

Wijzigingsplan “Bouwclusters 1 en 2, Centrumplan Gilze - Parkdeel”

Planstatus: Vastgesteld

Datum: 2015-12-23

Plan identificatie: NL.IMRO.0784.WIJZClustersPark-VG01

Auteur: Welmers Burg Stedenbouw



Toelichting

Wijzigingsplan “Bouwclusters 1 en 2, Centrumplan Gilze - parkdeel”

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	7
1.3	Vigerend bestemmingsplan	8
1.4	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	Beleidskader	9
2.1	Beleid	9
2.2	Relevantie voor het plangebied	9
Hoofdstuk 3	Planbeschrijving	11
3.1	Vigerend bestemmingsplan	11
3.2	Zone beschermingswaardige bomen	11
3.3	Bouwplannen bouwcluster 1 en 2	12
3.4	Bomen effect analyse	14
3.5	Bestemmingsplan wijziging	15
Hoofdstuk 4	Realiserings- en uitvoeringsaspecten	17
4.1	Bodem	17
4.2	Geluid	17
4.3	Luchtkwaliteit	17
4.4	Bedrijven en milieuzonering	17
4.5	Externe veiligheid	17
4.6	Kavels, straatpad	18
4.7	Water	18
4.8	Flora en fauna	18
4.9	Archeologie en cultuurhistorie	18
4.10	MER-beoordeling	19
Hoofdstuk 5	Het bestemmingsplan	21
5.1	Systematiek van de regels	21
5.2	Beschrijving van de bestemmingen	22
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	23
6.1	Economische uitvoerbaarheid	23
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23

Bijlagen bij de toelichting van dit bestemmingsplan:

1. *Aanvullend boomonderzoek Centrumplan in Gilze, Cobra boomadviseurs bv, 1 oktober 2015*
2. *Inventariserend veldonderzoek Archeologie, Antea Group, 9 juli 2015*
3. *Nota van zienswijzen en vooroverleg*

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In het centrum van Gilze wordt de komende jaren het 'Centrumplan Gilze' ontwikkeld. Het nieuwbouwplan wordt gerealiseerd op de locatie van de voormalige bedrijfslocaties van Van der Valk en Verwijmeren en de voormalige gronden van de voetbal- en tennisvereniging van Gilze. De voetbalvereniging en tennisvereniging zijn inmiddels verplaatst naar het nieuwe sportpark Verhoven aan de Ridderstraat.

Het plangebied van het nieuwbouwplan bestaat uit twee delen, een centrumdeel (westelijk deel) en een parkdeel (oostelijk deel) en zal gefaseerd worden uitgevoerd. Als eerste wordt het parkdeel ontwikkeld. Voor dit deel is het bestemmingsplan Centrumplan Gilze - Parkdeel op 3 november 2014 vastgesteld en op 8 januari 2015 onherroepelijk geworden.

De recent uitgevoerde bomeneffectanalyse heeft uitgewezen dat voor behoud van een reeks bomen aan de Lange wagenstraat een verschuiving van de bestemming "Woongebied" noodzakelijk is. In het nu geldende bestemmingsplan "Centrumplan Gilze - Parkdeel" is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarbij het college kan besluiten bestemmingsgrenzen te overschrijden. Dit voor zover het van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. Om van deze wijzigingsbevoegdheid gebruik te kunnen maken is dit wijzigingsplan opgesteld. Het doel is om de bestemming "Woongebied" met circa 2 meter zuidwaarts te verschuiven om daarmee zo veel mogelijk bomen aan de Lange Wagenstraat te kunnen behouden.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de westzijde van het ontwikkelingsgebied "Parkdeel" van het Centrumplan Gilze. Aan de noordzijde wordt het gebied begrensd door de Lange Wagenstraat. Aan de zuidzijde door het nog te ontwikkelen park. Het plangebied bestaat uit twee van de vijf te ontwikkelen bouwclusters ten zuiden van de Lange Wagenstraat.



Afbeelding 1: Globale ligging van het plangebied binnen het stedenbouwkundig plan



Afbeelding 2: Luchtfoto met globale begrenzing van het plangebied.
In rood is de locatie van bouwclusters 1 en 2 weergegeven.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Binnen het plangebied geldt tot het in werking treden van het onderhavige wijzigingsplan het bestemmingsplan 'Centrumplan Gilze - Parkdeel'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 3 november 2014.

1.4 Leeswijzer

De toelichting van dit wijzigingsplan bestaat uit 6 hoofdstukken. Na deze inleiding wordt achtereenvolgens aandacht besteed aan:

- het beleidskader, bestaande uit Europees- en rijksbeleid, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid (hoofdstuk 2);
- de huidige en toekomstige situatie van het plangebied en de wijziging van het nu geldende bestemmingsplan (hoofdstuk 3);
- realiserings- en uitvoeringsaspecten omtrent de wijziging van het vigerend bestemmingsplan (hoofdstuk 4);
- de juridische regeling (hoofdstuk 5);
- de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid (hoofdstuk 6).

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 **Beleid**

In dit wijzigingsplan is het relevante ruimtelijke beleid voor de locatie van bouwclusters 1 en 2 in het parkdeel van het centrumplan Gilze weergegeven. Voor een compleet inzicht in het beleid en de doorwerking ervan in dit bestemmingsplan wordt verwezen naar de toelichting van het nu geldende bestemmingsplan ‘Centrumplan Gilze - Parkdeel’.

Rijksbeleid

Binnen het rijk zijn verschillende beleidsstukken opgesteld omtrent de ruimtelijke ordening. De stukken die relevant zijn voor onderhavig wijzigingsplan zijn:

- Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (opgesteld op 13 maart 2012)
- Nationaal Milieubeleidsplan 4 (opgesteld in juni 2001)
- Watertoets (Verplicht sinds 2003 voor plannen met eventuele gevolgen voor de waterhuishouding)
- Wet op de archeologische monumentenzorg/ Monumentenwet (Wijzigingswet opgesteld door Nederland in 2007 op het Europese Verdrag van Valletta uit 1992)
- Modernisering Monumentenzorg (MoMo) (in werking getreden op 1 juli 2011)
- Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro)

Provinciaal en regionaal beleid

Tevens is het ruimtelijk beleid vastgelegd op provinciaal en regionaal niveau. De relevante beleidsstukken onderhavig aan dit wijzigingsplan zijn:

- Structuurvisie ruimtelijke ordening (SVRO) (in werking getreden op 19 maart 2014)
- Verordening ruimte (geconsolideerde versie 18 maart 2014)
- Integrale Strategie Milieu (Vastgesteld door Provinciale Staten op 2 november 2006)

Gemeentelijk beleid

Binnen de gemeente Gilze-Rijen is het ruimtelijk beleid relevant voor onderhavig wijzigingsplan vastgelegd in de volgende beleidsstukken:

- Structuurplan Gilze (vastgesteld op 20 februari 2006)
- Woonvisie 2011-2021
- Welstandsnota Gemeente Gilze en Rijen 2007
- Welstandstoezichtbeleid (in werking sinds 1 januari 2011)
- Groenstructuurplan 2011
- Gemeentelijk rioleringsplan 2009-2014 (het rioleringsplan voor 2015-2020 ligt momenteel bij de gemeenteraad om vastgesteld te worden)

2.2 **Relevantie voor het plangebied**

Met dit wijzigingsplan wordt vorm gegeven aan een verschuiving van het bestemmingsvlak met de bestemming “Woongebied” bij de bouwclusters 1 en 2. Het gaat om een verschuiving met een kleine maat van circa 2 meter waarbij het bestemmingsvlak met bestemming “Woongebied” niet wordt vergroot. In het nu geldende bestemmingsplan “Centrumplan Gilze - Parkdeel” is met een wijzigingsbevoegdheid in deze mogelijkheid voorzien.

De inhoud van het bestemmingsplan verandert met het wijzigingsplan niet wezenlijk. Dezelfde bestemmingen en regelingen blijven van kracht. Slechts de begrenzingen van de bestemmingen “Groen” en “Woongebied” verschuiven.

Dit betekent dat het in het bestemmingsplan “Centrumplan Gilze - Parkdeel” benoemde landelijke, regionale en lokale beleid met het wijzigingsplan onverminderd van toepassing kan worden verklaard.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

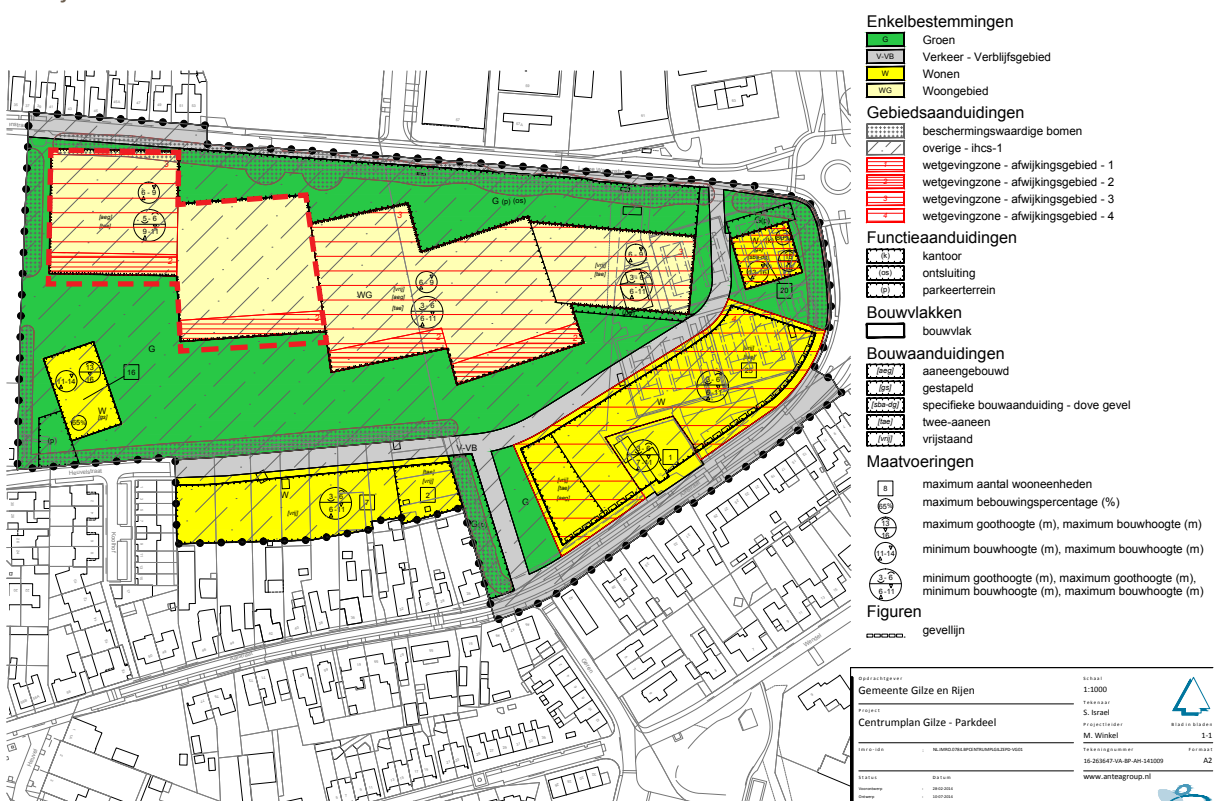
3.1 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied voor bouwclusters 1 en 2 is het bestemmingsplan “Centrumplan Gilze - Parkdeel” het nu geldende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan “Centrumplan Gilze - Parkdeel” is vastgesteld op 3 november 2014 en is een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan dat de realisatie van woningbouw binnen het plangebied mogelijk maakt. Er is gekozen voor een systematiek die de stedenbouwkundige hoofdstructuur vastlegt, maar die wel enige flexibiliteit biedt bij de invulling daarvan.

Voor het plangebied gelden de bestemmingen “Woongebied” en “Groen”. Daarnaast is in het vigerende bestemmingsplan een aantal relevante gebiedsaanduidingen opgenomen waaronder de gebiedsaanduiding “beschermingswaardige bomen”. In paragraaf 3.2 wordt hier nader op in gegaan.

In Artikel 12 van het bestemmingsplan “Centrumplan Gilze - Parkdeel” is in een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen dat het bevoegd gezag de in het plan opgenomen bestemmingen kan wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

In afbeelding 3 is de verbeelding van het vigerend bestemmingsplan ‘Centrumplan Gilze - parkdeel’ weergegeven. De locatie waar dit wijzigingsplan betrekking op heeft is met een rode stippellijn omlijnd.



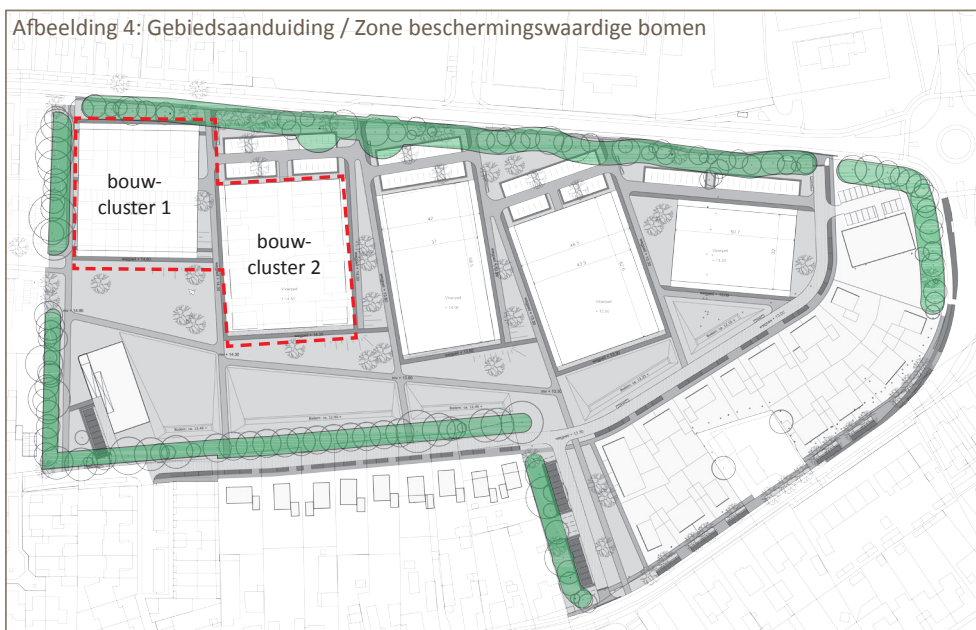
Afbeelding 3: Verbeelding vigerend bestemmingsplan ‘Centrumplan Gilze - Parkdeel’ (Antea Group)

3.2 Zone beschermingswaardige bomen

Binnen het vigerende bestemmingsplan is een zone opgenomen voor beschermingswaardige bomen. Deze zone loopt rondom het parkdeel van het Centrumplan Gilze. Binnen deze zone hebben de bomen als groep een beschermde status gekregen.

In artikel 9.2 van het vigerende bestemmingsplan is geregeld dat op de gronden gelegen binnen de gebiedsaanduiding “Beschermswaardige bomen”, in afwijking van het bepaalde in de daar voorkomende bestemming(en), niet mag worden gebouwd of werken en werkzaamheden worden verricht. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bovenstaande voor zover uit onderzoek is gebleken met behulp van een bomeneffecten analyse dat de instandhouding van de boomgroep niet wordt bedreigd en nadat ter zake advies is ingewonnen bij een door het bevoegd gezag aan te wijzen onafhankelijke boomdeskundige met dien verstande dat als gegraven wordt binnen de aanduiding dat slechts aan één zijde van de boom is toegestaan.

Op afbeelding 4 is in groen de zone beschermingswaardige bomen weergegeven. Het rood omlijnde gebied is het plangebied van dit wijzigingsplan. De gebiedsaanduiding “Beschermswaardige bomen” ligt voor een klein deel in het plangebied van dit wijzigingsplan (aan de noordzijde).



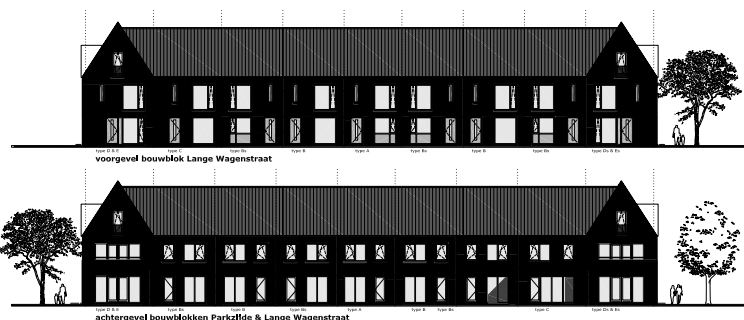
3.3 Bouwplannen voor bouwcluster 1 en 2

Bouwcluster 1

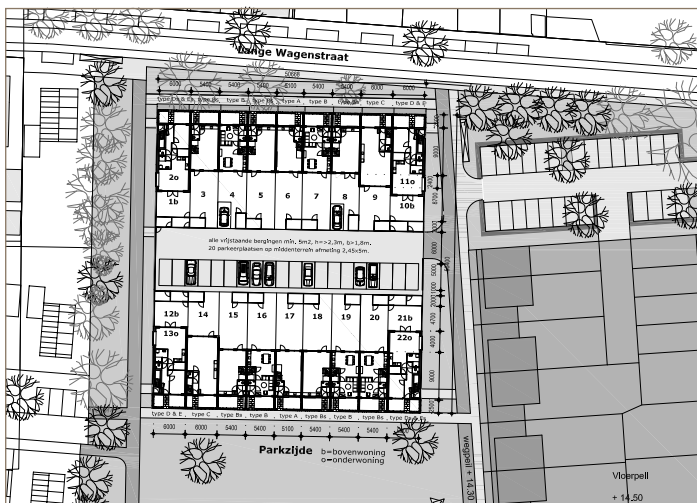
Voor bouwcluster 1 is op 23 juli 2015 een omgevingsvergunning - activiteit bouwen ingediend bij de gemeente Gilze en Rijen. Het bouwplan voor bouwcluster 1 betreft de bouw van twee keer zeven geschakelde rijwoningen en twee gestapelde woningen op elk van de vier hoeken. Binnen het bouwblok is een besloten parkeerhof gesitueerd dat in de parkeerbehoefte voorziet. Het bouwplan voor bouwcluster 1 is weergegeven op afbeeldingen 5 en 6.

Binnen het bouwplan voor bouwcluster 1 is er sprake van enkele afwijkingen ten op zichte van het bestemmingsplan “Centrumplan Gilze - Parkdeel”. Dit betreft onder andere de breedte van woningen, de hoogte van aanbouwen en het stapelen van woningen op de hoeken.

Het college heeft op 6 oktober de omgevingsvergunning - activiteit bouwen verleend alsmede haar medewerking verleend aan het afwijken.



Afbeelding 5: Bouwplan bouwcluster 1, Aanzicht vanaf Lange Wagenstraat (boven) en vanaf het park (onder)



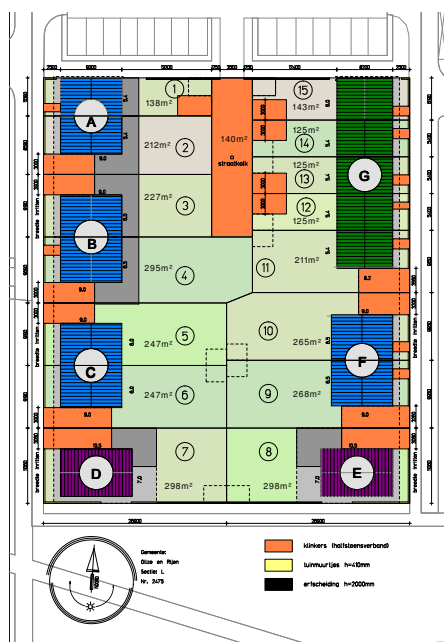
Afbeelding 6: Bouwplan voor bouwcluster 1 - parkdeel

Bouwcluster 2

Voor bouwcluster 2 is op 2 juni 2015 een omgevingsvergunning - activiteit bouwen aangevraagd bij de gemeente Gilze en Rijen. Het bouwplan voor bouwcluster 2 betreft de bouw van 15 woningen en het aanleggen van 11 uitritten op het adres Hoekvlag 1 t/m 13 (oneven nummers) en Middelveld 2 t/m 16 (even nummers) in Gilze.

Het bouwplan voor bouwcluster 2 is weergegeven in afbeelding 7 en 8. Binnen het bouwplan voor bouwcluster 2 is er sprake van enkele ondergeschikte afwijkingen ten op zichte van het bestemmingsplan "Centrumplan Gilze - Parkdeel". Dit betreft onder andere de woningtypes (vrijstaande woningen) en de hoogte van aanbouwen.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Gilze en Rijen hebben op 15 september 2015 de omgevingsvergunning - activiteit bouwen verleend alsmede haar medewerking verleend aan het afwijken.



Afbeelding 7: Bouwplan bouwcluster 2 - parkdeel

Afbeelding 8: Bouwplan bouwcluster 2, Aanzicht vanaf Hoekvlag (boven) en Middelveld (onder)



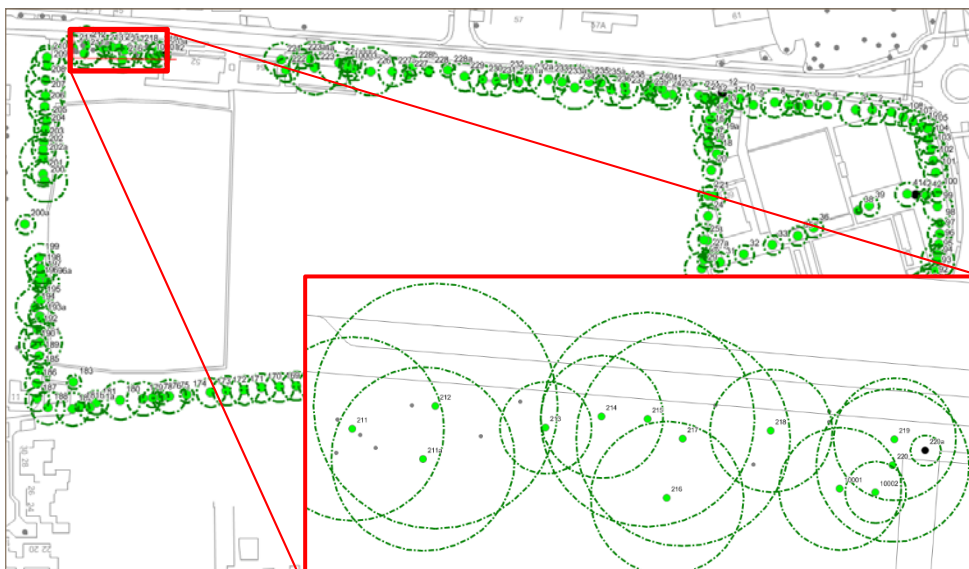
3.4 Bomen effect analyse

De gemeente Gilze en Rijen heeft in navolging van artikel 9.2 van het vigerende bestemmingsplan een onafhankelijke boomdeskundige (Cobra boomadviseurs bv) een boomonderzoek laten uitvoeren. De aanleiding zit in het feit dat er bouw- en graafwerkzaamheden ten behoeve van de aanleg van riolering / kabels en leidingen in de zone “beschermingswaardige bomen” moeten worden uitgevoerd ter hoogte van bouwcluster 1.

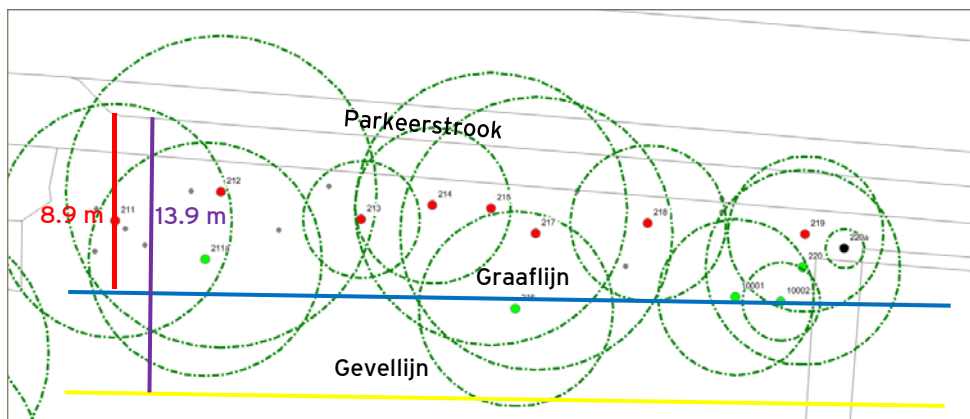
Het onderzoek dat is uitgevoerd is van toepassing op een bomengroep langs de Lange Wagenstraat ter hoogte van de bestaande woningen op nummers 43 tot en met 49 en bouwcluster 1 van het Centrumplan Gilze - parkdeel. Op afbeelding 9 is de locatie van de onderzochte bomengroep weergegeven.

In het bestemmingsplan van gemeente Gilze en Rijen zijn deze bomen onderdeel van de beschermingswaardige zone. Het doel van het onderzoek was om vast te leggen welke bomen het groene straatbeeld vormen aan de Lange Wagenstraat en dus beeldbepalend zijn voor de beschermingswaardige zone. Tevens is onderzocht wat de minimale graafafstand is tot de bestaande bomen, om het worteldek hiervan niet te zeer te schaden. Op basis hiervan kon worden bepaald wat de minimale afstand wordt van het te realiseren bouwblok tot de bomen.

Het aanvullend boomonderzoek Centrumplan in Gilze is bij dit wijzigingsplan als losse bijlage toegevoegd (aanvullend boomonderzoek Centrumplan in Gilze, Cobra boomadviseurs bv, 1 oktober 2015).



Afbeelding 9: Onderzochte bomengroep langs de Lange Wagenstraat (bron: Cobra boomadviseurs bv)



Afbeelding 10: Resultaat minimale graafafstand, graaflijn en gevellijn ter hoogte van bouwcluster 1 (bron: Cobra boomadviseurs bv)

Conclusie

Vanuit het boomonderzoek is het advies om 50 cm extra afstand te houden ten behoeve van de levensvatbaarheid van de bomen. Dit houdt in dat de graaflijn voor de aanleg van de riolering op 3 meter uit de stam van boom 211 komt te liggen. Dit is 8,9 meter uit de binnenzijde (wegzijde) van de opsluitband van de huidige parkeerstrook ter hoogte van boom 211.

Tussen de graaflijn en de gevellijn mag tot maximaal 1 m diep gegraven worden. De zone tussen de graaflijn en het trottoir is beschermd boomgebied. Hierbinnen mogen geen activiteiten als graven, opslag en transport plaatsvinden. In afbeelding 10 zijn zowel de graaflijn als de gevellijn weergegeven. Het advies is om de werkzaamheden uit te voeren onder toezicht van een boomtechnisch toezichthouder. Het beschermd boomgebied dient afgezet te worden met bouwhekken.

Omdat het onderzoek een steekproef betreft is niet uitgesloten dat er dikkere wortels worden aangetroffen tussen de graaflijn en de gevellijn. Wortels dikker dan 4 cm dienen waar mogelijk gehandhaafd te worden. Wanneer dit niet mogelijk is kan in overleg met de boomtechnisch toezichthouder besloten worden om de wortel door te zagen.

3.5 Bestemmingsplan wijziging

De conclusie van het boomonderzoek laat zien dat voor behoud van de bestaande bomengroep langs de Lange Wagenstraat ter hoogte van bouwcluster 1 de bebouwing circa 2 meter zuidwaarts verschoven dient te worden. Om de ruimtelijke situatie in de parkruimte tussen bouwcluster 1 en bouwcluster 2 (de groene wig) gelijk te houden wordt ook bouwcluster 2 circa 2 meter zuidwaarts verschoven.

Er is bekeken of een alternatief tracé voor de riolering kon worden gekozen, waarmee de verschuiving niet noodzakelijk zou zijn. Zo is bijvoorbeeld gezien of de riolering via het binnenterrein van bouwcluster 1 zou kunnen verlopen. Dit stuitte op te grote bezwaren vanuit het aspect “beheer” omdat de riolering in dat geval op particulier terrein komt te liggen. Een goed alternatief tracé was er niet en dus is de conclusie dat ten behoeve van behoud van de bomengroep de verschuiving voor bouwclusters 1 en 2 noodzakelijk is.

Het vigerende bestemmingsplan biedt in directe zin geen ruimte om de beoogde verschuiving voor bouwcluster 1 en 2 door te voeren. Om de verschuiving mogelijk te maken wordt gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 12 van het vigerende bestemmingplan “Centrumplan Gilze - Parkdeel”.

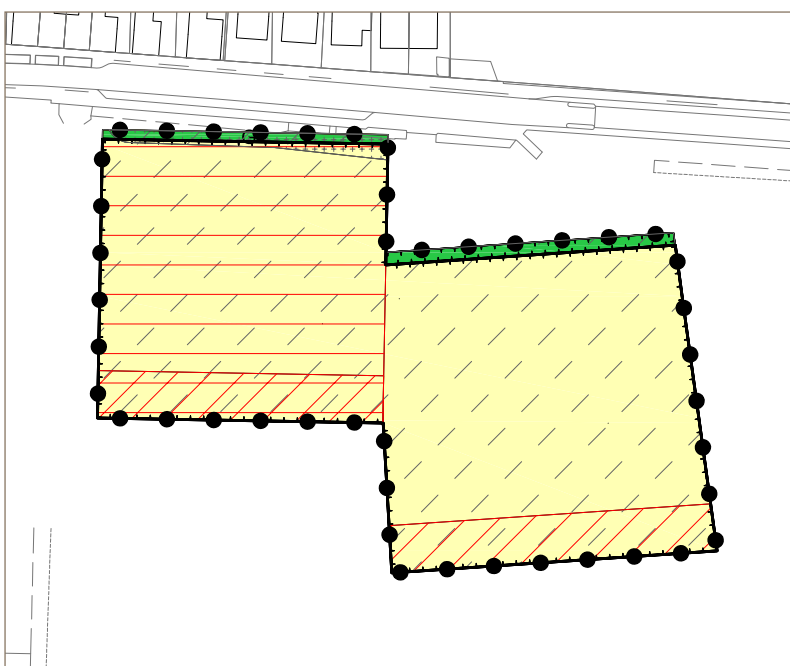
De bestemming “Woongebied” wordt in het wijzigingsplan circa 2 meter zuidwaarts verschoven. De ruimte die aan de noordzijde van het wijzigingsgebied ontstaat krijgt de bestemming “Groen”. Per saldo blijft de oppervlakte met bestemming “Woongebied” en “Groen” dus gelijk.



Afbeelding 11: Verschuiving van 2.0 m. van bouwclusters 1 en 2 zuidwaarts
De rode stippellijnen geven de oorspronkelijke situering van de bouwclusters weer



Afbeelding 12: Fragment van de verbeelding van het vigerend bestemmingsplan met daarop de grens van het wijzigingsplan weergegeven



Afbeelding 13: Verbeelding wijzigingsplan; de oppervlakte met bestemming "Woongebied" (lichtgeel) en "Groen" blijft per saldo gelijk

Hoofdstuk 4 Realiserings- en uitvoeringsaspecten

4.1 Bodem

Voor het bestemmingsplan “Centrumplan Gilze - Parkdeel” is een historisch bodemonderzoek uitgevoerd. In paragraaf 4.1 van het bestemmingsplan “Centrumplan Gilze - Parkdeel” is dit onderzoek beschreven. Voor het Centrumplan Gilze - Parkdeel leidt het aspect bodem niet tot een belemmering. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Het plangebied van dit wijzigingsplan maakt onderdeel uit van het plangebied van het bestemmingsplan Centrumplan Gilze - Parkdeel. Het uitgevoerde bodemonderzoek heeft dus ook betrekking op dit wijzigingsplan. Het aspect bodem leidt niet tot een belemmering op de voorgenomen ontwikkeling van dit wijzigingsplan.

4.2 Geluid

Voor het bestemmingsplan “Centrumplan Gilze - parkdeel” is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. In paragraaf 4.2 van het bestemmingsplan “Centrumplan Gilze - parkdeel” is dit onderzoek beschreven.

Het onderzoek heeft aangetoond dat kan worden voldaan aan de eisen zoals gesteld in de Wet geluidhinder en het hogere waardenbeleid van de gemeente. De voorwaarden die daarbij gelden die betrekking hebben op dit wijzigingsplan, zijn dat ter plaatse van de Lange Wagenstraat stille elementenverharding wordt toegepast en dat het college van burgemeester en wethouders hogere waarden vaststelt. Met de toepassing van deze maatregelen zijn de voorgenomen ontwikkelingen uitvoerbaar vanuit het aspect akoestiek.

Met de verschuiving van het bestemmingsvlak, zoals opgenomen in onderhavig wijzigingsplan is het aspect geluid nog steeds geborgd. Per saldo is er zelfs sprake van een gunstig effect omdat de afstand tot de Lange Wagenstraat (de geluidbron) iets groter wordt, zij het beperkt.

4.3 Luchtkwaliteit

De ontwikkeling die met het bestemmingsplan “Centrumplan Gilze -Parkdeel” wordt mogelijk gemaakt, is van een dusdanige omvang dat deze kan worden aangemerkt als ‘niet in betekende mate’. In het kader van dit bestemmingsplan hoeft derhalve geen nader onderzoek naar de luchtkwaliteit plaats te vinden.

Voor onderhavig wijzigingsplan zijn vanuit het aspect luchtkwaliteit geen beperkingen voor de ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Omtrent milieuhinder is in het kader van het bestemmingsplan “Centrumplan Gilze - Parkdeel” onderzoek uitgevoerd naar de milieuruimte van de om het plangebied gelegen bedrijven. De verschuiving van het bouwvlak zoals opgenomen in onderhavig wijzigingsplan heeft geen negatieve invloed op het onderzoek naar milieuhinder. Milieuhinder staat de uitvoering van het onderhavige wijzigingsplan niet in de weg.

De afstand tot de bedrijven die hinder kunnen veroorzaken wordt niet kleiner maar iets groter waardoor de situatie per saldo licht verbeterd.

4.5 Externe veiligheid

Voor het bestemmingsplan “Centrumplan Gilze - Parkdeel” is een onderzoek uitgevoerd naar externe veiligheid. Rondom het plangebied vinden diverse risicovolle activiteiten plaats. Alleen het invloedsgebied van de A58 valt gedeeltelijk over het plangebied. Het plan heeft echter geen invloed op de omvang van het groepsrisico en ter plaatse is geen sprake van overschrijding van de oriëntatiewaarde, waardoor verantwoording van het groepsrisico niet aan de orde is.

Externe veiligheid is derhalve geen aandachtspunt voor de beoogde ontwikkeling. Met dit wijzigingsplan verandert die situatie niet.

4.6 Kabels, straalpad

In of nabij het plangebied liggen geen planologische relevante buisleidingen en lopen tevens geen relevante straalpaden.

4.7 Water

De watertoets, die wettelijk is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening, vormt het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen en beleidsuitgangspunten van de verschillende instanties (gemeente, waterschap e.d.) evenwichtig worden meegewogen bij de totstandkoming van een plan. De watertoets verplicht tot het opnemen van een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

Voor het parkdeel van Centrumplan Gilze is onderzoek verricht naar de waterhuishouding van het plangebied. Dit onderzoek is beschreven in paragraaf 4.8 van het bestemmingsplan “Centrumplan Gilze - Parkdeel”. De bergingseis (compensatie als gevolg van het nieuw verhard oppervlak) wordt in het bestemmingsplan geborgd. Daarnaast wordt het toekomstige watersysteem in het plangebied in overleg en in afstemming met het Waterschap Brabantse Delta verder uitgewerkt in een waterhuishoudings- en rioleringsplan.

Binnen onderhavig wijzigingsplan wordt de mogelijke oppervlakte van de verharding niet vergroot. Tevens blijft het bebouwingsoppervlak gelijk.

De conclusies uit de voor het bestemmingsplan “Centrumplan Gilze - Parkdeel” opgestelde watertoets kunnen ook van toepassing worden verklaard op onderhavig wijzigingsplan.

4.8 Flora en fauna

Voorafgaand aan ruimtelijke inrichting in het landelijk of stedelijk gebied moet door middel van een natuurtoets worden vastgesteld of beschermde natuurwaarden in het geding zijn. Indien er beschermde natuurwaarden worden geschaad, is een ontheffing ex artikel 75 Flora- en faunawet voor aanvang van de werkzaamheden noodzakelijk. Het is daarbij van belang om te weten tot welke beschermingscategorie de aanwezige soorten behoren.

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van een beschermd natuurgebied of op zodanige afstand dat effecten uitgesloten zijn. Verder onderzoek en/of maatregelen zijn niet noodzakelijk.

Er is een quickscan uitgevoerd naar beschermde natuurwaarden binnen het plangebied. Dit onderzoek is als bijlage bij het vigerend bestemmingsplan “Centrumplan Gilze - Parkdeel” opgenomen. Vanuit flora en fauna zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling. Die situatie wijzigt niet met dit wijzigingsplan.

Er is een tevens bomeneffectanalyse opgesteld. In deze analyse is geconcludeerd dat de conditie van de bomen overwegend normaal tot verminderd is. Er staan enkele waardevolle bomen binnen het gebied. Gebleken is dat enkele bomen door de voorgenomen werkzaamheden niet kunnen worden gehandhaafd. Bij alle te handhaven bomen moeten de algemene beschermingsmaatregelen worden gehanteerd. De bomensingels zijn daarom binnen een gebiedsaanduiding “beschermingswaardige bomen” opgenomen.

Aanvullend boomonderzoek heeft uitgewezen dat voor behoud van een reeks bomen langs de Lange Wagenstraat de bouwclusters 1 en 2 circa 2 meter zuidwaarts verschoven dienen te worden. Daar wordt met dit wijzigingsplan op ingespeeld.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

Het doel van het archeologisch onderzoek is het vaststellen van de aan- of afwezigheid van archeologische waarden, op basis waarvan de gemeente een besluit neemt hoe hiermee om te gaan. Afhankelijk van de archeologische verwachting en bijbehorende vrijstellingsgrenzen conform het gemeentelijk archeologiebeleid kan een archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

Voor het Centrumplan Gilze - Parkdeel is een inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven uitgevoerd door Antea Group. Op basis van de uitkomsten uit het proefsleuvenonderzoek is het plangebied vrijgegeven voor de voorgenomen ontwikkeling. De verwachtingswaarde van het plangebied kan naar "laag" worden bijgesteld. Het wijzigingsplan heeft betrekking op een deel van het onderzochte deelgebied. De locatie van dit wijzigingsplan kan dus worden vrijgegeven wat betreft het aspect archeologie.

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

Het archeologisch proefsleuvenonderzoek van Antea Group (datum 9 juli 2015) is als losse bijlage bij dit wijzigingsplan gevoegd.

Met de ontwikkeling van het plangebied is geen sprake van een aantasting van de in de omgeving aanwezige cultuurhistorisch waardevolle objecten. De verschuiving van het bouwvlak zoals opgenomen in onderhavig wijzigingsplan heeft geen invloed op de aantasting van de in de omgeving aanwezige cultuurhistorische waardevolle objecten.

4.10 MER-beoordeling

Vanuit die analyse is voor de ontwikkeling van het Centrumgebied is een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld (bijlage 10 van het vigerend bestemmingsplan "Centrumplan Gilze - Parkdeel"). Daarbij heeft een toets plaatsgevonden aan Bijlage III EU richtlijn milieubeoordeling projecten. Er is gebruik gemaakt van de onderzoeken die in hoofdstuk 4 van het vigerend bestemmingsplan "Centrumplan Gilze - Parkdeel" zijn beschreven.

Toetsing van onderhavig plan aan de criteria van Bijlage III van de Europese m.e.r. richtlijn leidt tot de conclusie dat de beoogde ontwikkeling per saldo geen significante milieugevolgen zal hebben en er derhalve voor het betreffende bestemmingsplan geen m.e.r.-beoordeling nodig is.

Deze conclusie geldt voor het gehele plangebied Centrumplan - Parkdeel. Deze conclusie is ook van kracht voor het deelgebied waar dit wijzigingsplan betrekking op heeft.

Hoofdstuk 5 Het bestemmingsplan

5.1 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. Elk bestemmingsplan blijft echter maatwerk. De opzet van de regels is gebaseerd op de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012).

De regels van dit wijzigingsplan sluiten geheel aan op de regels van het bestemmingsplan “Centrumplan Gilze - Parkdeel”.

In dit hoofdstuk worden de bestemmingen van gronden als eerste beschreven en daarna gevolgd door de eventuele dubbelbestemmingen.

5.2 Beschrijving van de bestemmingen

Groen

De bestemming Groen is opgenomen voor het park en de overige structurele groenvoorzieningen in het plangebied. Op deze gronden is het eveneens toelaatbaar ontsluitingswegen en voet- en fietspaden te realiseren alsmede waterhuishoudkundige voorzieningen en waterberging. Parkeren is in principe alleen mogelijk op de gronden waar een aanduiding ‘parkeerterrein’ is opgenomen. Op de gronden zijn gebouwen niet toegestaan. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn binnen de gestelde regels toegestaan.

Woongebied

Deze bestemming is opgenomen voor de nieuwe woningen in het parkdeel. Binnen Woongebied is de situering van de woonblokken niet vastgelegd. Samen met de bepalingen in bijlage 3 Groene Wiggen van het vigerend bestemmingsplan “Centrumplan Gilze - Parkdeel” geven de regels ruimte om vijf woonblokken te realiseren, onderling gescheiden met een wigvormige groenstructuur.

Op de verbeelding is aangegeven waar welke woningtypen zijn toegestaan. De regels geven vervolgens specifieke bouwregels voor deze woningtypen.

Binnen Woongebied zijn gestapelde woningen niet direct mogelijk. In een strook grenzend aan het park mogen wel gestapelde woningen worden gebouwd. Het betreft appartementen in 2 lagen waarbij per woonblok maximaal 4 appartementen zijn toegestaan (2 boven en 2 beneden woningen). Om dit te realiseren is een afwijking van de bouwregels benodigd.

Verder zijn in het bestemmingsplan regels gesteld ten aanzien van de goot- bouwhoogte, kappen en dakhellingen.

De woningen in de bestemming Woongebied mogen zowel plat als met een kap worden afgedekt. Op de verbeelding zijn twee maatvoeringaanduidingen opgenomen voor de goot- en bouwhoogte:

- de minimale en maximale hoogte bij een platte afdekking;
- de minimale en maximale goot- en bouwhoogte bij een kap.

Gebiedsaanduidingen

De gebiedsaanduidingen hebben betrekking op meerdere bestemmingen. In de bij de gebiedsaanduidingen opgenomen regels zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van de in- en uitvliegfunnels van de vliegbasis. Binnen dit zogeheten horizontale obstakelvrije vlak van de vliegbasis (onderdeel van de Inner Horizontal en Conical Surface IHCS) geldt een bouwhoogtebeperking van 56 meter in het plangebied. Verder zijn de bomensingels met een gebiedsaanduiding beschermd en is met een aanduiding de geluidscontour van het bedrijventerrein weergegeven.

De gebiedsaanduidingen zijn overeenkomstig het bestemmingsplan “Centrumplan Gilze - Parkdeel” overgenomen.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

De gemeente is eigenaar van een de gronden in het plangebied van dit wijzigingsplan. Er is een grondexploitatie opgesteld door de gemeente. Hieruit blijkt dat de baten de kosten zullen overstijgen waardoor de economische uitvoerbaarheid is verzekerd.

Mocht geoordeeld worden dat er sprake is van planschade als gevolg van dit wijzigingsplan, zal de gemeente Gilze en Rijen, als initiatiefnemer van het plan, de planschade vergoeden.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerp wijzigingsplan 'Bouwclusters 1 en 2, Centrumplan Gilze - Parkdeel' is overeenkomstig art. 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voor vooroverleg toegezonden aan de betrokken overheidsdiensten en instanties / vooroverlegpartners.

Daarnaast heeft het ontwerp wijzigingsplan gedurende zes weken ter visie gelegen, vanaf 15 oktober tot en met 25 november 2015, waarbij een ieder de mogelijkheid is geboden een reactie in te dienen.

Er is één reactie ingediend. Er is een vooroverleg reactie ingediend door de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant. De reactie heeft niet geleid tot aanpassingen in het plan. In de nota van zienswijzen en vooroverleg, bijlage bij dit wijzigingsplan, is de ingekomen reactie samengevat en van commentaar voorzien.



Wijzigingsplan "Bouwclusters 1 en 2, Centrumplan Gilze - Parkdeel"

Planstatus: Vastgesteld

Datum: 2015-12-23

Plan identificatie: NL.IMRO.0784.WIJZClustersPark-VG01

Auteur: Welmers Burg Stedenbouw