Woonvisie.....	13
3.3.3. Bestemmingsplan	13
4. Milieuhygiënische en planologische aspecten.....	14
4.1. Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	14
4.2. Waterhuishouding.....	14
4.2.1. Waterrelevant beleid.....	14
4.2.2. Bestaande waterhuishoudkundige situatie	15
4.2.3. Beoogde waterhuishoudkundige situatie.....	15
4.3. Natuur	16
4.3.1. Natuurnetwerk Nederland (NNN)	16
4.3.2. Wet natuurbescherming	17
4.4. Cultuurhistorie en archeologie.....	19
4.4.1. Cultuurhistorie	19
4.4.2. Archeologie.....	20
4.5. Bodemkwaliteit	21
4.6. Bedrijven en milieuzonering	21
4.7. Luchtkwaliteit	22
4.8. Geluid	22
4.9. Externe veiligheid	23
4.9.1. Regelgeving	23

4.9.2.	Toetsing aan beleid	23
4.10.	Verkeer en parkeren	24
4.11.	Technische infrastructuur	24
4.12.	Vliegbasis Gilze-Rijen	25
4.13.	Klimaat	25
5.	Juridische planbeschrijving	26
5.1.	Juridische achtergrond	26
5.2.	Toelichting verbeelding.....	26
5.3.	Toelichting regels.....	26
6.	Uitvoerbaarheid	27
6.1.	Financiële uitvoerbaarheid	27
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
6.2.1.	Vooroverleg en omgevingsdialoog.....	27
6.2.2.	Zienswijzen en beroep	27
7.	Bijlagen	28

1. Inleiding

In dit hoofdstuk komen de aanleiding en het doel, het geldend planologisch regime en de procedure aan bod. Daarnaast is in dit hoofdstuk een leeswijzer opgenomen.

1.1. Aanleiding en doel

Aan de Bisschop de Vetplein 1 te Gilze is Villa Mol gelegen. Deze villa wordt gebruikt als kantoor waarbij op de bovenverdiepingen maximaal twee woningen zijn toegelaten. De eigenaar van de villa wenst het gehele pand voor woondoeleinden te gaan gebruiken waarbij dus geen sprake meer is van bedrijfsmatige activiteiten. Omdat het vigerende bestemmingsplan bewoning enkel toelaat op de bovenverdieping(en) is een aanpassing van het bestemmingsplan benodigd.

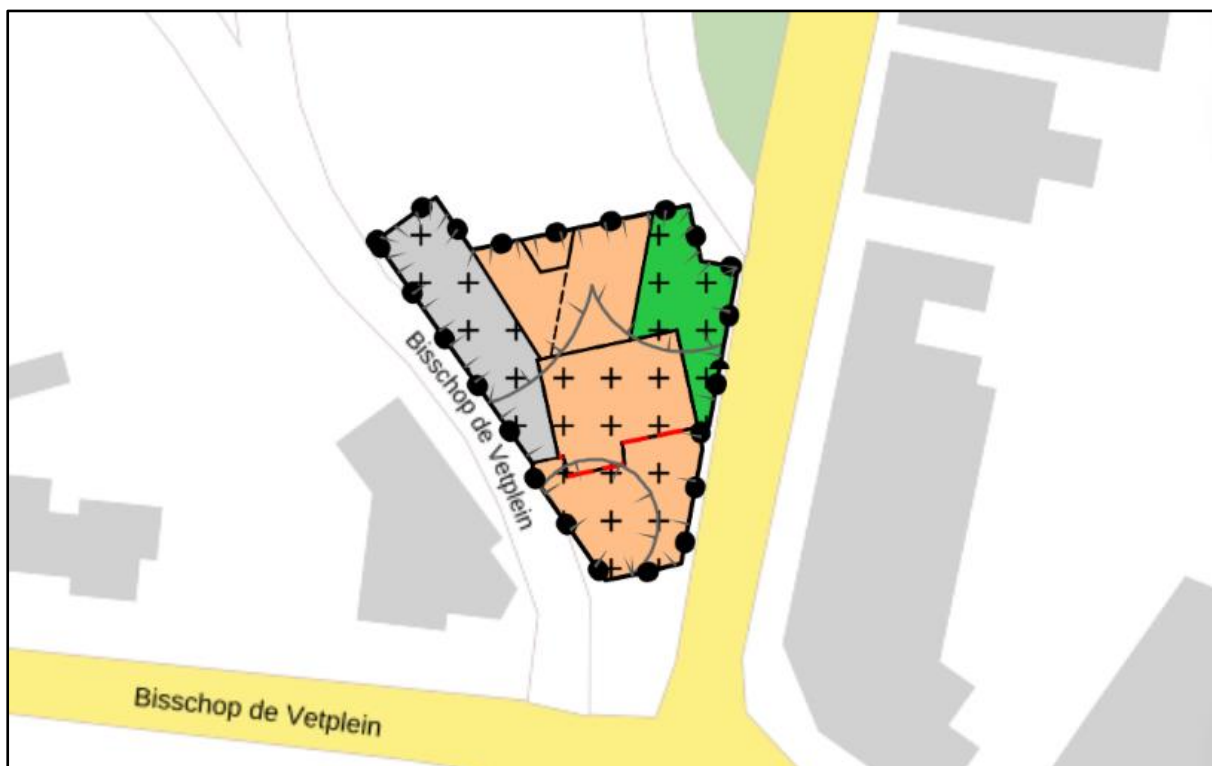
Daarnaast is de eigenaar voornemens om aan de achterzijde het pand, op de begane grond, uit te breiden. De uitbreiding zal dezelfde uitstraling hebben als de aanbouw die in het verleden aan het pand heeft gestaan. Hiermee wordt de villa, qua uitstraling, zo veel mogelijk teruggebracht naar de oorspronkelijke staat. Deze uitbreiding van bebouwing aan de achterzijde is eveneens niet mogelijk binnen het vigerende ruimtelijke kader.

Middels dit bestemmingsplan wordt de gewenste ontwikkeling mogelijk gemaakt

1.2. Geldend planologisch regime

Het vigerende bestemmingsplan voor de villa is het bestemmingsplan 'Villa Mol', vastgesteld op 28 september 2015. In dit bestemmingsplan heeft de villa de bestemming 'Gemengd'. De resterende gronden op het perceel waar de villa is gelegen zijn bestemd als 'Groen' en 'Verkeer'. Tevens is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' en enkele aanduidingen opgenomen in het plan.

De verbeelding van het vigerende bestemmingsplan is hieronder weergegeven.



Figuur 1: uitsnede vigerend bestemmingsplan

1.3. Procedure

Voor het beoogde initiatief dient een bestemmingsplan te worden vastgesteld, conform artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het plan doorloopt als volgt de procedure.

Allereerst wordt er een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld waarin onderbouwd wordt dat het initiatief voldoet aan het gemeentelijk en provinciaal beleid en aan alle relevante milieu- en ruimtelijke

orderingsaspecten. In deze fase wordt overleg gevoerd met de gebruikelijke overlegpartners zoals provincie en waterschap. Eventuele opmerkingen worden verwerkt in het ontwerp-bestemmingsplan.

Volgens artikel 3.8 Wro is op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Dit houdt in dat het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken voor iedereen ter inzage wordt gelegd. Tijdens deze periode van 6 weken kan een ieder zienswijzen kenbaar maken.

Binnen 12 weken nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, moet de gemeente beslissen over de vaststelling van het bestemmingsplan. Hierbij worden eventuele zienswijzen in acht genomen.

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, wordt het opnieuw 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze 6 weken kan een ieder die tijdig een zienswijze kenbaar heeft gemaakt bij het ontwerp en belanghebbenden beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Als er geen beroep wordt ingesteld, dan is het bestemmingsplan daags na afloop van de beroepsperiode onherroepelijk. Zodra het bestemmingsplan in werking is getreden kunnen de benodigde omgevingsvergunningen voor het beoogde initiatief worden aangevraagd.

1.4. Leeswijzer

In deze toelichting zijn in het eerste hoofdstuk een inleiding op het initiatief gegeven, waarin de aanleiding, het doel, het geldend planologische regime en de te doorlopen procedure zijn beschreven.

In hoofdstuk 2 worden de bestaande en beoogde situatie omschreven. Het van toepassing zijnde provinciaal en gemeentelijk beleid wordt uiteengezet in hoofdstuk 3. Hierna worden in hoofdstuk 4 de milieu-hygiënische en planologische aspecten beschreven.

De juridische achtergrond van het bestemmingsplan, een toelichting op de verbeelding en een toelichting op de regels wordt gegeven in hoofdstuk 5. De financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het initiatief wordt verantwoord in hoofdstuk 6.

2. Planbeschrijving

In dit hoofdstuk worden de bestaande en beoogde situatie beschreven. Hierin komt naar voren welke veranderingen er plaatsvinden binnen de planlocatie.

2.1. Bestaande situatie

Villa Mol is gelegen aan de Bisschop de Vetplein 1 te Gilze. Deze locatie is gelegen in het centrum van Gilze op een historische vijfsprieg van diverse uitvalswegen naar de omgeving. De villa is in 1892 gerealiseerd in opdracht van de weduwe Mol. Gelijktijdig met de bouw van de villa is aan de achterzijde een park aangelegd. Dit park staat nu bekend als het 'Mollebos'.

De villa heeft in de loop der jaren verschillende functies gehad. Zo heeft het in de periode na de tweede wereldoorlog dienst gedaan als raadhuis en hulpsecretarie voor de gemeente Gilze (en later Gilze en Rijen). Het pand is enkele jaren terug volledig gerenoveerd waarbij de karakteristieke elementen, zowel aan de buitenzijde als inwendig, zijn teruggebracht. Na renovatie heeft het pand de laatste jaren dienst gedaan als kantoor.

Direct achter de villa is een verhoogd terras aanwezig. Dit terras is door een muur afgescheiden van het park aan de achterzijde. Vroeger heeft er aan de achterzijde van de villa een uitbouw en een veranda gestaan. Op onderstaande afbeelding is deze uitbouw zichtbaar.



Figuur 2: historische foto achterzijde Villa Mol

Rondom de villa zijn enkele monumentale bomen aanwezig. Het betreffen paardenkastanjes. De boom aan de voorzijde is in goede staat, de twee bomen aan de achterzijde van het pand zijn in redelijke conditie.

2.2. Beoogde situatie

De beoogde ontwikkeling heeft betrekking op het gewijzigde gebruik van de bestaande villa. De villa zal in gebruik worden genomen ten behoeve van maximaal twee wooneenheden waarbij er geen sprake meer is van bedrijvigheid in de vorm van kantoor. Er vinden hiervoor geen bouwkundige ingrepen aan de villa plaats.

Daarnaast zal de villa aan de achterzijde op de begane grond worden uitgebreid met de berging en veranda. Deze uitbreiding krijgt dezelfde uitstraling als de uitbouwen die in het verleden achter de villa hebben gestaan, zie bovenstaande afbeelding.

Onderstaande afbeelding geeft een impressie van de beoogde uitbreiding. Onderstaande is nog niet de definitieve uitvoering van de beoogde uitbreiding. De schetsplannen van de uitbreiding dienen beoordeeld en akkoord te worden bevonden door de welstandscommissie van de gemeente Gilze en Rijen. Bij verlening van de omgevingsvergunning dient er een positief welstandsadvies te zijn toegevoegd. Hierdoor is het mogelijk dat onderstaande beeld licht veranderd.



Figuur 3: visualisatie uitbreiding achterzijde

3. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het relevante beleid uiteengezet. Het initiatief wordt getoetst aan het provinciaal en gemeentelijk beleid. Gezien het initiatief dusdanig klein van aard is dat het geen invloed heeft op rijksbeleid, wordt dit beleidskader beknopt beschreven.

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)*

Deze structuurvisie bundelt het nationale ruimtelijke en infrastructurele beleid en schetst een beeld van Nederland in 2040. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructurele plannen het de komende jaren wil investeren en op welke wijze bestaande infrastructuur beter benut kan worden. Provincies en gemeenten krijgen in de plannen meer bewegingsvrijheid op het gebied van ruimtelijke ordening. Het rijksbeleid is vooral van belang voor ontwikkeling die van belang zijn voor het rijk, het gaat hier dan om infrastructuur, defensie en grotere ontwikkelingen. Het rijksbeleid is dus niet van toepassing op individuele woningbouw.

3.1.2. *Ladder duurzame verstedelijking*

In geval van stedelijke ontwikkeling moet de Ladder voor duurzame verstedelijking worden toegepast. Deze is wettelijk vastgelegd in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Toepassing van de ladder is verplicht voor opgaven die nieuwe stedelijke ontwikkelingen, gebaseerd op een regionale behoefte, mogelijk moeten maken.

In het Bro wordt een stedelijke ontwikkeling als volgt gedefinieerd:

'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'

Het initiatief betreft het wijzigen van de bestemming van een kantoorpand met reeds twee planologisch toegestane woningen naar een woningbestemming met maximaal twee wooneenheden. Voor een stedelijke ontwikkeling met betrekking tot wonen geldt dat deze pas ladderplichtig is wanneer op de woningbouwlocatie 12 woningen worden gerealiseerd. In de beoogde situatie worden er maximaal twee woningen gerealiseerd in reeds bestaande bebouwing met een uitbouw. Toepassing van de ladder is daarom niet nodig.

3.2. Provinciaal beleid

Het geldende ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is omschreven in de Omgevingsvisie, en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.2.1. *Omgevingsvisie Noord-Brabant*

De provincie Noord-Brabant heeft op 14 december 2018 de omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. De omgevingsvisie vindt zijn legitimatie in de Omgevingswet. Vanzelfsprekend staan de achterliggende doelen van de Omgevingswet dan ook centraal in de positiebepaling van de Brabantse Omgevingsvisie. Onder het motto 'eenvoudig beter', doelt de Omgevingswet op meer inzichtelijkheid, en een grotere voorspelbaarheid en gebruiksgemak van het Omgevingsrecht. Ook beoogt de wet meer bestuurlijke afwegingsruimte en een meer samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving in beleid, besluitvorming en regelgeving. Het doel van de omgevingsvisie is om de kwaliteit van de leefomgeving voor alle Brabanders te verbeteren.

In de visie is voor verschillende programma's de ambitie geformuleerd hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit moet zien. Daarbij zijn mobiliserende tussendoelen gesteld voor 2030 om het einddoel te kunnen bereiken. De uitwerking in programma's is een opgave die de visie volgt en die in opeenvolgende bestuursperiodes de opdracht en ruimte geeft om dat met eigen accenten in te vullen.

Het belangrijkste programma dat hier een rol speelt is 'Werken aan de slimme netwerkstad'. Het Brabantse doel voor 2050 in dit programma is:

'Het stedelijk netwerk van Brabant functioneert als één samenhangend duurzaam en concurrerend netwerk van steden en dorpen als onderdeel van de Noordwest-Europese metropool. Brabant kenmerkt

zich door een sterke sociale cohesie, een excellent en duurzaam woon-, leef- en vestigingsklimaat met een comfortabel, betrouwbaar en multimodaal verkeers- en vervoersysteem en een uitstekende (digitale) infrastructuur.'

Het tussendoel voor 2030 in dit programma is:

'Brabantse partijen werken aan de transformatie van het bestaand bebouwd gebied van Brabant. Ondersteund door de digitale ontwikkelingen zijn er belangrijke stappen gezet in de richting van een excellent en duurzaam woon-, leef- en vestigingsklimaat met een comfortabel, betrouwbaar en multimodaal verkeers- en vervoersysteem. Bewoners uit alle geledingen van de bevolking voelen zich verbonden met hun omgeving en met elkaar doordat zij meedenken en meedoen aan de veranderingen in hun omgeving.'

Brabant doet het goed. Om top kennis- en innovatieregio te blijven en deze positie te versterken is het nodig dat Brabant zich sterker inzet voor een toekomstbestendig woon-, leef- en vestigingsklimaat met een robuust mobiliteitssysteem. Binnen het netwerk zullen de verschillen toenemen. In en rond de grote steden is er een relatief hoge dynamiek: de economie en de bevolking van de stedelijke regio's groeit. Andere delen van Brabant, met name de grensregio's, krijgen te maken met krimp. De verschillen vragen om maatwerk: enerzijds zorgdragen voor de vitaliteit van krimpgebieden en de aanhaking hiervan op het centrale stedelijke netwerk en anderzijds het ondersteunen en versterken van het centrale stedelijke netwerk. Daarnaast is het van belang de laagdynamische gebieden die rust, ruimte, cultuurhistorie en natuur bieden te koesteren.

Om de doelen te bereiken wordt ingezet op een samenhangende ruimtelijke koers waarin stad, land en mobiliteit met elkaar worden verbonden. Uitbreiding van het bestaande stedelijk gebied in steden en dorpen is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvraag. De komende 10 jaar ligt er namelijk nog een forse woningbouwopgave, maar daarna loopt deze in omvang af. Dit betekent dat er de komende 10 jaar interessante kansen liggen om de kwaliteit van het stedelijk gebied op orde te brengen en de leegstand aan te pakken.

De beoogde ontwikkeling heeft betrekking op het gewijzigd gebruik van een bestaand gebouw in het centrumgebied van Gilze. Het pand zal niet meer voor kantoordoeleinden gebruikt worden maar enkel voor maximaal twee wooneenheden (die in het huidige plan enkel op de bovenverdiepingen zijn toegelaten). Door de beëindiging van de kantoorfunctie zal de parkeerdruk in het centrum afnemen wat bijdraagt aan de leefbaarheid van het centrum.

Ook wordt de villa aan de achterzijde uitgebreid met een uitbouw op de begane grond waarbij rekening wordt gehouden met de historische uitstraling van de villa.

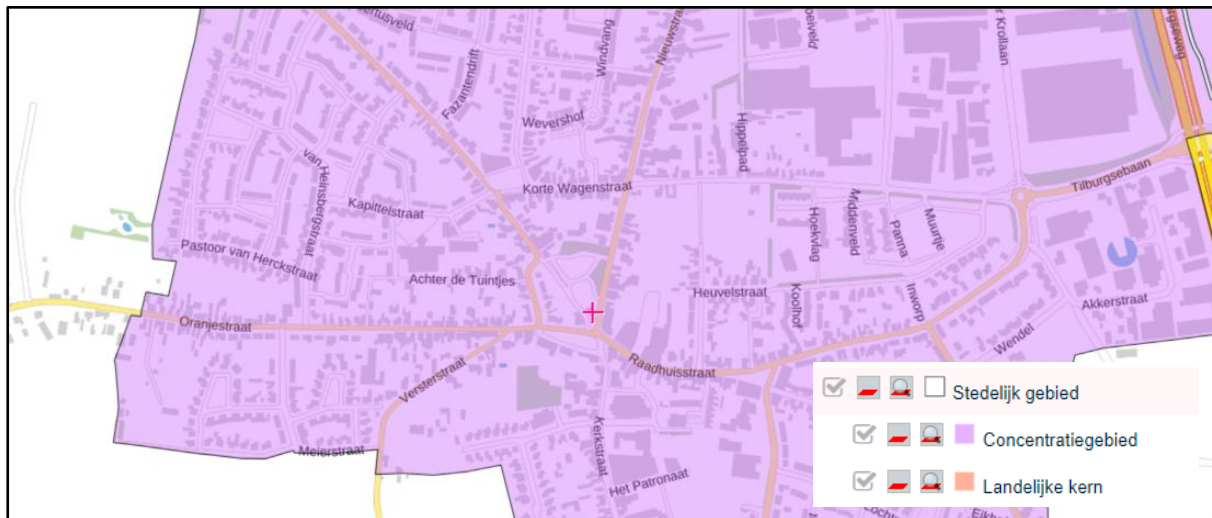
3.2.2. Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening (Iov) betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Iov is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de op handen zijnde Omgevingswet moet worden vastgesteld en die verplicht is voor provincies. De laatste versie van de Iov is op 15 april 2022 in werking getreden.

De Iov is opgesteld vanuit een doelgroepenbenadering. Dit is ook het systeem dat de Omgevingswet, en de daaronder liggende wetgeving, hanteert. Dit betekent dat de regels in de Iov zijn gegroepeerd in hoofdstukken waarbij de doelgroep van de regel, de zogenaamde normadressaat, leidend is. Regels waar gemeenten bij vaststelling van een bestemmingsplan rekening mee moeten houden zijn opgenomen in hoofdstuk 3. Deze regels zijn in de vorm van instructieregels opgenomen waarbij de verschillende niveau's zijn opgedeeld in meerdere afdelingen.

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zoals deze zijn opgenomen in paragraaf 3.1.2. Voor het overige dient getoetst te worden aan de regels die van toepassing zijn op het werkingsgebied waarin de planlocatie ligt. In dit geval ligt de planlocatie in het werkingsgebied 'stedelijk gebied,

concentratiegebied', zie onderstaande figuur. Voor dit werkingsgebied zijn regels opgenomen in artikel 3.42 en 3.77. Aan de relevante artikelen zal hierna worden getoetst.



Figuur 4: uitsnede kaart Interim omgevingsverordening

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2)

Onder een evenwichtige toedeling van functies wordt verstaan dat invulling wordt gegeven aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Hiervoor moet rekening worden gehouden met:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- de waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering;
- meerwaardecreatie.

Deze aspecten zijn in de Iov nader uitgewerkt in de artikelen 3.6 t/m 3.8. Deze artikelen worden hieronder nader toegelicht.

Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel. 3.6)

Conform artikel 3.6 houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat in beginsel gebruik wordt gemaakt van een bestaand ruimtebeslag. Een bestaand ruimtebeslag ligt binnen het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' of een bestaand bouwperceel. Wanneer er sprake is van een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking). Alle gebouwen, bijbehorende bouwwerken en ander permanente voorzieningen dienen te worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.

De beoogde ontwikkeling vindt plaats binnen stedelijk gebied ter plaatse van een bestaand bouwperceel. De ontwikkeling heeft betrekking op het wijzigen van het gebruik van het bestaande pand en uitbreiding van het pand aan de achterzijde. Met deze ontwikkeling worden er, planologisch gezien, niet méér woningen mogelijk gemaakt. In het vigerende plan zijn immers reeds twee woningen toegelaten, deze zijn nu enkel op de bovenverdieping toegelaten. Omdat er geen sprake is van uitbreiding van gebruiksfuncties is de laddertoets niet benodigd.

De beoogde uitbreiding van het pand zal met dit bestemmingsplan binnen een bouwvlak worden geconcentreerd.

Toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7)

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op verschillende lagen. Hierbij dient onderzocht te worden wat de effecten zijn op:

- de ondergrond
- de netwerklaag
- de bovenste laag

Met het effect op de ondergrond worden o.a. de aspecten bodem, grondwater en archeologische waarden bedoeld. De netwerklaag omvat aspecten zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer. In de beschouwing van de bovenste laag dienen aspecten zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu aan bod te komen.

Hierbij dient te worden gekeken naar het verleden, heden en toekomst. De beoogde ontwikkeling mag geen negatieve effecten hebben op de waarden in de omgeving en dient ook in de toekomst geen beperkingen op te leveren voor de omgeving.

De toetsing van de gevolgen van het initiatief op bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 4 van deze toelichting.

Meerwaardecreatie (artikel 3.8)

Het aspect meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken. Het biedt de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren, waardoor er meerwaarde ontstaat. Daarnaast ontstaat een bijdrage aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

De ontwikkeling heeft betrekking op het gewijzigd gebruik van het bestaande pand en uitbreiding van het pand aan de achterzijde. Het aangrenzende Mollebos blijft met de ontwikkeling een openbaar park. De meerwaarde van de ontwikkeling heeft betrekking op behoud/verbetering van het aanzicht van de villa vanaf het park. De woning wordt immers aan de achterzijde zichtbaar uitgebreid met ruimten die oorspronkelijk ook bij de villa aanwezig waren. Initiatiefnemer heeft het voornemen om de villa met de authentieke elementen in ere te herstellen.

Duurzame stedelijke ontwikkeling (artikel 3.42)

Dit artikel heeft betrekking op ontwikkeling van locaties voor wonen en werken. Omdat de beoogde ontwikkeling niet ziet op nieuwe functies en maar een beperkte uitbreiding heeft van het pand zijn de opgenomen regels niet relevant voor deze ontwikkeling.

Ontwikkelingsrichting (artikel 3.77)

In dit artikel wordt gesteld dat een ontwikkelingsrichting wordt opgesteld aan de hand van de basisprincipes. Deze principes zijn eerder in dit hoofdstuk toegelicht en uitgewerkt. Verder past de ontwikkeling binnen de omgeving en is er geen sprake van een nieuwe functies in de beoogde ontwikkeling. Het is dan ook niet nodig om een ontwikkelingsrichting op te stellen.

Conclusie

Gelet op bovenstaande voldoet de ontwikkeling aan de voorwaarden die zijn opgenomen in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.3. Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is omschreven in de gemeentelijke structuurvisie en het bestemmingsplan.

3.3.1. Structuurvisie Stedelijk Gebied

De gemeenteraad heeft op 17 juni 2021 de structuurvisie voor het stedelijk gebied in de gemeente Gilze en Rijen vastgesteld. In deze visie zijn de volgende hoofdkeuzes gemaakt:

- Nieuwe noodzakelijkheid: het verbinden van architectuur, duurzaamheid en landschap en van duurzame woonkwaliteit en sociale betrokkenheid
- Sterke schakels: Goede bereikbaarheid van de kernen voor alle doelgroepen. Bereikbaarheid is onderdeel van en stedelijk netwerk
- Levendige centra: herkenbare en levendige dorpskernen en goed functionerende winkelgebieden
- Karakteristieke bedrijvigheid: herkenbaar profiel voor bedrijvigheid en duurzame investeringen voor bedrijvigheid

Vanwege de ligging van het pand in het centrumgebied van Gilze is met name de derde hoofdkeuze van belang. De wens van de gemeente is om een aantrekkelijk winkelgebied te creëren voor ondernemers en bezoekers. De beoogde ontwikkeling heeft geen directe relatie met het winkelgebied wat in de directe nabijheid is gelegen. Specifiek voor het centrum van Gilze ziet de gemeente het Bisschop de Vetplein, waar onderhavig pand aan is gelegen, als een schakelfunctie tussen het winkelgebied aan de noordzijde en maatschappelijke voorzieningen aan de zuidzijde. Om deze reden is recentelijk het Bisschop de Vetplein heringericht zodat dit als een 'huiskamer van het centrum' zal fungeren. Ook het Mollebos, wat achter de villa is gelegen heeft een bijzondere plek in de dorpskern. Met de beoogde ontwikkeling vindt er geen verandering plaats van de uitstraling van de voorzijde van de villa, vanaf het Bisschop de Vetplein. De beoogde ontwikkeling aan de achterzijde heeft geen invloed op de functie van het Mollebos.

Door de ontwikkeling zal er ook sprake zijn van een afname van de parkeerdruk in de omgeving van de villa. Enerzijds wordt de kantoorfunctie beëindigd en anderzijds wordt op het eigen terrein een parkeerplaats gerealiseerd. Dit leidt tot een beperkte afname van de parkeerdruk waardoor meer ruimte ontstaat voor bezoekers van winkels/bedrijven in de omgeving.

3.3.2. Woonvisie

Op 7 november 2019 is de woonvisie 'Wonen in Gilze en Rijen' opgesteld, hierin is opgenomen wat de plannen zijn van de gemeente rondom het onderwerp wonen. In de visie is opgenomen dat het karakter van het dorp en kern behouden dient te worden. De groeiende woningbehoefte wordt gefaciliteerd op een manier die het karakter van de kernen respecteert. Verder wordt er gefocust op de bestaande woningvoorraad te verduurzamen en om meer nieuwbouw te realiseren. De beoogde ontwikkeling ziet toe op beide punten. Op locatie zijn reeds twee woningen planologisch toegestaan, deze worden enkel omgezet naar een woonbestemming. Hiermee wordt bestaande bouw gebruikt en worden er nieuwe woningen gerealiseerd die het karakter van de kern van Gilze behouden.

3.3.3. Bestemmingsplan

Zoals al in de inleiding van deze toelichting beschreven is voor de planlocatie het bestemmingsplan 'Villa Mol' geldend. Dit bestemmingsplan is begrensd tot de perceelsgrenzen. De villa, voortuin en gedeelte aan de achterzijde van het pand is bestemd als 'Gemengd'. Ten westen van de villa is de bestemming 'Verkeer' opgenomen. Dit gedeelte is ook verhard en dient momenteel als parkeerplaats bij de woning. Aan de oostzijde (en gedeelte aan achterzijde) is de bestemming 'Groen' opgenomen.

Op het perceel zijn momenteel drie monumentale bomen aanwezig. Hiervoor is de gebiedsaanduiding 'monumentale boom' in het bestemmingsplan opgenomen.

Ter plaatse van de villa is in het bestemmingsplan opgenomen dat het cultuurhistorisch waardevolle bebouwing betreft, dat er maximaal twee wooneenheden zijn toegelaten en dat het maximale vloeroppervlakte (inclusief achterliggende gronden) maximaal 410 m² mag bedragen.

In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat in het pand op de begane grond en eerste verdieping kantoren zijn toegelaten en dat op de tweede verdieping en in de kap maximaal 2 woningen zijn toegestaan. Het beoogde gebruik (wonen in gehele pand) is, gelet op bovenstaande, niet toegestaan volgens het bestemmingsplan.

Ook de beoogde uitbreiding van het pand is niet volledig passend binnen het vigerende plan. Aan de oostzijde van de beoogde uitbreiding zal een klein gedeelte binnen de bestemming 'Groen' worden gerealiseerd.

Om deze reden wordt een herziening van het bestemmingsplan voorbereid. De regels van deze herziening zullen zo veel mogelijk aansluiten bij het vigerende bestemmingsplan.

4. Milieuhygiënische en planologische aspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante milieu-hygiënische en planologische aspecten. In dit hoofdstuk worden deze aspecten beschreven.

4.1. Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming over plannen en projecten. Het gaat hierbij enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waardoor het milieu mogelijk nadelig wordt beïnvloed. Als uitgangspunt gelden voor plannen, waaronder bestemmingsplannen, onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

- Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden.
- Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten;

Ten aanzien van het eerste criterium geldt dat er in deze situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. In paragraaf 4.3.2 is een uitgebreide toelichting opgenomen voor de mogelijke effecten van het plan op de Natura 2000-gebieden. Op basis van deze paragraaf kan worden geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot negatieve effecten ter plaatse van Natura 2000-gebieden.

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. Onder de grenzen uit de C- en D-lijst van het Besluit m.e.r. geldt sinds 7 juli 2017 een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht. Dit houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld.

De gebruikswijziging en uitbreiding van het pand is niet opgenomen in de C- en D-lijst van het Besluit m.e.r.. Er geldt voor het initiatief derhalve geen (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsplicht.

4.2. Waterhuishouding

Sinds 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets toe te passen. Deze verplichting is wettelijk geregeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Door middel van deze watertoets moet inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente voorafgaand aan de procedure het voornemen van de ruimtelijke ingreep aan het waterschap te verzenden. De gemeente en het waterschap kunnen afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen. In deze waterparagraaf komen de volgende onderdelen aan bod:

- Beschrijving waterrelevant beleid;
- Bestaande waterhuishoudkundige situatie;
- Beoogde waterhuishoudkundige situatie.

4.2.1. Waterrelevant beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is vanaf 22 december 2000 van kracht. De KRW heeft als doel om te komen tot schone, ecologisch gezonde stroomgebieden, waarin water op een duurzame manier wordt gebruikt. Om dit doel te bereiken is een systematiek opgesteld die alle Europese lidstaten in de nationale wetgeving moeten implementeren en uitvoeren. De Nederlandse regering heeft invulling aan de KRW gegeven door middel van de Waterwet dat het beheer van het oppervlakte- en grondwater regelt en waarbij de samenhang tussen het waterbeleid en ruimtelijke ordening wordt verbeterd. De visies met betrekking tot het waterbeleid worden door de verschillende bestuurslagen in diverse plannen beschreven.

Waterschap

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken en

beheer van vaarwegen. Het watersysteembeheer -waaronder grondwater- heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit.

Met het Waterbeheerprogramma werkt het waterschap, samen met andere organisaties, aan een klimaatbestendig en veerkrachtig waterbeheer. Dat waterbeheer draagt bij aan een duurzame ontwikkeling van het werkgebied en daarbuiten. Het doel is dat in 2050 Nederland is aangepast om de negatieve gevolgen van klimaatverandering op te vangen. Hiervoor wil het waterschap samenwerken met de omgeving aan een klimaatbestendig en veerkrachtig waterlandschap voor de regio. Het realiseren van de ambities wordt bereikt aan de hand van zes beleidskeuzes:

- Water als drager voor een vitale regio;
- Evenwicht in het water- en bodemsysteem;
- We werken samen;
- We werken duurzaam;
- We werken veerkrachtig en vernieuwend;
- We prioriteren op basis van verplichtingen en mogelijkheden;

Het programma geeft richting om het watersysteem in het werkgebied zodanig aan te passen dat de kans op overstromingen wordt verminderd én verdroging wordt tegengegaan. Ook is gezond en schoon water een belangrijke pijler van het Waterschap.

Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP) 2021-2025

In het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2021-2025 (vGRP) geeft de gemeente aan op welke wijze zij de komende jaren, met een doorkijk naar de toekomst, invulling geven aan de zorgtaken rondom afval-, hemel- en grondwater. Vanuit de Wet Milieubeheer is de gemeente verplicht een vGRP voor deze zorgtaken op te stellen. Het vGRP geeft antwoord op de wijze waarop de aankomende jaren omgegaan moet worden met het beheer en onderhoud van de rioleringsvoorzieningen en welke investeringen gedaan zullen worden in het kader van de zorgplichten.

Bij een toename van verhard oppervlak zoals daken en bestrating van minder dan 500 m² geldt enkel het gemeentelijke beleid. Hierbij geldt dat er een bepaalde hoeveelheid hemelwater opgevangen dient te worden. Namelijk 7 mm (liter/m²) voor een vervangend oppervlak, bijvoorbeeld vervangen van bestaande bebouwing, en minimaal 60 mm voor een toename aan bebouwd oppervlak. Voor het berekenen van de opvang/retentievoorziening wordt geen gebruik gemaakt van de gevoeligheidsfactor zoals het Waterschap hanteert. Reeds bestaande watervoorzieningen zoals greppels en vijvers dienen gehandhaafd te blijven tenzij de bergende, afvoerende, infiltrerende en drainerende functie gecompenseerd wordt.

Het is aan de gemeente om te zorgen voor een goede riolering van afvalwater in het bebouwd gebied. Daarnaast zal de gemeente ook maatregelen moeten treffen om wateroverlast in bebouwd gebied te voorkomen. In kernen kan dit door het aanleggen van een gescheiden rioolsysteem. Afvalwater wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuivering dat in beheer is van het waterschap. Schoon hemelwater kan in een schoonwaterriool ter plekke infiltreren of worden afgevoerd naar plekken waar goede infiltratie nodig is. Voorbeeld hiervan is de herinrichting van de Bisschop de Vetplein waar het hemelwater in een infiltratiekelder wordt opgevangen. Wanneer er sprake is van verbouwing dient er een infiltratie plaats te vinden met een hoeveelheid van 7 mm/ m² verhard oppervlak.

4.2.2. Bestaande waterhuishoudkundige situatie

In de bestaande waterhuishoudkundige situatie wordt het huishoudelijk afvalwater geloosd op het gemeentelijk riool. Ook het hemelwater wat terecht komt op het dak van het pand wordt via het gemeentelijk rioolstelsel afgevoerd. Er vinden geen andere lozingen plaats vanaf de locatie.

4.2.3. Beoogde waterhuishoudkundige situatie

Met de beoogde ontwikkeling zal er niets veranderen met betrekking tot de afvoer van huishoudelijk afvalwater. Het pand is reeds aangesloten op het gemeentelijk vuilwaterriool en de hoeveelheid afvalwater zal niet toenemen met de ontwikkeling (door beëindiging kantoorfunctie mogelijk zelfs afnemen).

Begin 2022 heeft er een herinrichting plaatsgevonden bij de planlocatie, hierbij is het hemelwater afgekoppeld van afvalwater en is er een infiltratiekelder geplaatst aan de Bisschop de Vetplein. De bestaande bebouwing maakt dus al gebruik van deze herinrichting. Met de nieuwbouw wordt rekening gehouden met het afkoppelen van het hemelwater. Het hemelwater dat wordt opgevangen op de nieuwbouw vloeit weg in de tuin en directe omgeving van de planlocatie. Het gaat hier om 60 mm/m² verhard oppervlak.

4.3. Natuur

Voorafgaand aan de beoogde wijziging dient onderzocht te worden of er sprake is van een aantasting van wettelijk beschermde natuurwaarden op basis van de groene wet- en regelgeving. Onderstaand zijn de diverse aspecten ten aanzien van natuurwaarden beschreven.

4.3.1. Natuurnetwerk Nederland (NNN)

In de twintigste eeuw is veel Nederlandse natuur verdwenen. De overgebleven gebieden zijn vaak klein en liggen veelal ver uit elkaar. Hierdoor hebben bepaalde organismen moeite om gebieden te bereiken en zich er te handhaven, waardoor de diversiteit van planten, dieren en micro-organismen (de biodiversiteit) ook sterk achteruit gaat. Om de biodiversiteit te behouden en te versterken is het Natuurnetwerk Nederland opgericht.

Het Natuurnetwerk Nederland is een netwerk van natuurgebieden en verbindingszones. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is in de eerste plaats belangrijk als netwerk van leefgebieden voor veel planten en dieren. In het NNN liggen:

- Bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- Gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- Landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- Ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de kustzone van Noordzee en de Waddenzee;
- Alle Natura 2000-gebieden.

Het Rijk heeft het algemene NNN-beleid in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vastgelegd. Op grond van artikel 2.10.2 van het Barro moeten provincies bij provinciale verordening de NNN-gebieden aanwijzen en nauwkeurig begrenzen. Op grond van artikel 2.10.3 Barro moeten zij ook de wezenlijke kenmerken en waarden van die gebieden vastleggen. Daarnaast wijzen de provincies de natuurdoelen in de NNN aan. Elk NNN-gebied heeft een zogenaamd natuurdoel. Een natuurdoel beschrijft een bepaalde natuurkwaliteit en wordt gebruikt als een toetsbare doelstelling voor een natuurgebied.

De provincie Noord-Brabant heeft in zijn Interim omgevingsverordening (Iov) de gebieden opgenomen als Natuur Netwerk Brabant. Het NNB kent geen specifiek beschermingsregime, anders dan via het ruimtelijke spoor. Conform de kaart behorende bij de Interim Omgevingsverordening is binnen de planlocatie en in de directe omgeving geen NNB aanwezig, zie onderstaande afbeelding. De beoogde ontwikkelingen hebben daarom geen invloed op de concrete ambities van het Natuur Netwerk Brabant.



Figuur 5: kaart gebieden Natuur Netwerk Brabant

4.3.2. Wet natuurbescherming

In de Wet natuurbescherming zijn regels gesteld met betrekking tot gebiedsbescherming, soortenbescherming en bescherming van houtopstanden. In deze paragraaf wordt getoetst of de ontwikkeling invloed heeft op de beschermde gebieden en soorten die zijn opgenomen in de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming

De gebiedsbescherming is beperkt tot de Natura 2000-gebieden en eventueel buiten het Natuur Netwerk liggende bijzondere provinciale natuurgebieden. De bescherming van het Natuur Netwerk Nederland is al beschermd in het Barro en de provinciale verordening. In Nederland zijn 161 Natura 2000-gebieden aangewezen. Voorbeelden van de Natura 2000-gebieden zijn Ulvenhouts Bos en Kampina en Oisterwijkse vennen. De provincie Noord-Brabant heeft geen bijzondere provinciale natuurgebieden vastgesteld. Het dichtstbij liggende Natura 2000-gebied betreft Regte heide en Riels Laag, dat op een afstand van circa 6,3 kilometer ligt.

Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning in het kader van de Wet Natuurbescherming (Wnb) wordt aangevraagd. Regulier beheer en bestaand gebruik zijn (of worden) opgenomen in Natura 2000-beheerplannen. Na vaststelling van de beheerplannen hoeft daarvoor geen vergunning aangevraagd te worden.

Elke ruimtelijke ontwikkeling kan negatieve effecten hebben op de Natura 2000-gebieden. Er zijn namelijk verschillende factoren die kunnen leiden tot de verstoring van beschermde vogel- en habitattypen en soorten. Vooral de storingsfactoren verzuring en vermesting door stikstof uit de lucht spelen hierbij een belangrijke rol, omdat deze ook op grote afstand van een gebied voor effecten kunnen zorgen. Daarnaast kunnen andere factoren eveneens leiden tot een verstoring van habitattypen en soorten, indien een ontwikkeling op korte afstand van een gebied plaatsvindt.

Vanwege de zeer grote afstand van de planlocatie tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied leidt het initiatief niet tot voorkomende storende factoren op omliggende Natura 2000-gebieden. De stikstofuitstoot zal met de beoogde ontwikkeling niet toenemen, er is geen sprake van een toename van de verkeersgeneratie en geen realisatie van nieuwe stikstofbronnen.

Conclusie

Gezien het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat negatieve effecten op soorten en habitattypen in beschermde Natura 2000-gebieden zijn uitgesloten.

Bescherming van soorten

De soortenbeschermende werking is rechtstreeks opgenomen in de Wnb. In hoofdstuk 3 van de Wnb zijn de beschermingsregimes in drie aparte paragrafen neergelegd. Per beschermingsregime is bepaald welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Hieronder zijn de drie beschermingsregimes weergegeven:

1. Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn; Dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn).
2. Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn; Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd.
3. Beschermingsregime andere soorten. Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage onderdeel A en B van de Wet natuurbescherming. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

In de Wnb is onder meer bepaald dat beschermde diersoorten niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en plantensoorten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende dieren en planten. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

Bij het beoordelen van de in de planlocatie voorkomende beschermde soorten gaat het primair om soorten die door de ingreep direct beïnvloed worden, doordat:

- Zij fysiek aangetast worden (doden/verwonden van dieren, verwijderen van planten);
- Zij verstoord worden (toename van geluid of licht);
- Hun vaste verblijfplaatsen c.q. groeiplaatsen aangetast of verstoord worden.

Gelet op de aard van het initiatief op de locatie, dient met name bepaald te worden of ter plaatse van uitbreiding aan de achterzijde van het pand beschermde natuurwaarden voorkomen die verstoord zouden kunnen worden. Verboden handelingen dienen te worden voorkomen en handelingen mogen niet leiden tot aantasting van de gunstige staat van instandhouding. Het (onopzettelijk) doden, verwonden of verontrusten van deze soorten is zonder ontheffing niet toegestaan. Gezien het huidige intensieve gebruik van gronden aan de achterzijde van het pand als tuin is de aanwezigheid van beschermde of bijzondere soorten echter niet te verwachten. Verder onderzoek kan dan ook achterwege worden gelaten.

Bescherming van houtopstanden

De bescherming van houtopstanden zoals die is vastgelegd in de Wnb vloeit voort uit de voormalige Boswet. Voorwaarden zijn gericht op de instandhouding van het bosareaal. Bij houtopstanden groter dan 10 are of 20 rijbomen en liggend buiten de bebouwde kom geldt een meldplicht, herplantplicht en mogelijke oplegging van een kapverbod. Binnen de bebouwde kom kan sprake zijn van een vergunningsplicht op grond van het gemeentelijk beleid. Dit beleid is opgenomen in de Algemene plaatselijke verordening (APV). Voor het vellen van de monumentale bomen geldt in het kader van de APV een vergunningsplicht. Deze bomen mogen volgens de APV enkel worden verwijderd indien er door de bomen schade wordt veroorzaakt, een onveilige situatie ontstaat of indien er sprake is van een ziekte die het vellen van de boom noodzakelijk maken. Eventueel kan een herplantplicht worden voorgeschreven in de vergunning.

In de achtertuin van het pand zijn momenteel twee monumentale paardenkastanjes aanwezig. Deze bomen zijn opgenomen in het landelijk register monumentale bomen en de monumentale status is ook vastgelegd in het bestemmingsplan.

De boom aan de westzijde is enkele jaren geleden gekandelaberd. De beoogde uitbreiding van het pand blijft op voldoende afstand om deze boom niet te beschadigen.

De boom aan de oostzijde lijdt aan de paardenkastanjabloedingsziekte. Doordat de boom in een redelijke staat verkeerd bestaat de kans dat de boom deze infectie op langere termijn niet zal overleven. Dit kan dan tot gevaarlijke situaties leiden. Voordat de grondwerkzaamheden plaatsvinden zal de boom worden gekandelaberd zodat deze boom zo lang mogelijk behouden kan blijven. Omdat de boom hoogstwaarschijnlijk binnen enkele jaren zal moeten worden verwijderd is het planologisch voorstelbaar om de beoogde ontwikkeling reeds mogelijk te maken. Wanneer de boom wordt verwijderd zal hiervoor een vergunningsaanvraag worden ingediend. Na verwijdering zal door initiatiefnemer in de directe omgeving een nieuwe boom worden herplant.

4.4. Cultuurhistorie en archeologie

Voorafgaand aan de realisatie van de beoogde ontwikkeling dient onderzocht te worden of er sprake is van aantasting van archeologische, cultuurhistorische en aardkundige waarden.

4.4.1. Cultuurhistorie

De cultuurhistorie binnen het plangebied wordt beschouwd aan de hand van het wettelijk toetsingskader en het daaruit volgende provinciaal beleid.

Wettelijk toetsingskader

Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Gepleit wordt voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie in structuurvisies, bestemmingsplannen en milieueffectrapportages. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gepubliceerd. Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw project 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 verlening van een omgevingsvergunning. 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 proces naar voren wordt gehaald.

In het kader van een bestemmingsplanprocedure dient dus een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden. Hierbij dient onder andere het facet historische (steden)bouwkunde te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

De Erfgoedwet, van kracht sinds 1 juli 2016, bundelt wet- en regelgeving op het gebied van behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland in één nieuwe wet. Een groot deel van de bestaande wet- en regelgeving (Monumentenwet, Wet ruimtelijke ordening) is overgenomen in de Erfgoedwet, bijvoorbeeld de aanwijzing van rijksmonumenten, wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Voor het eerst is er nu één integrale wet die betrekking heeft op onze museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Voorheen was het behoud en beheer van het erfgoed geregeld in zes verschillende wetten met elk hun eigen procedures en beschermingsmaatregelen. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd. Daarnaast worden aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Samen met de Omgevingswet die naar verwachting begin 2024 wordt ingevoerd, wordt een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

De beoogde ontwikkeling is gelegen in het centrum van Gilze. De aanwezige villa binnen het plangebied heeft zelf een hoge cultuurhistorische waarde waardoor behoud hiervan zeer gewenst is. Ook het achterliggende Mollebos, wat vroeger de tuin was bij de villa, is onderdeel van het cultuurhistorisch waardevolle complex.

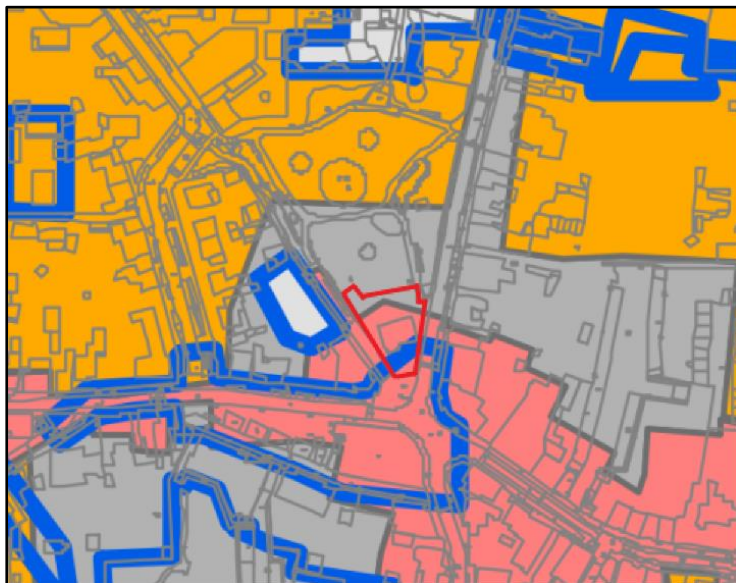
Met de beoogde ontwikkeling vinden er geen fysieke veranderingen plaats aan voorzijde van de villa. De villa wordt enkel in zijn geheel in gebruik genomen voor woondoeleinden. Aan de achterzijde van de villa vindt wel uitbreiding van bebouwing plaats. De initiatiefnemer is voornemens om aan de achterzijde een veranda en bijgebouw te realiseren. Deze uitbouwen hebben in het verleden ook aan het pand gestaan (zie foto in paragraaf 2.1). Met de beoogde ontwikkeling worden deze uitbreidingen, in de stijl van de villa, gerealiseerd. Hiermee wordt de cultuurhistorische waarde van het pand niet teniet gedaan.

4.4.2. Archeologie

Sinds de invoering van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Vanaf 1 juli 2016 is dit op dezelfde wijze als via de Wamz verwerkt in de Erfgoedwet en in de toekomst zal dit verwerkt worden in de Omgevingswet. Tot de Omgevingswet ingaat gelden voor onderdelen, die gaan over de fysieke leefomgeving, de bepalingen uit de Monumentenwet. Dit is opgenomen in de overgangsregeling van de Erfgoedwet.

Het uitgangspunt is dat er verplicht rekening gehouden moet worden met het behoud van het archeologisch erfgoed in de bodem. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden door middel van archeologisch onderzoek. Bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

De gemeente Gilze en Rijen is bezig om het gemeentelijke archeologiebeleid te updaten, de bijbehorende beleidskaart is al gereed. Onderstaande afbeelding geeft de ligging weer binnen de nieuwe beleidskaart.



Figuur 6: archeologische beleidskaart

De ontwikkeling zorgt niet voor verstoring van de gronden voor een oppervlakte groter dan 100 m², deze maatvoering is afkomstig uit het vigerende bestemmingsplan. De Villa is gebouwd in 1892, toen der tijd is de Villa gebouwd op het plein, er was nog geen bebouwing aanwezig. De uitbouw is gebouwd in 1954, daar dat dit nog geen 100 jaar geleden is worden er geen speciale archeologische vondsten verwacht. Bij het saneren van de uitbouw is naar verwachten alle fundering mee gesaneerd. Nader onderzoek is dan ook niet benodigd. Wanneer er tijdens de bouwwerkzaamheden mogelijke archeologische waarden worden aangetroffen is men, op grond van de Wamz, verplicht om dit te melden waarna alsnog onderzoek gedaan kan worden om de elementen veilig te stellen.

4.5. Bodemkwaliteit

In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen dient de aanwezige bodemkwaliteit te passen bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van eventuele aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren. Indien de bodemkwaliteit (humane) risico's met zich mee brengt of er sprake is van een spoedeisend geval van bodemverontreiniging kan de ontwikkeling voor bepaalde nieuwe functies geen doorgang vinden tot de risico's zijn beheerst of weggenomen door sanering.

Met de beoogde ontwikkeling is er geen sprake van een grootschalige gebruikswijziging van de gronden. De gronden mogen volgens het vigerende bestemmingsplan gebruikt worden voor kantoordoeleinden en wonen. In de beoogde situatie zal er enkel sprake zijn van woondoeleinden waardoor de gebruiksfunctie niet veranderd.

Ten tijde van het voorliggende bestemmingsplan is een bodemonderzoek uitgevoerd waaruit werd geconcludeerd dat de bodemkwaliteit geen belemmering oplevert. Omdat er geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden op en in de directe omgeving van het terrein mag worden aangenomen dat de bodemkwaliteit niet is veranderd. Ten aanzien van het aspect bodem zijn er derhalve geen bezwaren voor de gewenste ontwikkeling.

4.6. Bedrijven en milieuzonering

De handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' (editie 2009) is een publicatie van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en dient als hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar nodig ruimtelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- Het al in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- Aan bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

De VNG-publicatie is een hulpmiddel om de afstanden tussen bedrijvigheid en woningen concreet in te vullen. Gemeenten beslissen uiteindelijk zelf over een bepaalde locatie. De handreiking geeft informatie over de ruimtelijk relevante milieuaspecten (geur, stof, geluid en veiligheid) en bijbehorende richtafstanden van een scala aan bedrijfsactiviteiten. Deze richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit. Er wordt onderscheid gemaakt in de omgevingstypen:

- Rustige woonwijk en rustig buitengebied: een woonwijk (of vergelijkbaar omgevingstype) die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Er komen enkel wijkgebonden voorzieningen voor en er is weinig verstoring door verkeer.
- Gemengd gebied: een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen functies zoals winkels, horeca en kleine bedrijven voor of er is sprake lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Ook gebieden die direct naast de hoofdinfrastructuur liggen behoren tot het omgevingstype gemengd gebied, hier is sprake van verhoogde milieubelasting door geluid. Hier zijn dan ook kleinere richtafstanden te rechtvaardigen (behalve voor het aspect veiligheid).

De planlocatie ligt in omgevingstype 'gemengd gebied'. Dit omgevingstype wordt gekenmerkt door een matige tot sterke functiemenging omdat de locatie is gelegen in het centrum van Gilze. In de omgeving bevinden zich direct naast woningen andere functies zoals o.a. winkels, horeca en dienstverlening. Daarnaast is de locatie gelegen aan een doorgaande weg (Raadhuisstraat, Bisschop de Vetplein, Oranjestraat) door de kern van Gilze.

In de omgeving zijn, volgens het bestemmingsplan, verschillende vormen van bedrijvigheid toegestaan aan de Raadhuisstraat/Nieuwstraat, bestaande uit drogisterij, makelaar, slagerij.

Volgens bijlage 1 van de handreiking is voor deze bedrijven een richtafstand van 0 meter (in gemengd) gebied opgenomen. Doordat de bedrijven aan de andere zijde van de weg zijn gelegen is er voldoende afstand tussen de bedrijven en het plangebied.

Tevens dient te worden opgemerkt dat met de ontwikkeling het gebruik van het pand niet zal wijzigen. In het huidige bestemmingsplan is immers bewoning reeds toegelaten.

4.7. Luchtkwaliteit

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij wordt getoetst aan de normen uit de Wet luchtkwaliteit. Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en sindsdien staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). In de Wet luchtkwaliteit zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht. Met name de stoffen stikstofoxiden en fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}) worden beleidsmatig relevant geacht.

Met de beoogde ontwikkeling zal er geen significante toename worden veroorzaakt van de stoffen die zijn opgenomen in de Wet luchtkwaliteit. Er wordt geen toename in vervoersbewegingen verwacht met de ontwikkeling. Daarnaast worden er geen nieuwe stookinstallaties aangebracht die van invloed kunnen zijn op de luchtkwaliteit.

Op grond van de Wet luchtkwaliteit zijn grenswaarden opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties voor onder andere fijnstof (PM₁₀). De grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie bedraagt 40 µg/m³ voor onder andere de stoffen fijnstof (PM₁₀) en stikstofoxiden. Sinds 1 januari 2015 geldt daarnaast een grenswaarde voor PM_{2,5} waaraan door het bevoegd gezag bij vergunningverlening moet worden getoetst. Deze grenswaarde bedraagt 25 µg/m³ voor de jaargemiddelde concentratie. Indien aan deze grenswaarden wordt voldaan, mag worden aangenomen dat het woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit aanvaardbaar is.

Ter plaatse van het plangebied bedraagt de jaargemiddelde concentratie, volgens de concentratiekaarten van het RIVM, 15,5 (PM₁₀), 8,7 (PM_{2,5}) en 16,1 (NO_x) µg/m³. Er wordt ruimschoots voldaan aan de grenswaarden die zijn opgenomen in de wetgeving. Ten aanzien van de luchtkwaliteit zijn er dus geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

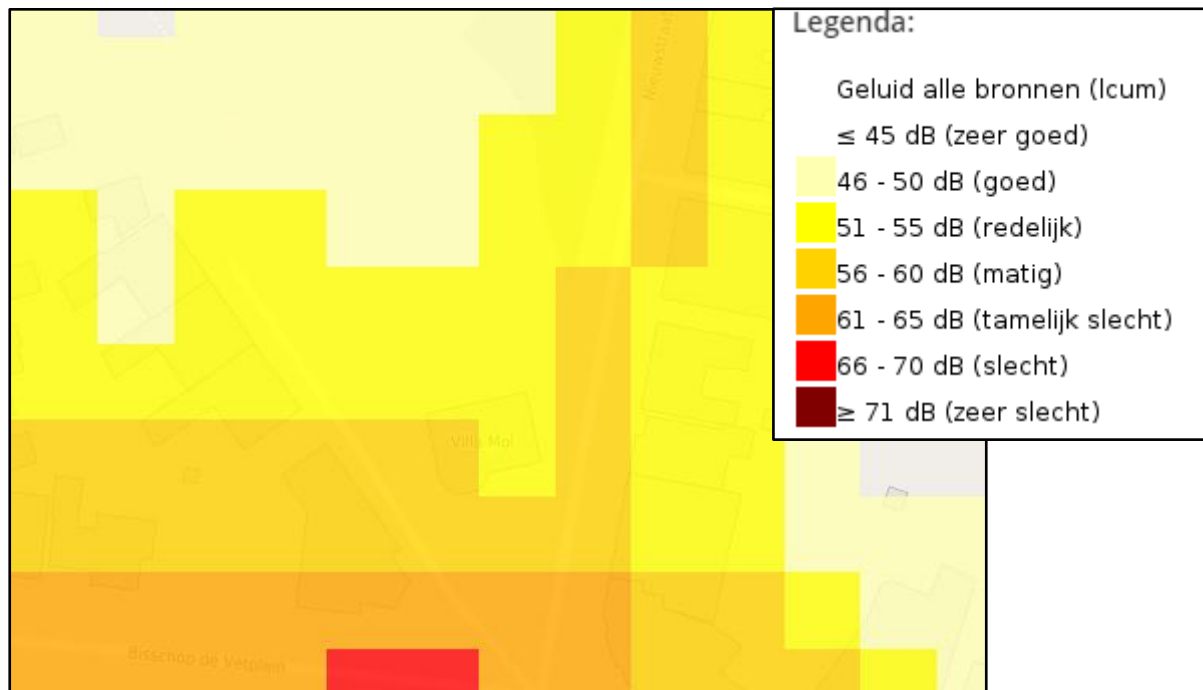
4.8. Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) vormt sinds 1979 het juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Deze wet zorgt voor de bescherming van geluidsgevoelige bestemmingen tegen geluidhinder van wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï. Hierbij wordt o.a. gebruik gemaakt van zonering en geluidsnormen. In de Wgh is bepaald dat voor locaties in een bestemmingsplan waar woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen kunnen worden gerealiseerd, de geluidbelasting dient te worden onderzocht binnen de zones behorende bij verkeersbewegingen, spoorwegen en industrieterreinen. In de omgeving van de planlocatie liggen geen spoorwegen of industrieterreinen. De planlocatie ligt wel binnen het geluidszone van de omliggende straten.

Met de beoogde ontwikkeling worden er geen nieuwe woonfuncties mogelijk gemaakt, wel zal de bewoning ook op de lagere verdiepingen plaatsvinden. Het pand ligt in de nabijheid van de Nieuwstraat en Bisschop de Vetplein. Beide wegen zijn, ter plaatse van de villa, met de herinrichting van het plein gelegen in een 30 km/h-zone. In de Wgh is bepaald dat een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï niet noodzakelijk is voor locaties waar woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen worden gerealiseerd binnen een verkeerszone waarvoor een maximum snelheid van 30 km/u geldt. Een nader onderzoek naar het geluidsniveau ter plaatse van het pand is dan ook niet noodzakelijk.

Verder is er sprake van een goed woon- en leefklimaat op de locatie omdat 1 van de naastgelegen wegen een doodlopende straat is. Dit houdt in dat hier weinig verkeer zal rijden. De andere wegen zijn zoals reeds vermeld 30km/u wegen, deze zullen niet voor veel geluidsproductie zorgen. Verder ligt de woning op enkele meters van de Bisschop de Vetplein. Op onderstaande afbeelding is de geluidsproductie uit de omgeving op de woning weergegeven. Hieruit blijkt dat er sprake is van een

gedeeltelijk matig, maar voornamelijk redelijke beoordeling op het gebied van geluidproductie is op de woning en bijbehorende tuin.



Figuur 7: uitsnede LCUM kaart

4.9. Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen (wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen). Externe veiligheid gaat nadrukkelijk niet over de veiligheid van de mensen die werkzaam zijn binnen het bedrijf of binnen een risicogebied van een transportroute.

4.9.1. Regelgeving

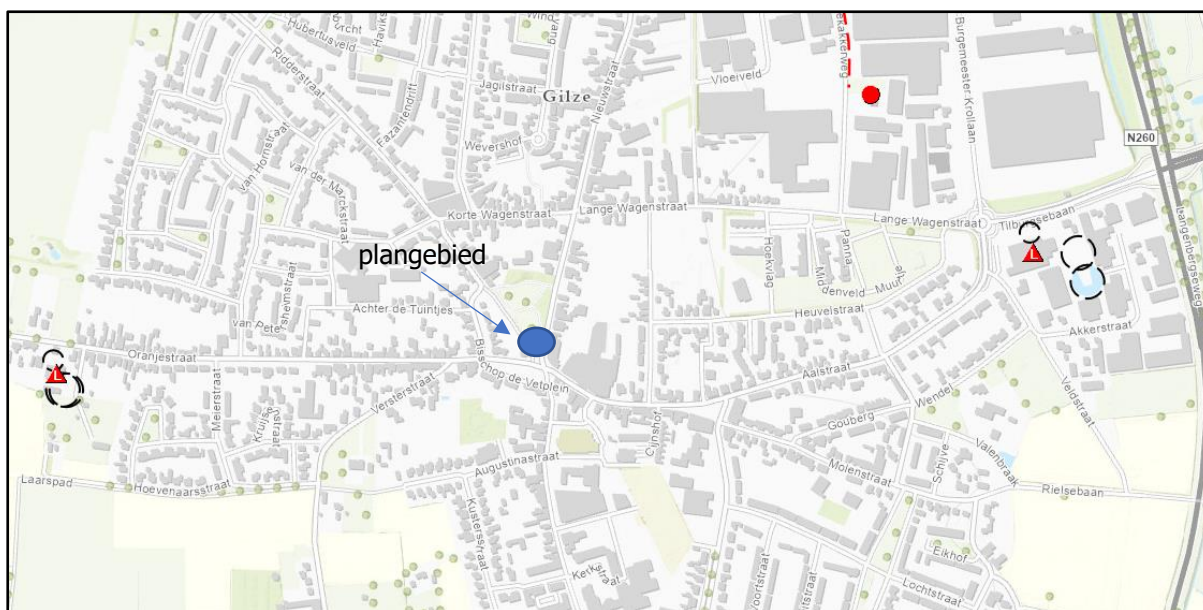
De regelgeving rondom externe veiligheid is opgenomen in diverse besluiten en regelingen. Besluiten en regelingen, waarin de aanvaardbare risico's zijn vastgelegd, zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

De normen in de besluiten zijn vastgelegd in de vorm van grenswaarden en richtwaarden. De grenswaarden geven de milieukwaliteit aan die op een bepaald tijdstip ten minste moet zijn bereikt, en die, waar zij aanwezig is, ten minste in stand moet worden gehouden. De richtwaarden geven de kwaliteit aan die op een bepaald tijdstip zoveel mogelijk moet zijn bereikt en die, waar zij aanwezig is, zoveel mogelijk in stand moet worden gehouden.

4.9.2. Toetsing aan beleid

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan normen vermeld in bovengenoemde regelgeving. Een ontwikkeling is niet toegestaan indien deze leidt tot een overschrijding van de grenswaarden. Van de richtwaarden kan gemotiveerd worden afgeweken. Toetsing aan het beleid begint met de inventarisatie van de omgeving van de planlocatie. Dit is inzichtelijk gemaakt middels onderstaande uitsnede van de Risicokaart Nederland.



Figuur 8: uitsnede risicokaart

Omdat de planlocatie niet is gelegen in de directe omgeving van inrichtingen of buisleidingen en de beoogde ontwikkeling niet ziet in het toevoegen van meer woningen kan worden aangenomen dat er geen belemmeringen bestaan voor wat betreft het aspect externe veiligheid.

4.10. Verkeer en parkeren

Binnen de planlocatie dient een adequate afwikkeling van personenvervoer verzekerd te zijn, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor.

Het pand is met de voorzijde gericht aan de Bisschop de Vetplein, ook na herinrichting een doorgaande weg door de kern van Gilze. Aan de oostzijde is de Nieuwstraat gelegen, een verbindingsweg tussen de twee winkelgebieden in Gilze. Ten oosten is een doodlopende weg aanwezig. Deze wegen beschikken over voldoende capaciteit om de verkeersbewegingen voor de woningen af te wikkelen. Met de beoogde ontwikkeling is er sprake van een functiewijziging van het pand. Er is geen sprake van een toename in het aantal woningen, daarnaast wordt de kantoorfunctie beëindigd. De ontwikkeling zal dan ook geen problemen veroorzaken met betrekking tot de verkeersafwikkeling.

Er dient tevens voorzien te zijn in voldoende parkeergelegenheid. Voor wat betreft de parkeernormen wordt aangesloten bij de Parkeernota 2017 Gilze en Rijen. Hierin zijn voor uiteenlopende functies parkeernormen opgenomen. Voor een woning in het met een oppervlakte van minder dan 90 m² in het centrum zijn 1,6 parkeerplaatsen per woning voorgeschreven. Dit zijn net zoveel parkeerplaatsen als benodigd voor een kantoor in het centrum. Er is sprake van een functiewijziging van het bestaande gebouw doordat de parkeereis gelijk blijft is er sprake van 'salderen'. In de parkeernota is opgenomen dat er het niet nodig is om nieuwe parkeerplaatsen te realiseren omdat de eis in beide situaties gelijk blijft.

De beoogde ontwikkeling vormt dus geen belemmering voor wat betreft de aspecten verkeer en parkeren.

4.11. Technische infrastructuur

In of nabij de planlocatie liggen geen planologisch relevante buisleidingen en lopen tevens geen relevante straalpaden. De bouwactiviteiten vinden plaats aan de achterzijde van het pand waar geen openbare kabels of leidingen te verwachten zijn. Voordat de bouwwerkzaamheden zullen worden gestart zal een KLIC-melding worden gedaan om te verzekeren dat er geen kabels/leidingen aanwezig zijn.

4.12. Vliegbasis Gilze-Rijen

Binnen de gemeente Gilze en Rijen is ook militaire vliegbasis Gilze-Rijen gelegen. Rondom luchthavens zijn verschillende contouren aanwezig die in een ruimtelijk plan betrokken moet worden. Voorbeelden hiervan zijn radar-verstoringsgebieden, geluidscontouren en obstakelbeheersgebieden.

In het vigerende bestemmingsplan is de aanduiding IHCS – 1 opgenomen. Deze zone is het horizontale obstakelvrije vlak waarbinnen een bouwhoogtebeperking van toepassing is. Binnen deze zone is het niet toegestaan om hoger te bouwen dan 56 meter boven NAP. Omdat het maaiveld ca 18 m boven NAP ligt, bedraagt de maximale bouwhoogte 38 meter.

Met de beoogde ontwikkeling is er geen sprake van het bouwen van bouwwerken met deze hoogte. Andere zones reiken niet tot het plangebied. Er zijn dan ook geen belemmeringen te verwachten voor de vliegbasis

4.13. Klimaat

Vanwege de klimaatveranderingen dient bij het opstellen van plannen ook rekening te worden gehouden met de gevolgen hiervan. Daarnaast kan onderzocht worden wat binnen het plangebied wordt gedaan om de effecten op het klimaat zo veel mogelijk te beperken.

Maatregelen met betrekking tot het klimaat zijn op te delen in vier categorieën:

- Energie: duurzame energieopwekking om het gebruik van fossiele brandstoffen te beperken
- Water: Door water op te vangen en te infiltreren wordt wateroverlast voorkomen
- Groen: Met een groene inrichting wordt bijgedragen aan de biodiversiteit en leefbaarheid in de kernen
- Hitte: Door de opwarming van de aarde ontstaan er ook meer extreem warme dagen.

Vergroening van de omgeving leidt tot verkoeling van de leefomgeving.

Met de beoogde ontwikkeling vindt er een functieverandering van een bestaand pand plaats samen met uitbreiding van het pand aan de achterzijde. Het pand is recent voorzien van een nieuwe stookinstallatie. Met de uitbreiding is wijziging hiervan niet benodigd. Het opwekken van duurzame energie op dit pand, in de vorm van zonnepanelen, is niet wenselijk vanwege de cultuurhistorische uitstraling. Het is niet mogelijk om ter plaatse van de uitbreiding panelen aan te brengen, de uitbreiding vindt immers plaats aan de noordzijde waardoor deze panelen niet efficiënt zijn.

Met de herinrichting van de Bisschop de Vetplein is ook een gescheiden rioolstelsel aangelegd. Het hemelwater wordt hierbij apart opgevangen en zo veel mogelijk ter plekke geïnfiltreerd. Onder het plein is ook een grote bergingsvoorziening aangelegd waarbij het water wordt opgevangen. Hiermee wordt wateroverlast in het centrum van Gilze voorkomen.

Met de ontwikkeling is er sprake van een beperkte aantasting van het groen. De bestaande tuin aan de voorzijde en oostzijde blijft behouden. Mogelijk zal enkel de boom aan de oostzijde worden herplant omdat deze niet meer in een goede conditie is.

In het bestemmingsplan is aan de oostzijde de bestemming 'Groen' opgenomen. Deze bestemming is ook gedeeltelijk achter de villa gelegen. Met deze ontwikkeling wordt gezorgd dat de bestemming 'Groen' met de ontwikkeling niet wordt verkleind. Hiervoor wordt aan de noordwestzijde van het perceel de bestemming 'Verkeer' gewijzigd naar 'Groen'. Dit gedeelte heeft een grotere oppervlakte dan de te verwijderen bestemming aan de achterzijde van het pand. Per saldo is er planologisch sprake van extra groen met deze ontwikkeling.

Het voorkomen van hittestress is niet direct mogelijk met deze kleinschalige ontwikkeling. Door het vastleggen van de tuin en groenvoorziening is planologisch verzekerd dat er zo veel mogelijk groen in het plangebied aanwezig blijft.

De mogelijkheden voor klimaatadaptie zijn voor het individuele plan zeer beperkt zoals hierboven beschreven. Er worden wel zo veel mogelijk maatregelen getroffen om de klimaateffecten te beperken.

5. Juridische planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de juridische regeling van dit bestemmingsplan.

5.1. Juridische achtergrond

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht gemeenten bestemmingsplannen op te stellen. In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan (ook: wijzigingsplan) in ieder geval moet bestaan. Het gaat om een verbeelding met planregels en een toelichting daarop. Daarnaast biedt zowel de Wro als het Bro opties voor een nadere juridische inrichting van een bestemmingsplan. Hierbij moet worden gedacht aan de toepassing van afwijkingsmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden en het toepassen van nadere eisen.

Het juridisch bindende onderdeel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen betreffende de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels evenals de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan.

Bij bestemmingsplannen gaat het om de belangen van burgers en bedrijven. Zij dienen zich snel en op eenvoudige wijze een juist beeld te kunnen vormen van de planologische mogelijkheden en beperkingen op één of meerdere locatie(s). Daarnaast is de vergelijkbaarheid van ruimtelijke plannen van belang voor degenen die deze plannen in grotere samenhang wensen te bezien. Hierbij kan gedacht worden aan degenen die betrokken zijn bij de planvoorbereiding, de planbeoordeling en het monitoren van beleid.

5.2. Toelichting verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangewezen en begrensd. Op de verbeelding zijn de volgende bestemmingen en aanduidingen opgenomen:

- Bestemming: Groen
- Bestemming: Verkeer
- Bestemming: Wonen
- Dubbelbestemming: Waarde – Archeologie 2
- Bouwvlak
- Bouwaanduiding: specifieke bouwaanduiding – cultuurhistorische waardevolle bebouwing
- Maatvoeringsaanduiding: maximaal aantal wooneenheden: 2
- Maatvoeringsaanduiding: maximum bouwhoogte 14m, maximum goothoogte 9m, minimum bouwhoogte 13m, minimum goothoogte 8m
- Maatvoeringsaanduiding: maximum goothoogte 5, maximum bouwhoogte 8
- Gebiedsaanduiding: overige zone – monumentale boom
- Gebiedsaanduiding: overige zone – IHCS 1

Voor de benaming van de bestemmingen en aanduidingen is aangesloten bij het bestaande bestemmingsplan voor de locatie en het centrumgebied. Voor het overige wordt aangesloten bij het SVBP.

5.3. Toelichting regels

De regels behorende bij dit bestemmingsplan bestaan uit inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels.

De regels bij dit bestemmingsplan zijn opgesteld zodat ter plaatse bewoning van het hele pand mogelijk is én de gewenste uitbreiding kan worden gerealiseerd. De regels hebben betrekking op de in de verbeelding opgenomen bestemmingen en aanduidingen.

6. Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan uiteengezet.

6.1. Financiële uitvoerbaarheid

De voorgestane ontwikkeling aan de Bisschop de Vetplein 1 te Gilze betreft een particulier initiatief. De met de ontwikkeling gepaard gaande kosten worden dan ook gedragen door de desbetreffende particuliere initiatiefnemer. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. Dit plan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. Dit wordt vastgelegd in een planschadeverhaalsovereenkomst, waarbij de eventuele planschade voor rekening komt voor de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel aan te tonen dat het plan maatschappelijk draagvlak heeft. In dat kader is de gelegenheid tot het indienen van zienswijzen geboden in de vorm van publicatie van het ontwerpbestemmingsplan. Ook heeft vooroverleg plaatsgevonden met de daartoe aangewezen instanties en heeft er een omgevingsdialoog plaats gevonden.

6.2.1. Vooroverleg en omgevingsdialoog

In het kader van artikel 3.1.1 Bro is overleg gevoerd over het voorontwerp bestemmingsplan met de gebruikelijke overlegpartners, Waterschap Brabantse Delta en provincie Noord-Brabant. Naar aanleiding van dit overleg zijn de partners akkoord zonder opmerkingen.

Initiatiefnemer heeft ook een omgevingsdialoog gehouden. Door initiatiefnemer zijn de omwonenden uitgenodigd om in het Mollebos zich te laten informeren over de gewenste ontwikkeling. Tijdens dit inloopmoment heeft initiatiefnemer zijn plannen mondeling toegelicht en is de beoogde uitbreiding op tekening weergegeven. Tijdens deze bijeenkomst is de gelegenheid geboden om een reactie te geven op het voornemen. Een verslag van de gehouden dialoog is als bijlage toegevoegd.

6.2.2. Zienswijzen en beroep

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerp wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld zijn zienswijzen kenbaar te maken tegen het plan. De eventueel ingebrachte zienswijzen worden behandeld in de zienswijzennota. De eventuele wijzigingen t.o.v. het ontwerp zullen hierin worden verwoord.

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kan een ieder die tijdig een zienswijze kenbaar heeft gemaakt bij het ontwerp en belanghebbenden beroep instellen tegen het vaststellingsbesluit bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tevens kan er beroep worden ingesteld tegen de eventueel gewijzigde onderdelen. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

Gezien een ieder de mogelijkheid heeft om te reageren op het bestemmingsplan door het kenbaar maken van zienswijzen, wordt na afloop van de hierboven beschreven procedure het plan als maatschappelijk uitvoerbaar beschouwd.

7. Bijlagen

Zakelijk verslag dialoog
Schetsplan beoogde uitbreiding



www.ontwerp-planologie.nl