





Ordito b.v.
Postbus 94
5126 ZH Gilze

E info@ordito.nl
T 0161 801 022
I www.ordito.nl
KVK 54 811 554

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	4
1.4	Leeswijzer	5
2.	Bestaande situatie	6
2.1	Historie en ruimtelijke structuur omgeving	7
2.2	Bestaande situatie	8
3.	Toekomstige situatie	9
4.	Beleidskader	12
4.1	Rijksbeleid	12
4.2	Provinciaal beleid	13
4.3	Gemeentelijk beleid	19
5.	Randvoorwaarden	22
5.1	Bodemkwaliteit	22
5.2	Water	23
5.3	Luchtkwaliteit	27
5.4	Geluid	28
5.5	Geur	29
5.6	Bedrijven en milieuzonering	30
5.7	Flora en fauna	32
5.8	Archeologie	34
5.9	Cultuurhistorie	36
5.10	Externe veiligheid	37
5.11	Kabels en leidingen	39
5.12	Vliegbasis Gilze-Rijen	39
6.	Juridische aspecten	40
6.1	Planvorm	40
6.2	Toelichting op de bestemmingen	41
7.	Uitvoerbaarheid	44
7.1	Economische uitvoerbaarheid	44
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	44

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

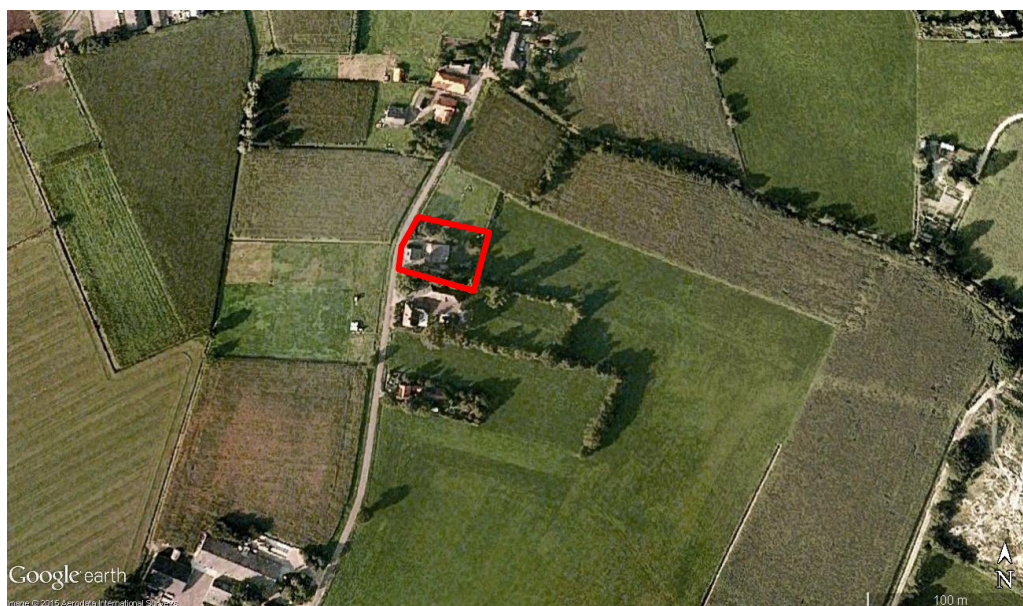
Aan de Alphensebaan 34-36, ten zuiden van de kern Gilze, zijn twee woningen aanwezig. Nummer 36 staat direct aan de straat, terwijl nummer 34 in de bebouwing daarachter aanwezig is. De eigenaren willen de bestaande woningen en schuren slopen en naast elkaar aan de Alphensebaan als vrijstaande woningen herbouwen. De nieuwe woningen worden beter passend op het perceel gesitueerd en liggen beiden in de bebouwingslijn langs de Alphensebaan. Aan de noordzijde van het plangebied wordt een nieuwe houtwal van 5 meter breed aangelegd, waardoor de woningen landschappelijk worden ingepast.

Voor de herbouw dient het bestaande bestemmings- en bouwvlak van vorm te worden veranderd. De noordelijke woning is namelijk gedeeltelijk geprojecteerd buiten het geldende bestemmingsvlak voor wonen. De oppervlakte van het bestemmingsvlak Wonen blijft echter gelijk. Een herziening van het bestemmingsplan voor de planlocatie is noodzakelijk.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen ten zuiden van de kern Gilze in de gemeente Gilze en Rijen aan de Alphensebaan. De Alphensebaan is een oude route naar Alphen. Ter hoogte van de huisnummers 34 en 36 zijn twee woningen met bijgebouwen aanwezig. Het plangebied heeft een omvang van 2.086 m².

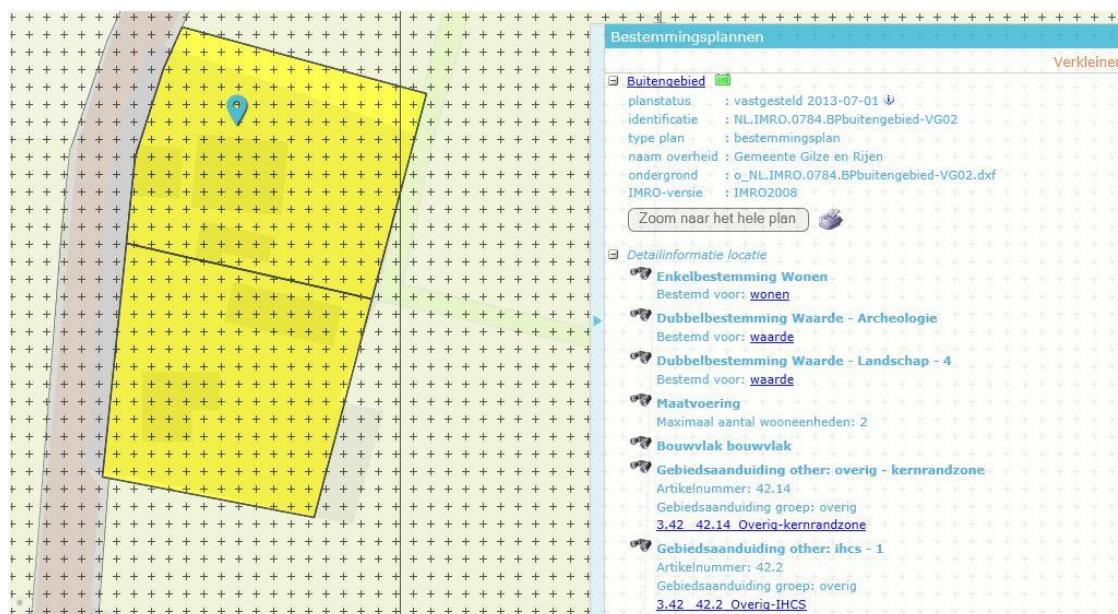
Het plangebied wordt veelal omsloten door agrarische gronden. Agrarische bouwpercelen bevinden zich op enige afstand van de planlocatie. Direct ten zuiden grenst het perceel aan een ander woonperceel.



luchtfoto plangebied

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

De locatie Alphensebaan 34-36 valt onder de werking van het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Gilze en Rijen. De gemeenteraad heeft dit bestemmingsplan op 1 juli 2013 gewijzigd vastgesteld.



Uitsnede verbeelding

Het perceel heeft de geldende bestemming Wonen, met de nadere aanduiding 2 woningen. De gronden zijn daarmee bestemd voor het wonen, gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, en bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en (ontsluitings)wegen.

Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erfafscheidingen, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Algehele herbouw van de woning mag uitsluitend plaatsvinden op bestaande fundamenteën.

Het bevoegd gezag mag afwijken van de bouwregels voor de algehele herbouw van een burgerwoning buiten de bestaande funderingen, met inachtneming van het volgende:

- de herbouw vindt plaats op het desbetreffende perceel;
- de nieuwe situering van de woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieuomgeving;
- herbouw leidt tot een betere milieuhygiënische inpasbaarheid.
- de herbouw buiten de bestaande funderingen is stedenbouwkundig aanvaardbaar;
- door de herbouw het landelijke karakter van het gebied niet onevenredig wordt aangetast.

Waarde - Archeologie

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

Waarde – Landschap 4

De voor 'Waarde - Landschap 4' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en) - bestemd voor behoud, versterking en ontwikkeling van de waarden die samenhangen met het hoevenlandschap te weten:

- het besloten karakter;
- de clusters van bebouwing met daartussen open, soms bol gelegen weide- en akkercomplexen;
- het waaivormig wegenpatroon;
- de verspreid staande bomen en boomgroepen;
- het reliëf.

Overig – IHCS

Ter plaatse van de aanduiding 'Overig IHCS' (nummer 1) ten behoeve van het obstakelvrije (start- en landings)vlak met zijkanten geldt een bouwverbod voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, met een hogere bouwhoogte dan 56 m boven NAP.

1.4 Leeswijzer

De toelichting is opgebouwd uit verschillende hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt 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 nationaal, 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 financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid worden in hoofdstuk 7 beschreven.



Bestaande situatie Alphensebaan 34 en 36

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1 Historie en ruimtelijke structuur omgeving

Gilze is één van de oudste plaatsen in het land van Breda (later ook wel Baronie genoemd) en is ontstaan als kransakkerdorp langs de linten Oranjestraat/Versterstraat, Nieuwstraat, Kerkstraat, Raadhuisstraat en Ridderstraat. Rondom het centrale esdorp met de kerk ligt een aantal kleinere gehuchten zonder kerk. Daartussen lagen de akkers, die in de richting van de beekdalen overgaan in weidegronden. Op de hogere gronden ontstonden door overmatige begrazing heidevelden die begin 20ste eeuw bebost zijn. Rond de oude kern van Gilze ontwikkelden zich de gehuchten Verhoven, Biestraat, Horst, Bolberg, Weilenseind, Vossenbergh, Berkeind, Wijkevoort en Nerhoven.

Ter verbinding van de centrale kern met de gehuchten, de weidegronden / heidevelden en de omringende dorpen is een dicht netwerk van uitwaaierende 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. Tot dit patroon behoren:

- Bisschop de Vetplein en Oranjestraat in westelijke richting;
- de Ridderstraat en Nieuwstraat in noordelijke richting;
- Raadhuisstraat, Heuvel, Aalstraat/Tilburgsebaan en Molenstraat/Rielsebaan in oostelijke richting;
- de Kerkstraat, Alphensebaan, Alphenseweg en Versterstraat in zuidelijke richting.

Het plangebied ligt ten zuiden van de kern Gilze tussen de buurtschappen Bolberg en Weilenseind. Het gebied ligt tussen de historische kern van Gilze en de Chaamse Bossen.

Het landschap waarin het plangebied ligt zijn de oude bouwlanden: kleinschalig, besloten, reliëf, hoge bebouwingsdichtheid, wegenwaaiers. In de omgeving van de planlocatie bevinden zich diverse agrarische bedrijven, woningen en bedrijven. De woningen zijn vrijstaand gepositioneerd en vormen samen met de bijbehorende (bedrijfs)gebouwen clusters in het agrarische landschap. Deze clusters liggen verspreid in de omgeving met doorzichten naar het achterliggende landschap.

De planlocatie ligt in een relatief open agrarisch gebied dat een overgang vormt tussen meer bebouwde buurtschappen en de natuur van de Chaamse bossen. De Alphensebaan vormt een duidelijke noord-zuidroute in het landschap die de kern Gilze verbindt met de Chaamse bossen. Op circa 350 meter ten oosten van de planlocatie bevindt zich de voormalige steenfabriek. Dit betreft een waardevol cultuurhistorisch complex.

Rondom de planlocatie bevinden zich voornamelijk agrarische cultuurgronden. De Alphensebaan wordt over het algemeen niet begeleid door bomenrijen. De erven worden echter wel duidelijk afgebakend en begeleid door hoog opgaande beplantingen en bomenrijen. Daarmee krijgen de erven een besloten karakter, dit geldt met name voor de planlocatie en aangrenzende woonpercelen.

Het groen op de planlocatie bestaat voornamelijk uit erf- en tuinbeplanting. Deze beplanting zorgt voor een groene afscherming van de planlocatie.

2.2 Bestaande situatie

Aan de Alphensebaan zijn twee woningen aanwezig op een relatief smal woonperceel. Het bestemmingsvlak heeft een omvang van 2.086 m². De gronden direct ten noorden van het huidige erf bestaan uit grasland.



luchtfoto planlocatie (bron: Bing maps, zuiden ligt boven)

De woning met huisnummer 36 ligt direct aan de straat. De woning met huisnummer 34 is op korte afstand schuin daarachter gelegen. De woning aan de straat bestaat uit één bouwlaag met kleine kap. De inhoud en oppervlakte van de woning zijn relatief klein. Nummer 34 bevindt zich in een op het erf staande voormalige schuur gelegen tegen de zijdelingse perceelsgrens met nummer 30. Dit gebouw bestaat ook uit één bouwlaag met een lage kap. Tevens is op het perceel een grote schuur aanwezig met een oppervlakte van ruim 200 m².



Aangezicht vanaf Alphensebaan

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

Perceelsinrichting

De planontwikkeling richt zich op de herstructurering van de bestaande woonkavel. In de huidige situatie zijn twee woningen achter elkaar gelegen. Deze woningen en alle bijgebouwen worden gesloopt en naast elkaar vrijstaand teruggebouwd. De vrijstaande woningen worden in de rooilijn langs de Alphensebaan geplaatst en passen goed binnen het straatbeeld. Door de herontwikkeling van het perceel en de sloop van de verouderde bijgebouwen is sprake van een ruimtelijke verbetering.

De woningen kunnen in het huidige bestemmingsplan reeds gebouwd worden. Dit plan is opgesteld om te zorgen voor een vormverandering van het perceel. Het woonperceel wordt in noordelijke richting verlegd, zodat voldoende ruimte ontstaat om twee volwaardige naast elkaar gelegen woonkavels te creëren. Ter compensatie wordt het perceel aan de achterzijde van gelijke omvang verkleind en bestemd als Groen, waarbij de bestaande groenelementen behouden blijven. De oppervlakte van de woonbestemming blijft met 2.086 m² gelijk aan de huidige situatie.



Nieuwe situatie met landschappelijke inpassing

De woningen dienen minimaal 5 meter uit de voorste perceelsgrens gebouwd te worden. Hiermee komen de woningen verder uit de kant van de weg te liggen dan de huidige woning, Alphensebaan 36. Dit past goed bij andere woningen die aan de Alphensebaan liggen, waar eveneens sprake is van enige afstand tot de weg, waardoor ruime voortuinen

ontstaan. Tevens kan met deze afstand voldaan worden aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder.

Wat betreft de maatvoering van de vervangende woningen wordt aangesloten bij hetgeen wat in het bestemmingsplan Buitengebied is vastgelegd. Dit betekent dat er 2 woningen kunnen komen met een maximale inhoud van 750 m³. Daarnaast geldt een maximum goothoogte van 5 meter aan de voorzijde en 6 m aan de achterzijde. De bouwhoogte bedraagt maximaal 10 meter.



De oude en de nieuwe bestemming Wonen, de oppervlakte blijft gelijk

Landschappelijke inpassing

De erven rondom de Alphensebaan zijn duidelijk afgebakend en worden begeleid door hoog opgaande beplantingen en bomenrijen. Hiermee krijgen ze een besloten karakter in het verder grotendeels open landschap. De locatie is gelegen in het hoevenlandschap. Voor het hoevenlandschap zijn enkele beleidslijnen opgesteld die gericht zijn op het behoud van het reliëf van het landschap (bolle weide- en akkercomplexen) en het behoud en herstel van de bestaande structuur in het landschap gevormd door de wegen en beplantingstructuur.

Vanwege de verlegging van het perceel wordt een deel van het opgaand groen aan de noordzijde verwijderd. In het kader van een goede landschappelijke inpassing, wordt aan de noordzijde een 5 meter brede houtwal aangelegd. Hiermee wordt het directe zicht op

de woningen ontnomen en ontstaat er een zachte overgang tussen de agrarische percelen en de nieuwe bebouwing.

De nieuwe houtwal bestaat uit de volgende gebiedseigen soorten:

Struweelmengsel

- Meidoorn: ca. 25%
- Vuilboom: ca. 20%
- Wilde peer: ca. 15%
- Wilde appel: ca. 15%
- Veldesdoorn: ca. 10%
- Inlandse vogelkers: ca. 10%
- Lijsterbes: ca. 5%

Bomen:

- Eik
- Els
- Zwarte Walnoot

De ontwikkeling en de landschappelijke inpassing is passend in het hoevenlandschap.

De aanleg, onderhoud en behoud van de houtwal is als voorwaardelijke verplichting in de regels van dit bestemmingsplan opgenomen.

Wegenstructuur

De planlocatie is direct gelegen aan de Alphensebaan. De Alphensebaan is van oudsher een verbindingsweg van Gilze naar Alphen. In het dorp Gilze komt de Alphensebaan uit op de Kerkstraat. De belangrijkste verbinding van Gilze naar Alphen wordt inmiddels gevormd door de N260.

Parkeren

Parkeren vindt op eigen terrein plaats. Ten aanzien van de benodigde parkeerplaatsen is aangesloten op de algemene kencijfers van het CROW, publicatie 182. Voor een ontwikkeling van een woning in het buitengebied wordt uitgegaan van een parkeernorm van 1,8 - 2,2 parkeerplaatsen. Daarnaast wordt in het gemeentelijk verkeer- en vervoersplan een kengetal gebruikt van minimaal 2 parkeerplaatsen per woning op eigen terrein. De beide woonpercelen bieden voldoende ruimte voor 2 parkeerplaatsen per woning.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke- en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (de artikelen is later aan het Barro toegevoegd) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Nationaal Natuurnetwerk (voorheen ecologische hoofdstructuur) is een netwerk van natuurgebieden en verbindingszones. Planten en dieren kunnen zich zo van het ene naar het andere gebied verplaatsen. Op plekken waar gaten in het netwerk zitten, legt de provincie nieuwe natuur aan.

De provincies en gemeenten krijgen in het nieuwe ruimtelijke- en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren. Het opstellen van dit bestemmingsplan past in die lijn.

Plangebied

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding. Het nationale ruimtelijke beleid heeft geen consequentie voor het plangebied.

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 die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, 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.

Plangebied

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding. Het nationale ruimtelijke beleid heeft geen consequentie voor het plangebied.

Ladder duurzame verstedelijking

Nieuwe ontwikkelingen dienen getoetst te worden aan de Ladder duurzame verstedelijking mits er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is in artikel 1.1.1, lid 1, sub i van de Bro gedefinieerd als: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Van een 'stedelijke ontwikkeling' is geen sprake, omdat in de bestaande situatie reeds twee woningen zijn toegestaan. Er wordt geen nieuwe stedelijke ontwikkeling toegevoegd. De ladder duurzame verstedelijking is dan ook op dit initiatief niet van toepassing.

4.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 heeft Provinciale Staten van Noord-Brabant de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) vastgesteld. Deze structuurvisie Ruimtelijke Ordening is op 1 januari 2011 in werking getreden. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening geeft de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025 weer, met een doorkijk tot het jaar 2040. Samen met de Verordening ruimte vervangt de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening de interimstructuurvisie, de paraplunota, de uitwerkingsplannen van het streekplan en het beleidsdeel van de reconstructieplannen. Ook is de visie op het landschap verwerkt in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. De kwaliteiten binnen de

provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes. Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

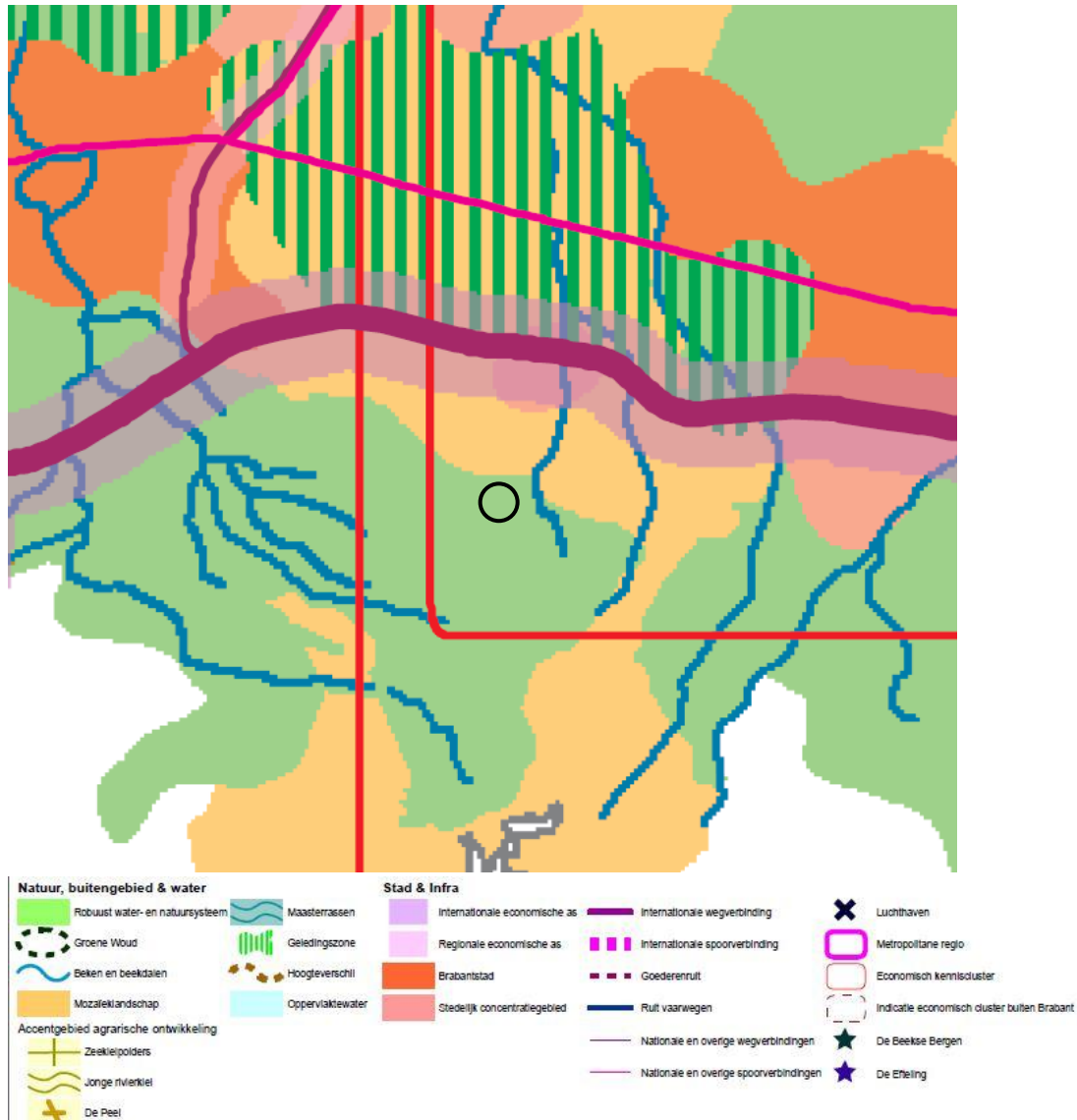
- het versterken van regionale contrasten tussen klei, zand en veenontginningen;
- ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geleidingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke ordening 2010 vastgesteld. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de 'Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014'. Provinciale Staten hebben niet een geheel nieuwe visie opgesteld, omdat de bestaande structuurvisie recentelijk is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Onder andere de 'Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers', het intrekken van de reconstructie- en gebiedsplannen en de 'transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020' zijn verwerkt in de partiële herziening.

Visiekaart

Op de visiekaart, behorende bij de SVRO, is het plangebied aangeduid als 'Mozaïeklandschap'.

De nabijheid van stad en land en de karakteristieke afwisseling tussen stad en land zijn belangrijke kwaliteiten die bijdragen aan een aantrekkelijk leef- en vestigingsklimaat in Noord-Brabant. Juist deze kwaliteiten, het zogenaamd 'mozaïek', staan onder druk. De belangrijkste opgave voor Noord-Brabant is om stad en land, het mozaïek van Brabant, op een duurzame wijze te ontwikkelen. De opgave is om een goede balans te vinden tussen rode en groene ontwikkelingen en het contrast tussen stad en land, het mozaïek, te behouden en verder te ontwikkelen (groene geleidingszones) en door meer in te zetten op verstedelijking die de eigen identiteit van stad of dorp in relatie tot het landschap versterkt. De provincie wil het mozaïeklandschap van het Brabantse zand versterken door menging van functies die de afwisseling en kleinschaligheid versterken. De stad (rood) staat niet tegenover het land (groen), maar zij ontwikkelen zich in balans met elkaar, het zogenaamde 'stadteland'.



Figuur 1: uitsnede visiekaart

Plangebied

De beleidsmatige uitgangspunten van de structuurvisie zijn, voor de aspecten waarop het provinciaal belang in het geding is, uitgewerkt in de Verordening Ruimte; een pakket van regels waaraan ruimtelijke ontwikkelingen moeten voldoen.

Verordening ruimte 2014

Provinciale Staten hebben de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014, hierna de Verordening ruimte genoemd, vastgesteld op 7 februari 2014. Deze verordening is op 19 maart 2014 in werking getreden. De Verordening ruimte is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor bouw aanvragen. De Verordening ruimte bevat onder andere de volgende onderwerpen;

- bevordering van de ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkeling;
- cultuurhistorie;

- agrarische ontwikkeling en windturbines;
- water;
- natuur en landschap;
- ontwikkeling intensieve veehouderij.

Gemengd landelijk gebied

In de Verordening Ruimte van de Provincie Noord-Brabant is het plangebied gelegen in het gemengd landelijk gebied. In het gemengd landelijk gebied vindt onderscheid plaats tussen gebieden waar een gemengde plattelandseconomie met daarbij passende bestemmingen wordt nagestreefd en anderzijds gebieden waar een in hoofdzaak agrarische economie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen.

Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied bepaalt voor wonen dat alleen bestaande burgerwoningen, bedrijfswoningen of solitaire recreatiewoningen zijn toegestaan. In afwijking daarvan kan een bestemmingsplan voorzien in de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het daartoe aangewezen bouwperceel, mits is verzekerd dat de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven en overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Op grond van het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied' zijn ter plaatse 2 woningen toegestaan. Met het planvoornemen worden geen nieuwe woningen toegevoegd. De ontwikkeling ziet alleen op het herbouwen van de twee woningen in een andere situering binnen het bestemmingsvlak. Daarvoor wordt het bestemmingsvlak 'Wonen' voor een klein deel van vorm veranderd. Deze ontwikkeling doet geen afbreuk aan het streven naar een gemengde plattelandseconomie.

Zorgvuldig ruimtegebruik

In artikel 3.1 van de Verordening is gesteld dat een bestemmingsplan dat voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied bij moet dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving.

De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling moet een verantwoording bevatten die aangeeft hoe:

- a. Het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naastgelegen omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid en waar toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik;
- b. Als onderdeel van zorgvuldig ruimtegebruik gekeken wordt naar het gebruik van het bestaand bouwperceel. Uitbreiding hiervan kan indien de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden om dat binnen de toegestane ruimtebeslag te doen. Indien sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling moet toepassing gegeven worden aan de ladder. Tot slot wordt bepaald dat gebouwen en bijbehorende bouwwerken binnen het bouwperceel (geconcentreerd) opgericht moeten worden.

- c. Rekening is gehouden met de gevolgen voor de in het plan begrepen gronden en naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft bodemkwaliteit, waterhuishouding en eventuele cultuurhistorische-, ecologische-, aardkundige en landschappelijke waarden. Tevens moet de beoogde functie in de omgeving passen en moet sprake zijn van een goede verkeersafwikkeling.

In paragraaf 4.1 is nader ingegaan op de ladder van duurzame verstedelijking. Daarnaast wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op inpassing van de twee woningen. Er wordt hierbij tevens voorzien in een nieuwe groenstrook ten behoeve van de landschappelijke inpassing. In het kader van zorgvuldig ruimtegebruik wordt middels vormverandering van het woonperceel zorg gedragen voor betere ruimtelijke en landschappelijke inpassing.

In hoofdstuk 5 is vervolgens voor verschillende sectorale aspecten gekeken of het plan uitvoerbaar is en hoe omgegaan moet en kan worden met voorkomende waarden. Op verkeer- en parkeren wordt in paragraaf 3.5 nader ingegaan.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Met artikel 3.2 van de Verordening benadrukt de provincie dat bij de realisering van een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied ook verzekerd moet worden dat een verbetering plaatsvindt van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling betrekking heeft. Daarbij wordt aangegeven dat de bedoelde kwaliteitsverbetering mede kan betreffen:

- de landschappelijke inpassing van bebouwing ten behoeve van intensieve veehouderij, voor zover vereist op grond van de Verordening ruimte;
- het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- activiteiten, gericht op het behoud of herstel van cultuurhistorische waardevolle bebouwing of terreinen;
- het wegnemen van verharding;
- het slopen van bebouwing;
- een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.

Door de provincie is een handreiking opgesteld om invulling te geven aan de uitvoering van deze kwaliteitsverbetering (november 2011). Voor iedere “ruimtelijke ontwikkeling” dient namelijk onderbouwd te worden hoe invulling wordt gegeven aan artikel 3.2 van de Verordening.

Voor het bepalen van de kwaliteitsverbetering moet tevens uitgegaan worden van conceptafspraken in regionaal verband van het Hart van Brabant. Hierin wordt een methodiek voor het bepalen van de tegenprestatie bepaald die de gemeente Gilze en Rijen zal gaan hanteren. Het initiatief valt in categorie 2, zodat een landschappelijke inpassing van toepassing is.

In het landschapsontwikkelingsplan (2006) is voor het coulisselandschap rond de kern van Gilze beschreven dat een evenwichtige ruimtelijke structuur behouden moet blijven met agrarische gebruiksruimte omgeven door structuurrijke en aaneengesloten beplantingselementen buiten de percelen (langs wegen, perceelsranden etc.). Versterking van de opgaande beplanting wordt gerealiseerd door herstel en aanleg van lanen, lijnvormige bomenrijen, stroken met bosschages en hagen en groene aanplant op overhoeken, in wegbermen, langs watergangen en op perceelseinden. Ook is akkerrandbeheer een mogelijkheid.

Voor het buitengebied zijn in het bestemmingsplan Buitengebied een aantal nuances voor het landschap gemaakt, bedoeld om specifieke karakteristieke landschappen te behouden. De planlocatie ligt in het zogenoemde hoevenlandschap. Om de kenmerken van het landschap te beschermen gelden in dit gebied de volgende aanvullende beleidslijnen:

- het besloten karakter;
- de clusters van bebouwing met daartussen open, soms bol gelegen weide- en akkercomplexen;
- het waaivormig wegenpatroon;
- de verspreid staande bomen en boomgroepen;
- het reliëf.

Landschappelijke inpassing plangebied

Binnen het plangebied wordt een bestaand woonperceel met twee woningen opnieuw ingedeeld. De bestaande achter elkaar staande woningen met de bijgebouwen worden gesloopt en vrijstaand naast elkaar teruggebouwd. Het bestaande woonperceel is niet breed genoeg voor een goede stedenbouwkundige inpassing. Daarom wordt de vormgeving van het woonperceel aangepast. Aan de noordzijde van het perceel komt een stuk grond erbij ten behoeve van het wonen en aan de achterzijde wordt een even zo groot deel bestemd als Groen. Hierdoor blijft het woonperceel gelijk in omvang. Doordat het aantal woningen en de oppervlakte van het bestemmingsplan Wonen gelijk blijft aan de huidige situatie is er geen sprake van een waardevermeerdering van het perceel.

Langs de noordrand van het toekomstige perceel is een nieuwe houtwal opgenomen met een breedte van 5 meter. Hiermee wordt gezorgd dat het aangepaste woonperceel landschappelijk wordt ingepast. De aanleg, onderhoud en behoud van de houtwal is als voorwaardelijke verplichting in de regels van dit bestemmingsplan opgenomen.

Conclusie

Met dit bestemmingsplan neemt het woningaantal niet toe. Het betreft een vormverandering van de woonbestemming, waardoor ruimte ontstaat om twee vrijstaande woningen naast elkaar, grenzend aan de Alphensebaan te realiseren. Met een nieuwe houtwal wordt het perceel landschappelijk ingepast.

De eisen die in de verordening gesteld worden aan bestemmingsplannen, staan in deze toelichting nader uitgewerkt. Lettend hierop staat het provinciale beleid de herontwikkeling van de twee woningen niet in de weg.

4.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Buitengebied

De Structuurvisie Buitengebied, gebiedsvisie en analyse, van de gemeente Gilze en Rijen is vastgesteld op 24 december 2008. Het beleid uit deze structuurvisie is gericht op twee peilers, namelijk een functionele analyse (het in beeld brengen van (sectorale) kwaliteiten en ontwikkelingen van het plangebied) en een beleidsanalyse (het stellen van kaders voor het beleid).

Op basis van deze peilers vindt de belangenafweging plaats om te bekijken welke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Gestreefd wordt naar een vitaal en leefbaar buitengebied, met behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteiten, zoals natuur, landschap, cultuurhistorie. Voor wonen geldt dat nieuwbouw van burgerwoningen in het buitengebied is uitgesloten. Nieuwe woningen zijn alleen mogelijk in het geval van een extra woning in cultuurhistorische panden of door middel van toepassing van de regeling rood-voor-rood of rood-voor-groen.

Voor wonen geldt dat nieuwbouw voor burgerwoningen in het buitengebied is uitgesloten. Nieuwe woningen zijn alleen mogelijk in het geval van een extra woning in cultuurhistorische panden of door middel van toepassing van de regeling rood-voor-rood of rood-voor-groen.

Met dit bestemmingsplan wordt een bestaand woonperceel opnieuw ingericht, waarbij twee woningen worden gesloopt en twee woningen worden teruggebouwd. Er is derhalve geen sprake van een toename in het woningaantal.

Toekomstvisie Gilze en Rijen 2025 'Wij zijn Gilze en Rijen!'

De toekomstvisie Gilze en Rijen geeft een beeld van de gewenste ontwikkeling van de gemeente tussen nu en 2025.

De gemeente heeft haar inwoners veel te bieden. Het is goed wonen, werken en leven in Gilze en Rijen. Er is volop bedrijvigheid, er is ruimte om te wonen en te leven en er zijn veel voorzieningen voor sport en cultuur. De voordelen van het wonen in dorpen in het groen zijn goed te combineren met de bereikbaarheid van stedelijke voorzieningen in Tilburg en Breda. Het is belangrijk om die kwaliteit te behouden en ze verder te versterken. Ook wil de gemeente nieuwe kwaliteiten ontwikkelen. Dat kan alleen maar als er met z'n allen aan wordt gewerkt. Het is nodig dat de gemeente verbindingen legt met inwoners bedrijven en maatschappelijke organisaties en met de omringende gemeenten.

Voor 2025 heeft de gemeente de volgende ambities:

- versterken van onze positie als woongemeente in het groen tussen twee steden;
- benutten van de strategische ligging aan belangrijke vervoersassen in Midden-Brabant en versterken van de positie als werkgelegenheidsgemeente met economisch duurzame en beeldbepalende bedrijven;
- versterken van de vitaliteit van kernen met goede voorzieningen op het vlak van sport en cultuur die optimaal worden gebruikt;
- versterken van de economische draagkracht van het buitengebied en van de belevingswaarde van dat buitengebied.

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. Dat betekent dat de verschijningsvorm van een bouwwerk geen zaak is van de eigenaar van het bouwwerk alleen; elke voorbijganger wordt ermee geconfronteerd, of hij nu wil of niet. 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.

Het plangebied (Alphensebaan) valt binnen de “Bijzondere welstandsgebied, open agrarisch gebied 10”. Het agrarisch gebied van Gilze en Rijen kent een open karakteristiek, waarin door de ruilverkaveling veel kenmerkende verkavelingspatronen zijn verdwenen. Het grondgebruik bestaat uit grasland afgewisseld met tuin- en akkerbouw. De bebouwing in het open agrarisch gebied is grotendeels geconcentreerd langs de kleinschalige landwegen of als solitaire boerderijen verspreid door het gebied gesitueerd, afgewisseld met opgaande beplantingselementen, zoals bomenrijen en houtwallen. De gevoeligheden binnen het open agrarisch gebied liggen voornamelijk in de openheid van het landschap en daarmee de zichtbaarheid vanaf grote afstand op bebouwingselementen.

Het welstandsbeleid is daarom gericht op handhaving van de oorspronkelijke karakteristiek van de (historische) boerderijen en woonbebouwing en op een zorgvuldige inpassing van bebouwingselementen in het omliggende landschap met betrekking tot positionering en kleur- en materiaalgebruik.

Bestemmingsplan Buitengebied

In de toelichting van het bestemmingsplan Buitengebied is het volgende beleid opgenomen over wonen in het buitengebied en de waardevolle landschappen.

De planlocatie is gelegen in het hoevenlandschap. Om de kenmerken van het hoevenlandschap te beschermen gelden in dit gebied de volgende aanvullende beleidslijnen:

- behoud van het reliëf in het landschap (bolle weide- en akkercomplexen);
- behoud en herstel van bestaande structuur in het landschap gevormd door de wegen en beplantingsstructuur.

Conclusie

Met dit bestemmingsplan wordt beoogd ruimte te creëren om twee bestaande woningen te slopen en op het perceel naast elkaar, in plaats van achter elkaar, terug te bouwen. Er is hier geen sprake van toename van het woningaantal. De woningen worden in het landschap ingepast. Bij het ontwerp van de woningen wordt rekening gehouden met de geldende welstandseisen. Het gemeentelijk beleid staat de herpositionering van de woningen niet in de weg.

5. RANDVOORWAARDEN

5.1 Bodemkwaliteit

Sinds 2008 is het Besluit bodemkwaliteit (Bbk) in werking getreden. Het doel van het Bbk is duurzaam bodembeheer. Dat wil zeggen: een balans tussen bescherming van de bodemkwaliteit voor mens en milieu, én gebruik van de bodem voor maatschappelijke ontwikkelingen zoals woningbouw of aanleg van wegen.

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (2008) moet een bodemonderzoek worden verricht om de realiseerbaarheid van een bestemmingswijziging te beoordelen. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of een herinrichting mogelijk is moet ten minste een verkennend bodemonderzoek worden verricht.

Onderzoek

Voor de planlocatie is door Aeres Milieu een verkennend bodemonderzoek¹ uitgevoerd. Uit de analyseresultaten blijkt dat in zowel de bovengrond als in de ondergrond geen gehalten berekend zijn verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde. In het freatisch grondwater zijn de gehalten aan zink, xylenen, naftaleen en minerale olie licht verhoogd ten opzichte van de streefwaarde.

De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging en voorgenomen planontwikkeling. De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek.

Het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is niet multifunctioneel toepasbaar. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater.

Er is nu tijdens het veldwerk geen asbest verdacht materiaal aangetroffen op het maaiveld/boorgaten. Straks moet er nog wel asbest verwijderd worden op het dak van de schuur. Bij de sloop hiervan dient aandacht te zijn voor het zorgvuldig opruimen en afvoeren van het asbesthoudend materiaal.

Conclusie

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

¹ Aeres Milieu, Verkennend bodemonderzoek Alphensebaan 34-36 te Gilze, projectnr. AM15489, 2 februari 2016

5.2 Water

Beleid

Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn water is een Europese richtlijn die moet leiden tot een verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De Kaderrichtlijn moet in landelijke wet- en regelgeving worden omgezet. Met de komst van de Implementatiewet EG-kaderrichtlijn water is de KRW vertaald in de Nederlandse wetgeving. De Europese Kaderrichtlijn heeft gevolgen voor de gemeente op het gebied van riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid. Er worden ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

Vierde Nota Waterhuishouding

Het nationaal beleid op het gebied van water is onder andere beschreven in de 'Vierde Nota Waterhuishouding'. Het doel, zoals beschreven in deze nota, is het creëren van duurzame en veilige watersystemen of het behouden van dergelijke systemen. In de Nota Ruimte wordt gesteld dat de waterhuishoudingkwaliteit moet worden gewaarborgd. Concreet komt het neer op het vergroten van de veiligheid, het beperken van de wateroverlast en het veiligstellen van de zoetwatervoorraad.

Als vanzelfsprekend werken deze doelen, opgesteld op het hoogste schaalniveau, door naar het beleid van de provincie en gemeente. Voor het plangebied geldt echter dat er weinig directe invloed is.

Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021

Op 18 december 2015 is het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 - 2021 (PMWP) vastgesteld. Het PMWP staat voor samenwerken aan Brabant waar iedereen prettig woont, werkt en leeft in een veilige en gezonde leefomgeving.

Doelen van het PMWP:

- voldoende water voor mens, plant en dier
- schone en gezonde leefomgeving (bodem, water en lucht)
- bescherming van Brabant tegen overstromingen en externe risico's
- verduurzaming van onze grondstoffen-, energie- en voedselvoorziening

De provincie wil deze doelen realiseren in samenwerking met de partners op basis van gezamenlijke verantwoordelijkheid. In de eerste helft van 2016 wordt met hen de Dynamische Uitvoeringsagenda (het uitvoeringsprogramma) uitgewerkt.

Waterbeheerplan 2016-2021 (waterschap Brabantse Delta)

Het Waterbeheerplan 'Grenzeloos verbindend' beschrijft de hoofdlijnen van het beheer van water- en zuiveringssysteem voor de periode 2016-2021. Het is een inhoudelijk vernieuwend plan, wat in dialoog met partners is opgesteld. In de uitvoering van ons werk houden wij rekening met de toekomst: klimaatadaptatie, innovaties, ruimtelijke ontwikkelingen, toekomstig medegebruik en het tegengaan van verdroging. Deze ontwikkelingen geven aanleiding tot nieuwe accenten:

- het nationale Deltaprogramma voor waterveiligheid en de versterking van de dijken langs de Rijkswateren en de regionale rivieren;
- het optimaliseren van de zoetwatervoorziening met het oog op de toenemende droogte
- inzet op bewustwording van watergebruikers zodat hun inzicht groeit over wat ze zelf aan waterbeheer kunnen bijdragen;
- helderheid over zowel beperkingen als mogelijkheden voor de gebruiksfuncties van het watersysteem;
- het verbeteren van de waterkwaliteit in een meer integrale, gebiedsgerichte uitvoeringsstrategie (combineren van verbeteren van de waterstanden, onderhouden van sloten en treffen van inrichtingsmaatregelen);
- afvalstoffen steeds meer inzetten als waardevolle grondstoffen zoals terugwinning van fosfaat en productie van bioplastiek uit afvalwater
- een duurzame energiewinning;

Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen

De notitie geeft uitgangspunten en randvoorwaarden bij het hydrologisch neutraal bouwen en maakt inzichtelijk welke hydrologische gevolgen ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hebben op het watersysteem. De notitie bevat beleidsuitgangspunten, voorwaarden en normen om de negatieve hydrologische gevolgen te compenseren binnen de ontwikkeling.

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 rioleringsstaak de komende planperiode vorm wil geven. Negatieve effecten op grond- en oppervlaktewater 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 oppervlaktewater, 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.

Watertoets

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht, in het kader van het Besluit ruimtelijke 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.

Ten behoeve van de watertoets is voor het plangebied de waterhuishoudkundige situatie onderzocht.

Bodemopbouw

Uit de beschikbare bodemkundige informatie (Provincie Noord-Brabant en het dinoloket (TNO)) blijkt de deklaag een fijn zandige, voedselrijke en leemarme eerdgrond te zijn. De afzettingen zijn enigszins homogeen en hebben in het algemeen een redelijke doorlatendheid. De stroming van het freatische grondwater is noordoostelijk gericht.

Grondwater

Gebaseerd op de diepte en stroming van het freatisch grondwater is in het kader van het uitgevoerde bodemonderzoek een boring doorgezet tot een diepte van 5,5 m-mv. Op deze diepte is geen grondwater aangetroffen. Op de bodemkaart staan de gemiddelde grondwaterstanden aangeven met grondwatertrappen. De mogelijk aanwezige gronden worden gekenmerkt door grondwatertrap V. De gemiddeld hoogste grondwaterstand ligt ondieper dan 40 cm beneden maaiveld. De gemiddeld laagste grondwaterstand ligt dieper dan 120 cm beneden maaiveld. Op basis van de Wateratlas Brabant lijkt de Gemiddeld Hoogste grondwaterstand op deze locatie inderdaad op ca. 20 cm –mv te liggen.

Oppervlaktewater

Ten westen van het plangebied, aan de overzijde van de Alphensebaan, zijn sloten gelegen voor de afvoer/infiltratie van de huidige neerslag. Het betreffen B-watergangen, welke in de legger van het waterschap Brabantse Delta zijn opgenomen.



Kaart legger

Hemelwater

In de huidige situatie wordt neerslag die op het plangebied valt, via inzijging, afstroming naar lagere terreindelen en/of de nabijgelegen sloten, en via verdamping afgevoerd. De afvoer van neerslag, afkomstig van de huidige daken, verloopt op traditionele wijze door afstroom op het erf en (gedeeltelijke) lozing op het rioolstelsel.

Afvalwater

Het afvalwater van de bestaande woningen is aangesloten op een drukrioleringsstelsel. Dit stelsel is via rioolgema(a)l(en) aangesloten op de RWZI (RioolWaterZuiveringsInstallatie) in Rijen.

Toekomstige situatie

Het inrichten van bovengrondse infiltratie- en/of bergingsvoorziening(en) binnen het plangebied is mogelijk. Het hemelwater binnen het plangebied kan daarbij via berging (retentie) en infiltratie (vertraagd) worden afgevoerd in de bodem. Een eventuele voorziening moet voldoende capaciteit hebben om aan de gestelde norm te voldoen.

In de onderstaande tabel zijn de veranderingen in toe- en/of afname van de verharde oppervlakten in het plangebied weergegeven.

Bruto (verharde) oppervlakten	Huidige situatie (m ²)	Toekomstige situatie (m ²)
Totaal oppervlakte plangebied, circa	2.086	2.086
Dak oppervlakte	421	240
Verharde oppervlakte (erf, parkeren), circa	865	846
Onverharde oppervlakte, circa	800	1.000

Uit de tabel is af te leiden dat het dakoppervlak binnen het plangebied met circa 200 m² afneemt.

In de huidige situatie is ter plaatse geen wateroverlast bekend. Afkoppeling van de neerslag en het plaatsen van een bergings- en infiltratievoorziening is in principe mogelijk. De precieze infiltratiesnelheid ter plaatse is niet bekend. Gebaseerd op de bekende informatie is vertraagde infiltratie theoretisch mogelijk. Gelet op de afname van het verhard oppervlak ter plaatse is hier sprake van een hydrologisch gezien positieve ontwikkeling. Nadere voorzieningen zijn niet nodig.

Gezien de ligging, de toekomstige inrichting van het plangebied en de eisen die het bevoegd gezag stelt, wordt de aanleg van een bovengrondse bergings- en infiltratievoorziening voor een bui van 40 mm (bui van T=10) voor de toekomstige ontwikkeling geadviseerd. Hierdoor is er geen wateroverlast te verwachten op het plangebied en bij derden vanuit het plangebied. Het waterschap Brabantse Delta eist geen bijkomende compensatie voor deze kleine toename aan verhard oppervlak (kleiner dan 2.000 m²).

Voor de afname van het verhard oppervlak van circa 200 m² binnen het plangebied is geen extra bergingsruimte noodzakelijk.

Indien er een aansluiting op de omliggende B-watergangen gemaakt wordt mag er niet meer dan 50/100 m³ per uur geloosd worden. In dat geval dient er een melding bij het waterschap gedaan te worden.

Ten behoeve van het huishoudelijke afvalwater kan aangesloten op de reeds bestaande leidingen voor de twee aanwezige woningen.

Conclusie

Gelet op de afname in verhard oppervlak en het ongewijzigde gebruik zijn er geen aanvullende maatregelen noodzakelijk en treden er voor dit project geen knelpunten op voor de waterhuishouding.

5.3 Luchtkwaliteit

Kader

De Wet Luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden. Voor de verschillende stoffen zijn normen (grenswaarden) opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties en voor dagelijkse concentraties (vierentwintiguurgemiddelde).

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 (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) is vastgesteld dat deze ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze kunnen zonder verdere toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Monitoringsprogramma Nationaal Samenwerkingsverband Luchtkwaliteit

Om zeker te stellen dat overal tijdig de grenswaarden worden gehaald, vindt een jaarlijkse monitoring van de luchtkwaliteit plaats. De monitoring is als verplichting opgenomen in artikel 5.14 van de Wet Milieubeheer, dat betrokken bestuursorganen verplicht om jaarlijks aan de minister van VROM te rapporteren over de voortgang en uitvoering van de maatregelen en projecten die in het NSL zijn opgenomen en over de effecten daarvan op de luchtkwaliteit.

De monitoring geeft een actueel beeld van de luchtkwaliteit met kaartjes tot op lokaal niveau om burgers en Raad en College te informeren. Voor wat betreft het plangebied in Gilze blijkt dat de monitoring voor 2014 geen berekende overschrijdingen opleverde.

Onderzoek

Voorliggend planvoornemen voorziet in een vormverandering van het bestemmingsvlak ten behoeve van het herbouwen van 2 bestaande woningen. Deze ontwikkeling draagt niet 'in betekenende mate' (IBM) bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, hetgeen betekent dat geen nader onderzoek noodzakelijk is.

Conclusie

Op het gebied van luchtkwaliteit zijn geen bezwaren voor de uitvoering van het plan.

5.4 Geluid

Beleid

Bij het ontwikkelen van een nieuw ruimtelijk plan is belangrijk rekening te houden met geluidsbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid in ruimtelijke plannen vindt zijn grondslag in vooral de Wet geluidhinder. Daarnaast vindt de beoordeling zijn grondslag in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), op grond van een goed woon- en leefklimaat. In de zin van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn de objecten woningen, geluidsgevoelige terreinen en andere geluidsgevoelige gebouwen beschermt tegen wegverkeerslawaaï, industrielawaai, spoorweglawaaï en omgevingslawaaï. Onder geluidsgevoelige terreinen wordt verstaan: terreinen behorend bij andere gezondheidszorggebouwen dan algemene categorale en academische ziekenhuizen, alsmede verpleeghuizen en woonwagendstandplaatsen. Geluidsgevoelige gebouwen zijn onder andere onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen. Hotels, recreatiewoningen en kantoren zijn niet geluidsgevoelig in het kader van de Wet geluidhinder.

Onderzoek

Door K+ Adviesgroep² is voor het plan voor de bouw van twee woningen aan de Alphensebaan 34 en 36 te Gilze, gemeente Gilze en Rijen, een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de te verwachten optredende geluidbelastingen vanwege wegverkeerslawaaï. Omdat het plan alsmede de ligging ervan ten op het perceel nog niet definitief bekend is, zijn geluidcontouren bepaald. Het betreft de ligging van de 48 en 53 dB contour voor respectievelijk de voorkeursgrenswaarde en maximale ontheffingswaarde.

De voorkeursgrenswaarde ligt op 4,5 m uit de wegas. Met de geprojecteerde voorgevelrooilijn op 5 meter van de grens met het openbaar gebied (= ca. 11,5 m vanuit de wegas) wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

² K+ Adviesgroep b.v., akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, projectnr. M15 545.801.1, 24 februari 2017

Conclusie

Lettende op het voorgaande vormt het aspect geluid geen belemmering voor de herontwikkeling van het perceel.

5.5 Geur

In het kader van de ruimtelijke procedure dient enerzijds nagegaan te worden of ter plaatse van het bouwplan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd (milieuhygiënische toets) en anderzijds of het bouwplan leidt tot een belemmering van vergunde rechten van bedrijven in de omgeving (Wm-toets).

Voor veehouderijen is het geurbeleid vastgelegd in de op 1 januari 2007 inwerking getreden Wet geurhinder en veehouderijen (Wgv). De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag maken op een geurgevoelig object (zoals een woning). Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen ligging binnen en buiten de bebouwde kom. De Wgv bevat afstandsnormen die in acht moeten worden genomen. In artikel 3 van de Wet zijn de ten hoogste toegestane geurbelastingen bepaald.

Locatie geurgevoelig object	Ten hoogste toegestane geurbelasting
Concentratiegebied, binnen bebouwde kom	3,0 OU _E /m ³
Concentratiegebied, buiten bebouwde kom	14,0 OU _E /m ³
Niet-concentratiegebied, binnen bebouwde kom	2,0 OU _E /m ³
Niet-concentratiegebied, buiten bebouwde kom	8,0 OU _E /m ³

Deze maximale toegestane geurbelasting is in een aantal gevallen niet van toepassing. Dit is het geval in de volgende situaties:

- Ruimte voor Ruimte woning of aanwezig geurgevoelige object, dat na 19 maart 2000 is gebouwd op een kavel die op dat tijdstip in gebruik was als veehouderij en is gebouwd in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buiten werking stellen van de veehouderij en in samenhang met de sloop van bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben uitgemaakt van de veehouderij;
- Bedrijfswoning behorende bij een andere veehouderij;
- Voormalig geurgevoelig object dat op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit maken van een andere veehouderij.

Als één van deze situaties aan de orde is, wordt er uitgegaan van vaste afstanden. De minimum afstand van een veehouderij tot een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom dient ten minste 100 meter te zijn. Wanneer het geurgevoelig object buiten de bebouwde kom is gelegen dient deze afstand minimaal 50 meter te zijn.

Gemeentelijke geurverordening

De gemeente Gilze en Rijen heeft gebruikgemaakt van de mogelijkheid om te onderzoeken of gemeentelijk geurbeleid gewenst is binnen haar gemeentegrenzen. In 2007 heeft de gemeente een quickscan geur laten uitvoeren. In de rapportage quickscan geur zijn enkele mogelijke geurknelpunten naar voren gekomen met daarbij de aanbeveling deze nader te onderzoeken. Op basis van deze aanbevelingen heeft de gemeente Gilze en Rijen deze Gebiedsvisie geur opgesteld. Dit beleid is vervolgens vastgelegd in een gemeentelijke verordening. In de Geurverordening is opgenomen dat de minimale afstand van een veehouderij tot een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom minimaal 25 meter moet bedragen.

Onderzoek

In de omgeving van de planlocatie zijn onder andere aan de Alphensebaan en Horst agrarische bedrijven met (intensieve) veeteelt gelegen.

<i>Bedrijfsomschrijving</i>	<i>Adres</i>	<i>Minimale milieuaafstand (op basis van geurverordening)</i>	<i>Feitelijke afstand</i>
Varkenshouderij	Alphensebaan 54	25 meter	227 meter
Rundveehouderij	Horst 12	25 meter	340 meter

Tussen het plangebied en de genoemde bedrijven zijn reeds andere woningen aanwezig die maatgevend zijn voor de bedrijfsvoering van de varkens- en rundveehouderij. Voorts maakt dit plan geen nieuwe geurgevoelige functies mogelijk, maar is slechts sprake van een herpositionering op het perceel. Hierbij is tevens sprake van vormverandering van het bouwvlak. De bestemmingsgrens verschuift hierdoor met 12 meter in noordelijke richting. Hierdoor komt één van de woningen op een kortere afstand te liggen van de varkenshouderij. De afstand zal dan 215 meter bedragen.

Gelet op de minimale milieuaafstand van 25 meter en de woningen die zich reeds tussen het plangebied en de varkenshouderij bevinden, zal deze verandering geen invloed hebben op de functioneren van het agrarisch bedrijf.

Voorts is de afstand voldoende groot, waardoor sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

De voorliggende planontwikkeling vormt met betrekking tot het aspect geur geen belemmering voor de uitoefening van veehouderijen in de omgeving.

5.6 Bedrijven en milieuzonering

Beleid

De Wet milieubeheer zorgt ervoor dat milieuoverlast in woongebieden zoveel mogelijk wordt beperkt. Alle voorzieningen en bedrijven die overlast veroorzaken moeten daarom een vergunning hebben in het kader van de Wet milieubeheer.

In “Bedrijven en Milieuzonering” van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) is een indicatieve richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten opgenomen. Alle bedrijven die in de buurt van de planlocaties liggen worden aan de hand van een milieucategorie verbonden met een maximale hinderafstand.

De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand.

De richtafstanden volgens de VNG-brochure ‘Bedrijven en Milieuzonering’ gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is.

Er dient rekening gehouden te worden met milieufstanden van omliggende bedrijven ten opzichte van de woningen.

De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden.

Onderzoek

Binnen het plangebied zijn twee woningen aanwezig. Deze woningen worden op een andere manier gepositioneerd op het perceel langs de Alphensebaan. Het bouwvlak ten behoeve van het wonen komt daardoor verder in noordelijke richting te liggen. De situatie in de overige richtingen blijven gelijk of veranderen in een positieve manier. Ten aanzien van bedrijf- en milieuzonering is daarom alleen de zonering in noordwaartse richting relevant.

Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf is gelegen aan Alphensebaan 54 en betreft een intensieve veehouderij. Volgens de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering valt dit bedrijf in categorie 4.1 met een maximale richtafstand van 200 meter ten opzichte van woningen in een rustige woonwijk. Hierbij is geur de bepalende factor met een richtafstand van 200 meter. Voor het aspect stof geldt een richtafstand van 30 meter en voor het aspect geluid een richtafstand van 50 meter. Het aspect geur zal via de Wet geur en veehouderij beoordeeld moeten worden. De aspecten stof en geluid zijn wel relevant voor de toetsing bedrijven en milieuzonering. Het plangebied ligt op circa 225 meter afstand van de intensieve veehouderij. Met deze afstand wordt ruimschoots voldaan aan de geadviseerde afstand tussen milieugevoelige functies en (agrarische) bedrijven. Daarnaast is op een kortere afstand reeds sprake van bestaande woningen. De herpositionering van de woningen hebben daardoor geen invloed op het functioneren van het agrarisch bedrijf. Nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie

Op het gebied van bedrijven en milieuzonering zijn geen belemmeringen voor het plan.

5.7 Flora en fauna

Beleid

Flora- en faunawet

De bescherming van plant- en diersoorten is sinds 1 april 2002 in de Flora- en faunawet geregeld. Het doel van deze wet is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende plant- en diersoorten. De wet kent zowel verbodsbepalingen als een zorgplicht. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het principe “nee, tenzij”. Dat betekent dat alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde plant- en diersoorten in principe verboden zijn. Voor verschillende categorieën soorten en verschillende activiteiten zijn vrijstellingen of ontheffingen van deze verbodsbepalingen mogelijk. Naast de verbodsbepalingen geldt de zorgplicht ten aanzien van alle in het wild levende plant- en diersoorten. Deze zorgplicht geldt altijd.

Algemene Maatregel van Bestuur

De Minister van Landbouw, Natuur en Visserij heeft door een Algemene Maatregel van Bestuur de regelgeving rond de Flora en faunawet aangepast, zodat de werking van de wet eenvoudiger wordt.

Het belangrijkste gevolg is dat de procedures bij ruimtelijke ingrepen en bij bestendig gebruik en beheer aanzienlijk eenvoudiger worden. Voor de meest algemene soorten is er een vrijstelling van de verbodsbepalingen gekomen. De interpretatie van een aantal artikelen is, mede vanwege het ontbreken van Jurisprudentie, nog niet op alle onderdelen geheel helder.

Bij het toepassen van de Flora- en faunawet wordt voortaan een onderscheid gemaakt in drie categorieën van beschermende soorten:

1. *De algemene beschermde soorten;*
Hiervoor geldt ten aanzien van activiteiten in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en bestendig gebruik en beheer een vrijstelling zonder nadere voorwaarden. Ontheffing ten behoeve van andere activiteiten kan worden verleend voor het verjagen, verontrusten, verstoren en onopzettelijk doden van deze groep soorten, mits de gunstige staat van instandhouding niet in geding is. De zorgplicht blijft van kracht.
2. *De in Nederland als bedreigt beschouwde soorten;*
Hiervoor geldt een strikter beschermingsregime. Vrijstelling geldt als op basis van een goedgekeurde gedragscode wordt gewerkt. Ontheffing kan worden verleend als geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.
3. *De strikt beschermde soorten;*
Hieronder vallen alle vogel- plant- en diersoorten die vermeld staan in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn of bij Algemene Maatregel van Bestuur zijn aangewezen. Hiervoor kan geen vrijstelling of ontheffing worden verleend voor verstoring.

Voor bestendig gebruik en beheer geldt ook voor deze soorten een vrijstelling ten aanzien van de verbodsbepalingen, onder voorwaarde dat gewerkt wordt op basis van een door de

minister goedgekeurde gedragscode. Bij ruimtelijke ingrepen is altijd een ontheffing voor het overtreden van verbodsbepalingen nodig.

Naaste deze drie categorieën is er een zeldzame kleine categorie van zeldzame soorten, die voorkomen op de Bijlage II van de Habitatrichtlijn, maar niet beschermd zijn op grond van de Flora en faunawet. Derhalve bestaat er geen noodzaak of mogelijkheid om ontheffing te vragen voor ingrepen die deze soorten kunnen beïnvloeden. Deze soorten zijn echter beschermd in de Speciale Beschermingszones, die ten behoeve van deze soorten zijn ingesteld. Voor het plegen van ingrepen in zulke gebieden geldt altijd het afwegingskader van de Habitatrichtlijn.

Onderzoek plangebied

Door Faunaconsult is, in samenwerking met Aeres Milieu, een flora- en fauna-inspectie³ uitgevoerd. Daarbij werden de aanwezige biotopen beoordeeld op hun geschiktheid als habitat voor beschermde dier- en plantensoorten. Tevens werd er gezocht naar (tekenen van aanwezigheid van) beschermde planten, zoogdieren, vogels, reptielen en amfibieën. De uitkomsten van het onderzoek zijn hierna weergegeven.

Beschermde dieren uit de categorie ‘algemene soorten’: vrijstelling

Doordat er vegetatie verdwijnt zal een deel van het foerageergebied van enkele algemeen voorkomende beschermde zoogdieren en vogels verdwijnen. Holen en individuen van algemeen voorkomende zoogdieren zullen hierbij mogelijk worden verstoord of verdwijnen. Voor al deze soorten biedt de directe omgeving van het plangebied voldoende andere habitats. Voor het vernietigen van holen etc. en verstoren van beschermde zoogdieren en amfibieën van de categorie ‘algemene soorten’ voor ruimtelijke ingrepen, bestaat een vrijstelling op grond van ‘AMvB artikel 75’ van de Flora- en faunawet (Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, 2005). Er hoeft daarom geen ontheffing voor algemene soorten te worden aangevraagd.

Algemene vogels: geen directe schade

Het foerageergebied van enkele algemeen voorkomende vogels zal deels verdwijnen. Voor al deze soorten biedt de directe omgeving van het plangebied echter voldoende andere foerageergebieden. Door de vegetatie buiten het broedseizoen (dus buiten de periode 15 maart – 15 juli) te verwijderen, wordt schade aan vogelnesten, eieren of jonge vogels voorkomen.

Bosuil en mezen: aangepaste werkwijze en mitigatie

In de mezenkasten kunnen categorie 5 soorten (koolmees, pimpelmees, ringmus etc.) broeden. Dat zijn soorten waarvan de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland eist dat er middels een omgevingsscan wordt aangetoond dat er op termijn voldoende nestgelegenheid in de omgeving van het plangebied aanwezig blijft (Dienst Regelingen,

³ Faunaconsult en Aeres Milieu, Flora- en fauna-inspectie Alphensebaan 34-36 te Gilze, kenmerk AM15489, 18 januari 2016

2009b). Door de mezenestkasten buiten de periode 15 maart – 15 juli weg te halen en na afloop van de werkzaamheden weer terug te hangen, wordt het lokale voortbestaan van dergelijke vogelsoorten gewaarborgd.

Ook de bosuil is een categorie 5 soort. Wegens de verstoring door de kauwen is het zeer de vraag of de bosuil nog een tweede broedpoging in de holle boom in de voortuin van de buren zal wagen. Doordat de boom blijft behouden is er hoe dan ook geen schade aan de bosuil te verwachten. De bebouwing in het plangebied zal zelfs op een grotere afstand van de boom komen te staan.

Voorkomen doden of verwonden dieren

De in de Flora- en faunawet genoemde ‘algemene zorgplicht’ is ook op beschermde soorten uit de categorie ‘algemene soorten’ van toepassing. Beschermde diersoorten (ook die van de categorie ‘algemene soorten’) die tijdens het verwijderen van vegetatie en het vergraven van grond worden aangetroffen, moeten direct worden gevangen en na afloop van de werkzaamheden in het aangrenzende gebied worden vrijgelaten.

Conclusie

Op het gebied van flora en fauna zijn er geen belemmeringen voor het plan, wanneer voornoemde maatregelen worden getroffen. Door de vegetatie buiten het broedseizoen (dus buiten de periode 15 maart – 15 juli) te verwijderen, wordt schade aan vogelnesten, eieren of jonge vogels voorkomen.

5.8 Archeologie

Beleid

Verdrag van Malta

In 1992 heeft het parlement het Europese Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed goedgekeurd. Dit zogeheten Verdrag van Malta voorziet in een beperking van de risico's op aantasting van cultureel erfgoed. Dit kan door het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk op de oorspronkelijke vindplaats te bewaren en door de integratie van archeologie in de ruimtelijke ordening.

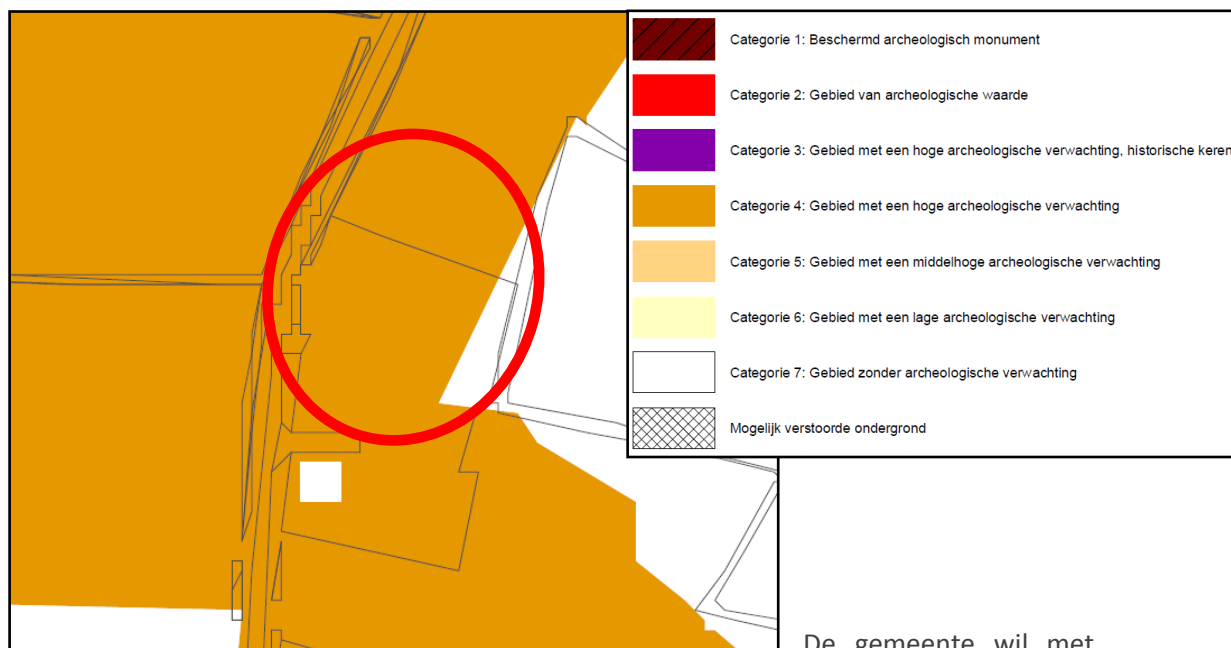
Monumentenwet

De implementatie van het Verdrag van Malta is gekomen met het in werking treden van de nieuwe Wet op de archeologische Monumentenzorg op 1 september 2007. Het belangrijkste uitgangspunt om rekening mee te houden is dat archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond behouden worden en daarmee beter geconserveerd worden. De herziening van de Monumentenwet bepaalt dat gemeenten een eigen archeologiebeleid op dienen te stellen.

Gemeentelijk archeologiebeleid

De gemeente Gilze en Rijen heeft op 26 april 2012 het ‘Beleidsplan archeologische monumentenzorg’ en een ‘Archeologische beleidskaart’ vastgesteld. Het resultaat is een archeologische beleidsadvieskaart. Op deze beleidskaart zijn verschillende waarderingen

aangebracht.



De gemeente wil met dit beleid meer maatwerk leveren door mogelijk aanwezige archeologische waarden te beschermen waar dat nodig en ruimtelijke ontwikkelingen zo min mogelijk te belemmeren op plekken waar de kans op archeologische vondsten klein is. Het beleid maakt daartoe onderscheid in gebieden met hogere en gebieden met lagere verwachtingswaarden.

De archeologische beleidsadvieskaart is opgesteld aan de hand van feitelijke bodemgegevens van het grondgebied van de gemeente. Afhankelijk van de verwachtingswaarde (hoog of laag) wordt het beleid aangescherpt of juist versoepeld. De archeologische verwachtingswaarden zijn vertaald naar de verschillende bestemmingsplannen.

Ingeval van bouwactiviteiten dient met het archeologische belang rekening te worden gehouden. Om deze belangenafweging te kunnen afdwingen, is in het bestemmingsplan Buitengebied van gemeente Gilze en Rijen een dubbelbestemming opgenomen om de waarden te beschermen. In de dubbelbestemming wordt bepaald dat voor ingrepen (werken of werkzaamheden) die een bedreiging voor (eventueel) aanwezig archeologisch erfgoed kunnen vormen, een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders vereist is.

Onderzoek plangebied

Het plangebied bevindt zich op de gemeentelijke archeologische beleidskaart in een zone met een hoge archeologische verwachting. In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een hoge archeologische verwachting. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij

bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is door Aeres Milieu een archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek⁴ door middel van boringen uitgevoerd op de planlocatie. Het doel van het booronderzoek was de in het bureauonderzoek opgestelde specifieke verwachting te toetsen. Aan de hand van deze gegevens kunnen vervolgens adviezen over de aanwezige archeologische resten, of het vervolgtraject worden opgesteld.

Uit het onderzoek blijkt dat de hoge archeologische verwachting gehandhaafd moet blijven voor alle perioden en dat alle bodemingrepen dieper dan 25 cm–mv een bedreiging vormen voor het archeologisch bodemarchief.

Conclusie

Gelet op de onderzoeksresultaten van het verkennend bureau- en booronderzoek dient een vervolgonderzoek uitgevoerd te worden door middel van een proefsleuvenonderzoek. Het proefsleuvenonderzoek wordt in het gehele plangebied uitgevoerd en heeft een dekkingsgraad van ca. 8 tot 10% waarbij in elk geval sleuven worden gelegd ter plaatse van de toekomstige bebouwing. Uit dit onderzoek dient te blijken of er behoudenswaardige archeologische resten aanwezig zijn en of deze in of ex situ behouden kunnen worden. Voorafgaand aan de sloop van de bestaande bebouwing dienen enkele proefsleuven te worden aangelegd. Indien hier behoudenswaardige archeologische resten aanwezig zijn, dient de ondergrondse sloop van de bestaande bebouwing onder archeologische begeleiding plaats te vinden. In dit bestemmingsplan is de archeologische dubbelbestemming gehandhaafd. In het kader van het omgevingsvergunningstraject zal het archeologisch vervolgonderzoek uitgevoerd moeten worden.

5.9 Cultuurhistorie

De provincie Noord-Brabant ziet cultuurhistorische waarden als een belangrijk element van de identiteit van Noord-Brabant. Cultuurhistorische waarden verdienen het om behouden te worden, maar vooral ook om als inspiratiebron te worden gebruikt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

⁴ Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek, door middel van boringen, Alphensebaan 34-36 te Gilze, kenmerk AM15489, 25 januari 2016



Figuur 2: Overzicht cultuurhistorische waardenkaart.

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is aangegeven dat in de omgeving van de planlocaties niet direct waardevolle bebouwing aanwezig is. Ten oosten van het plangebied ligt aan de Alphensebaan een cultuurhistorisch complex, zijnde de oude steenfabriek. Daar omheen liggen gronden cultuurhistorisch waardevolle groenstructuren, waarbij het gaat om houtwallen en laanbeplanting van De Leemkuilen Weilenseind. Gelet op de afstand en de aard van het plan, is de voorliggende ruimtelijke ontwikkeling niet van invloed op dit complex.

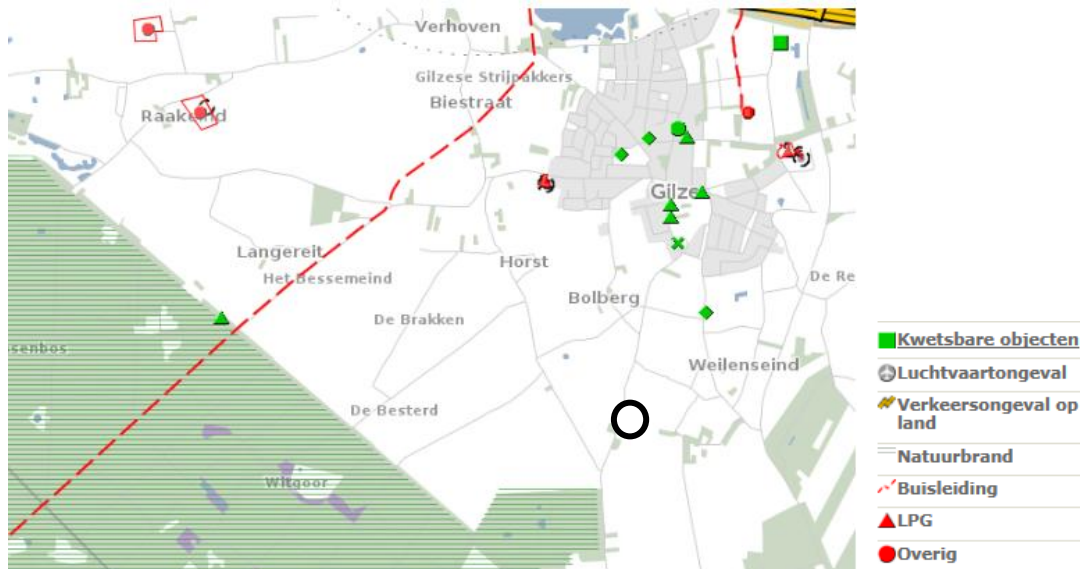
De Alphensebaan is aangewezen als een historisch geografische lijn van redelijk hoge waarde. Het verloop van de Alphensebaan wordt niet aangetast.

Conclusie

Op het gebied van cultuurhistorie zijn geen belemmeringen voor het plan.

5.10 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's voor personen ten gevolge van het gebruik van de infrastructuur op het uitvoeren van activiteiten, waarbij het met name gaat om de gevaren die de directe omgeving loopt, als er iets mis gaat bij de productie, de behandeling en/of het vervoer van gevaarlijke stoffen.



Figuur 3: Uitsnede risicokaart (Bron: www.risicokaart.nl)

In bovenstaande figuur wordt een uitsnede van de risicokaart van Nederland weergegeven met betrekking tot de planlocatie. Binnen een afstand van 250 meter van de planlocatie bevinden zich geen gevaarlijke objecten. De planlocatie valt buiten het invloed gebied van risicovolle opslagen/bedrijven en van transportleidingen en/of wegen voor vervoer van gevaarlijke stoffen. Een verantwoording groepsrisico is hierdoor niet aan de orde.

Conclusie

Er zijn geen beperkingen met betrekking tot de veiligheid van de beoogde ontwikkeling op de planlocatie.

5.11 Kabels en leidingen

Op of in de directe nabijheid van de locatie, zijn geen transportleidingen dan wel andere belangrijke kabels en leidingen gelegen, welke de realisatie van de beoogde ontwikkeling kunnen belemmeren. De KLIC-melding wordt uitgevoerd om eventuele kabels en leidingen in beeld te krijgen.

5.12 Vliegbasis Gilze-Rijen

Het initiatief is gelegen binnen één luchtvaartverkeerszone van de vliegbasis Gilze-Rijen, waardoor een hoogtebeperking is opgelegd voor aanvliegeroutes. In het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Gilze en Rijen is op de locatie Alphensebaan 34-36 de gebiedsaanduiding 'ihcs – 1' opgenomen. Binnen de aanduiding 'ihcs – 1' is de hoogte vastgesteld op 56m boven NAP. Deze hoogte is opgelegd in verband met het beschermingsgebied van in- en uitvliegfunnel van vliegtuigen. De hoogte beperking welke geldt op de planlocatie brengt geen beperkingen met zich mee voor de beoogde ontwikkeling op de planlocatie. De bouwregels maakt geen bebouwing hoger dan 12 meter mogelijk.

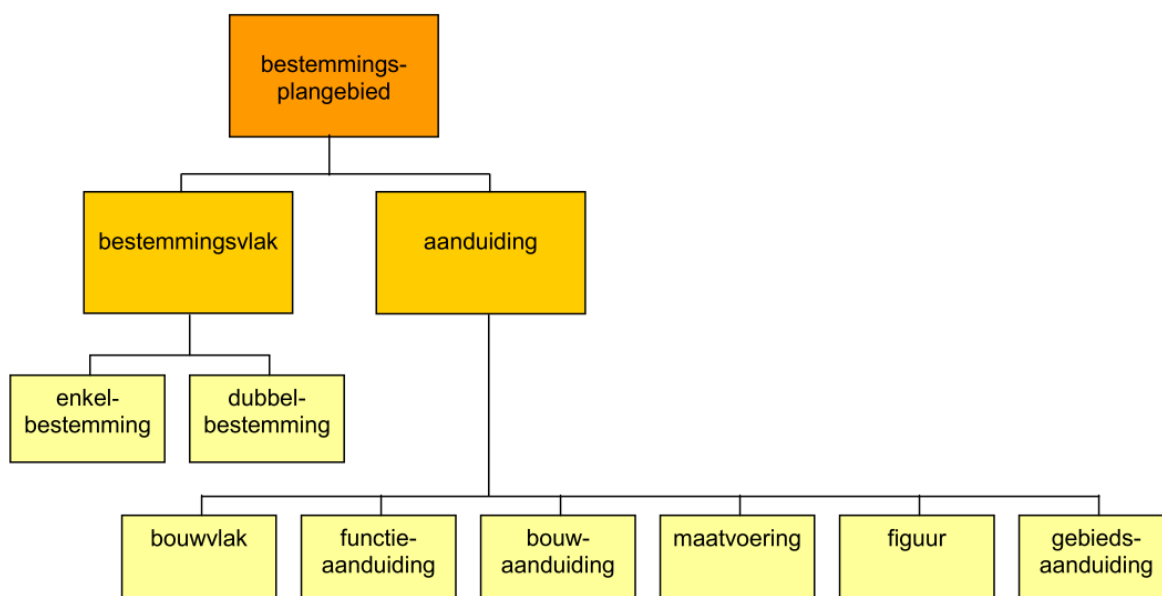
6. JURIDISCHE ASPECTEN

Dit hoofdstuk gaat in op de wijze van juridische vertaling in planregels van de voor het plangebied gewenste ontwikkeling. Om de beeldkwaliteit te bewaken kent dit bestemmingsplan een gedetailleerd karakter. In de beschrijving in hoofdlijnen is aangegeven hoe het gemeentebestuur het gewenste ruimtelijke beleid wilt realiseren. Bij toekomstige ontwikkeling vormt de beschrijving in hoofdlijnen in belangrijke mate het toetsingskader.

6.1 Planvorm

Het bestemmingsplan kan worden gekarakteriseerd als een zogenaamde partiële herziening. In een dergelijke bestemmingsregeling ligt het accent vooral op het inpassen van een kleinschalige ontwikkeling in een groter bestemmingsplan. Vooral vanwege de geringe omvang van het plangebied heeft dit plan slechts een beperkt aantal bestemmingsregels en een eenvoudig kaartbeeld. Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding met de daarbij horende planregels. Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht. De verbeelding bestaat uit één kaartblad.

De planregels zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken: inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. In de volgende paragraaf wordt de inhoud nader toegelicht. Bij het opstellen van de planregels en de verbeelding is uitgegaan van de richtlijnen “Standaard voor Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012)” De SVBP 2012 omvat verplichtingen en aanbevelingen ten aanzien van de vormgeving en indeling van de planregels en de verbeelding. De opbouw van de SVBP 2012 met betrekking tot de verbeelding in de onderstaande figuur gevisualiseerd.



6.2 Toelichting op de bestemmingen

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel wordt een aantal in het plan gebruikte begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van de begrippen beperkt en daarmee de duidelijkheid en rechtszekerheid van het plan vergroot.

Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven op welke wijze de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen – Landschapselement

Voor de bestaande en nieuw aan te planten groenvoorzieningen in het plangebied is de bestemming Groen-landschapselement opgenomen. Naast het feitelijke groen zijn binnen deze bestemming ook water en nutsvoorzieningen toegestaan.

Artikel 4 Wonen

Binnen deze bestemming zijn twee woningen toegestaan. De woningen, inclusief bijbehorende bijgebouwen en tuinen zijn als zodanig bestemd. De inhoudsmaat bedraagt maximaal 750 m³, inclusief aan- en uitbouwen. Daarnaast is 100 m² aan bijgebouwen toegestaan. In het tabel bij de regels staan verder regels aangegeven over de toegestane hoogten van gebouwen en de positionering hiervan. Specifiek is benoemd dat gebruik van de gronden ten behoeve van paardenbakken niet zijn toegestaan.

Het uitoefenen van een beroep aan huis is wel mogelijk, maar alleen nadat een omgevingsvergunning hiervoor is aangevraagd. De voorwaarden die hiervoor gelden staan in dit artikel genoemd.

Artikel 5 Waarde - Archeologie

Bouwen op gronden voorzien van de dubbelbestemming Waarde – Archeologie is uitsluitend toegestaan indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de archeologische waarden voldoende zijn vastgesteld. Archeologisch onderzoek is niet verplicht voor:

- Bouwen binnen bestaande bouwvlakken;
- Bouwen waarbij het bestaande oppervlak aan bebouwing niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik gemaakt wordt van de bestaande fundering;
- Bouwwerken met een oppervlak kleiner dan 100 m²;
- Bouwwerken die zonder graafwerkzaamheden dieper dan 25 cm en zonder heiwerkzaamheden kunnen worden geplaatst.

Artikel 6 Waarde - Landschap 4

Om de kwetsbare landschapstypen te beschermen zijn in het bestemmingsplan Buitengebied zes dubbelbestemmingen opgenomen. Waarde – Landschap 4 is voor dit plangebied van toepassing. Per landschapsgebied wordt een onderscheid gemaakt welke

mogelijkheden worden geboden voor teeltondersteunende voorzieningen en werkzaamheden waarvoor een omgevingsvergunning vereist is. De regels uit het bestemmingsplan Buitengebied zijn voor dit plan overgenomen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

In dit artikel is een regel opgenomen die voorkomt dat een al verleende bouwvergunning meegenomen word bij de beoordeling van latere bouwplannen.

Artikel 8 Algemene bouwregels

Bestaande maten

Met deze regeling wordt voorkomen dat bestaande situaties die afwijken van de maatvoering ingevolge hoofdstuk 2 - onbedoeld - geheel of gedeeltelijk onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan vallen.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van het strijdig gebruik.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

Ten aanzien van de militaire vliegbasis zijn de volgende gebiedsaanduidingen opgenomen:

- Overig IHCS (IHCS, obstakelvrije zones);
- Kernrandzone.

Vanwege de aanwezigheid van funnels gelden er hoogtebeperkingen in het plangebied. De hoogtebeperkingen worde in tegenstelling tot andere bepalingen met betrekking tot goot- en bouwhoogten, niet gemeten van peil, maar ten opzichte van NAP.

In de provinciale verordening worden verschillende bebouwingsstructuren genoemd, waarbinnen bepaalde ontwikkelingen mogelijk zouden zijn. De kernrandzone is één van die structuren. Om duidelijk te maken welke gebieden binnen het buitengebied worden aangemerkt als kernrandzone is hiervoor een aanduiding in de verbeelding opgenomen. Binnen deze zone zijn vervolgfuncties mogelijk die passen bij een meer dorpskarakter.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van de mogelijkheden tot afwijken van het bestemmingsplan.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van de mogelijkheden tot wijzigen van het bestemmingsplan.

Artikel 13 Overige regels

In de regels bij bestemmingsplannen wordt in een (toenemend) aantal gevallen met verwijzing naar een (andere) wettelijke regeling een procedure, begrip en/of functie uit die andere regeling van toepassing verklaard. Zo ook in dit bestemmingsplan.

Artikel 14 Algemene procedureregels

Bij de voorbereiding van besluiten dienen bepaalde procedureregels in acht te worden genomen. De belangen en rechtsbescherming van de burgers zijn hierdoor beter gewaarborgd. Ook op basis van het bestemmingsplan worden besluiten genomen. Teneinde rechtsbescherming te waarborgen, is in onderhavig artikel bepaald dat bij de voorbereiding van besluiten de openbare voorbereidingsprocedure van Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Ook is in dit artikel een hardheidsclausule opgenomen die ontheffing mogelijk maakt indien het hanteren van de overgangsregels leidt tot onbillijkheid jegens personen.

Artikel 16 Slotregel

Het laatste artikel “Slotregel” geeft de officiële naam van het plan aan, wanneer naar het plan wordt verwezen.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder f van het Besluit ruimtelijke ordening dient de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen te worden aangetoond. De ontwikkelingen betreffen een particulier initiatief en bevinden zich op particulier terrein. Inmiddels is een overeenkomst opgesteld tussen de initiatiefnemer en de gemeente ten behoeve van de kosten en het verhaal van eventuele planschade. Hiermee is het verhaal van kosten van de grondexploitatie over in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd en hoeft geen exploitatieplan conform Wro te worden opgesteld. Wat betreft planschade wordt het risico op planschade voorhands ingeschat op nul.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van de gemeentelijke inspraakverordening ter inzage gelegd. Daarnaast is het voorontwerp-bestemmingsplan in het kader van het zogenoemde vooroverleg, ex artikel 3.1.1. Bro toegezonden naar bestuurlijke instanties, waarbij de gelegenheid is geboden om een reactie te geven op het plan. Van dinsdag 4 april 2017 tot en met maandag 15 mei 2017 heeft het ontwerp van het bestemmingsplan 'Alphensebaan 34-36 te Gilze', voor eenieder ter inzage gelegen.

In de 'Nota van inspraak voorontwerp bestemmingsplan Alphensebaan 34 en 36 Gilze' (bijlage) zijn de ontvangen vooroverleg reacties en de ambtshalve wijzigingen aangegeven.