

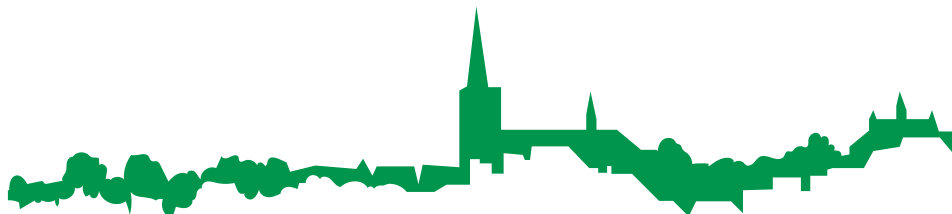
BESTEMMINGSPLAN BISSCHOP DE VETPLEIN 9, GILZE





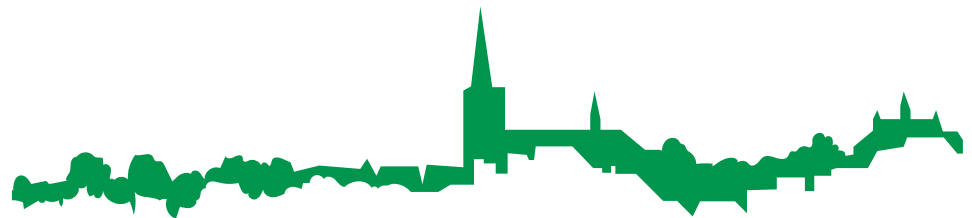
BESTEMMINGSPLAN BISSCHOP DE VETPLEIN 9, GILZE GEMEENTE GILZE EN RIJEN

Planstatus	vastgesteld
Datum	23 - 05 - 2019
Plan identificatie	NL.IMRO.0784.BissdeVetplein9-VG01
Auteur(s)	Cristian van Kuijk, Zoë Zeegers

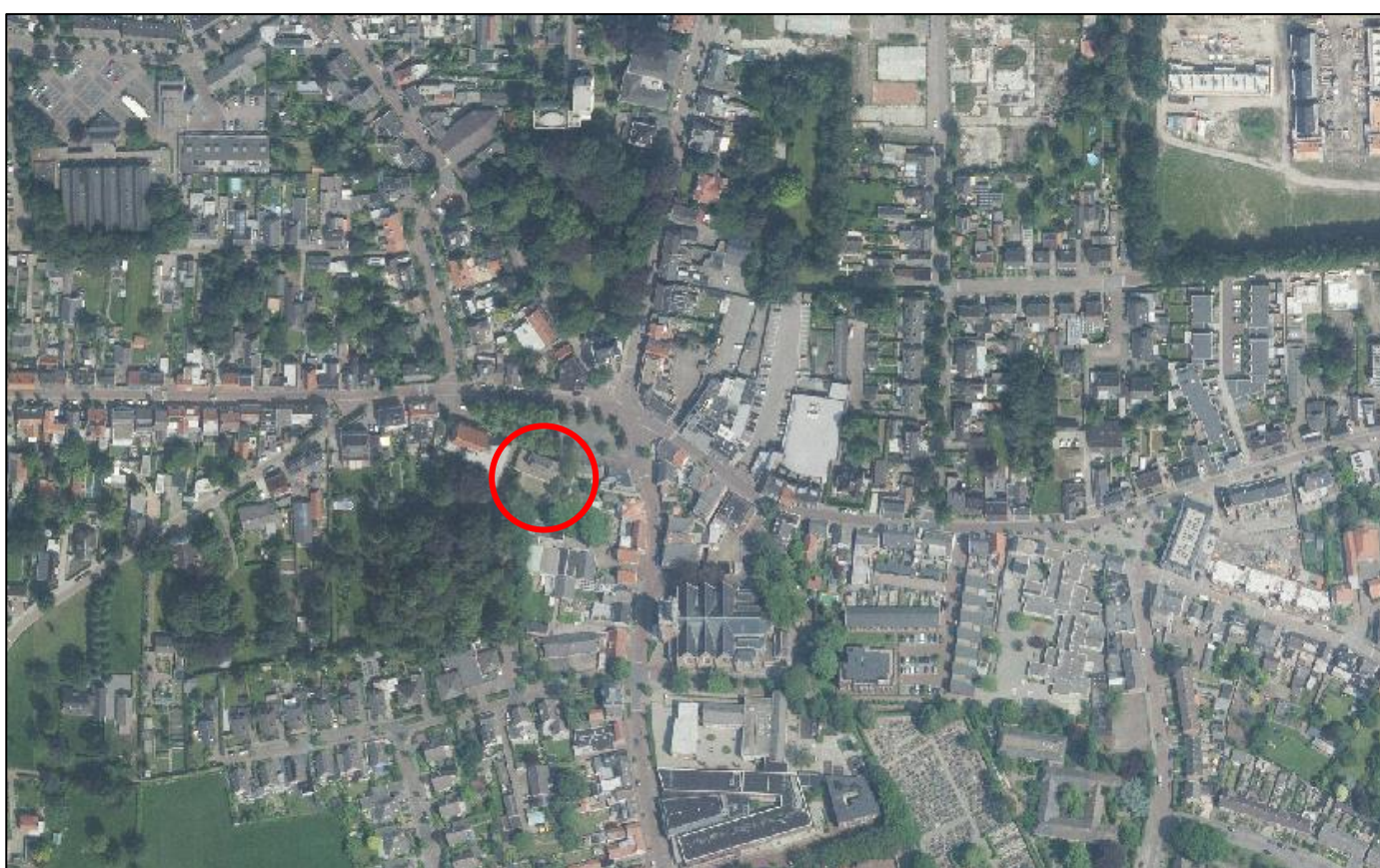


Ordito b.v.	E	info@ordito.nl
Postbus 94	T	0161 801 022
5126 ZH	I	www.ordito.nl
Gilze	KVK	18078087

TOELICHTING



1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	4
1.4	Leeswijzer	6
2.	Bestaande situatie	7
2.1	Historie en ruimtelijke structuur omgeving	7
2.2	Bestaande situatie	7
3.	Toekomstige situatie	9
4.	Beleidskader	13
4.1	Rijksbeleid	13
4.2	Provinciaal en regionaal beleid	14
4.3	Gemeentelijk beleid	17
5.	Randvoorwaarden	25
5.1	Inleiding	25
5.2	Bodemkwaliteit	25
5.3	Water	25
5.4	Luchtkwaliteit	26
5.5	Geluid	27
5.6	Bedrijven en milieuzonering	29
5.7	Externe veiligheid	31
5.8	Flora en Fauna	33
5.9	Archeologie	34
5.10	Vliegbasis Gilze en Rijen	36
5.11	Mer-beoordeling	37
6.	Juridische regelgeving	39
6.1	Inleiding	39
6.2	Systematiek van de regels	39
6.3	Beschrijving van de bestemmingen	40
7.	Uitvoerbaarheid	42
7.1	Economische haalbaarheid	42
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	42



Figuur 1 Locatie plangebied Bisschop de Vetplein 9 in Gilze

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van onderhavig bestemmingsplan is de wens om de bestemming van het pand aan de Bisschop de Vetplein uit te breiden met een horecabestemming. Deze dubbelbestemming heeft tot doel om het voormalige kruisgebouw, dat gebruikt werd door onder andere de GGD en een fysiotherapeut, op de begane grond aan te vullen met een horecafunctie van uitsluitend horecacategorie 3 (restaurant) waarvan het terras aan voor- en achterzijde dagelijks sluit om 23.00 uur en op de bovenste verdieping een woning mogelijk te maken.

Momenteel heeft het pand de bestemming 'Centrum-2' met de nadere aanduiding 'maatschappelijk'. Deze wordt aangevuld met 'horeca', voor uitsluitend horecacategorie 3. Het pand wordt opgesplitst in twee eenheden, waarbij op de begane grond horeca verwezenlijkt kan worden. De aanduiding 'maatschappelijk' blijft van kracht.

De eerste verdieping blijft voor maatschappelijk doeleinde bestemd, maar wordt aangevuld met de aanduiding 'wonen', waardoor een woning op de eerste verdieping tevens een mogelijkheid is.

De eigenaar heeft in het kader van de omgevingsdialog gesprekken gevoerd met de omwonenden, om zodoende tot de meest passende invulling voor het pand te komen.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Centrumgebied Gilze'. Door middel van onderhavig bestemmingsplan zal de ontwikkeling van het perceel juridisch - planologisch mogelijk gemaakt worden.

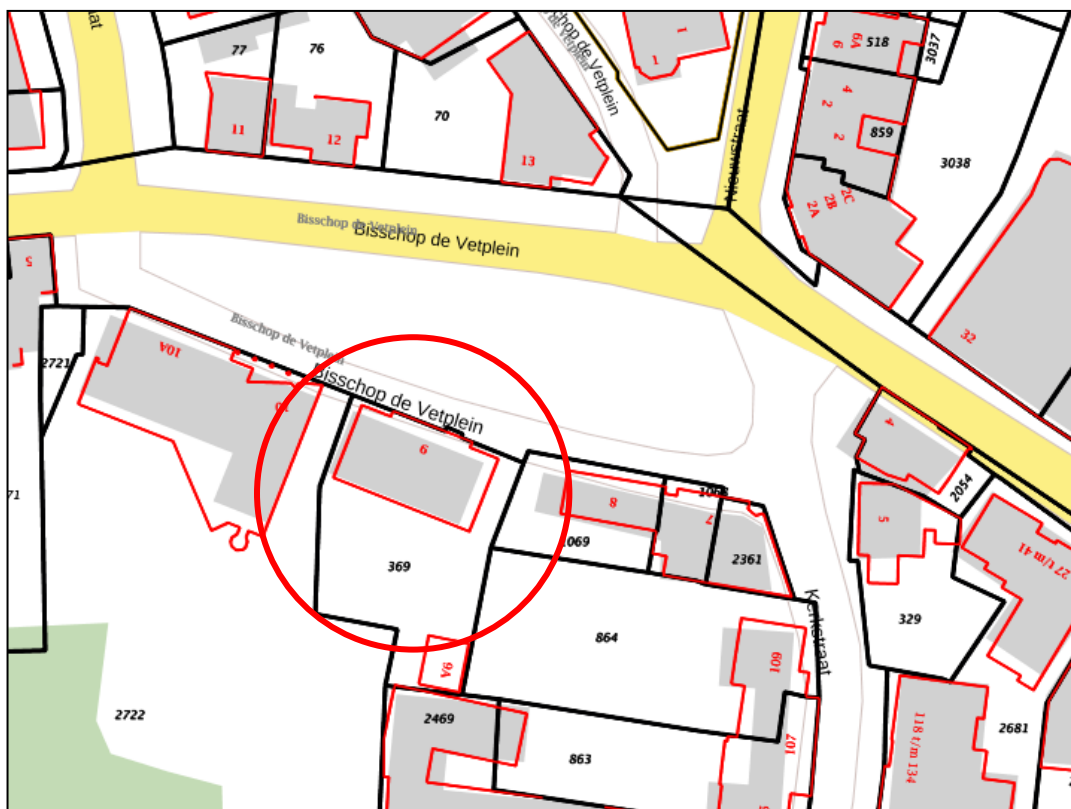
1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Ligging

Het Bisschop de Vetplein ligt centraal in de kern Gilze en verbindt de winkelstraat met de sociaal-maatschappelijke voorzieningen zoals de kerk, het cultureel centrum en de bibliotheek. Het plein dient tevens als schakel tussen de vijf historische linten, die de structuurdragers van Gilze vormen.

Begrenzing

Het plangebied betreft het perceel Bisschop de Vetplein 9. Aan de westzijde is op Bisschop de Vetplein 10, de Rabobank gevestigd en aan de oostzijde bevindt zich een woning op Bisschop de Vetplein 8. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Gilze, sectie L, nrs. 369 en heeft een oppervlakte van 804 m².



Figuur 2 Kadastrale kaart

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Het plangebied valt onder de werking van het bestemmingsplan 'Centrumgebied Gilze' van de gemeente Gilze en Rijen. De gemeenteraad heeft dit bestemmingsplan op 27 mei 2013 vastgesteld. De locatie heeft op grond van dit bestemmingsplan de bestemming 'Centrum-2' met de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie-2', de functieaanduidingen 'maatschappelijk', 'cultuurhistorisch waardevolle bebouwing' en de gebiedsaanduiding 'overig-IHCS-1'.

De voor 'Centrum – 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

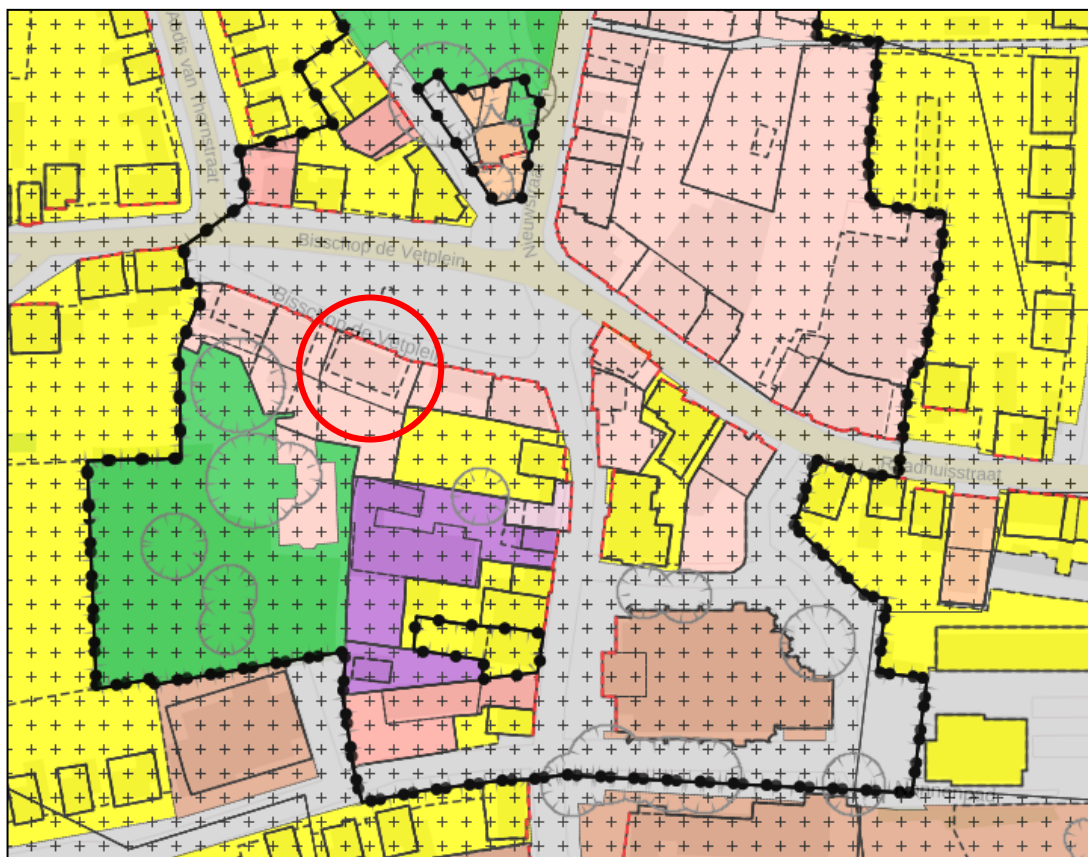
- a. Op de begane grondlaag van gebouwen:
 1. Detailhandel, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
 2. Bedrijven tot en met categorie 2 uit de staat van bedrijfsactiviteiten, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf';
 3. Maatschappelijke voorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';
 4. Horecabedrijven tot en met categorie 2, ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
 5. Dienstverlening, ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening';
 6. Ter plaatse van de aanduiding 'wonen': één woning op de begane grond met al dan niet in samenhang daarmee aan-huis-gebonden-beroepen;
 7. Bij niet-woonfuncties behorende werkplaatsen en praktijk, kantoor- en opslagruimten;
 8. Bij wonen behorende toegangen en bergingen;

- b. Op de eerste verdieping van gebouwen en hoger:
 1. Wonen al dan niet in samenhang daarmee aan-huis-gebonden-beroepen waarbij het aantal wooneenheden niet meer bedraagt dan ter plaatse met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
 2. Bij wonen behorende toegangen en bergingen;
 3. Opslag, kantoor, en dergelijke ten dienste van de functie op de begane grond;
- c. Cultuurhistorisch waardevolle en/of beeldbepalende panden: ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevolle bebouwing';
- d. Gemeentelijke monument: ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – gemeentelijke monument';
- e. Bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals, nutsvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, tuinen en erven.

Daarnaast zijn voor het plangebied de volgende maatvoeringen opgenomen:

- Een maximum bebouwingspercentage van 70%;
- Een maximum bouwhoogte van 9 meter;
- Een maximum goothoogte van 6 meter;
- Een minimum bouwhoogte van 8 meter;
- Een minimum goothoogte van 5 meter.

Middels de aanduiding 'overig – IHCS – 1' wordt geregeld dat bouwwerken niet hoger dan 56 meter boven NAP mogen worden opgericht in verband met het beschermingsgebied van in- en uitvliegfunnel van vliegtuigen.



Figuur 3 Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Centrumgebied Gilze'

Gelet op de beschreven mogelijkheden, is het niet mogelijk om horeca, op de begane grond, en een bedrijfswoning op de eerste verdieping te realiseren, daardoor is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

1.4 Leeswijzer

De toelichting is opgebouwd uit verschillende hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt allereerst ingegaan op de huidige situatie van het plangebied, waarna in hoofdstuk 3 de beoogde toekomstige situatie wordt weergegeven. Een beschrijving van het relevante beleidskader op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau staat in hoofdstuk 4. Vervolgens komen in hoofdstuk 5 de milieukundige randvoorwaarden en onderzoeken aan de orde. De juridische opzet van het plan staat in hoofdstuk 6. De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid worden in hoofdstuk 7 en 8 beschreven.

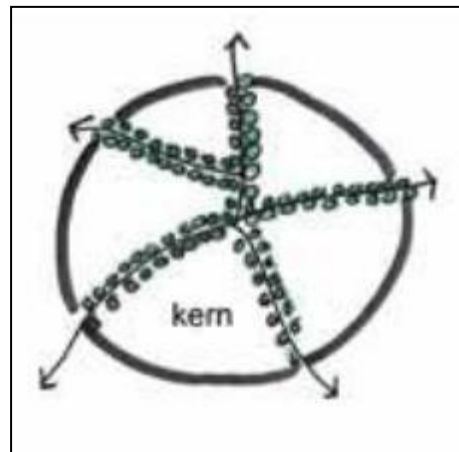
2. BESTAANDE SITUATIE

2.1 Historie en ruimtelijke structuur omgeving

Historie

De kern Gilze is van oorsprong een kransakkerdorp. De ontwikkeling van Gilze vond in eerste instantie plaats langs de uitwaaiierende wegen naar de omliggende kleinere gehuchten: Verhoven, Biestraat, Horst, Bolberg, Weilenseind, Vossenbergh, Berkeind, Wijkevoort en Nerhoven. Ter verbinding van de centrale kern met de gehuchten is een dicht netwerk van wegen in een sterpatroon ontstaan. In de huidige wegenstructuur zijn de belangrijkste wegen uit dit netwerk door het straatprofiel en de aangrenzende bebouwing nog duidelijk herkenbaar.

Gilze is ontstaan als een bebouwingslint dat zich uitstrekte tussen het huidige Bisschop De Vetplein in het westen en de Heuvel in het oosten. Vanaf de tweede helft van de twintigste eeuw groeide Gilze in omvang, maar niet concentrisch om het bestaande bebouwingslint heen. Hierdoor is het ruimtelijke zwaartepunt verschoven van het historische lint, richting de noordelijker gelegen straten.



Figuur 4 Kransakkerdorp

Ruimtelijke structuur omgeving

Op het Bisschop de Vetplein komen vijf historische linten samen. In Gilze zijn de historische dorpslinten in de loop van de tijd grotendeels opgeslokt door planmatige uitbreiding van de kernen. Hierdoor is de, van oorsprong beeldbepalende, relatie met open agrarisch gebied verloren gegaan. De historische linten zijn met hun vrij gesloten karakter, organische opbouw en diepe kavels als herkenbare elementen in de historische kern aanwezig. Tussen deze linten is meer open bebouwing gerealiseerd die gekenmerkt wordt door geschakelde en of (half)vrijstaande woningen.

De stedenbouwkundige structuur wordt gekarakteriseerd door een licht gebogen straatverloop met daarlangs relatief gesloten gevelwanden, die zorgen voor een duidelijke begeleiding van de weg. Het veelal ontbreken van voortuinen zorgen voor een stenig karakter in de straten.

2.2 Bestaande situatie

Op het perceel aan de Bisschop de Vetplein 9 staat het voormalige wit/gele kruisgebouw met de bestemming maatschappelijke doeleinden, dat momenteel in gebruik is door de GGD, consultatiebureau en een fysiotherapiepraktijk. Het gebouw heeft een lange historie in de lokale gezondheidszorg en is in de jaren 50 door de bevolking van Gilze letterlijk bij elkaar gespaard. Nog steeds worden met de huuropbrengst uit het gebouw maatschappelijke activiteiten in Gilze ondersteund. Velen kennen het gebouw van het consultatiebureau, dat tot op de dag van vandaag gehuisvest is op deze plek. Het pand is in het bestemmingsplan aangewezen als 'cultuurhistorisch

waardevolle bebouwing'. Een nadere beschrijving van de cultuurhistorische waarden van dit pand is opgenomen in de bijlagen.

Het vrijstaande pand bestaat uit twee bouwlagen met kap. Op de begane grond heeft het pand een oppervlakte van ca. 225 m². De verdieping heeft een oppervlakte van ca. 82 m². Achter op het perceel staat tevens een bijgebouw met een oppervlakte van ca. 40 m².

Grenzend aan het plangebied is aan de westzijde de Rabobank gevestigd en aan de oostzijde een woning. Verder staan rondom het plein diverse woningen, winkels, dienstverlening en horeca.

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via de Raadhuisstraat, Kerkstraat en Nieuwstraat. Het parkeren vindt plaats op het openbare parkeerterrein op het Bisschop de Vetplein en op eigen terrein aan de achterzijde van het pand.



Figuur 5 Bisschop de Vetplein 9

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

Toekomstige situatie Bisschop de Vetplein 9

De eigenaar heeft over de herinvulling van het pand overleg gevoerd met zowel de gemeente als met de omwonenden. Op de locatie Bisschop de Vetplein 9 wordt een ontwikkeling beoogd, waardoor horeca in uitsluitend horecacategorie 3 gevestigd kan worden op de begane grond. Horecacategorie 3 is als volgt gedefinieerd:

“horeca categorie 3:

een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren ten behoeve van consumptie ter plaatse, alsmede het daaraan ondergeschikt verstrekken van alcoholhoudende en niet-alcoholhoudende dranken, al dan niet in combinatie met het verstrekken van nachtverblijf en/of van zaalverhuur, zoals een (hotel-) restaurant, pannenkoekhuis, eetcafé en pizzeria, uitgezonderd een maaltijdafhaalcentrum.”

Op het Bisschop de Vetplein komt aansluitend aan het pand een terras van maximaal 100 m² voor het horecabedrijf. In overleg met omwonenden is gekozen voor een uiterste sluitingstijd van het terras van 23.00 u. Dit terras gaat worden ingepast in de aanpassingen voor het gehele Bisschop de Vetplein zoals dat voor komend jaar op de planning staat. Vooruitlopend hierop wordt het terras aan de voorzijde op de huidige weg gerealiseerd. De weg wordt hierdoor afgesloten voor het overige verkeer, met uitzondering van voetgangers. In feite wordt de weg opgesplitst in twee wegen die doodlopend zijn. Het ene deel voor de ontsluiting van het pand aan het Bisschop de Vetplein nummer 8 en het andere deel voor de ontsluiting van het parkeerterrein in de Pastorietuin. Om deze wijzigingen door te voeren wordt los van dit bestemmingsplan een verkeersbesluit genomen.

Ook aan de achterzijde van het pand is op eigen terrein mogelijkheid voor een terras met een uiterste sluitingstijd van 23.00 u, waarbij voldoende afstand tot het naburige perceel Bisschop de Vetplein 8 aangehouden wordt.

Naast de bestemming Maatschappelijk is de optie voor wonen op de eerste verdieping opgenomen, bijvoorbeeld voor een bedrijfswoning. Deze functiewijziging komt de levendigheid van het Bisschop de Vetplein en het centrumgebied van Gilze ten goede.

Het pand wordt opgesplitst, waardoor er een horecagelegenheid en/of maatschappelijk voorzieningen kan komen op de begane grond en een maatschappelijk functie en/of een woning op de eerste verdieping.

Aan de buitenzijde zullen nauwelijks verandering doorgevoerd worden, waardoor de karakteristieke waarden van het pand behouden blijven. Het betreft uitsluitend een functiewijziging van een bestaand pand, waarbij geen bodemingrepen gedaan worden en het aandeel verhard oppervlakte gelijk blijft. Hiermee sluit het pand aan bij het huidige stedenbouwkundig beeld van de directe omgeving.

Bestemmingsplan Bisschop de Vetplein 9

Om de ontwikkeling mogelijk te maken wordt de vigerende bestemming ‘Centrum-2’ aangevuld met de functieaanduiding ‘horeca’, voor uitsluitend horecacategorie 3. Aan de achterzijde is op voldoende afstand van de naastgelegen woning Bisschop de Vetplein 8 de aanduiding “terras” opgenomen. Horeca en/of een terras in bijgebouwen is niet toegestaan. De uiterste sluitingstijd van

het terras van 23.00 uur is in de planregels opgenomen. De functieaanduiding 'maatschappelijk' blijft behouden en is aangevuld met de aanduiding 'woning' voor de woning op de verdieping. De maatvoering voor de minimum en maximum bouw- en goothoogte blijft gehandhaafd. De dubbelbestemming 'Waarde –Archeologie - 2' en de gebiedsaanduiding 'overig - IHSC-1' worden in het nieuwe bestemmingsplan overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Op het plein is de bestemming Verkeer aangevuld met de aanduiding "terras", waarbinnen een terras aansluitend op het pand met een maximale oppervlakte van 100 m² en een uiterste sluitingstijd van 23.00 is toegestaan.

Parkeren

Bestaande situatie

In de nota 'Parkeernormen Gilze en Rijen 2017' is zijn parkeernormen voor het centrumgebied van Gilze als volgt:

- Gezondheidscentrum, zoals de GGD: 1.6 parkeerplaatsen per behandelkamer,
- Café/bar/cafetaria: 5.0 parkeerplaatsen per 100 m²
- Restaurant: 9.0 parkeerplaatsen per 100 m²
- Woningen < 90 m² : 1.6 parkeerplaatsen per woning.

Gezien de oppervlakte van het pand is bij het bepalen van de parkeernorm uitgegaan van de mogelijkheid voor 5 behandelkamers en één activiteitenruimte van 53 m² op de begane grond en 3 behandelkamers op de verdieping. In totaal 9 behandelkamers/ruimten. Het pand heeft in zijn huidige staat als gezondheidscentrum een parkeerbehoefte van 14,4 parkeerplaatsen (1.6 x 9 behandelkamers).

Aan de achterzijde is een parkeergelegenheid voor circa 10 parkeerplaatsen. De overige 4,4 parkeerplaatsen zijn te vinden in het openbaar gebied aan het Bisschop de Vetplein.

Nieuwe situatie

Door de functiewijzigingen zijn er verschillende invullingen van het pand mogelijk. Er dient voldaan te worden aan het reguleringskader van de nota 'Parkeernormen Gilze en Rijen 2017'. Uit de nota parkeernormen 2017 blijkt dat de gemeente graag flexibel wil omgaan met ontwikkelingen met een geringe parkeereis. Dit betekent dat de gemeente vrijstelling van de parkeereis verleent voor alle ontwikkelingen met een resterende parkeereis van minder dan 1,5 parkeerplaats. Op basis hiervan mag de parkeerbehoefte met niet meer dan 1,5 parkeerplaats toenemen.

In onderstaand schema is de parkeerbehoefte van de verschillende mogelijke invullingen schematische weergegeven.

<i>Functie</i>	<i>parkeernorm</i>	<i>parkeerbehoefte</i>
1. Bestaande situatie		
Begane grond: maatschappelijk	1.6 pp/behandelkamer	6 behandelkamers x 1.6 = 9.6 pp
Verdieping: maatschappelijk	1.6 pp/behandelkamer	3 behandelkamers x 1.6 = 4.8 pp
<i>Totaal</i>		<i>14.4 pp</i>

2a. horeca en maatschappelijk		
Begane grond: Horeca, Café/bar/cafetaria	5.0 pp/100 m2 bvo	225 m2 x 5.0 pp/100 m2 = 11.3 pp
Verdieping: maatschappelijk	1.6 pp/behandelkamer	3 behandelkamers x 1.6 = 4.8 pp
<i>Totaal</i>		<i>16,1 pp (+ 1.7 pp)</i>
2b. horeca en maatschappelijk		
Begane grond: Horeca, restaurant	9.0 pp/100 m2 bvo	225 m2 x 5.0 pp/100 m2 = 20.25 pp
Verdieping: maatschappelijk	1.6 pp/behandelkamer	3 behandelkamers x 1.6 = 4.8 pp
<i>Totaal</i>		<i>25.05 pp (+ 10.65 pp)</i>
3a. horeca en wonen		
Begane grond: horeca	5.0 pp/100 m2 bvo	225 m2 x 5.0 pp/100 m2 = 11.3 pp
Verdieping: woning	Woningen, 90 m2: 1.6 pp (centrum)	1.6 pp
<i>Totaal</i>		<i>12.9 pp (- 1.5 pp)</i>
3b. horeca en wonen		
Begane grond: Horeca, restaurant	9.0 pp/100 m2 bvo	225 m2 x 5.0 pp/100 m2 = 20.25 pp
Verdieping: woning	Woningen, 90 m2: 1.6 pp (centrum)	1.6 pp
<i>Totaal</i>		<i>21.85 pp (+ 7.45 pp)</i>
4. maatschappelijk en wonen		
Begane grond: maatschappelijk	1.6 pp/behandelkamer	6 behandelkamers x 1.6 = 9.6 pp
Verdieping: woning	Woningen, 90 m2: 1.6 pp (centrum)	1.6 pp
<i>Totaal</i>		<i>11.2 pp (- 3.2 pp)</i>

Afhankelijk van de uiteindelijke functie kan de parkeerbehoefte verminderen met 3.2 parkeerplaatsen of toenemen met 10.65 parkeerplaatsen.

Parkeeronderzoek

In maart 2013 is een parkeeronderzoek uitgevoerd voor het centrum van Gilze. Uit dit onderzoek blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied (Nieuwstraat, Raadhuisstraat en Bisschop De Vetplein) een overschot aan parkeerplaatsen aanwezig is. De hoogste bezettingsgraad (67%) vindt plaats op een reguliere werkdag in de avond. Op die momenten zijn er 15 parkeerplaatsen in de directe omgeving beschikbaar. Op overige momenten, zoals een werkdag ochtend, de koopavond of de zaterdagavond zijn er 24 tot 33 parkeerplaatsen beschikbaar. Geconcludeerd kan worden dat er

een minimale overcapaciteit van 15 parkeerplaatsen in de directe omgeving aanwezig is. Juist op de drukste momenten van een horecavoorziening (weekendavonden) is de bezetting relatief laag. De toename van parkeerplaatsen kan daarmee opgevangen worden in de directe omgeving.



Parkeeronderzoek Centrum Gilze (bron: Dufec)

Dubbelgebruik parkeerplaatsen Pastorietauin

Een andere mogelijkheid is om de direct naast het pand gelegen parkeerplaatsen in de Pastorietauin (behorende bij Bisschop de Vetplein 10) dubbel te gebruiken. Het betreft 19 parkeerplaatsen ten behoeve van het accountantskantoor en Rabobank. Juist in de avonduren en de weekenden worden deze parkeerplaatsen niet gebruikt voor het accountantskantoor en Rabobank en zouden de parkeerplaatsen gebruikt kunnen worden voor de horecavoorziening in het pand Bisschop de Vetplein 9. Met de eigenaar van de parkeerplaatsen Pastorietauin 10 is overeengekomen dat de parkeervraag grotendeels wordt opgelost door middel van dubbelgebruik van de parkeerplaatsen aan de Pastorietauin. Indien deze afspraak op een later tijdstip komt te vervallen dient de eigenaar van het pand Bisschop de Vetplein 9 de parkeervraag op eigen terrein op te lossen.

Conclusie

Afhankelijk van de uiteindelijke invulling van het plangebied kan sprake zijn van een toename van het aantal benodigde parkeerplaatsen. Zowel in de openbare ruimte als in de naastgelegen Pastorietauin zijn voldoende mogelijkheden om de toename van het aantal parkeerplaatsen op te vangen. Met de eigenaar van de parkeerplaatsen Pastorietauin 10 is overeengekomen dat de parkeervraag grotendeels wordt opgelost door middel van dubbelgebruik van de parkeerplaatsen aan de Pastorietauin. Indien deze afspraak op een later tijdstip komt te vervallen dient de eigenaar van het pand Bisschop de Vetplein 9 de parkeervraag op eigen terrein op te lossen. In de regels van dit bestemmingsplan is de verplichting opgenomen om bij de uiteindelijke invulling te voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid wordt meer overgelaten aan de provincies en gemeenten. Het Rijk richt zich op dertien nationale belangen. De nationale belangen zijn opgesteld aan de hand van onderstaande Rijksdoelen die voor 2028 behaald dienen te worden:

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

Conclusie

De gewenste ontwikkeling voor het plangebied past binnen het beleid van de Structuurvisie omdat bij deze ontwikkeling sprake is van optimale benutting van het bestaand bebouwd gebied.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

Conclusie

Ten aanzien van het onderhavige plangebied is er één regeling uit het Barro van toepassing. Dit betreft de regeling met betrekking tot het radarverstoringsgebied van de Vliegbasis Gilze-Rijen (zoals weergegeven in de wijziging van het Barro per 1 oktober 2012, art. 2.4). Als gevolg van dit radarverstoringsgebied geldt ter plaatse van het plangebied een maximale hoogtemaat van 113 meter voor op te richten windturbines. In het onderhavige plan worden geen windturbines of andere gebouwen van deze bouwhoogte mogelijk gemaakt. Bepalingen uit het Barro hebben voor het plangebied geen gevolgen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Om het dertiende nationale belang 'Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen' te realiseren, is de Ladder voor duurzame verstedelijking van kracht. Ontwikkelingen moeten worden verantwoord doormiddel van deze ladder, waarbij gekeken wordt naar de behoefte van de ontwikkeling. Deze zorgvuldige afweging, of er wel of geen behoefte is, heeft als doel om de ruimte in stedelijk gebieden optimaal te benutten. De Ladder dient verplicht toegepast te worden bij besluiten die betrekking hebben op een stedelijke ontwikkeling. Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is in artikel 1.1.1 lid 1 van de Bro omschreven als: 'Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Uit de jurisprudentie, die is verschenen sinds de inwerkingtreding van de Ladder, blijkt dat de afdeling bestuursrechtspraak een zekere ondergrens stelt aan ontwikkelingen wanneer het gaat om de beoordeling of sprake van een stedelijke ontwikkeling. Zo heeft de afdeling ten aanzien van woningbouwplannen geoordeeld dat de realisatie van 3 woningen niet, maar de bouw van 14 woningen wel als een nieuwe stedelijke ontwikkeling, in de zin van artikel 3.16, tweede lid van de Bro, wordt beschouwd (zie ABRvS 18 december 2013, ECLI:RVS:2013:2471, resp. ABRvS 9 april 2014, ECLI:RVS:2014:1252).

Op 1 juli 2017 treedt de nieuwe Ladder in werking. De belangrijkste wijzigingen zijn:

- Geen tredes meer
- Alleen bij *buitenstedelijke* ontwikkelingen de uitgebreide Laddermotivering
- Doorschuiven Laddertoets naar uitwerkings- of wijzigingsplan

Conclusie

Het betreft een binnenstedelijke ontwikkeling waarbij de functie van een bestaand gebouw deels gewijzigd wordt van een maatschappelijke naar een horecafunctie en een bedrijfswoning op de eerste verdieping mogelijk wordt. Uit het gemeentelijk ruimtelijke beleid blijkt dat er behoefte is aan meer levendigheid op het Bisschop de Vetplein.

De gemeente wil de schakelfunctie van het plein versterken en van het Bisschop de Vetplein dé huiskamer van Centrumplan Gilze maken; een aantrekkelijke en levendige plek waar ruimte is voor ontmoeting. Om dit te bereiken, zoekt de gemeente naar publiekstrekkende functies zoals horeca. Het plein biedt volop mogelijkheden voor terrassen. Daarnaast willen ze de schakelfunctie van het plein versterken, door de pleinruimte beter aan te laten sluiten op het winkelconcentratiegebied in de Nieuwstraat, en het sociaal maatschappelijke hart aan de Kerkstraat.

Het realiseren van de bedrijfswoning op de eerste verdieping wordt niet als een stedelijke ontwikkeling beschouwd. Gezien bovenstaande is de behoefte voldoende aangetoond en is een nadere toetsing aan de ladder duurzame verstedelijking niet noodzakelijk.

4.2 Provinciaal en regionaal beleid

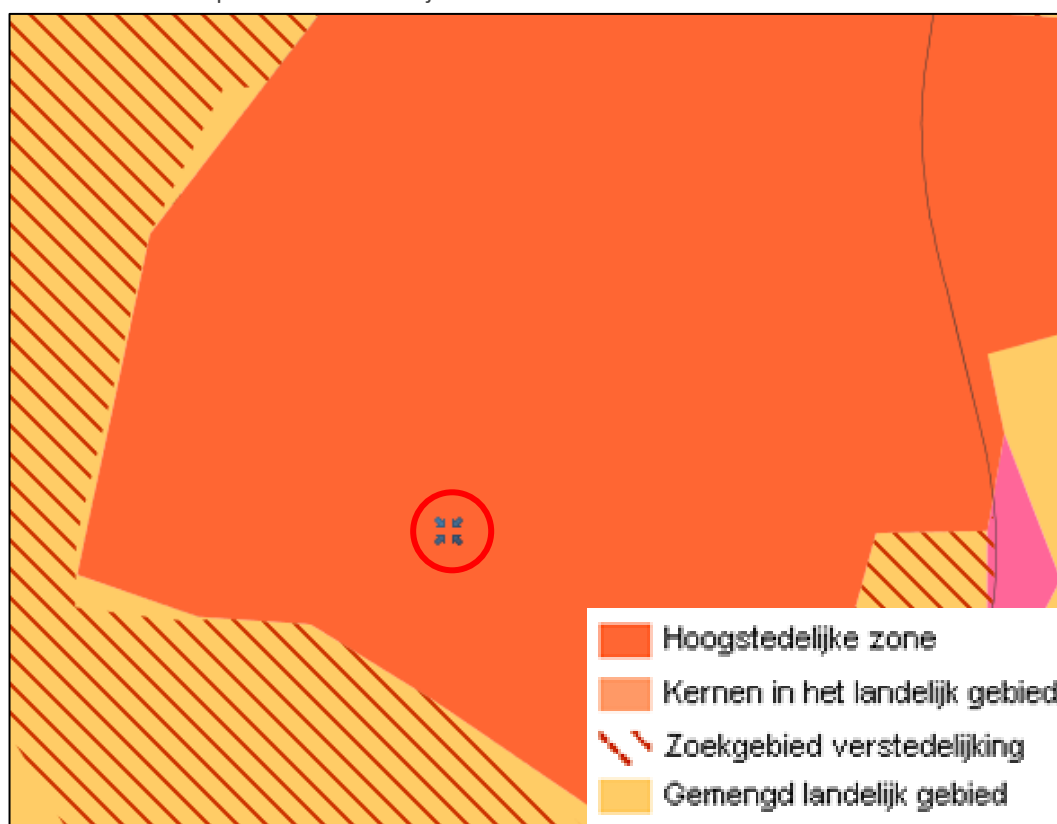
Structuurvisie Ruimtelijke ordening

Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie Ruimtelijke ordening in werking getreden. De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-,

mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid. De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie af komen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant. De ruimtelijke keuzes geven hier op provinciaal niveau invulling aan.

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. Belangrijke beleidswijzigingen hebben betrekking op de realisatie van natuur en de transitie naar zorgvuldige veehouderij in Brabant.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen. Samen vormen deze structuren de provinciale ruimtelijke structuur.



Figuur 6 Uitsnede Structuurvisie Noord-Brabant

Conclusie

In de SVRO is het plangebied aangeduid als 'Stedelijk concentratiegebied' binnen de 'kernen in landelijk gebied'. In het bestaand stedelijk gebied is stedelijke ontwikkeling mogelijk. Het beter benutten van het bestaand stedelijk gebied door inbreiding, herstructurering en intensief en meervoudig ruimtegebruik is een belangrijk uitgangspunt.

In de Verordening Ruimte worden de regels, waar de ontwikkeling van Bisschop de Vetplein aan moet voldoen, verder uitgewerkt.

Verordening ruimte Noord-Brabant 2014

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

Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn:

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

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

Conclusie

De bebouwing van de planlocatie is, zoals in figuur 8 weergegeven, gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied. Bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling zijn uitsluitend gelegen in bestaand stedelijk gebied. Binnen het bestaand stedelijke gebied is de gemeente in het algemeen vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkeling, mits sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. De functiewijziging van Bisschop de Vetplein 9 is daarmee in lijn met de Verordening Ruimte 2014.



Figuur 7 Uitsnede Verordening Ruimte

4.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Stedelijk gebied Gilze en Rijen

De gemeente Gilze en Rijen heeft de Structuurvisie Stedelijk Gebied vastgesteld op 21 december 2015. De basis voor de structuurvisie wordt gevormd door zowel de toekomstvisie 'Wij zijn Gilze en Rijen' als het ambitiedocument 'Ambities Gilze en Rijen – Nieuwe Kansen!'. De hoofdambities en koers zijn bepaald en in de structuurvisie vastgelegd. Met het opstellen van een structuurvisie zet de gemeente een belangrijke stap in de concretisering van de ruimtelijk ambities. De structuurvisie is daarmee een uitvoeringsdocument dat als onderlegger dient om aan de slag te gaan met de ambities en de hoofdkeuzes bij toekomstige projecten en bestemmingsplannen. Daarbij heeft de gemeente de volgende hoofdkeuzes gemaakt:

1. Nieuwe hoofdzakelijkheid: 'Een nieuwe manier van denken over wonen.'
Dit betekent dat de gemeente kiest voor:
 - Het verbinden van architectuur, duurzaamheid en landschap;
 - Het verbinden van duurzame woonkwaliteit en sociale betrokkenheid.
2. Sterke schakels: 'Bereikbaar voor iedereen.'
Dit betekent dat de gemeente kiest voor:
 - Goede bereikbaarheid voor alle doelgroepen (snel- en langzaam verkeer) van de kernen en hun specifieke functies;
 - Onderdeel zijn van een stedelijk netwerk.
3. Levendige centra: 'Sterke en vitale dorpskernen.'
Dit betekent dat de gemeente kiest voor:
 - Herkenbare en levendige dorpskernen;
 - Goed functionerende winkelconcentratiegebieden.
4. Karakteristieke bedrijvigheid: 'bedrijventerreinen met een duidelijk profiel.'
Dit betekent dat de gemeente kiest voor:
 - Een meer herkenbaar profiel voor (nieuwe) bedrijvigheid;
 - Duurzame investeringen voor (bestaande) karakteristieke bedrijvigheid.

Beleidsuitgangspunten Gilze

Voor Gilze bevat de structuurvisie stedelijk gebied het volgende beleid.

Het **Bisschop de Vetplein** vormt het middelpunt van het dorp. De gemeente wil deze centrale positie van het plein beter benutten. De relatie tussen het plein en de winkels in de Nieuwstraat willen ze verbeteren. Ook streeft de gemeente ernaar om het plein levendiger te maken.

Vanuit het Bisschop de Vetplein waaiert de **radiale wegenstructuur** uit. Aan deze wegen staan oude boerderijen en andere cultuurhistorisch belangrijke panden. Hoewel veel bomen vernieuwd zijn, is het groene karakter van deze linten overeind gebleven. Van oudsher liggen de belangrijkste voorzieningen aan deze linten. De bebouwingstypologie is hier heel divers.

De gemeente is zuinig op deze linten. Nieuwe ontwikkelingen worden daarom zorgvuldig ingepast, en dienen een bijdrage te leveren aan de kwaliteit van deze linten.

Op een aantal plekken in Gilze zijn pleinen ontstaan; vaak op plaatsen waar twee of meer wegen samenkwamen. Naast het eerder genoemde Bisschop de Vetplein en het park Mollebos herkent Gilze de Heuvel, het Steenakkerplein, maar ook de splitsing tussen de Oranjestraat en Versterstraat.

De gemeente wil de betekenis van deze pleinen vergroten, zowel ruimtelijk als functioneel. Daarnaast willen ze voortborduren op deze pleinenstructuur, bijvoorbeeld door de aanleg van een nieuwe pleinruimte in het kader van het Centrumplan Gilze.

Met het Centrumplan Gilze zet de gemeente in op een concentratie van de centrumvoorzieningen ter plaatse van het zuidelijk deel van de Nieuwstraat (gelegen tussen de Lange Wagenstraat en de Raadhuisstraat). Doordat het Centrumplan Gilze voorziet in een nieuwe supermarkt en AHOED aan de noordzijde van het centrum, ontstaat een winkelstraatje dat zich uitspannt tussen twee sterke publiekstrekkers. Het betreft de nieuwe supermarkt aan de noordelijke kop, en de bestaande supermarkt aan de zuidelijke kop van het centrum.

Maar het dorpshart van Gilze is meer dan een goed functionerend winkelconcentratiegebied. Ook de Kerkstraat met daaraan een concentratie van sociaal maatschappelijke voorzieningen zoals de kerk, cultureel centrum De Schakel, de bibliotheek, basisschool De Bolster en woon-zorgcomplex St. Franciscus, maakt in onze visie onderdeel uit van een sterk en vitaal dorpshart.

Een schakel tussen deze twee gebieden is het Bisschop de Vetplein. De gemeente wil de schakelfunctie van het plein versterken en van het Bisschop de Vetplein dé huiskamer van Centrumplan Gilze maken; een aantrekkelijke en levendige plek waar ruimte is voor ontmoeting.

Om dit te bereiken, zoekt de gemeente naar publiekstrekkende functies zoals horeca. Het plein biedt volop mogelijkheden voor terrassen. Daarnaast willen ze de schakelfunctie van het plein versterken, door de pleinruimte beter aan te laten sluiten op het winkelconcentratiegebied in de Nieuwstraat, en het sociaal maatschappelijke hart aan de Kerkstraat.

Conclusie

De planontwikkeling draagt bij aan de doelstelling uit de structuurvisie om van het Bisschop de Vetplein dé huiskamer van Centrumplan Gilze te maken. Het toevoegen van een horecafunctie maakt van het plein een aantrekkelijke en levendige plek waar ruimte is voor ontmoeting. Het voorliggende plan past hiermee binnen het beleid van de gemeente.

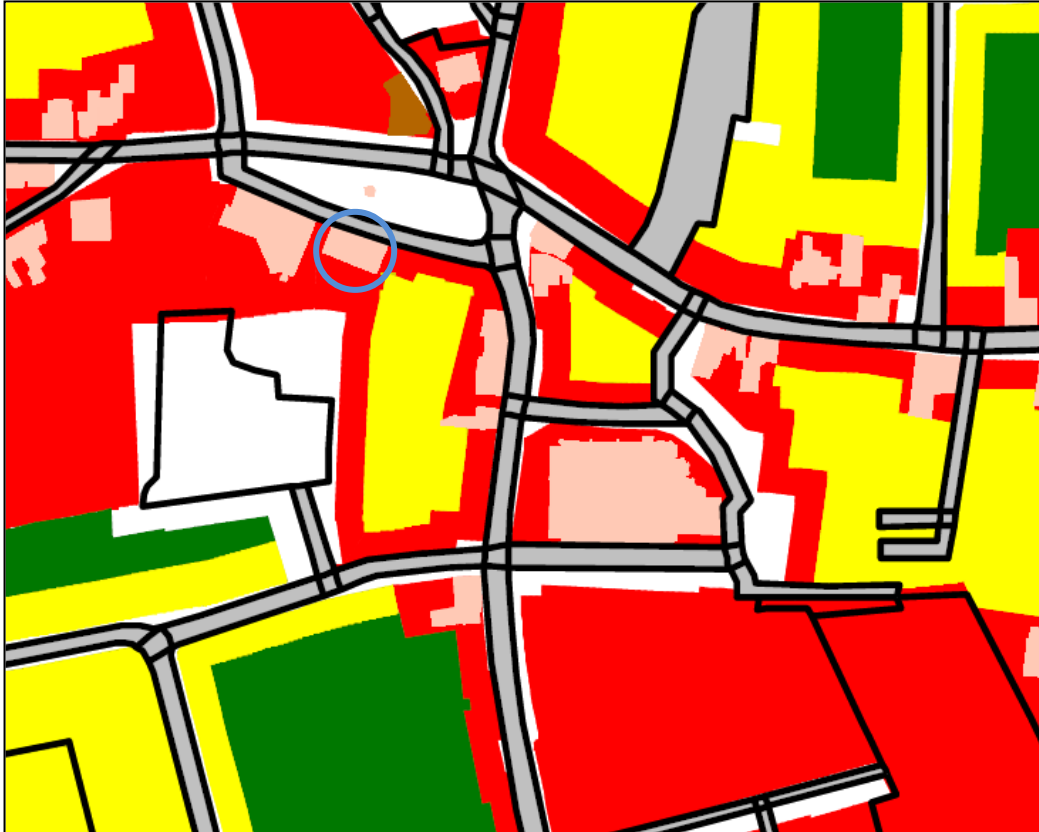
Welstandsnota Gilze Rijen

Het welstandstoezicht is bedoeld om in alle openheid een bijdrage te leveren aan de schoonheid en de aantrekkelijkheid van de gemeente Gilze en Rijen. De gevels van gebouwen en andere bouwwerken vormen samen de dagelijkse leefomgeving. Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving verhoogt bovendien de waarde van het onroerend goed en versterkt het vestigingsklimaat.

Het gemeentelijk welstandsbeleid bevat de welstandsaspecten en de criteria waaraan bouwplannen in die gemeente worden getoetst. Het gaat daarbij om algemene welstandscriteria, gebiedsgerichte welstandscriteria, welstandscriteria voor specifieke objecten en welstandscriteria voor veel voorkomende kleine bouwwerken. De algemene welstandscriteria richten zich op:

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

Op 20 december 2010 heeft de gemeenteraad ingestemd met het vernieuwen van het welstandsbeleid. Uit dit besluit blijkt dat de Welstandsnota Gilze en Rijen alleen nog geldt voor de rode gebieden op het bij de besluit behorende kaart. Voor de gele gebieden geldt niet meer de Welstandsnota Gilze en Rijen, maar in plaats daarvan zal de beoordeling aan redelijke eisen van welstand plaatsvinden door middel van de 'algemene voorschriften gele gebieden'. Voor groene gebieden geldt de Welstandsnota Gilze en Rijen niet meer, met uitzondering van de excessenregeling.



Figuur 8 Uitsnede Welstandsnota

Het plangebied valt in het rode gebied. Voor de rode gebieden beoordeelt de Welstandscommissie de bouwplannen op basis van de Welstandsnota. Het plangebied valt binnen de gebiedscategorie 'Dorpscentrum Gilze'

Dorpscentrum Gilze

Bepalend voor het dorpscentrum van Gilze is de centrale ligging in het dorp met beeldbepalende pleinen en parkruimten. Daarnaast zijn de gesloten gevelwanden met gevarieerde vrijstaande en geschakelde, (cultuurhistorisch waardevolle) woon-, winkel- en kantoorbebouwing, met kleine verspringen van de rioollijn en een differentiatie in bouwmassa, kapvorm en -richting, beeldbepalende aspecten.

De bebouwing is overwegende opgebouwd uit traditionele materialen met aardkleurig metselwerk en dakbedekking van donkere of rode dakpannen. De vaak verticaal gelede gevels van voor 1940 zijn voorzien van fraaie detaillering in de vorm van siermetselwerk, gootlijst en/of plint en omlijsting van gevelopeningen.

Waardebepaling, gewenste ontwikkeling en beleid

Het dorp Gilze vindt zijn oorsprong in de historische linten die samenkomen op het Bisschop de Vetplein en het park 'Mollenbos'. Het dorpscentrum draagt vanwege het cultuurhistorisch waardevolle karakter, de prominente ligging met beeldbepalende panden en grote aantal monumentale bomen in belangrijke mate bij aan het beeld en de uitstraling van het dorp. Het dorpscentrum van Gilze is op de 'Cultuurhistorische waardenkaart Noord-Brabant' aangewezen als historisch stedenbouwkundige structuur met redelijk hoge waarde.

Het welstandsbeleid is er op gericht het cultuurhistorische waardevolle karakter te behouden en waar mogelijk te versterken.

Kwetsbaarheden in dit gebied liggen hoofdzakelijk in nieuwbouw en gevelveranderingen met weinig aandacht voor detaillering en kleur- en materiaalgebruik en het aanbrengen van reclame-uitingen en andere toevoegingen aan de gevels. De nadruk dient hierbij te liggen op een zorgvuldige inpassing binnen de historische context van een landelijk dorp.

Welstandscriteria

Onderstaande criteria vloeien voort uit de bestaande aanwezige karakteristieken en het gewenste beeld. De welstandscriteria dienen in samenhang met de hiervoor behandelde beschrijving, waardebeepaling en beleidsrichting van het gebied gehanteerd te worden.

Situering

- Behouden van de herkenbaarheid van de structuur van het historische dorpscentrum waarin vrijstaande en geschakelde bebouwing begeleidende gevelwanden vormen;
- Behouden van positionering direct aan de openbare ruimte of met kleine verspringingen binnen de uitersten van de belenende bebouwing.

Massa en vorm

- Behouden van gevarieerde bouwhoogte en –massa binnen de marges van bestaande bebouwing;
- Interpreteren van gevarieerde kapvorm en –richting;
- Interpreteren van accenten op hoeksituaties en op overige stedenbouwkundig geëigende situaties.

Gevelkarakteristiek

- Aanwezige cultuurhistorische waardevolle architectuurbeeld van bebouwing en ensembles behouden en bij nieuwbouw interpreteren;
- Behouden van diversiteit in het straatbeeld door individuele vormgeving van panden;
- Behouden van oorspronkelijke gevelindeling;
- Behouden van karakteristieke geveldetaillering en ornamenten;
- Interpreteren van verticale gevelgeleding;
- Uitsluiten van blinde gevels aan straat- of pleinzijde. Visuele toegankelijkheid door transparante vormgeving dient te worden toegepast.

Kleur en materiaal

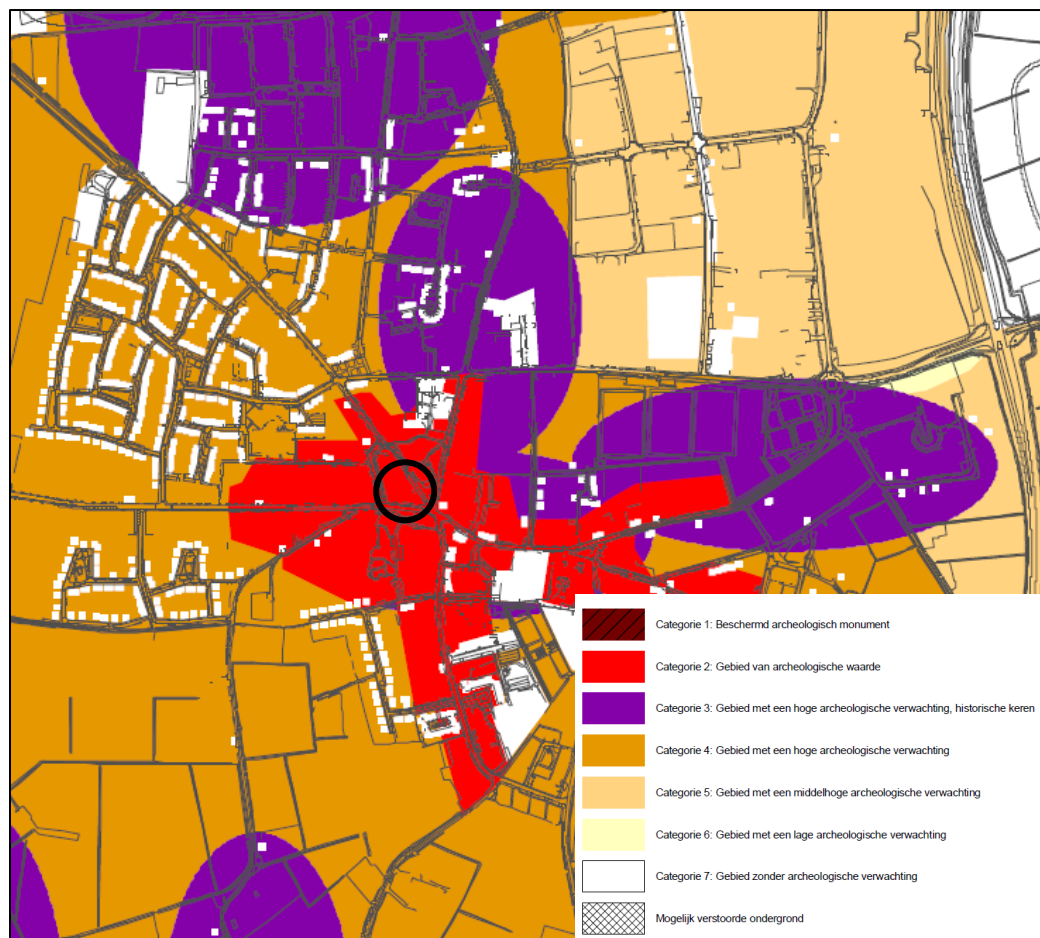
- Behouden van gevels in aardkleurige baksteen, natuursteen of siermetselwerk;
- Behouden van dakbedekking met donkere of rode dakpannen;
- Uitsluiten van sterk met de omgeving contrasterende kleuren en materialen;

Conclusie

Het bebouwingsoppervlakte en –massa blijven gelijk, eventuele veranderingen vinden plaats aan de gevel. Deze dienen getoetst te worden aan de welstandscriteria.

Beleidsplan Archeologie

In 2010 heeft SRE Milieudienst een Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg opgesteld met bijbehorende beleidskaart voor het gehele grondgebied van de gemeente Gilze en Rijen. Het beleidsplan archeologische monumentenzorg en de beleidskaart met bijbehorende toelichting zijn op 26 april 2011 door de gemeenteraad vastgesteld.



Figuur 9 Beleidskaart Archeologische Monumentenzorg

Beleidskaart

De gemeentelijke beleidskaart is gebaseerd op een grote hoeveelheid (veld-) gegevens die toegespitst zijn op de lokale situatie. Hierdoor ontstaat een goed onderbouwd beleidsdocument en kunnen verantwoorde keuzes gemaakt worden over het al dan niet uitvoeren van archeologisch onderzoek. Door de verwachtingswaarde in categorieën onder te verdelen, wordt tevens onderscheidt gemaakt in de omvang van de ingreep. Met andere woorden; hoe lager de verwachtingswaarde, hoe groter de ingreep mag worden uitgevoerd zonder voorafgaand archeologisch onderzoek.

Conclusie

De archeologische beleidskaart vertaalt de archeologische waarden- en verwachting naar concrete maatregelen. Op basis van de beleidskaart wordt de gemeente onderverdeeld in verschillende categorieën met de daaraan gekoppelde voorschriften. Het plangebied valt onder Categorie 2: Gebied van archeologische waarde. In deze gebieden is bij eerder onderzoek reeds aangetoond dat er concentraties archeologische resten voorkomen die als behoudens waardig gekarakteriseerd kunnen worden. In deze gebieden is dus sprake van vastgestelde archeologische waarden.

De archeologische resten op deze terreinen zijn echter minder geconcentreerd dan bij categorie 1 en bovendien is vaak niet exact bekend waar de resten zich bevinden. Bodemingrepen zijn in principe niet toegestaan.

Vanwege de aanwezige archeologische waarden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakte van projectengebieden die groter zijn dan 100 m² en dieper gaan dan 0,4 m onder maaiveld.

Groenstructuurplan 2011

De gemeente Gilze en Rijen staat bekend als een open en groen gemeente tussen de steden Tilburg en Breda. Op de eerste plaats bepaalt het aantrekkelijke buitengebied, bestaande uit bosgebieden en open (broek)ontginningen met beekdalen, het groene karakter.

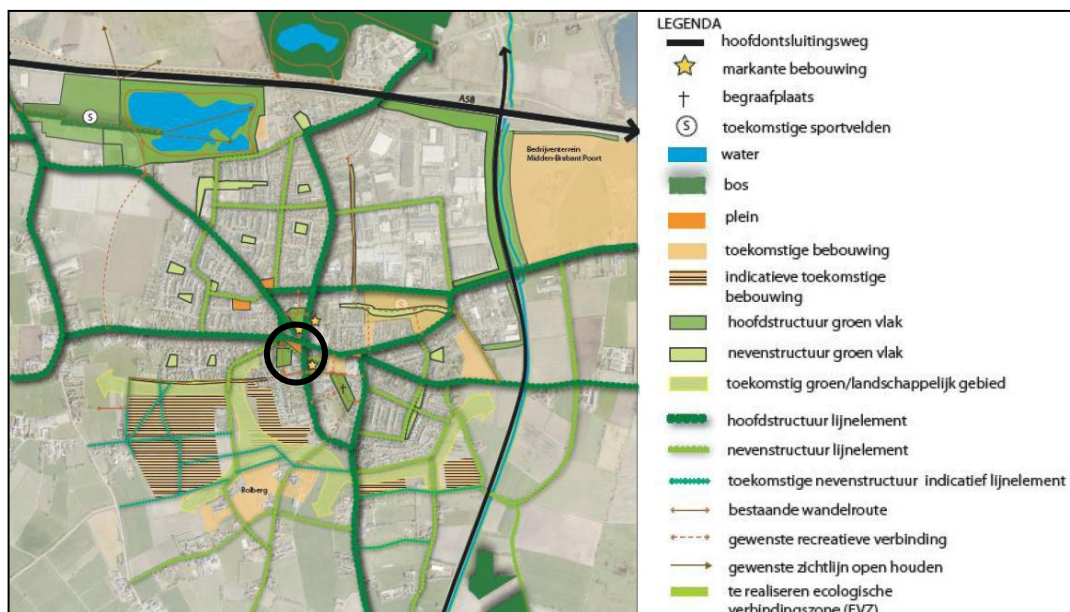
Ten tweede draagt het groen in en direct grenzend aan de kernen bij aan de groene uitstraling. Bosgebieden verweven met de kern en historische structuren, begeleid door boomstructuren, dragen sterk bij aan de uitstraling van de kern.

Groen binnen de kernen is echter niet vanzelfsprekend. Functies als woningbouw en parkeren vragen binnen de bebouwde kommen om ruimte, waardoor de structuren steeds verder verdicht raken.

Door vast te leggen welk groen van belang is voor de uitstraling van de gemeente Gilze en Rijen wordt voorkomen dat dit groen een andere functie krijgt en zo verloren gaat.

De doelstelling van dit groenstructuurplan is:

“Het beschrijven van de lange termijn visie van de gemeente Gilze en Rijen ten aanzien van de inrichting van het openbaar groen om een waardevolle, karakteristieke, gebruiksvriendelijke en duurzame groenstructuur te behouden, ontwikkelen en versterken binnen de bebouwde kommen. In het onderdeel visie van dit groenstructuurplan is deze doelstelling nader uitgewerkt”.



Figuur 10 Groenstructuurplan

Het groenstructuurplan heeft geen juridische status, maar met het vaststellen van de inhoud van het plan legt het gemeentebestuur zijn visie met betrekking tot het openbaar groen in de kernen voor een periode van 10 jaar vast. Het groenstructuurplan is daarmee een uitgangspunt in de discussie over het groen in kernen en bij het dagelijks werk in de gemeente. Daarnaast biedt dit plan uitgangspunten voor het opstellen en toetsen van andere ruimtelijke plannen.

Conclusie

Voor het plangebied en omgeving zijn geen specifieke maatregelen in het Groenstructuurplan opgenomen.

VGRP gemeente Gilze en Rijen

De inzameling en het transport van afvalwater is een wettelijk vastgelegde gemeentelijke taak. In het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan is weergegeven hoe de gemeente Gilze en Rijen haar riolerings taak de komende planperiode vorm wil geven. Negatieve effecten op grond- en oppervlakte dienen te worden voorkomen.

Een van de uitgangspunten is dat alle nieuwbouw- en herstructureringsprojecten in principe waterneutraal dienen te zijn. De uitbreiding van het verhard oppervlak mag niet leiden tot verhoging of verlaging van de grondwaterstand en de afvoer naar het oppervlaktewater, ook niet bij extremere omstandigheden. Hiertoe dient een compensatie voor het plangebied te worden gerealiseerd, welke bij verschillende omstandigheden moet worden getoetst. Voor compenserende maatregelen ten aanzien van afvoer naar oppervlakte water, wordt de afstroming vergeleken met de landbouwkundige afvoer. Het verschil tussen de afstroming en de landbouwkundige afvoer wordt gecompenseerd in een voorziening met voldoende retentie.

De voorkeur voor hemelwater gaat uit naar, indien mogelijk, bergen en/of infiltreren om verdroging te voorkomen.

Zorgplicht afvalwater, hemelwater en grondwater

Maatregelen met als doel inzamelen van afvalwater (1a) en transport van afvalwater (2a,d,e):

- Uitwerking in waterhuishoudings- en rioleringsplan in samenhang met opstellen stedenbouwkundig plan. Hierbij aandacht voor vloerpeilen van minimaal 0,15 – 0,30 m boven de weghoogte.

Maatregelen met als doel inzamelen hemelwater (5a,e), verwerken hemelwater (6a,b,c,d,e), voorkomen belemmering bestemming door grondwater (7a,b):

- Systeemkeuze in de watertoets: alle nieuwbouw- en herstructureringsprojecten worden in principe waterneutraal uitgevoerd. In eerste instantie wordt geprobeerd te voorkomen dat er negatieve effecten op grond- en oppervlaktewater zijn.
- Bij nieuwbouw waarbij de Keur niet van toepassing is, dient in principe 20 mm neerslag op eigen terrein of binnen het plangebied te worden geborgen in een infiltratievoorziening die ongeveer eens per 2 jaar vol mag raken. In gebieden waar wateroverlast wordt geconstateerd kan door de gemeente worden afgeweken en een grotere berging van 40 mm worden gevraagd.
- Ter bescherming van bodem en grondwater dient infiltratie van water vanaf wegen een zuiverende stap te ondergaan (bv. zandfilter of lavakoffer). Bij lozing op oppervlaktewater gelden de lozingseisen van Waterschap Brabantse Delta.
- Controle gescheiden aanlevering van hemelwater en afvalwater en het vloerpijl bij het verlenen van bouwvergunningen.

5. RANDVOORWAARDEN

5.1 Inleiding

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

5.2 Bodemkwaliteit

Om te zorgen voor een balans tussen bescherming van de bodemkwaliteit voor mensen en milieu én gebruik van de bodem voor maatschappelijke ontwikkeling zoals woningbouw of aanleg van wegen, is in 2008 het Besluit bodemkwaliteit (Bbk) in werking getreden. Het doel van het Bbk is duurzaam bodembeheer.

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

Onderzoek

Een bodemonderzoek bij onderhavig planvoornemen is niet nodig, aangezien het een functiewijziging betreft binnen de bestemming Centrum, waarbij alleen in pandige werkzaamheden uitgevoerd zullen worden.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

5.3 Water

Watertoets

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

Onderzoek

Hemelwater

In de huidige situatie wordt neerslag die in het plangebied valt, via inzijging, afstroming naar lagere terreindelen en verdamping afgevoerd. De afvoer van neerslag, afkomstig van de huidige daken, verloopt op traditionele wijze door lozing op het rioolstelsel.

Oppervlaktewater

In het plangebied en in de directe omgeving is geen oppervlaktewater aanwezig. Het dichtstbijzijnde oppervlaktewater is net buiten de kern van Gilze gelegen.

Afvalwater

Het afvalwater van de bestaande bebouwing is aangesloten op het gemengd rioolstelsel. Dit stelsel is via rioolgemalen aangesloten op de RWZI (Rioolwaterzuiveringsinstallatie) in Rijen.

Conclusie

Bij dit planvoornemen blijft het aandeel verhard oppervlakte gelijk en vinden er geen ingrepen plaats aan de gebouwen en verhardingen die gevolgen hebben voor de waterhuishouding. Gesteld kan worden dat het aspect water geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

5.4 Luchtkwaliteit

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

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

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate (Besluit NIBM)' en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Voor de periode tussen het in werking treden van de Wet Luchtkwaliteit en het verlenen van derogatie door de EU is het begrip 'niet in betekenende mate' gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀.

Inmiddels is derogatie verleend en het NSL in werking getreden. De definitie van NIBM is daardoor verschoven naar 3% van de grenswaarden. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdrage aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Conclusie

De functiewijziging draagt 'niet in betekenende mate' bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. De nieuwe functie is voor wat betreft verkeersgeneratie vergelijkbaar met de huidige functie. Een aanvullend onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

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

5.5 Geluid

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

Wegverkeerslawaaï

In de Wet geluidhinder wordt onderscheid gemaakt tussen verkeers-, industrie- en spoorweglawaaï. Ter bepaling van de geluidsbelasting die op grond van de wet iedere weg in beschouwing te worden genomen, met uitzondering van woonerven en 30 km/uur wegen. De te beschouwen wegen hebben een onderzoekszone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient plaats vinden. De grootte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de definitie van het gebied (binnenstedelijk of buitenstedelijk). Op grond van de Wet geluidhinder bedraagt de voorkeursgrenswaarde 48 dB op de gevels van geluidgevoelige bestemmingen.

In artikel 1 van de Wet geluidhinder wordt een beperkt aantal type objecten aangemerkt als geluidsgevoelig object. Dit zijn: woningen, geluidsgevoelige terreinen en andere geluidsgevoelige gebouwen.

Onderzoek

Omdat de mogelijkheid wordt gecreëerd om wonen te realiseren op de eerste verdieping, dient er een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd te worden. Het volledige onderzoek is toegevoegd in bijlage 1 (K+ Adviesgroep, M17 394.401, 23 januari 2019)

Het onderzoek is uitgevoerd om de geluidbelasting op de gevels te bepalen ten gevolge van de Raadhuisstraat en de Nieuwstraat. De overige weg nabij het pand kennen een snelheidsregime van 30 km/uur. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de Kerkstraat wel beschouwd.

Wet geluidhinder

Raadhuisstraat

- De voorkeursgrenswaarde wordt op de voor- en zijgevels overschreden.
- De geluidbelasting is maximaal 57 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh), zodat de maximale ontheffingswaarde niet wordt overschreden.
- Bij de gemeente Gilze Rijen kan een verzoek worden ingediend voor het verlenen van een hogere waarde.
- Als ontheffingscriterium kan worden aangedragen dat het pand in de plaats komt van aanwezige bebouwing.
- Het verlagen van de geluidbelasting tot onder de voorkeursgrenswaarde is praktisch niet mogelijk. Door het toepassen van een stiller wegdek is een reductie van 5 dB haalbaar, maar daarmee wordt de voorkeursgrenswaarde nog steeds overschreden. De kosten hiervoor bedragen meer dan € 80.000,- (200 m * 8m * €50,-) en stuiten op bezwaren van financiële aard.
- Sommige gemeenten stellen bij het verlenen van een hogere waarde aanvullende eisen in de vorm van de verplichting van de aanwezigheid van een geluidluwe gevel. De achtergevel van het pand voldoet daar aan.

Nieuwstraat

- De voorkeursgrenswaarde wordt op de voor- en rechtergevel overschreden.
- De geluidbelasting is maximaal 49 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh), zodat de maximale ontheffingswaarde niet wordt overschreden.
- Bij de gemeente Gilze Rijen kan een verzoek worden ingediend voor het verlenen van een hogere waarde.
- Als ontheffingscriterium kan worden aangedragen dat het pand in de plaats komt van aanwezige bebouwing.
- Het treffen van maatregelen aan de bron in de vorm van een andere wegverharding zou kunnen worden overwogen. Hiermee is een geluidreductie van maximaal 5 dB te realiseren. De geluidbelasting kan daarmee worden teruggebracht tot de voorkeursgrenswaarde of lager. De kosten voor dergelijke maatregelen worden geraamd op €50.000,- (200 m * 5m * €50,-) en stuiten daarmee op bezwaren van financiële aard.
- Indien een hogere waarde wordt vastgesteld, kan de gemeente aan deze ontheffing aanvullende voorwaarden stellen. Dit kan betekenen dat het bouwplan dient te beschikken over ten minste één geluidluwe gevel. Hieronder wordt veelal verstaan dat de gevelbelasting niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48dB voor elk van de te onderscheiden geluidsbronnen. Volgens tabel 4.1. t/m 4.3 is zichtbaar dat het gebouw beschikt over tenminste één geluidluwe, de achtergevel is een geluidluwe gevel.

Goede ruimtelijke ordening

Kerkstraat

De geluidbelasting ten gevolge van deze weg bedraagt maximaal 48 dB. Hierbij is nog geen rekening gehouden met de aftrek conform artikel 110g. Zou worden getoetst aan de Wet geluidhinder, dan wordt de voorkeursgrenswaarde niet overschreden. Daarmee kan worden gesteld dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Cumulatie en Bouwbesluit

De voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Daarom is de geluidbelasting ten gevolge van alle wegen gecumuleerd. Er is sprake van een bestaand pand uit 1954. Daarom moet voor de gevelgeluidwering conform Bouwbesluit worden uitgegaan van het rechtens verkregen niveau, wat in dit geval betekent dat geen eisen worden gesteld aan de gevelgeluidwering. Uit het oogpunt van comfort kan worden overwogen wel maatregelen aan de gevels te treffen. Hierbij kan worden gestreefd naar nieuwbouwniveau (een binnenniveau van maximaal 33 dB) of, in lijn met de geluidsanering, een binnenniveau van 43 dB. Maar het is geen wettelijke verplichting.

Conclusie wegverkeerslawaaï

De voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Daarom is de geluidbelasting ten gevolge van alle wegen gecumuleerd. Als gevolg van de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde dient een hogere grenswaarde te worden verleend door gemeente Gilze Rijen. Aangezien er sprake is van een bestaand pand uit 1954 moet voor de gevelgeluidwering conform het Bouwbesluit worden uitgegaan van het rechtens verkregen niveau. Dit betekent dat er geen eisen worden gesteld aan de gevelgeluidwering.

Uit het oogpunt van comfort kan worden overwogen wel maatregelen aan de gevels te treffen. Hierbij kan worden gestreefd naar nieuwbouwniveau (een binnenniveau van 33 dB) of, in lijn met de geluidsanering, een binnenniveau van 43 dB. Maar het is geen wettelijke verplichting.

Akoestisch onderzoek terrassen

Op de begane grond van het pand Bisschop de Vetplein 9 wordt een horecagelegenheid gerealiseerd. Men is voornemens aan de voorzijde een niet overdek en door heaters verwarmd terras te realiseren met een maximale afmeting van 100 m². Aan de achterzijde komt een niet overdekt en niet verwarmd terras. De sluitingstijd van beide terrassen is 23:00 uur. Het terras aan de achterzijde is voorzien van een, deels bestaande, afscherming van 2 meter hoog.

In het kader van het Activiteitenbesluit worden bij onoverdekte verwarmde terrassen eisen gesteld aan het stemgeluid. Een akoestisch onderzoek is noodzakelijk gezien het terras aan de voorzijde wordt verwarmd door middel van het inzetten van heaters. In het kader van het Activiteitenbesluit worden bij onoverdekte niet verwarmde terrassen geen eisen gesteld aan het stemgeluid, tenzij dit terrein kan worden aangemerkt als binnenterrein. Het terras aan de achterzijde wordt aangemerkt als binnenterrein. In het kader van het Activiteitenbesluit en een goede ruimtelijke afweging is een onderzoek (bijlage, K+ adviesgroep, M18 844.403.1, 1 maart 2019) verricht naar stemgeluid van het terras gelegen aan de voor- en achterzijde van het pand.

Langtijdgemiddelde geluidbelastingen

De langtijdgemiddelde optredende gevelbelastingen ten gevolge van het stemgeluid van de terrassen aan de voor- en achterzijde van het pand Bisschop de Vetplein 9 bedraagt ten hoogste 44 dB(A) in de dagperiode, 45 dB(A) in de avondperiode en ten hoogste 50 dB(A) etmaalwaarde. Deze waarden voldoen aan de geluideisen van het Activiteitenbesluit en stap 2 van de VNG.

Maximale geluidbelastingen

De maximale piekniveaus ten gevolge van het stemgeluid van de terrassen aan de voor- en achterzijde van het pand Bisschop de Vetplein 9 bedraagt ten hoogste 50 dB(A) in de dag- en avondperiode. Deze waarden voldoen aan de geluideisen van het Activiteitenbesluit en stap 2 van de VNG.

Conclusie akoestisch onderzoek terrassen

De terrassen aan zowel de voor- als achterzijde van het pand vormen geen belemmering voor het woon- en leefklimaat van de omliggende woningen. Er wordt voldaan aan de geluideisen van het Activiteitenbesluit en stap 2 van de VNG.

5.6 Bedrijven en milieuzonering

De Wet milieubeheer (Wm) regelt een groot aantal verschillende aspecten en wordt daarom als raamwet beschouwd. Alle voorzieningen en bedrijven die overlast veroorzaken moeten daarom een vergunning hebben in het kader van de Wabo en de Wet milieubeheer of ze moeten voldoen aan het Activiteitenbesluit.

In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is een lijst met indicatieve richtafstanden opgenomen voor milieubelastende bedrijfsactiviteiten ten opzichte van gevoelige bestemmingen. De lijst geeft richtlijnen voor de ruimtelijke relevante milieuaspecten geur, stof, geluide en gevaar. De benodigde afstand tussen bedrijven en gevoelige functies is afhankelijk van de aard en omvang van het bedrijf en de omgeving. Voor een rustige woonomgeving gelden andere eisen dan voor drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijk gebied.

Aan de hand van deze lijst wordt het plangebied de bijbehorende milieucategorie verbonden met een maximale hinderafstand ten opzichte van milieugevoelige bestemmingen:

Milieucategorie	t.o.v. rustige woonwijk	t.o.v. gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Bestaande situatie

In de bestaande situatie van het plangebied en de omgeving zijn reeds verschillende bedrijven en inrichtingen aanwezig in de nabijheid van woningen gelegen. Er kan daarom gesteld worden dat er sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied'.

In de bestaande situatie ligt het pand in de directe nabijheid van woningen. Dit is aanvaardbaar aangezien de huidige functie valt onder milieucategorie 1. Dit betekent dat in gemengd gebied geen minimale afstand geldt tot gevoelige bestemmingen.

Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie wordt het pand naast een maatschappelijke functie, tevens in gebruik genomen door een horecabedrijf in horecacategorie 3. Dergelijke horecabedrijven vallen onder milieucategorie 1. Als gevolg van de functietoevoeging verandert er niets in de milieuzonering en de kleinste afstand tot de bestaande woningen. De richtafstand tussen een horecabedrijf en (bedrijfs)woningen in een gemengd gebied bedraagt 0 meter. Ten opzichte van de naastgelegen woningen wordt aan de richtafstand van 0 meter voldaan en tevens is een combinatie tussen horeca of maatschappelijk met een nieuwe (bedrijfs)woning op de verdieping passend.

Voor gebieden met functiemenging wordt vaak niet gewerkt met richtafstanden, maar wordt de toelaatbaarheid van milieubelastende functies beoordeeld aan de hand van de volgende drie ruimtelijk relevante milieucategorieën:

- Categorie A: toelaatbaar aanpandig aan woningen;
- Categorie B: toelaatbaar indien bouwkundig afgescheiden van woningen;
- Categorie C: toelaatbaar indien gesitueerd langs een hoofdweg.

In de VNG-brochure “bedrijven en milieuzonering” is de categorie-indeling “functiemenging” opgenomen in bijlage 4.

Een restaurant valt volgens de categorie-indeling “functiemenging” in categorie A. Dit betekent dat sprake is van activiteiten die zo weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.

Voor wat betreft de terrassen aan de voor- en achterzijde is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie paragraaf 5.5.). Uit dit onderzoek blijkt dat de terrassen aan zowel de voor- als achterzijde van het pand geen belemmering vormen voor het woon- en leefklimaat van de omliggende woningen. Er wordt voldaan aan de geluideisen van het Activiteitenbesluit en stap 2 van de VNG.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het plan. Vanuit een goede ruimtelijke ordening is een horecabedrijf, eventueel in combinatie met een woning, aanvaardbaar. Bij de uitwerking van de plannen zal in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning aangetoond worden dat voldaan wordt aan de eisen van het Bouwbesluit en het Activiteitenbesluit voor een horecapand. Bij de terrassen aan de voor- en achterzijde blijkt uit het akoestisch onderzoek dat wordt voldaan aan de eisen van het Activiteitenbesluit en stap 2 van de VNG.

5.7 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren voor de directe omgeving in het geval dat er iets mis gaat tijdens de productie, het behandelen of het vervoeren van gevaarlijke stoffen. Om de risico's in te perken zijn er aantal normstellingen die gehanteerd dienen te worden.

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

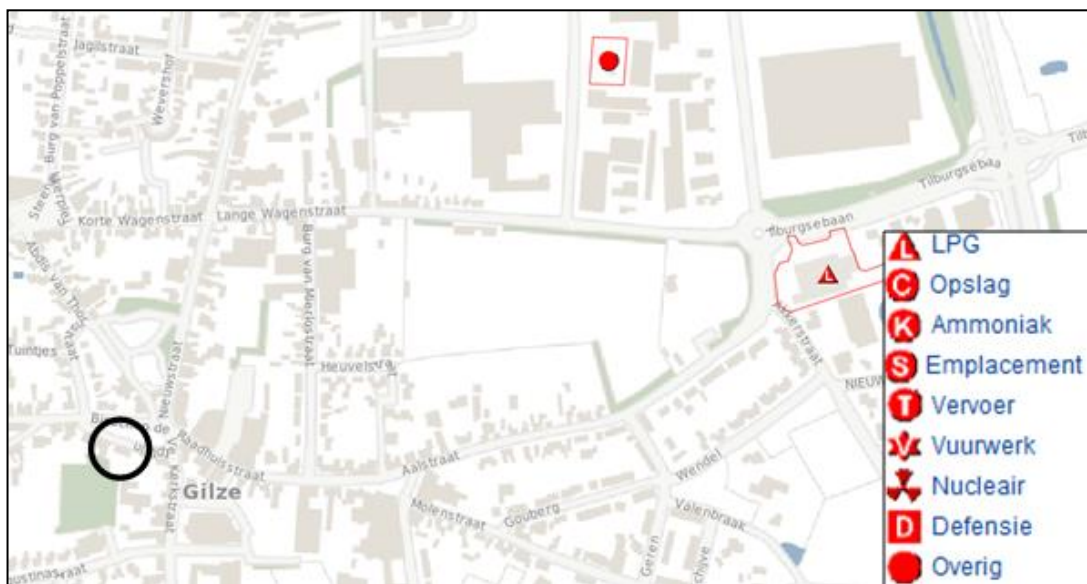
Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. In het Bevi zijn grenswaarden en oriënterende of richtwaarden opgenomen voor het plaatsgebonden risico. Voor het groepsrisico is een verantwoordingsplicht opgenomen. Hiermee worden de aan te houden afstanden tussen inrichtingen (bedrijven) waar grote hoeveelheden gevaarlijk stoffen aanwezig zijn en kwetsbare en beperkte objecten gewaarborgd worden, gegeven. Naast het Bevis is de bijbehorende ministeriële Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) van belang. Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is vanaf 1 april 2015 vastgelegd in de Wet Basisnet en de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wgvs). Voor ruimtelijke ordening in relatie tot transportroutes is er het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Dit besluit is gebaseerd op de Wro en de Wm. Volgens het Bevt mag op grond van een ruimtelijk besluit geen kwetsbaar object in de veiligheidszone worden gebouwd. Nieuwe beperk kwetsbare objecten mogen alleen in uitzonderlijke gevallen in de veiligheidszone worden toegestaan. Het Bevt gaat ook in op de hoogte van het groepsrisico. Wanneer het aannemelijk is dat het groepsrisico ver benende de oriëntatiewaarde blijf of nauwelijks toeneemt, is een verantwoording van het groepsrisico niet verplicht. Bebouwing is niet toegestaan binnen de zogenaamde 10-6 contour van het PR: rond

inrichtingen waarin opslag/verwerking gevaarlijke stoffen plaatsvindt; langs transportroutes (weg, spoor. Water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Onderzoek

Risicokaart Brabant

De provinciale Risicokaart geeft een beeld van de risico's in de woon- en leefomgeving. Via de kaart wordt informatie gegeven over de risicobronnen en de kwetsbare objecten. In onderstaande uitsnede van de risicokaart is de omgeving van Bisschop de Vetplein 9 weergegeven.



Figuur 11 Uitsnede Risicokaart

Inrichtingen

Binnen of direct aangrenzend aan het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen die vallen onder het Besluit externe veiligheid. De afstand tot het LPG-vulpunt van het tankstation aan de Tilburgsebaan bedraagt ruim 700 meter.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Conform het gestelde Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, paragraaf 5.2.3, hoeven er geen beperkingen aan het ruimtegebruik te worden gesteld in het gebied op meer dan 200 meter van een route of tracé ligt.

De dichtstbijzijnde routes voor vervoer van gevaarlijke stoffen bevinden zich op meer dan 200 meter van het plangebied. Het gaat hierbij om de rijksweg A58 (ca. 1.100 meter), de spoorlijn (ca. 4 kilometer) en een gasleiding (ca. 700 meter).

Militair vliegveld Gilze-Rijen

Op de risicokaart worden alleen de defensie-inrichtingen getoond waar buiten het hek beperkingen gelden aan het ruimtegebruik. Deze beperkingen gelden binnen bepaalde veiligheidszones: er mogen daarbinnen bijvoorbeeld geen woningen worden gebouwd of wegen aangelegd. Om elk terrein zijn drie zones (A, B en C) vastgesteld; hoe dichterbij het militaire terrein, hoe strenger de regels. Het plangebied is niet gelegen in één van deze zones.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

5.8 Flora en Fauna

Wet Natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. De Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet zijn opgegaan in deze wet.

Deze nieuwe wet bestaat uit minder regels en is overzichtelijker dan de drie huidige wetten. De uitvoering van de Wet natuurbescherming komt grotendeels in handen van de provincies.

De wet bevat regels voor de bescherming van in het wild levende dier- en plantensoorten en de belangrijkste natuurgebieden in Nederland.

Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld.

Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingsdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken.

In de nieuwe Wet natuurbescherming vervalt de bescherming van Beschermde Natuurmonumenten uit de Natuurbeschermingswet. Deze vallen echter vrijwel altijd (op enkele kleine gebieden na) binnen Natura 2000-gebieden of het Natuurnetwerk Nederland en worden dus indirect beschermd. De provincies hebben daarnaast de bevoegdheid om bijzondere provinciale landschappen of bijzonder provinciale natuurgebieden aan te wijzen. Zij kunnen in een later stadium door de Minister worden toegevoegd aan de Natura 2000-gebieden.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN), vroeger de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) genoemd, is het Nederlandse netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter met elkaar en het omringende agrarische gebied verbinden. Het NNN is gebaseerd op provinciale regelgeving die met ingang van de Wn niet is veranderd. In het Natuurnetwerk Nederland liggen:

- Bestaande natuurgebieden, waaronder 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 de Noordzee en de Waddenzee;
- Alle Natura 2000-gebieden.

Vanaf 2014 zijn de provincies verantwoordelijk voor de begrenzing en ontwikkeling van dit natuurnetwerk. Tot die tijd was de Rijksoverheid verantwoordelijk.

In het Natuurpact hebben de provincies met het Rijk afgesproken om tot 2027, 80.000 hectare natuur in te richten. Het NNN moet uiteindelijk samen met de natuurgebieden in andere Europese landen een aangesloten pan-Europees Ecologisch Netwerk (PEEN) vormen.

Beschermde planten en dieren

Met de nieuwe wet wijzigt de lijst van beschermde soorten. Er zijn soorten die voorheen beschermd waren en met de Wn niet meer, en andersom. De Wn kent drie algemene beschermingsregimes:

1. Soorten Vogelrichtlijn: Dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn)
2. Soorten Habitatrichtlijn: Dit zijn soorten die genoemd worden 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 Bijlage van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd.
3. Andere soorten: Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage A van de Wet natuurbescherming. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

De beschermde status van soorten kan echter per provincie verschillen. Provincies hebben de bevoegdheid om bij een provinciale verordening vrijstelling te verlenen voor nationaal beschermde soorten.

Voor soorten die ook niet in de bijlage van de Wn worden genoemd, fungeert de zorgplichtbepaling (artikel 1.11 Wn) als vangnet. Op grond van deze bepaling moeten schadelijke handelingen voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving in beginsel achterwege worden gelaten, dan wel moeten maatregelen worden genomen om schadelijke gevolgen (zoveel mogelijk) te beperken.

Onderzoek

Effecten op Natura 2000-gebieden

Natura 2000-gebieden liggen op grote afstand (meer dan 7 kilometer) van het plangebied. Deze afstanden zijn te groot om directe effecten door geluid of visuele hinder op de daar aanwezige soorten en habitats te mogen verwachten.

Effecten op het NNN

Het plangebied bevindt zich op ruime afstand van het NNN. De voorgestane werkzaamheden en inrichtingen zullen daardoor geen negatieve effecten op het NNN hebben.

Quickscan flora en fauna

Er worden geen ingrepen gedaan aan de buitenzijde van het pand. De bestaande functie wordt enkel aangevuld met de mogelijkheid van horeca op de begane grond. Mogelijk aanwezige dier- en plantsoorten worden hierdoor niet in gevaar gebracht. Een quickscan natuurwetgeving is voor het plangebied niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

5.9 Archeologie

Verdrag van Malta

In 1998 heeft het parlement het Europees Verdrag, inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed, goedgekeurd. Dit zogehete Verdrag van Malta voorziet in een beperking van de risico's op aantasting van cultureel erfgoed. Dit kan door het archeologische erfgoed zoveel mogelijk in

oorspronkelijke vindplaats te bewaren en door de integratie van archeologie in de ruimtelijke ordening.

Monumentenwet

De implementatie van het Verdrag van Malta is gekomen met het in werking treden van de Wet op de archeologische Monumentenzorg op 1 september 2007. Het is een raamwet die regelt hoe Rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem.

Het belangrijkste uitgangspunt is het streven naar behoud van archeologische waarden in de bodem en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is, zodat de archeologische waarden beter conserveert.

Gemeentelijk archeologiebeleid

De raad van de gemeente Gilze en Rijen heeft op 26 april 2011 het beleidsplan archeologische monumentenzorg en beleidskaart vastgesteld. Het beleidsplan geeft inzicht in de gemeentelijke verantwoordelijkheden en bevoegdheden ten aanzien van behoud en beheer van dit erfgoed. Het archeologiebeleid zorgt ervoor dat de gemeente keuzes op het gebied van archeologie inhoudelijk kan beargumenteren en helder kan maken voor alle betrokkenen. Het document bevat naast het plan ook een beleidskaart en toelichting. De gemeente wil met het beleid meer maatwerk leveren door te beschermen waar nodig en vrij te laten waar de kans op archeologische vondsten kleiner is. Het beleid maakt onderscheid in gebieden met hogere en lagere verwachtingswaarden.

De waardenkaart (beleidskaart) is opgesteld aan de hand van feitelijke bodemgegevens over het grondgebied van de gemeente.

In het beleidsplan is onderscheid gemaakt tussen een 7-tal gebieden, variërend van zeer hoge tot verwaarloosbare archeologische verwachtingen. De begrenzing van dit gebied is terug te vinden in de beleidskaart. Per gebied zijn kaders vastgesteld voor wanneer een archeologisch onderzoek achterwege kan blijven of juist verplicht wordt gesteld.

Onderzoek

In het vigerende bestemmingsplan 'Centrumgebied Gilze' heeft het perceel de dubbelbestemming "waarde-archeologie-2". Dit houdt in dat in het gebied bij eerder onderzoek reeds is aangetoond dat er concentraties archeologische resten voorkomen die als behoudens waardig gekarakteriseerd kunnen worden. In het gebied is dus sprake van vastgestelde archeologische waarden.

Vanwege de aanwezige archeologische waarden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakte van projectgebieden die groter zijn dan 100 m² en dieper dan 0,4 m onder maaiveld.

Omdat bij onderhavig planontwikkeling een functiewijziging van een bestaand pand betreft, worden geen bodemingrepen gedaan en is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

5.10 Vliegbasis Gilze en Rijen

IHCS

Gilze ligt geheel binnen het horizontale obstakelvrije vlak van vliegbasis Gilze-Rijen (onderdeel van de Inner Horizontal en Conical Surface (IHCS). Voor dit vlak geldt een bouwhoogtebeperking van 56 meter boven NAP. Er vanuit gaande dat het maaiveld ter hoogte van het plangebied maximaal 18 meter boven NAP ligt, betekent dit dat nergens in het plangebied hoger dan 38 meter mag worden gebouwd.

Daarnaast ligt Gilze deels in de funnel van de vliegbasis. De funnel is een obstakelvrij start- en landingsvlak waarvan de bouwhoogtebeperking binnen het vlak oploopt van circa 30 meter boven NAP tot 56 meter boven NAP. Dit kan worden vertaald in maximale bouwhoogtes van 25 tot 115 meter ten opzichte van het maaiveld.

Munitiezone

Luchtvaart is te beschouwen als een risicovolle activiteit. Het huidige externe veiligheidsbeleid is met name gericht op 'stationaire bronnen' (fabrieken, opslagplaatsen, e.d.) en op het vervoer van gevaarlijke stoffen.

In de luchtvaart gaat het om 'bewegende bronnen', die een ander risicobeeld met zich mee brengen. Daarom wordt voor de luchtvaart specifiek externe veiligheidsbeleid ontwikkeld, dat zal worden geïmplementeerd in de Wet Luchtvaart. Het beleid beperkt zicht op dit moment nog tot Schiphol. Voor militaire vliegvelden blijft het Ministerie van Defensie verantwoordelijk. Het huidige toetsingskader legt geen beperkingen op aan de ontwikkeling in het plangebied. Verder is op de vliegbasis Gilze-Rijen een munitiecomplex aanwezig. Het plangebied ligt buiten de beschermingszone rond dit complex.

Geluid

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

50 dB(A)-zone

Op de vliegbasis Gilze-Rijen is een proefdraai installatie toegestaan. Een dergelijke installatie moet worden aangemerkt als een geluidzoneringsplichtige inrichting (een zogenaamde 'grote lawaaimaker') en is zodanig voorzien van een 50 dB(A)-contour. Buiten deze contour mag de geluidsbelasting vanwege de proefdraai installatie niet meer bedragen dan 50 dB(A).

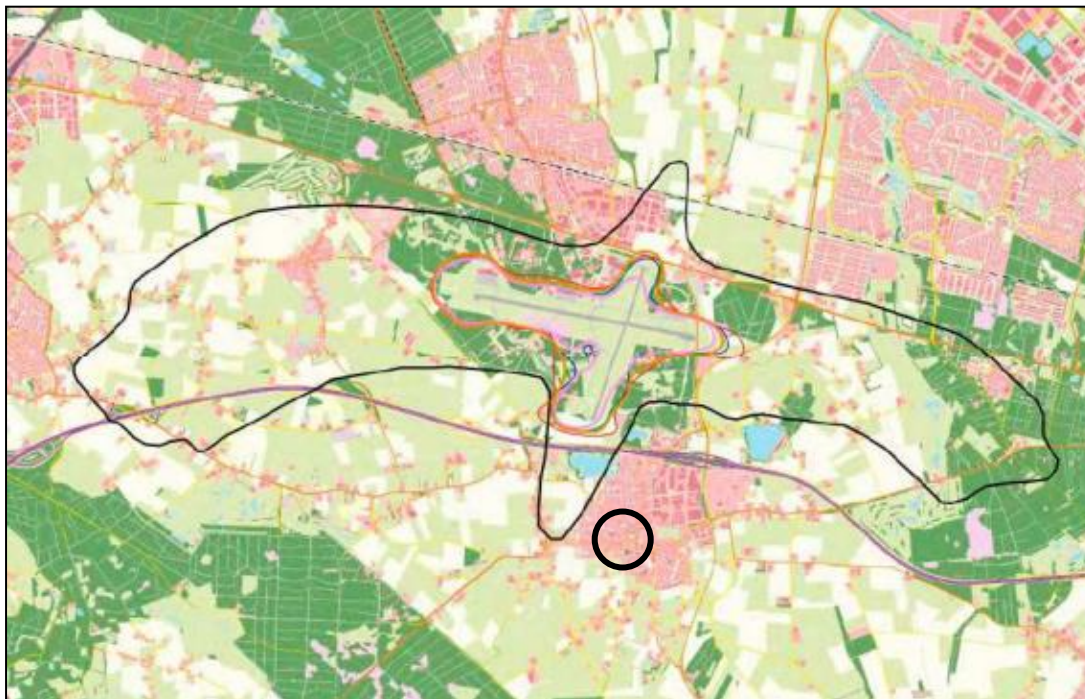
Binnen de 50 dB(A)-contour mogen niet zonder meer nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen worden geprojecteerd. Voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen geldt dat door het College van Burgermeester en Wethouders een ontheffing voor en hoger waarde tot maximaal 55 dB(A) kan worden verleend.

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

Ke zonering

De maximaal toelaatbare geluidsbelasting in het kader van het Besluit geluidsbelasting grote luchtvaart wordt gemeten in Kosteneenheden (Ke).

Gilze ligt gedeeltelijk binnen de Ke-contour van vliegbasis Gilze-Rijen. Deze contour is in het bestemmingsplan vertaald in de gebiedsaanduiding 'milieuzone - geluidsgevoelige functie -2'. Op de gronden die binnen deze aanduiding vallen, mag in principe geen geluidsgevoelige bebouwing worden opgericht, op enkele uitzonderingen na. De uitzonderingen die in de regels zijn opgenomen, komen overeen met de wetgeving zoals vastgelegd in het Besluit geluidsbelasting grote luchtvaart.



Figuur 12 Ke-contour

Het plangebied ligt buiten de 35 Ke-contour van de vliegbasis Gilze-Rijen. De ligging van de Ke-contouren levert derhalve geen belemmering op voor de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

De vliegbasis vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

5.11 Mer-beoordeling

Op 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst niet toereikend is. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-plichtig.

In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de Daklijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen, een toets moet worden uitgevoerd of

belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. Uit deze toets kunnen twee conclusies volgen: belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten of belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uitgesloten. In het eerste geval is de activiteit m.e.r.-plichtig in het andere geval dient een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure te worden gevolgd. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in Bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling.

Beoordeling

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

In het plangebied is sprake van de aanleg, wijziging of uitbreiding van een klein stedelijk ontwikkelingsproject. Het gaat in dit geval om een functiewijziging van een bestaand pand. Het juridisch - planologisch mogelijk maken van deze functie dient getoetst te worden aan activiteit D 11.2 uit de Bijlage m.e.r. Deze activiteit betreft een stedelijk ontwikkelingsproject. In het geval van een stedelijk ontwikkelingsproject is direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activiteit gaat om de bouw van 2.000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied of als de activiteit een omvang heeft van 100 hectare.

De ontwikkeling ligt ver beneden de drempelwaarde zoals opgenomen in het Besluit m.e.r.

Gevoelige gebieden

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Het plangebied is in geen van dergelijk gevoelige gebieden gelegen. Er is dus geen sprake van significante nadelige effecten voor het milieu.

Milieugevolgen

In voorgaande paragrafen van dit hoofdstuk zijn verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid, luchtkwaliteit, etc. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling geen sprake is van nadelige milieugevolgen.

Conclusie

Het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling is niet noodzakelijk.

6. JURIDISCHE REGELGEVING

6.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan sluit wat betreft de juridische regelgeving aan op de regelgeving van het bestemmingsplan Centrumgebied Gilze.

6.2 Systematiek van de regels

De gemeente Gilze en Rijen hanteert een bestek waar een bestemmingsplan aan dient te voldoen. Een hulpmiddel wat de gemeente daarbij gebruikt is een standaard opzet voor het maken van regels bij bestemmingsplannen. Elke bestemmingsplan blijft echter maatwerk. De opzet van de regels is gebaseerd op de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012).

Uiteraard is de mogelijkheid tot het leveren van maatwerk opgenomen, om specifieke eisen die een gebied stelt aan de bestemmingsplanregeling te kunnen verwerken. Daarnaast is in landelijke standaarden (SVBP 2012 en IMRO 2012) vastgelegd welke kleuren, lijnen, symbolen e.d. toegepast worden bij het opstellen van de verbeelding. In de volgende paragraaf worden de gebruikte bestemmingen nader toegelicht. Hieronder wordt een toelichting gegeven op welke wijze de regels zijn vastgelegd.

De regels zijn als volgt ingedeeld:

Hoofdstuk 1: Inleidende bepalingen

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begripsomschrijvingen opgenomen, het twee artikel bevat de wijze van meten.

Hoofdstuk 2: Regels met betrekking tot de bestemmingen

Dit hoofdstuk bestaat uit een beschrijving van de bestemmingen. Deze kennen per bestemming globaal de volgende opzet:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels voor gebouwen;
- Bouwregels voor aan-, uit- en bijgebouwen;
- Bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- Eventuele nadere eisen;
- Eventuele afwijkingen van de bouwregels;
- Eventuele specifieke gebruiksregels;
- Eventuele afwijkingen van de gebruiksregels.

In dit hoofdstuk worden de bestemmingen van gronden als eerste beschreven en daarna gevolgd door de eventuele dubbelbestemmingen voor leidingen, waarden en waterstaatsdoelen.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat regels die op het hele plangebied betrekking hebben en regelt de volgende onderwerpen:

- Anti-dubbelregel: met deze bepaling wordt beoogd misbruik van de regels door middel van (privaatrechtelijke) wijzigingen in de eigendomsverhoudingen van gronden te voorkomen;

- Algemene bouwregels: dit artikel bevat de bouwregels van algemene bouwwerken die binnen het gehele plangebied kunnen worden opgericht;
- Algemene gebruiksregels; in dit artikel is opgenomen wat op basis van artikel 2.1 lid 1 van de Wabo in ieder geval onder verboden gebruik wordt verstaan;
- Algemene aanduidingsregels: in dit artikel is een regeling opgenomen met een hoogtebeperking voor gebouwen van 56 meter boven NAP ten behoeve van de bescherming van de nabijgelegen vliegbasis;
- Algemene afwijkingsregels: het gaat hierbij om een afwijkingsmogelijkheid van de in de regels gegeven maten en percentages met betrekking tot het bouwen, het oprichten van gebouwen van openbaar nut en het in beperkte mate verschuiven van bestemmingsgrenzen;
- Algemene wijzigingsregels: het gaat hierbij om een afwijkingsmogelijkheid van de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingsgrenzen;
- Algemene procedure regels.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat regels die op het hele plangebied betrekking hebben en regelt de volgende onderwerpen:

- Overgangsregeling: bouwwerken welke op het moment van tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven staan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag gehandhaafd blijven;
- Titel: in deze regel wordt aangegeven onder welke naam de regels aangehaald kunnen worden.

6.3 Beschrijving van de bestemmingen

Artikel 3 Centrum-2

In artikel 3 staan de regels voor de bestemming 'Centrum-2'. In dit plan is voor het splitsen van het bestaande gebouw de bestaande aanduiding 'maatschappelijk' aangehouden en voor de begane grond de aanduiding 'horeca' toegevoegd, waardoor een horecagelegenheid in uitsluitend horecacategorie 3 mogelijk wordt. Tevens is een aanduiding "terras" opgenomen voor een terras aan de achterzijde met een uiterste sluitingstijd van het terras van 23.00. Verder wordt de aanduiding 'woning' opgenomen. Daarnaast zijn regels opgenomen voor de gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en parkeren.

Artikel 4 Verkeer

Op het plein is de bestemming Verkeer aangevuld met de aanduiding "terras", waarbinnen een terras met een maximale oppervlakte van 100 m2 en een uiterste sluitingstijd van 23.00 is toegestaan.

Dubbelbestemmingen

Artikel 5 bevat de regels voor de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 2'. Binnen deze zones zijn gronden aangewezen die een archeologische verwachtingswaarde hebben. De bestemmingsregels schrijven voor bij welke werkzaamheden een archeologisch vooronderzoek noodzakelijk.

Gebiedsaanduiding

In artikel 8 lid 1 is de aanduiding voor de zone 'overig – IHCS' opgenomen. Deze zone beschermt de belangen van de aanwezige luchtmachtbasis 'vliegbasis Gilze-Rijen'.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische haalbaarheid

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

De verschuldigde legeskosten zullen op basis van de gemeentelijke legesverordening in rekening gebracht worden.

Hiermee is de economische haalbaarheid van voorliggend plan voldoende aangetoond.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de omgevingsdialoog heeft de eigenaar de plannen besproken met de direct omwonenden. De wensen van de omwonenden zijn meegenomen bij het opstellen van dit bestemmingsplan.

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft ter visie gelegen vanaf 2 oktober 2018 tot en met 12 november 2019. Er is één inspraakreactie ontvangen. Er zijn geen vooroverlegreacties ontvangen. In de "Nota van inspraak voorontwerp bestemmingsplan 'Bisschop de Vetplein 9 te Gilze'" (bijlage) is de inspraakreactie beantwoordt.

Het ontwerp-bestemmingsplan gaf het college op 12 maart 2019 vrij, waarna dit van 19 maart 2019 tot en met 29 april 2019 voor zes weken ter inzage lag. Tegen dit ontwerp bestemmingsplan zijn géén zienswijzen ontvangen.