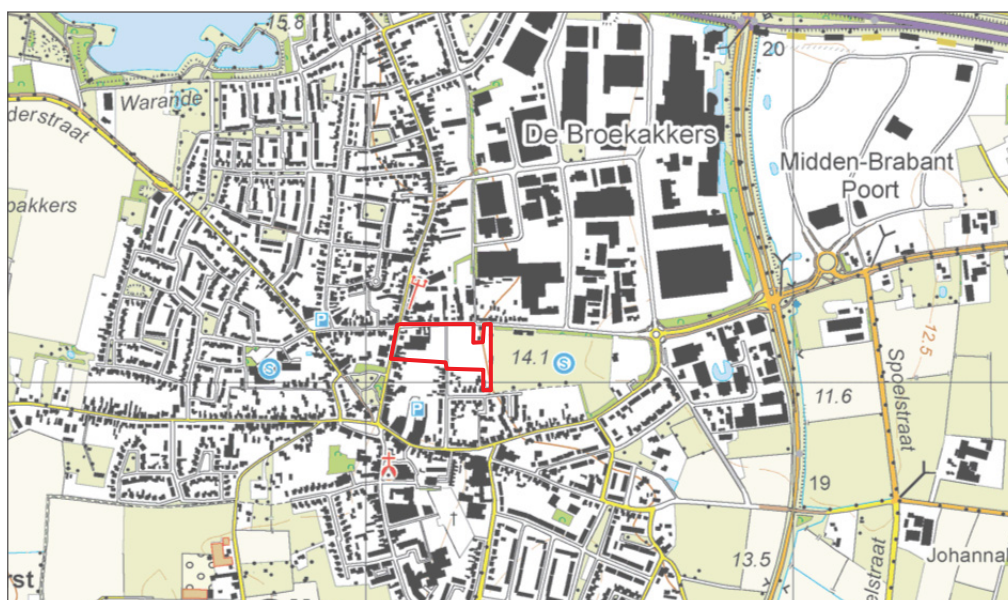


Gemeente Gilze en Rijen

Bestemmingsplan “Centrumplan Gilze - Centrumdeel” Planstatus: Vastgesteld

NL.IMRO.0784.BPCENTRUMGILZECD-VG01

19 december 2016



Gemeente Gilze en Rijen

Bestemmingsplan “Centrumplan Gilze - Centrumdeel”
Planstatus: Vastgesteld

Toelichting

NL.IMRO.0784.BPCENTRUMGILZECD-VG01

Welmers Burg Stedenbouw
19 december 2016

Inhoud

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doelstelling	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Bij het plan behorende stukken	8
1.5	Leeswijzer	9
2	Beleidskader	11
2.1	Rijksbeleid	11
2.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	11
2.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	11
2.1.3	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	17
2.2	Provinciaal beleid	18
2.2.1	Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant	18
2.2.2	Verordening ruimte Noord-Brabant	19
2.3	Regionaal beleid	20
2.3.1	Regio Hart van Brabant - Afsprakenkader Detailhandel	20
2.3.2	Regionale agenda Wonen 2016, deel A	21
2.4	Gemeentelijk beleid	22
2.4.1	Structuurvisie stedelijk gebied	22
2.4.2	Woonvisie	23
2.4.3	Welstandsbeleid	24
2.4.4	Groenstructuurplan	26
2.4.5	Duurzaam bouwen	27
2.4.6	Erfgoedverordening	27
2.4.7	Vliegbasis Gilze-Rijen	27
3	Beschrijving bestaande situatie	29
3.1	Historische ontwikkeling	29
3.2	Bestaande situatie	29
3.3	Beoogde ontwikkeling	30
4	Planontwikkeling	33
4.1	Ruimtelijke hoofdopzet	33
4.2	Plan in onderdelen	34
4.3	Beeldkwaliteit	36
5	Milieuhygiënische en planologische aspecten	39
5.1	Algemeen	39
5.2	Milieueffectenrapportage	39
5.3	Verkeer	39
5.4	Akoestisch onderzoek	41
5.5	Milieuhinder	44

5.6	Luchtkwaliteit	45
5.7	Externe veiligheid	46
5.8	Watertoets	48
5.9	Archeologie	53
5.10	Cultuurhistorie	55
5.11	Natuurtoets	58
5.12	Bodem	60
5.13	Kabels en leidingen	60
6	Juridische planopzet	61
6.1	Systemathiek van de regels	61
6.2	Beschrijving van de bestemmingen	62
7	Economische uitvoerbaarheid	65
7.1	Financiële uitvoerbaarheid	65
8	Maatschappelijke haalbaarheid	67
8.1	Inspraak en vooroverleg	67
	Overzicht van losse bijlagen	69



Figuur 1: Topografische kaart, Globale ligging van het plangebied (rood omlijnd)



Figuur 2: Luchtfoto, Globale begrenzing van het plangebied (rood omlijnd)

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

In de dorpskern 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 gronden van de voetbal- en tennisvereniging van Gilze.

Voor de ontwikkeling van de terreinen van de voormalige voetbal- en tennisvelden (het parkdeel) is in november 2014 het bestemmingsplan vastgesteld om de beoogde woonontwikkeling mogelijk te maken. De uitvoering van dit deel van het plan is inmiddels gestart.

Voor de ontwikkeling van de voormalige bedrijfslocaties is een nieuwbouwplan opgesteld. Dit betreft het centrumdeel van het centrumplan Gilze. Het plan gaat uit van realisatie van een sterk en compact centrum.

In het plan is ruimte voor een supermarkt. Dit betreft een verplaatser van elders binnen de kern van Gilze. Om dit ook juridisch planologisch te ondersteunen heeft de gemeente ook een bestemmingsplan in procedure gebracht voor de huidige supermarktlocatie aan de Nieuwstraat, waarbij de supermarkt wordt wegbestemd.

Daarnaast biedt het plan, aan het nieuw te ontwikkelen pleintje, ruimte voor dagwinkels. Ook biedt het plan ruimte voor maatschappelijke voorzieningen. Dit kan het centrumgebied verder versterken. Tot slot biedt het plan ruimte voor woningen in verschillende categorieën.

De voorgenomen ontwikkeling is strijdig met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Om deze strijdigheid op te heffen is dit bestemmingsplan opgesteld. Het plan biedt een passend juridisch-planologisch kader voor het voorgenomen Centrumplan Gilze - Centrumdeel.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het projectgebied van het Centrumplan Gilze ligt centraal in de dorpskern en strekt zich uit vanaf de entree aan de oostzijde van het dorp (rotonde Tilburgsebaan) tot aan de Nieuwstraat. Aan de noordzijde wordt de locatie begrensd door de Lange Wagenstraat en aan de zuidzijde door de Aalstraat.

De locatie valt uiteen in twee plandelen. Het westelijk plandeel betreft een voormalige bedrijfslocatie waar een melkfabriek en garagebedrijf gevestigd waren. Inmiddels zijn de gebouwen gesloopt en ligt het terrein braak. Dit is het Centrumdeel en ligt geheel ten westen van de bomensingel in het hart van de locatie tussen de Heuvelstraat en de Lange Wagenstraat.

Het oostelijk plandeel betreft de voormalige voetbalvelden en het tennispark. Dit betreft het Parkdeel en ligt ten oosten van de bomensingel tussen de Heuvelstraat en de Lange Wagenstraat. De locatie wordt overwegend omgeven door woonfuncties. Ten noorden van de Lange Wagenstraat bevindt zich bedrijventerrein Broekakkers.

Het totale projectgebied heeft een omvang van circa 8,3 hectare. Dit bestemmingsplan heeft uitsluitend betrekking op het westelijk gelegen Centrumdeel met een omvang van circa 2,3 hectare. Op de hiernaast weergegeven afbeeldingen is de globale ligging van het plangebied van dit bestemmingsplan alsmede de planbegrenzing weergegeven.

1.3 Vigerend bestemmingsplannen

Binnen het plangebied gelden tot het in werking treden van het onderhavige bestemmingsplan de volgende plannen:

- bestemmingsplan 'Kern Gilze', vastgesteld door de gemeenteraad op 28 mei 2001.

Voor een gedeelte van de gronden is goedkeuring onthouden. Hier geldt nog het voorgaande bestemmingsplan:

- bestemmingsplan 'Kern Gilze, bebouwde kom', vastgesteld op 14 november 1957.

Bestemmingsplan 'Kern Gilze' 2001

De gronden binnen het plangebied die zich langs de Lange Wagenstraat en de Nieuwstraat bevinden, zijn ondergebracht in het bestemmingsplan 'Kern Gilze'. In dit bestemmingsplan zijn de gronden bestemd voor "centrumgebied", "gemengd gebied", "woongebied" en "verkeer en verblijf - parkeren". Tevens hebben de gronden de aanduiding halfopen bebouwing en een goothoogte van 3-6 meter. De binnen het plangebied vigerende bestemmingen zijn:

Centrumgebied

De gronden die bestemd zijn als "Centrumgebied" zijn het voorkeursgebied voor de concentratie van voorzieningen. Er wordt binnen deze bestemming gestreefd naar verdere concentratie van lokale detailhandel. Voor een deel van de gronden, die in het vigerend bestemmingsplan bestemd zijn als "Centrumgebied", is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van deze gronden te wijzigen voor de vestiging van een supermarkt met woningen of de vestiging van sociaal-maatschappelijke en -culturele doeleinden en/of de vestiging van andere centrumfuncties zoals omschreven in de doeleindenomschrijving van de bestemming "Centrumgebied".

Gemengd gebied

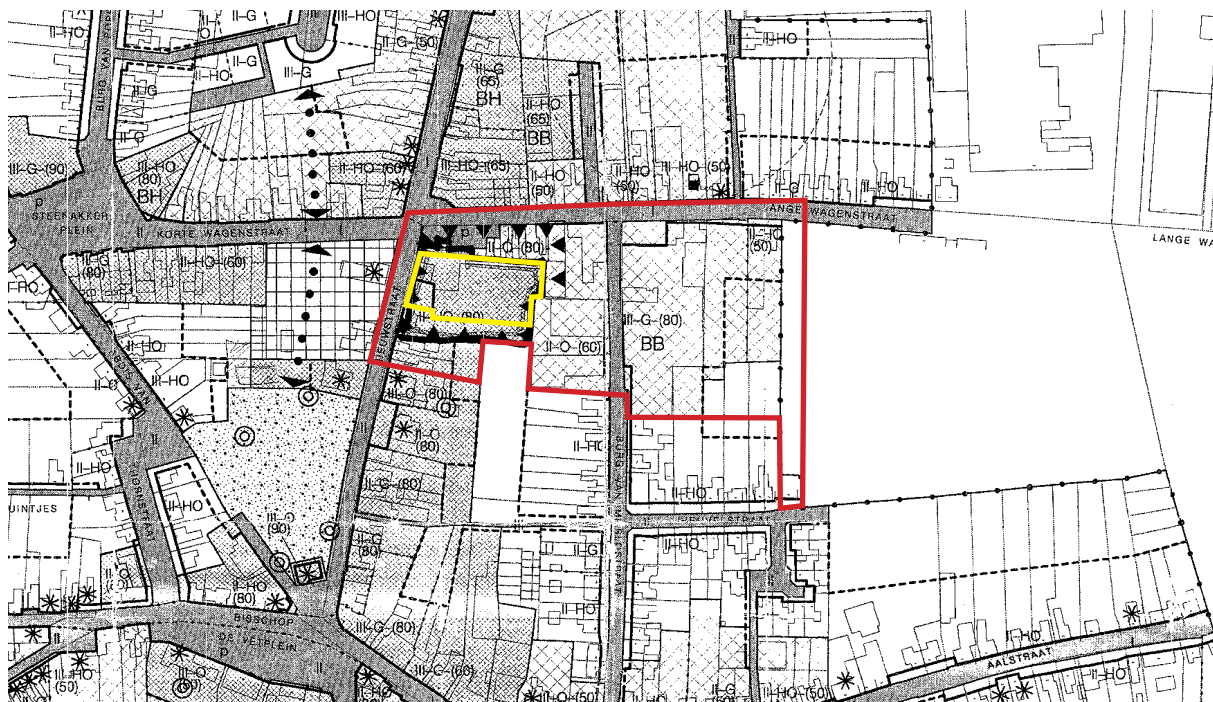
Het gebied, waarin in het vigerend bestemmingsplan de gronden de bestemming "Gemengd gebied" hebben, is het overgangsgebied tussen het centrum en de woonwijken. Het gebied wordt gekenmerkt door een afwisselende functionele opbouw bestaande uit een mengvorm van wonen en niet-woonfuncties. De gronden zijn onder andere bestemd voor: kantoren zonder baliefunctie, kleinschalige maatschappelijke en culturele voorzieningen, publiekverzendend ambacht en dienstverlening, bedrijven en wonen in vrijstaande, halfvrijstaande en aaneengebouwde woningen en appartementen.

Het gemengd gebied bestaat uit de oude linten, die nabij het centrum, smaller worden. Deze linten sluiten aan op de karakteristiek van de woonwijken maar ook op de ruimtelijke karakteristiek van het centrum. Binnen de bestemming Centrumgebied zijn ter plaatse van de aanduiding 'Bestaand Bedrijf' (BB) de bestaande (voormalige) bedrijven mogelijk.

Verkeer en verblijf - parkeren

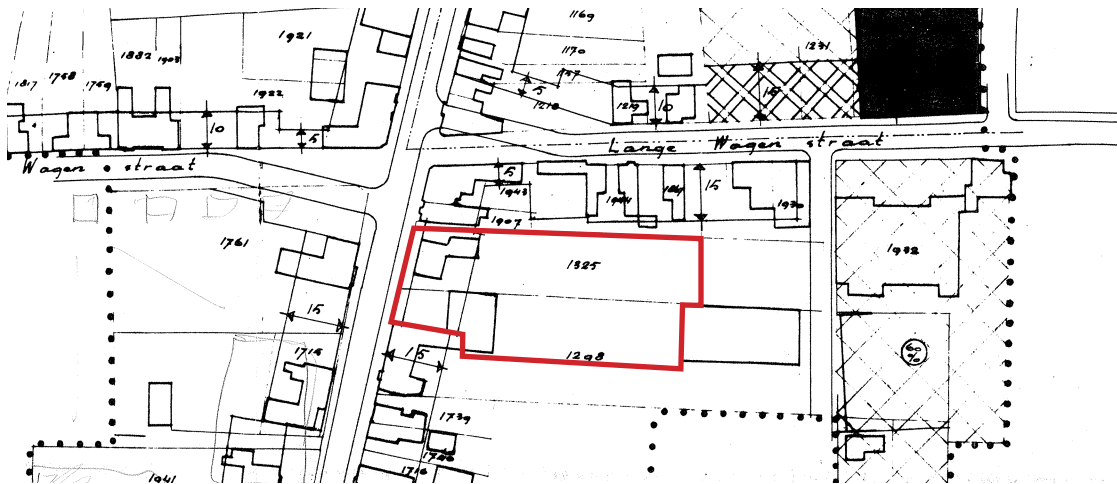
De gronden met de bestemming "Verkeer en verblijf" zijn in het vigerend bestemmingsplan bestemd voor verkeers- en verblijfsdoeleinden in de vorm van: gebiedsontsluitingsweg, erftoegangsweg, fiets en/of voetpad, geconcentreerd parkeren ter plaatse van de aanduiding op de plankaart, groenvoorziening ter plaatse van de aanduiding op de plankaart, kunstobjecten en het behoud en/of herstel van de 'monumentale bomen' zoals aangeduid op de plankaart.

De gronden die binnen het plangebied bestemd zijn als "Verkeer en verblijf" hebben de aanduiding parkeren, waarbij als uitgangspunt geldt dat per woning tenminste 1,0 tot 1,3 parkeerplaats aanwezig zijn inclusief parkeren op eigen perceel. Tevens geldt als uitgangspunt dat de benodigde parkeermogelijkheden ten behoeve van niet- woondoeleinden zoveel mogelijk op het eigen perceel, dan wel in het in de directe omgeving aanwezig openbaar gebied worden veiliggesteld.



bestemmingen		aanduidingen	
art. 3 centrumgebied			grens van het bestemmingsplan
art. 4 centrumgebied (nader uit te werken)			verkooppunt voor motorbrandstoffen met L.P.G. toegestaan
art. 5 gemengd gebied			L.P.G.-cirkel
art. 6 woongebied			cirkel vuurverkopslagplaats
art. 7 maatschappelijke en culturele voorziening		I	goedthoogte van hoofdgebouwen lager dan 4 meter
art. 8 park		II	goedthoogte van hoofdgebouwen 3 - 6 meter
art. 9 begraafplaats		III	goedthoogte van hoofdgebouwen 6 - 9 meter
art. 10 nutsvoorzieningen			afwijkende maximale hoogte (tevens met maximale hoogte)
art. 11 verkeer en verblijf		(60)	bebouwingspercentage
gebiedsontsluitingsweg		O	open bebouwing
erfdoelgangweg		HO	half open bebouwing
fiets- en /of voetpad		G	gesloten bebouwing
parkeren		GS	woongebied gestapelde bebouwing
groenvoorziening			begrenzing tussen diverse bebouwings- en gebruiksruimte
			bebouwingsgrens I (voor hoofdgebouwen tevens hoofdrolle)
			bebouwingsgrens II
			monumentale bomen
			cultuurhistorisch waardevolle en/of beeldbepalende panden
		BB	bestaand bedrijf
		BH	bestaande horeca
		VW	vuurwerkopslagplaats
			gebied waarvoor een wijzigingsbevoegdheid geldt
			langzaamverkeersroute

Figuur 3: Vigerend bestemmingsplan 'Kern Gilze', vastgesteld op 28 mei 2001
 plangebied in rood aangegeven, geel omlijnd het gedeelte van de gronden waarvoor goedkeuring is onthouden
 binnen het gele gebied geldt het bestemmingsplan 'Kern Gilze, bebouwde kom' vastgesteld op 14 nov.1957



Figuur 4: Plankaart bestemmingsplan 'Kern Gilze, bebouwde kom' 1957
de gronden waarvoor dit bestemmingsplan geldt zijn rood omlijnd

i

Bestemmingsplan 'Kern Gilze, bebouwde kom' 1957

Voor een gedeelte van de gronden is goedkeuring onthouden op het in 2001 vastgestelde bestemmingsplan. Dit betreft perceel gemeente Gilze Rijen, sectie L nummer 585. Hiervoor geldt het voorgaande bestemmingsplan 'Kern Gilze, bebouwde kom', vastgesteld door de gemeenteraad op 14 november 1957.

In dit bestemmingsplan is voor de gronden van betreffend perceel 'artikel 5, gronden aangewezen om te worden bebouwd met woningen en winkels' van toepassing. De gronden zijn bestemd voor woningen, kantoren, winkels, cafés en daarmee naar oordeel van burgemeester en wethouders gelijk te stellen inrichtingen (garagebedrijf).

Daarbij moet aan een aantal eisen worden voldaan. Zo mogen er uitsluitend gebouwen worden opgericht binnen de bebouwingsstrook en dient de voorgevel naar de weg gekeerd te zijn.

Hoofdgebouwen zijn maximaal 15 meter diep vanaf de bebouwingsgrens. Er mag tot op de zijdelingse perceelsgrens gebouwd worden.

1.4 De bij het plan behorende stukken

Het onderhavige bestemmingsplan 'Centrumplan Gilze - Centrumdeel' is een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan dat de realisatie van woningbouw en commerciële functies binnen het plangebied mogelijk maakt. Er is gekozen voor een systematiek die de stedenbouwkundige hoofdstructuur vastlegt, maar tegelijkertijd enige flexibiliteit biedt bij de invulling daarvan.

Het 'Centrumplan Gilze - Centrumdeel' bestaat uit een verbeelding en regels en gaat vergezeld van een toelichting.

Verbeelding

Op de verbeelding zijn onder meer de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven met bijbehorende verklaring.

Regels

De regels bevatten de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen.

Toelichting

In de toelichting wordt de opzet van het plan beschreven en zijn de aan het plan ten grondslag liggende gedachten vermeld. Hierbij komen onder andere het beleidskader, de huidige en toekomstige situatie van het plangebied en omgeving, de juridische regeling en de economische uitvoerbaarheid aan de orde. Tevens wordt er verslag gedaan van de resultaten van het over het plan gevoerde overleg en inspraak.

Bijlagen

Bij deze toelichting is een aantal bijlagen gevoegd. Dit betreft onder andere onderzoeken op een reeks milieutechnische thema's als bodem, akoestiek, verkeer, natuur en water.

Omdat de gronden in het plangebied voor een groot deel niet in eigendom zijn bij de gemeente en overige eigenaren niet in staat zijn om een volledig object te kunnen realiseren op hun eigendommen vindt verhaal van kosten voor dit bestemmingsplan plaats via het exploitatieplan. Het exploitatieplan is als bijlage bij de toelichting van dit bestemmingsplan gevoegd.

Tenslotte is er een beeldkwaliteitplan voor het centrumdeel opgesteld. Hierin worden de kwaliteitsaspecten en richtlijnen voor de uitwerking van gebouwen en inrichting van de openbare ruimte vastgelegd. Het beeldkwaliteitplan is een bijlage bij de regels van dit bestemmingsplan. Voor de overige bijlagen wordt verwezen naar het overzicht opgenomen achterin deze toelichting.

1.5 Leeswijzer

In de toelichting komen de volgende aspecten aan de orde:

- In hoofdstuk 2 wordt in het kort het beleidskader voor het bestemmingsplan besproken;
- In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de bestaande situatie in het plangebied. Daarnaast wordt aandacht besteed aan de historie van het gebied, de ruimtelijke structuur, de water- en groenstructuur;
- In hoofdstuk 4 wordt de ruimtelijke hoofddopzet beschreven en wordt het ruimtelijk plan op verschillende thema's nader toegelicht;
- In hoofdstuk 5 komen de milieu- en omgevingsaspecten aan de orde. Ondermeer worden de aspecten luchtkwaliteit, bodem, waterhuishouding en flora- en fauna beschreven;
- Hoofdstuk 6 vormt een toelichting op het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan, de regels en verbeelding;
- Hoofdstuk 7 licht de financieel economische haalbaarheid toe;
- Tot slot komt in hoofdstuk 8 de maatschappelijk haalbaarheid aan de orde.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het bovenlokaal ruimtelijk beleid. Het betreft rijksbeleid, dat dient door te werken in dit bestemmingsplan. Vervolgens wordt een beschrijving van de belangrijkste beleidsdocumenten op regionaal en gemeentelijk niveau, voor zover relevant voor het plangebied, gegeven.

Als relevante ruimtelijke bovenlokale plannen moeten worden gezien:

- Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (13 maart 2012)
- Ladder voor duurzame verstedelijking (1 oktober 2012)
- Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (30 december 2011)

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Per 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Een van de centrale uitgangspunten is de scheiding tussen beleid en normstelling. Het beleid wordt in eerste aanzet vormgegeven in een structuurvisie en is juridisch alleen nog bindend voor de rijksoverheid. Naast integraal planologisch beleid, kunnen bij Algemene Maatregel van Bestuur regels worden gesteld omtrent onder andere bestemmingsplannen. De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Dit betekent dat respectievelijk provinciale inpassingsplannen en gemeentelijke bestemmingsplannen daarop moeten worden afgestemd.

De kaders van het nieuwe rijksbeleid zijn opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) die op 13 maart 2012 door de Minister van I&M is vastgesteld. In een brief van 9 juli 2012 heeft de minister van Infrastructuur en Milieu bij de Eerste Kamercommissie aangegeven uitvoering aan de SVIR te willen geven. De SVIR vervangt de Nota Ruimte en heeft als streven “Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig”. In de SVIR zijn 13 nationale belangen gedefinieerd, waaronder het versterken van de mainportfuncties en het verbeteren van de rijksinfrastructuur, het behoud van erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde en ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora en fauna.

De belangrijkste nationale belangen die gevolgen hebben voor dit bestemmingsplan zijn als volgt geformuleerd:

- Efficiënt gebruik van de ondergrond;
- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
- Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora en faunasoorten.

Doorwerking in het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan betreft een herontwikkeling van voormalige bedrijfslocaties. Daarmee wordt ingespeeld op een zorgvuldig ruimtegebruik. Daarnaast wordt in dit bestemmingsplan uitvoerig ingegaan op de relevante milieuaspecten zoals bodemkwaliteit en externe veiligheid.

2.1.2. Ladder voor duurzame verstedelijking (2012)

De ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in artikel 3.1.6 tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het genoemde artikel bepaalt dat indien een bestemmingsplan voorziet in een

‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’, in de toelichting bij het bestemmingsplan de treden van de ladder moet worden verantwoord. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt beoogd het belang van een goede ruimtelijke ordening te dienen, door bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen rekening te houden met een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder voor duurzame verstedelijking leidt tot een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit is concreet als volgt geregeld in artikel 3.1.6 tweede lid van het Bro:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;*
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;*
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.”*

De voorwaarden, genoemd onder a tot en met c zijn de zogenoemde “treden” van de ladder. Ter toelichting op die treden strekt het navolgende.

Trede 1 verplicht de gemeenteraad om nieuwe stedelijke ontwikkelingen af te stemmen op de geconstateerde actuele behoefte en dit ook regionaal af te stemmen. Op deze wijze wordt over- en ondercapaciteit zoveel mogelijk voorkomen. Of de behoefte actueel is, wordt onder meer bepaald aan de hand van de vraag of reeds elders in de regio een stedelijke ontwikkeling is gepland of plaatsvindt die in die behoefte kan voorzien. Het passende regionale schaalniveau wordt in het algemeen voornamelijk bepaald door het woon-werkverkeer. De behoefte dient te worden afgewogen tegen het bestaande aanbod.

Trede 2 vraagt om te beoordelen of de beoogde ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied in de betreffende regio kan worden gerealiseerd. Dit betekent dat wordt gezien of binnen bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien door middel van herstructurering, transformatie of anderszins. Onderdeel hiervan is dat wordt bekeken of leegstaande verstedelijkingsruimte door het treffen van kwalitatieve maatregelen in de behoefte kan voorzien.

Trede 3 bepaalt dat, indien blijkt dat de beoogde ontwikkeling niet binnen het bestaande stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaats vinden, moet worden beoordeeld in hoeverre de ontwikkeling mogelijk is op locaties die al ontsloten zijn of ontsloten worden door verschillende modaliteiten op een schaal die passend is bij de beoogde ontwikkeling.

De Ladder voor duurzame verstedelijking dient te worden toegepast indien er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Ten aanzien van de detailhandel is het de vraag of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Per saldo is er in juridisch-planologische zin nauwelijks sprake van uitbreiding van de detailhandel vanwege het feit dat er op grond van het plan nauwelijks sprake is van een toename van het ruimtebeslag voor detailhandel ten opzichte van de mogelijkheden binnen het vigerende planologisch kader. Zie bijlage 4 van de ruimtelijk functionele onderbouwing voor een nadere toelichting. Uit recente jurisprudentie blijkt dat een bestemmingsplan dat ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan geen uitbreiding van de maximaal toegelaten oppervlakte aan bedrijfsbebouwing mogelijk maakt, maar alleen een planologische functiewijziging, in beginsel niet voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro.

In juridische zin is voldoende aanleiding om aan te nemen dat sec voor de detailhandel er in het kader van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet volledig sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Voor de niet-detailhandelsfuncties is geen saldering van de netto toevoeging in juridisch-planologische zin onderzocht. Desalniettemin moet worden geconstateerd dat deze functies

eerder ook al mogelijk waren in het bestemmingsplan. Zekerheidshalve is voor alle functies die mogelijk worden gemaakt in het bestemmingsplan, de ladder doorlopen.

Doorwerking in het bestemmingsplan

Eerste trede, actuele regionale behoefte

Het planinitiatief speelt in kwalitatieve zin in op een actuele regionale behoefte. Het centrumplan en daarmee de ontwikkeling van fase 2 draagt in hoge mate bij aan een versterking en daarmee het toekomstbestendig maken van het centrum van Gilze. Gilze-centrum heeft een sterk versnipperde en langgerekte ruimtelijk-functionele structuur. Vanuit het planinitiatief wordt ingezet om de structuur van het centrum aanzienlijk te versterken, waarbij de huidige lokaal-verzorgende functie gehandhaafd blijft. Voor de detailhandel is de verplaatsing en modernisering van de supermarkt een belangrijke ontwikkeling. De verplaatsing is in het bestemmingsplan geborgd via een voorwaardelijke verplichting. Daarnaast zet de gemeente ook voor andere voorzieningen zoveel mogelijk in op verplaatsers. Hierdoor ontstaat concentratie van centrumfuncties en kan het verspreide en versnipperde voorzieningenaanbod in Gilze worden beperkt, wat vanuit beleidsmatig oogpunt een belangrijke doelstelling is (zowel provinciaal, regionaal als lokaal). Doordat de bouwvlakken (met uitzondering van de woonvlakken) een centrumbestemming hebben, bestaat relatief veel flexibiliteit. Hierdoor kan goed worden aangesloten op de behoefte en is het risico op leegstand beperkt. Door verschillende functies in het centrum te concentreren, ontstaat meer synergiewerking tussen de functies en krijgt het centrum van Gilze meer kritische massa. De ontwikkeling zal de algehele ruimtelijke kwaliteit van het centrum van Gilze in de vorm van functionaliteit, duurzaamheid en aantrekkelijkheid verbeteren.

Onderstaand wordt de eerste trede van de ladder per functie doorlopen.

Detailhandel

Voor wat betreft de eerste trede moet op basis van de ruimtelijk functionele onderbouwing van BRO geconstateerd worden dat er in Gilze theoretisch enige distributieve ruimte bestaat voor uitbreiding van het winkelaanbod in de dagelijkse artikelensector. Indien de Emté verplaatst is een uitbreiding van de Emté van 1.035 m² wvo naar 1.275 m² wvo in kwantitatieve zin mogelijk. De theoretisch berekende uitbreidingsruimte wordt bij een uitbreiding en verplaatsing van Jumbo (van 700 m² wvo naar 1.275 m² wvo), en als rekening wordt gehouden met de onbenutte plancapaciteit van Emté (ca. 165 m² wvo) beperkt overschreden. De effecten hiervan zijn zeker niet onaanvaardbaar, zoals verderop wordt onderbouwd. Met betrekking tot de niet-dagelijkse sector is in kwantitatieve zin theoretisch geen distributieve uitbreidingsruimte beschikbaar. De aanwezigheid van kwantitatieve distributieve ruimte is in dit kader echter minder relevant. Dit is enerzijds omdat het planinitiatief inzet op verplaatsing van bestaand aanbod (zowel dagelijks als niet-dagelijks) en anderzijds omdat er per saldo in juridisch-planologische zin nauwelijks sprake is van een toevoeging van nieuwe detailhandel (zie bijlage 4 van de ruimtelijke functionele onderbouwing).

Het planinitiatief speelt in kwalitatieve zin in op een actuele regionale behoefte. Een supermarkt van moderne omvang, met ruimte parkeermogelijkheden en een goede bereikbaarheid in het centrum van Gilze zal bijdragen aan een betere consumentenverzorging omdat ingespeeld wordt op actuele trends in vraag en aanbod op het gebied van aankopen in de dagelijkse sector (o.a. gemak, comfort, keuzemogelijkheden voor de consument). Een supermarkt op de beoogde nieuwe locatie zal een belangrijke trekker zijn voor het centrum van Gilze. Middels combinatiebezoek kan het centrumaanbod ook profiteren van de trekkracht (en bronpuntfunctie) van de supermarkt. Een verplaatsing van Jumbo heeft de voorkeur, omdat dan een haltermodel ontstaat met twee supermarkten aan de rand van een compact centrumgebied. Een verplaatsing en uitbreiding van Jumbo voorkomt scheefgroei naar omvang tussen beide supermarkten, wat een positief effect heeft op het functioneren van het centrum van Gilze.

De supermarktverplaatsing zal tevens het omringende woongebied ontlasten van het laad-, los- en bezoekersverkeer. De planlocatie biedt een betere verkeerssituatie, waar-door het effect

op de woonomgeving en leefkwaliteit rondom de achterblijvende Jumbo-locatie verbetert. De supermarktontwikkeling is tevens een belangrijke katalysator voor de verdere (her)ontwikkeling van het centrumgebied.

Het bestemmingsplan biedt verder de mogelijkheid tot vestiging voor overige detailhandel in zowel de dagelijkse als niet-dagelijkse sector of andere commerciële voorzieningen. Deze detailhandel zal vooral een ondersteunende functie vervullen. Het mogelijk maken van detailhandel binnen het plangebied draagt bij aan sterkere ruimtelijke concentratie in het centrumgebied. De kritische massa van het aanbod in het centrum van Gilze neemt hierdoor verder toe, wat de algehele aantrekkelijkheid verhoogt. Bovendien biedt het kansen voor bestaande ondernemers in Gilze om te verplaatsen naar een betere, meer centrale locatie in Gilze. Dit laatste geldt ook voor ondernemers in andere publieksgerichte sectoren, zoals horeca. Bij verplaatsing van winkels uit Gilze naar het centrumplan, zal het solitaire en verspreide winkelaanbod in Gilze ook afnemen.

Het is op voorhand niet volledig uit te sluiten dat er door de veranderende concurrentieverhoudingen mogelijke effecten zullen zijn op bestaande supermarkten of andere dagelijkse of niet-dagelijkse artikelenwinkels in Gilze of omgeving. Ondanks de beperkte distributieve uitbreidingsruimte, acht BRO de kans klein dat er sprake zal zijn van onaanvaardbare effecten op de consumentenverzorging en/of de detailhandelsstructuur. Voorwaarde voor de supermarkt is dat het om een verplaatser moet gaan, waardoor de nieuwvestiging van een derde supermarkt in Gilze wordt uitgesloten. Dit is geborgd in het bestemmingsplan middels een voorwaardelijke verplichting. Ten aanzien van de overige detailhandel (maximaal 1.050 m² bvo) is de kans klein dat deze winkelruimte volledig wordt ingevuld met nieuwe aanbieders. Het bestedingspotentieel in Gilze is beperkt en ook hier is het waarschijnlijk dat het grotendeels om verplaatsters zal gaan. De meest geschikte kandidaten zijn de aanbieders die nu aan de rand van het (versnipperde) centrum liggen. Het biedt deze ondernemers de kans op een beter perspectief. Het tegengaan van versnippering en het compacter maken van het centrum heeft per saldo een positief effect op de consumentenverzorging en de detailhandelsstructuur. Het verzorgingsniveau zal behouden blijven. Bovendien is er op de beoogde locatie op basis van het vigerende bestemmingsplan reeds ook al 1.196 m² bvo detailhandel mogelijk. Daarmee impliceert het plan een afname van m² bvo detailhandel (wat betreft de overige detailhandel, niet zijnde een supermarkt). Ook wordt de achterblijvende supermarktlocatie wegbestemd. Het aantal vierkante meter detailhandel (inclusief supermarkt) neemt daardoor in juridisch-planologische zin nauwelijks toe. Het betreft een toename van per saldo 354 m² bvo (= ca. 266 m² wvo). De beperkte juridisch-planologische toename van detailhandel heeft volledig betrekking op de supermarkt. Per saldo is voor overige detailhandel sprake van een afname van het aantal detailhandelsmeters, zie hiervoor ook onderstaande salderingstabel. Per saldo leidt het planinitiatief tot een positief effect op het leef-, woon- en ondernemersklimaat in Gilze.

	Bestaande situatie (m ² bvo)	Nieuwe situatie (m ² bvo)	Saldo (m ² bvo)
Supermarkt	950	1.700	+750
Overige detailhandel	1.196	1.050	-146
(vigerende planologische situatie)			
Novy	250	-	-250
Totaal	2.396	2.750	+354

Figuur 5: Saldering bestaande versus nieuwe bestemmingsplanmatige capaciteit

Gilze-centrum wordt in de detailhandelsfoto benoemd als lokaal-verzorgend centrum. Het aanbod in Gilze-centrum heeft daarmee primair een verzorgende functie voor de inwoners van de kern Gilze. De beoogde detailhandelsontwikkelingen binnen het centrumplan van Gilze sluiten aan bij de lokaal-verzorgende functie van het centrum. Hierdoor zullen de effecten op kernen rondom Gilze, zoals Rijen, beperkt zijn.

Horeca

Het horeca-aanbod in Gilze is relatief beperkt. Realisatie van horeca rondom het plein zal de verblijfsfunctie van het centrum verhogen en de aantrekkelijkheid van het centrum vergroten. Dergelijke horeca past binnen het profiel van een centrum als dat van Gilze en draagt bij aan de verlevendiging en de beleevingswaarde van het centrumgebied. Vestiging van horeca was in het vigerend bestemmingsplan reeds voorzien. Het is op voorhand niet uit te sluiten dat door de komst van een nieuwe horecagelegenheid (in combinatie met andere factoren) een bestaande zaak zal verdwijnen. Voor de consumentenverzorging of de aanbodstructuur zal dat echter geen onaanvaardbare effecten hebben omdat er op een centrale locatie in het centrum ook nieuw aanbod bij gekomen is.

Wonen

Naast detailhandel en andere commerciële voorzieningen biedt het bestemmingsplan ook ruimte voor wooneenheden. In de onderbouwing van het Bestemmingsplan Centrumplan Gilze – Parkdeel is eerder de actuele regionale behoefte aangetoond voor de woningbouw. Wij sluiten aan bij deze onderbouwing, die tevens is opgenomen in de bijlage van de ruimtelijk functionele onderbouwing van BRO. Hieruit blijkt dat er sprake is van een actuele regionale behoefte.

Als aanvulling op de reeds uitgevoerde onderbouwing is inzicht gegeven in de kwantitatieve behoefte van de plancapaciteit in Fase 2 specifiek. Uit de analyse blijkt dat de gemeente Gilze en Rijen over de periode 2016 tot en met 2020 nog minstens 574 woningen moet toevoegen. Dit betekent dat het aantal wooneenheden zoals gepland in het planinitiatief (maximaal 81) past binnen de woningbouwopgave van de gemeente. Hierbij moet echter ook rekening worden gehouden met het totale woningbouwprogramma van de gemeente. In de periode 1 januari 2016 tot en met 1 mei 2016 zijn netto 16 (met verrekening sloop, toevoeging anderszins, etc.) woningen toegevoegd. Tot en met 2020 kunnen netto nog 558 woningen worden toegevoegd.

De gemeente Gilze en Rijen heeft tot 2021 ca. 645 woningen in het programma opgenomen. Dit betekent voor de korte termijn een overschrijding van de woningbouwafspraken met de regiogemeenten en provincie van 87 woningen. Er dient te worden benadrukt dat het woningbouwprogramma een dynamisch geheel is waarin nagenoeg dagelijks wijzigingen voorkomen door toevoeging, gereedmelding, sloop, onttrekking, aanpassing in aantal en/of categorie, nieuwe afspraken met projectontwikkelaars en corporaties, het niet doorgaan van plannen, enzovoorts. Daarnaast is uitgegaan van het scenario 'laag'.

Op de langere termijn blijft de gemeente echter binnen de afspraken. In de afspraken met de regiogemeenten en provincie heeft de gemeente Gilze en Rijen in de periode 2021-2026 nog een woningbouwopgave van ca. 203 woningen aanvullend op de hierboven genoemde overschrijding van 87 woningen die reeds zijn opgenomen in plannen in het woningbouwprogramma tot 2021. Daarmee draagt het plan bij aan de kwantitatieve woningbouwopgave binnen de regiogemeenten en de provincie.

De planwijziging wordt ingegeven door de vraag naar nieuwe woningen in de kern Gilze alsmede een kwaliteitsverbetering van het centrumgebied. Binnen het Centrumplan Gilze - Centrumdeel wordt een mix aan woningtypologieën gerealiseerd. Hierbij gaat tevens aandacht uit naar bereikbare/goedkope en betaalbare/middeldure huurwoningen en bereikbare/goedkope en betaalbare/middeldure koopwoningen.

Deels in de grondgebonden en deels in de appartementen sfeer. Uit de gemeentelijke Woonvisie 2011-2021 blijkt dat hier momenteel behoefte aan is. Hoewel de vraag naar appartementen beperkter is kan worden gesteld dat er in onderhavig plangebied wordt ingespeeld op de marktkans van de locatie, zoals ook opgenomen in de woonvisie. Het realiseren van appartementen in het centrumgebied verdient de voorkeur boven realisatie van appartementen in de 'gewone woonstraten'. Voor realisatie van appartementen wordt dus vooral ingezet in het centrumgebied en met name het bestemmingsplan 'Centrumplan Gilze – Centrumdeel' en derhalve overwegend niet op

locaties daarbuiten. Ook de grondgebonden woningen zijn centraal gelegen in de dorpskern nabij de centrumvoorzieningen. Het grondgebonden wonen kent een ander karakter dan de grondgebonden woningen in het parkdeel. Dit heeft een positief effect op de leefbaarheid en het ondernemersklimaat alhier.

Per saldo kan daarmee het referentieprogramma uit de woonvisie worden bewerkstelligd. Aan de actuele behoefte wordt dan ook voldaan.

De woonvisies van de deelnemende regiogemeenten Hart van Brabant zijn geanalyseerd en samengevoegd in het rapport 'Lokale woningbouwprogramma's, regionaal bezien', wat mede heeft geleid tot de kwantitatieve woningverdeling binnen de regio. Tevens is aan de hand van dit rapport een concurrentieanalyse gemaakt waarbij de plannen van aangrenzende gemeenten tegen het licht zijn gehouden en is aangegeven welke plannen elkaar 'gevangen' kunnen houden. Op dit moment wordt gewerkt aan een regionaal woningmarktonderzoek wat zal leiden tot een regionale woonagenda (een voorloper voor een regionale woonvisie). Voorgaande wordt als voldoende regionale afstemming aangemerkt.

Maatschappelijke voorzieningen

De ontwikkeling van de maatschappelijke functie hangt sterk samen met de ontwikkeling van de detailhandel en woningen. De bestemming "maatschappelijke voorzieningen" is flexibel. Binnen deze bestemming zijn educatieve, sociale en levensbeschouwelijke voorzieningen, verzorgend wonen en openbare dienstverlening mogelijk. Veel van deze functies zijn vanwege de beperkte fysieke omvang van het bouwvlak ongeschikt (bijvoorbeeld kerk, moskee, school, etc.). In de praktijk zullen deze functies daardoor nooit gerealiseerd worden. Wel is het mogelijk dat er een kleinschalig buurthuis komt of een voorziening met betrekking tot openbare dienstverlening. Dergelijke functies kunnen worden beschouwd als een centrumfunctie, die resulteren in meer traffic in het centrum. Dit geeft reuring en loop in het centrum, waar de overige voorzieningen ook van zouden kunnen profiteren. Daarnaast wordt in de bestemming ook verzorgend wonen (waaronder aanleunwoningen en begeleid wonen) mogelijk gemaakt. Dergelijke woningtypen kunnen een bijdrage leveren aan de kwaliteit van het woonaanbod in Gilze. Per saldo zal geen sprake zijn van onaanvaardbare effecten op het woon-, leef-, en ondernemersklimaat.

Conclusie

Voor alle bovengenoemde functies kan worden geconcludeerd dat aan de eerste trede van de ladder is voldaan.

Tweede trede: benutting bestaande panden en leegstand

Specifiek voor trede 2 is in de toelichting bij het Bro-artikel aangegeven dat het bij detailhandel moet gaan om het aangeven in hoeverre bestaande leegstaande winkelpanden via transformatie of herstructurering het initiatief zouden kunnen huisvesten. Uit de leegstandsanalyse blijkt dat er in Gilze geen enkel leegstaand pand is die het initiatief zou kunnen huisvesten. Bovendien is een groot deel van de leegstand in Gilze verspreid of aan de rand van het centrum gesitueerd, waardoor een kwalitatieve versterking van het centrum niet van toepassing zal zijn. Het planinitiatief zet juist in op een versterking van het centrum, waardoor concentratie en verplaatsing van bestaande (verspreide) voorzieningen centraal staat.

Indien een bepaalde voorziening verplaatst naar het centrumgebied, zal op de achterblijvende locatie in eerste instantie leegstand ontstaan. Dit zal ook het geval zal zijn indien de voorziening naar elders, niet zijnde het centrumplan, zou verplaatsen. Voor een verplaatsing van de supermarkt geldt dat het vanuit juridisch-planologisch oogpunt noodzakelijk is de supermarktbestemming op de oude locatie op te heffen, zodat er geen derde supermarkt in Gilze bij kan komen. Dit zal ook gebeuren.

Omdat de gevestigde supermarkten in Gilze aan de randen van het centrum van Gilze liggen en het planinitiatief inzet op concentratie van het aanbod, zal de leegstand niet onaanvaardbaar maar juist

gestuurd zijn. Transformatie naar bijvoorbeeld een woonfunctie is een logische stap. De eigenaar van het Jumboterrein verkent momenteel de mogelijkheden voor woningbouw. De Emté ligt iets gunstiger (er ligt iets meer aanvullend aanbod bij Emté dan bij Jumbo), waardoor de effecten op het centrum bij verplaatsing groter zullen zijn. Desalniettemin zal een supermarkt op de nieuwe locatie meer toegevoegde waarde hebben voor het centrum dan op de huidige locatie. De winkel Novy (250 m² bvo) nabij de Jumbo zal bij verplaatsing van de Jumbo verdwijnen (ook de detailhandelsbestemming in juridischplanologische zin). Bij een verplaatsing van een voorziening geldt in algemene zin dat de gemeente momenteel actief in gesprek is met ondernemers en streeft naar het wegnemen van de achterblijvende detailhandelsbestemming.

Het is niet volledig uit te sluiten dat er als gevolg van de verplaatsing veranderingen in de koopstromen zullen plaatsvinden en dat als gevolg hiervan een zaak verdwijnt. Voor de detailhandelsstructuur en de consumentenverzorging zal dat echter geen onaanvaardbare effecten hebben. Van duurzame negatieve effecten op het woon-, leef en ondernemersklimaat zal naar verwachting geen sprake zijn.

Het centrumplan heeft voldoende flexibiliteit, waardoor het bouwen voor leegstand niet van toepassing is. Bouwvlak C-3 heeft zowel een bestemming voor maatschappelijke voorzieningen als wonen. Binnen de maatschappelijke voorzieningen zijn verschillende functies mogelijk, wat voldoende kansen voor invulling mogelijk maakt.

Derde trede: niet binnen bestaand stedelijk gebied

Omdat de ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied plaats vindt, wordt aan de derde trede niet toegekomen.

Overigens kan gesteld worden dat de locatie zeer centraal is gelegen in de dorpskern van Gilze, direct aan het hoofdwegennetwerk. De noordelijk gelegen Lange Wagenstraat wordt gebruikt voor openbaar vervoer. Er is een busroute en bushalte ter hoogte van de locatie. Voor de locatie is sprake van een goede ontsluiting via het bestaande wegennet.

Ten slotte

Er is in Gilze distributieve ruimte aanwezig voor de uitbreiding van het supermarktaanbod. De vestiging van een supermarkt is een belangrijke katalysator voor de ontwikkeling van het centrum. Zonder de supermarktfunctie is het onwaarschijnlijk dat er andere detailhandel of overige commerciële voorzieningen zich vestigen op de planlocatie. Ook de komst van een maatschappelijke voorziening is sterk afhankelijk van de ontwikkeling van de supermarkt, in verband met het parkeer- en bereikbaarheidsprofiel. Het planinitiatief speelt in algemene zin vooral kwalitatief in op de behoefte van de inwoners van Gilze en levert een positieve bijdrage aan het woon-, leef-, en ondernemersklimaat in Gilze. Het centrum krijgt een kwalitatieve impuls, wat er voor zorgt dat het verblijfsklimaat aantrekkelijker wordt en de consumentenverzorging ook voor de toekomst gewaarborgd blijft. Daarnaast zijn er niet of nauwelijks negatieve effecten op het functioneren van het bestaande aanbod en de leegstand in Gilze te verwachten. In tegendeel, het planinitiatief zet in op concentratie wat er toe zal leiden dat de functies meer van elkaar kunnen profiteren in de vorm van combinatiebezoek en synergiewerking. De algehele ruimtelijke voorzieningenstructuur verbetert hierdoor. Er moet geconcludeerd worden dat de ladder succesvol is doorlopen.

2.1.3. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. Inhoudelijk gaat het om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies, zoals natuur in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), of met het vrijwaren van functies.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met onderdelen aangevuld per 1 oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. In het Barro is een aantal erfgoederen benoemd die van uitzonderlijke universele waarde zijn.

Doorwerking in het bestemmingsplan

Binnen het bestemmingsplan zijn geen nationale belangen in het geding.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

Op 19 maart 2014 zijn de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Verordening ruimte 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Noord-Brabant heeft de ambitie tot de top van Europese kennis- en innovatie regio's te blijven behoren. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Juist met het oog op de aantrekkelijkheid van Brabant vindt de provincie een vitale en toekomstbestendige detailhandelsstructuur van groot belang. Een detailhandelsstructuur waarin plaats is voor innovaties en die ruimte biedt aan verbindingen met diverse andere economische en sociaal-maatschappelijke ontwikkelingen. De Structuurvisie ruimtelijke ordening omschrijft daarom dat de ontwikkeling van detailhandelslocaties een provinciaal belang betreft.

Richtinggevende uitgangspunten:

- Streef naar concentratie van detailhandel en voorkom verspreide bewinkeling.
- Scherp de toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' aan door detailhandelsontwikkelingen in of aansluitend aan bestaande winkelgebieden te accommoderen.
- Wees terughoudend met perifere detailhandelsontwikkelingen (zowel wat uitbreiding als branchering betreft).
- Voeg per saldo géén extra winkelmeters toe.
- Benoem perspectiefrijke en perspectiefarme winkelgebieden.
- Investeer in perspectiefrijke gebieden en bied alternatieven voor perspectiefarme gebieden.
- Speel in op de ruimtelijke effecten van internetwinkelen: bestem showrooms of afhaalpunten van internetwinkels zo veel mogelijk in of aansluitend aan winkelgebieden (geen showrooms buiten bestaande winkelgebieden).
- Bied ruimte aan innovatieve concepten.
- Verbind nieuwe ontwikkelingen met (de effecten op) de bestaande detailhandelsstructuur.
- Laat detailhandelsinitiatieven aansluiten bij de specifieke kwaliteit en uniciteit (het DNA) en de ambities van de regio.
- Betrek marktpartijen, kennisinstellingen en centrummanagement bij de opstelling van regionale detailhandelsvisies en de vormgeving van nieuwe detailhandelsontwikkelingen.

Om de detailhandelsstructuur vitaal te houden en toekomstbestendig te maken ziet de provincie een primaire rol voor zichzelf op ruimtelijk vlak. Dit doet zij door te signaleren, agenderen, reguleren en te verbinden. Relevante plannen worden getoetst op toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Regionale afstemming is hierbij een belangrijk aspect. Tenslotte gaat men indien nodig het indienen van zienswijzen bij ontwerpbestemmingsplannen en een reactieve aanwijzing of beroep bij vastgestelde plannen toepassen (met terughoudendheid). De beleidslijnen krijgen een vertaling in de provinciale Verordening Ruimte.



Figuur 6: Uitsnede Structurenkaart Noord-Brabant 2014, locatie in rood aangegeven

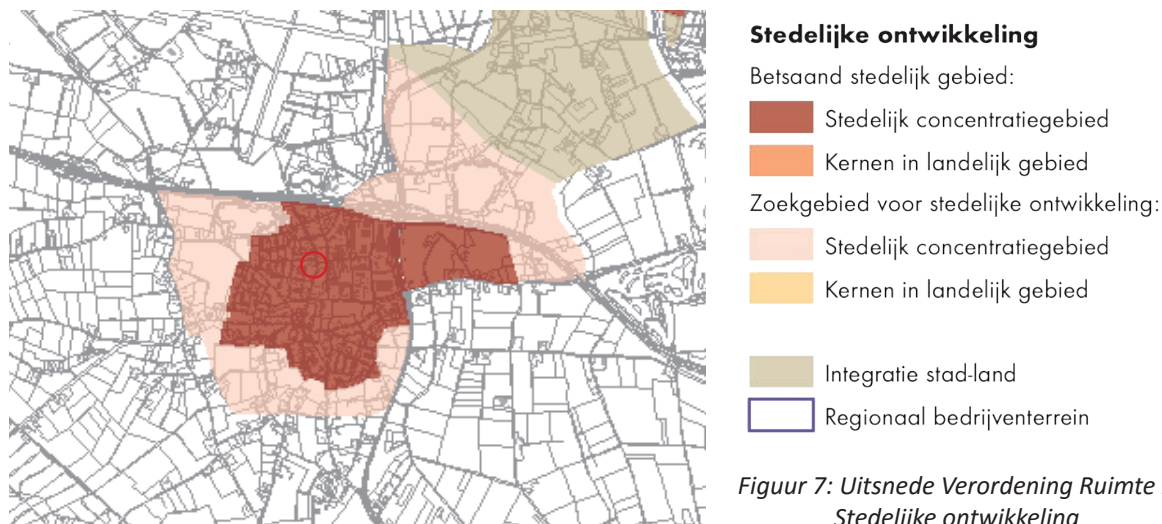
Doorwerking in het bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het stedelijk concentratiegebied, zoals aangegeven in de Structurenkaart Noord-Brabant 2014. Het onderhavige planinitiatief zet in op concentratie van detailhandel en het tegengaan van verspreide bewoning. Er wordt ingezet op een compacter en kwalitatief beter centrum, wat het toekomst perspectief van het centrum van Gilze en daarmee de voorzieningen versterkt.

2.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

Op 7 februari en 14 maart hebben Provinciale Staten van Brabant de Verordening ruimte 2014 vastgesteld. De verordening ruimte is een vertaling in regels van de ambities en beleidslijnen uit de Structuurvisie. In de Verordening ruimte is opgenomen dat een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied bij moet dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. In het bijzonder gaat het daarbij om zorgvuldig ruimtegebruik.

Het plangebied ligt in stedelijk concentratie gebied. Het beleid van de provincie is er al decennia lang op gericht om stedelijke ontwikkeling in stedelijke concentratie gebieden te bundelen. Het doel daarvan is om voldoende draagvlak voor de steden als economische en culturele motor te creëren en om het dichtslippen van het landelijk gebied tegen te gaan. Op provinciale schaal betekent dit dat het merendeel van de woningbouw, de bedrijventerreinen, voorzieningen en bijbehorende infrastructuur moet plaatsvinden in of aansluitend op de stedelijke concentratiegebieden.



Figuur 7: Uitsnede Verordening Ruimte 2014 Stedelijke ontwikkeling

Doorwerking in het bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het stedelijk concentratiegebied, zoals aangegeven in de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014. Hiermee is de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied niet in strijd met de Verordening ruimte Noord-Brabant.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Regio Hart van Brabant – Afsprakenkader Detailhandelsontwikkelingen

Naar aanleiding van de regionale detailhandelsfoto van de regio Hart van Brabant, is in 2013 een afsprakenkader vastgelegd. In dit afsprakenkader hebben de regiogemeenten ambities en belangrijke overwegingen voor het maken van regionale afspraken over detailhandel vastgelegd. Dit afsprakenkader is leidend, totdat er regionaal beleid is geformuleerd.

De regio Hart van Brabant heeft een viertal ambities geformuleerd:

1. De huidige verzorgingsstructuur behouden en waar mogelijk versterken. De gemeenten leggen de focus van hun inspanningen en investeringen hierbij op winkelgebieden en niet op de verspreide bewinkeling. Het belang van de regio is om door het behoud van goed functionerende winkelgebieden in de nabijheid van de woonomgeving voor met name de dagelijkse goederen en (andere) voorzieningen de leefbaarheid in de buurten en kleine kernen zo veel mogelijk te borgen.
2. De regiogemeenten willen de koopkrachtafvloeiing naar de omliggende regio's en grote steden verminderen. Dit betreft met name de koopkrachtafvloeiing door recreatief winkelen. De gemeenten willen bereiken dat de winkelgebieden in onze regio aantrekkelijk(er) zijn/worden voor onze eigen consumenten, zodat ze hier hun geld uitgeven. Daarvoor is aanbodversterking en kwaliteitsverbetering in de centra voor doelgerichte aankopen en in de centra met (boven) regionale aantrekkingskracht nodig.
3. De verantwoordelijkheden van winkeliers in en vastgoedeigenaren van de bestaande winkelgebieden en de rollen en acties die we van hen mogen verwachten. Zij zijn de primaire stakeholders en hebben de belangrijke taak om enerzijds te investeren in hun winkelconcepten en -panden en anderzijds om samen te werken om hun winkelgebieden aantrekkelijk te houden zodat de consumenten daar blijven komen. De overheden (gemeenten en provincie) hebben faciliterende taken en verantwoordelijkheden, met name voor het openbare gebied.
4. De regiogemeenten leggen bij nieuwe detailhandelsontwikkelingen en bij uitbreidingen van en investeringen in de bestaande winkelgebieden indien mogelijk een koppeling met het belang voor het regionale speerpunt leisure (o.a. meer verblijfsrecreatie).

Uit de bovenstaande ambities zijn de navolgende afspraken voortgevloeid:

- De detailhandelsfoto toont welke bestaande winkelgebieden van bovenregionale en bovenlokale betekenis zijn. Hetzelfde geldt voor de nu bekende plannen voor nieuwe winkelgebieden en/of uitbreiding van bestaande winkelgebieden. Gemeenten dienen deze status te bevestigen.
- Toekomstige nieuwe plannen voor uitbreiding/nieuwbouw van bovenlokale en bovenregionale winkelgebieden worden bestuurlijk afgestemd in het portefeuillehoudersoverleg Economische Zaken & Recreatie en Toerisme (PoHo EZ&RT) van de regio Hart van Brabant, waarbij de bijdrage van die plannen aan de regionale ambities voor detailhandel meegewogen wordt. Toekomstige nieuwe plannen voor uitbreiding/nieuwbouw van lokale winkelgebieden worden gemeld in het PoHo EZ&RT.

Voor locaties/plannen met een vrijwel geheel lokaal verzorgingsgebied (Centrumplan Gilze) geldt dat alle gemeenten zelf hun afwegingen maken ten aanzien van locaties en plannen. Wel wordt dus melding gemaakt van deze locaties/plannen in het PoHo EZ&RT.

- De gemeenten spreken af om detailhandelsontwikkelingen met name te focussen op winkelgebieden (concentratie) en niet op verspreide bewinkeling. Aanloopstraten, dwaalgebieden en linten worden gezien als (uitlopers van) winkelgebieden, waar een menging van functies bijdraagt aan de flexibiliteit.

- De gemeenten spreken af om de ontwikkelingen op de markt voor detailhandelslocaties te monitoren om zo structureel meer kennis te krijgen van de ontwikkelingen in de praktijk en daarover indien nodig nadere afspraken te maken of gemaakte afspraken te actualiseren.
- De gemeenten spreken af om uit te werken hoe ze gezamenlijk een koppeling kunnen leggen tussen de ontwikkeling van de detailhandelslocaties (m.n. voor het recreatief winkelen) en het regionale speerpunt leisure.

Doorwerking in het bestemmingsplan

Het planinitiatief in Gilze past binnen het afsprakenkader en de regionale detailhandelsfoto. Gilze-centrum wordt in de detailhandelsfoto benoemd als lokaal-verzorgend centrum. Dit betekent dat de gemeente Gilze en Rijen primair verantwoordelijk is voor de plannen en initiatieven. Van het plan is melding gemaakt in de regio.

Over het centrum van Gilze wordt in de detailhandelsfoto het volgende gezegd: “Vanwege de verspreide bewinkeling profiteren ondernemers niet optimaal van elkaars trekkracht. De opgave ligt in het behoud en het versterken van de dagelijkse voorzieningen in de kern Gilze. Met het plangebied ‘Achter de Hoven’ (nu centrumplan Gilze) komt er in de kern Gilze een grote aaneengesloten inbreidingslocatie beschikbaar op een prominente plaats. Het centrum van Gilze zal zich meer moeten profileren als een centrum voor de dagelijkse verzorging van de eigen inwoners. Doet zij dit niet, is verdere afname van het aanbod niet ondenkbaar, maar mede dankzij het centrumplan is de uitgangssituatie redelijk goed.”

Het onderhavige planinitiatief speelt hier nadrukkelijk op in. Het afsprakenkader zet vooral in op concentratie en het tegengaan c.q. beperken van verspreide bewinkeling. Dit wordt met het onderhavige planinitiatief bereikt. Er wordt immers ingezet op concentratie van centrumfuncties, waarbij gestreefd wordt om verspreide c.q. decentrale detailhandel te verplaatsen naar het centrum en de achterblijvende detailhandelsbestemming te verwijderen. Ook is opgenomen dat er ruimte moet zijn voor het accommoderen van kwalitatieve vraag. Dit wordt bereikt door het creëren van een toekomstbestendige supermarkt met een moderne maatvoering. Gilze is als kern aangemerkt voor lokaal verzorgend en daarmee valt het niet in de categorie bovenlokaal of bovenregionale winkelgebieden waarover afstemming noodzakelijk is.

2.3.2 Regionale Agenda Wonen 2016, Deel A

De regionale woningbouwafspraken voor de regio Hart van Brabant, zijn vastgelegd in de Regionale Agenda Wonen. In het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) maakt de provincie samen met de regiogemeenten jaarlijks afspraken over de regionale woningbouwopgave voor de komende 10-jaarsperiode, uitgesplitst per gemeente. Richtinggevend voor het maken van deze afspraken is de meest actuele provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose. In de Agenda Wonen zijn concreet de navolgende afspraken vastgelegd:

1. De regionale woningbehoefte die volgt uit de meest actuele provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose (2014) is richtinggevend voor de gemeentelijke woningbouwplanning en -programmering.
2. De woningbouwopgave betreft de maximale toename van de bestaande woningvoorraad op 1 januari 2025, voor de regio uitgesplitst per gemeente.
3. Gemeenten gaan voor hun woningbouwprogrammering én -planning uit van de maximale woningbouwopgave voor de komende 10-jaarsperiode (van 1 januari 2015 tot en met 31 december 2024). Daarbij wordt er vanuit gegaan dat het woningtekort op termijn volledig wordt ingelopen.
4. Gemeenten kunnen de volledige woningbouwopgave binnen de 10-jaarsperiode in harde bestemmingsplannen opnemen. Het streven is echter om flexibiliteit binnen hun woningbouwopgave te hebben door de harde bestemmingsplancapaciteit te beperken tot niet meer dan 70% van de totale woningbouwopgave.
5. Gemeenten kunnen onderling programmaruimte uitwisselen uit kwalitatieve overwegingen. Deze uitwisseling dient regionaal in het RRO te worden vastgesteld.
6. Oisterwijk krijgt de ruimte om de pilot BBSC de komende jaren (tot 1 januari 2020) volwaardig af

- te ronden, onder voorwaarde dat alleen plannen die vallen onder de pilot BBSC in planologische voorbereiding en uitvoering worden genomen. Jaarlijks wordt de voortgang gemonitord.
7. De woningen die worden gerealiseerd in het kader van de Ruimte-voor-Ruimte regeling vallen buiten de regionale woningbouwafspraken. Deze woningen zijn aanvullend op de regionale afspraken en tellen hierin niet mee.
 8. Het regionale woningbouwprogramma wordt vooraf niet verhoogd met voorgenomen sloop of extramuralisering. Als een gemeente kan aantonen dat er binnen een plan woningen worden gesloopt en/of niet-zelfstandige woningen (intramuraal) worden omgezet in zelfstandige woningen (extramuraal) kan dit aantal extra worden teruggebouwd. Het aantal terug te bouwen woningen wordt niet meegenomen in de woningbouwopgave.
 9. De regionale woningbouwafspraken (opgave en uitgangspunten) worden ieder kalenderjaar herijkt. Deze herijking wordt uiterlijk op 31 december in het RRO bekrachtigd.

Doorwerking in het bestemmingsplan

In de afspraken met de regiogemeenten en provincie heeft de gemeente Gilze en Rijen in de periode 2021-2026 nog een woningbouwopgave van ca. 203 woningen aanvullend op de eerder genoemde overschrijding van 87 woningen die reeds zijn opgenomen in plannen in het woningbouwprogramma tot 2021. Dit sluit aan op de kwantitatieve woningbouwopgave binnen de regiogemeenten en de provincie in de periode tot 2026. Binnen het planinitiatief is voldoende flexibiliteit opgenomen, waardoor het specifieke woningbouwprogramma in een latere fase kan worden afgestemd met de behoefte van de (toekomstige) bewoners. Het planinitiatief sluit daarmee in zowel kwantitatieve als kwalitatieve zin aan op het regionaal woonbeleid.

Hoewel geen concrete plannen, is te verwachten dat eventuele verplaatsers van detailhandel niet zijnde een supermarkt een locatie achterlaten. Deze locaties zouden mogelijk herontwikkeld kunnen worden voor woningbouw. Voor de achter te laten locatie van de te verplaatsen supermarkt is reeds een plan in procedure. Initiatieven voor herontwikkeling van achterlaatlocaties van overige detailhandel zal de gemeente Gilze en Rijen separaat beoordelen. Voor dergelijke initiatieven heeft de gemeente Gilze en Rijen 100 woningbouwcontingenten gereserveerd, die wel zijn opgenomen in de afspraken in het kader van het RRO, maar niet nader zijn toebedeeld in de gemeentelijke woningbouwprogrammering.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurvisie Stedelijk Gebied

De gemeenteraad heeft op 21 december 2015 de nieuwe structuurvisie voor het stedelijk gebied vastgesteld. De nieuwe structuurvisie heeft het structuurplan Gilze vervangen.

In de Structuurvisie Stedelijk Gebied worden de ambities op ruimtelijk gebied weergegeven. De gemeente Gilze Rijen richt zich binnen de structuurvisie op het behouden, versterken en uitbreiden van de ruimtelijke hoofdstructuur van Gilze. Gilze heeft van oudsher een sterke relatie gehad met het landschap. De groenstructuur komt vanuit het landschap het dorp binnen langs de historische lintbebouwing. De gemeente streeft ernaar om de relatie met het buitengebied te behouden en waar mogelijk te versterken.

Gilze kent ook een duidelijke pleinenstructuur. Deze zijn ontstaan op plaatsen waar twee of meer wegen samenkamen. De gemeente streeft ernaar om de pleinen binnen de kern Gilze een grotere betekenis te geven, zowel ruimtelijk als functioneel. Bij toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen worden de kwaliteiten van de historische structuur van Gilze als onderlegger gebruikt, waar nieuwe kwaliteiten aan worden toegevoegd.

In de structuurvisie stedelijk gebied wordt ook een visie op de detailhandel gegeven. Belangrijke opgaven voor het winkelgebieden in Gilze en Rijen zijn:

- een ruimtelijke clustering van winkels;
- een goede autobereikbaarheid en parkeerbereikbaarheid;
- een aantrekkelijk verblijfsklimaat.

In Gilze wordt ingezet op één duidelijk compact gebied voor winkelfuncties. Dit gebied vormt een typisch boodschappencentrum. In dit compacte centrum worden de centrumfuncties versterkt. Buiten het centrumgebied wordt geen nieuwvestiging toegestaan. De belangrijkste impuls voor dit compacte winkelgebied is de vestiging van een supermarkt op de noordelijke kop (hoek Nieuwstraat/ Lange Wagenstraat, onderhavig plangebied), waardoor aan beide zijden van dit gebied een trekker met parkeerplaatsen aanwezig is. Volgende stap in de ontwikkeling is het leggen van een verbinding met het sociaal maatschappelijke gebied, dat een clustering kent aan de Kerkstraat. Met het Bisschop de Vetplein als schakel heeft Gilze zo een multifunctioneel dorpshart.



Figuur 8: Structuurvisie Stedelijk Gebied, visiekaart Gilze, locatie rood omlijnd.

Doorwerking in het bestemmingsplan

Met het Centrumplan Gilze zet de gemeente in op een concentratie van de centrumvoorzieningen ter plaatse van het zuidelijk deel van de Nieuwstraat (gelegen tussen de Lange Wagenstraat en de Raadhuisstraat) en de ontwikkeling van een nieuw pleintje met trekkersfunctie (bv supermarkt) op het knooppunt Lange Wagenstraat - Nieuwstraat. De versterking van het Dorpshart en concentratie van het winkelgebied is een nadrukkelijk wens in de structuurvisie. De toekomstige ontwikkeling is opgebouwd vanuit de historie van Gilze en versterkt de reeds aanwezige ruimtelijke structuren. Daarnaast is het belangrijkste uitgangspunt van het planinitiatief dat het om verplaatsers gaat. Er wordt dus niet gebouwd voor leegstand, maar voor een betere ruimtelijk-functionele structuur in het centrum van Gilze. Eventuele achterlaatslocaties bieden kansen om ook op andere plekken in de kern de ruimtelijke kwaliteit te versterken. Buiten het centrum worden (centrum)functies zoveel mogelijk geconserveerd.

De beoogde ontwikkeling speelt volledig in op de uitgangspunten zoals benoemd in de Structuurvisie Stedelijk Gebied.

2.4.2 Woonvisie

De huidige ontwikkelingen maken dat de woningmarkt geruime tijd verder zal moeten zonder grote waardeinstijgingen en daarmee vervalt een belangrijke aanjager van de koopwoningmarkt. De koopwoningmarkt verschuift steeds meer van een aanbod- naar een vragersmarkt. De rol van de woonconsument wordt sterker.

Het woningbouwprogramma moet dan ook zoveel mogelijk tegemoet komen aan de effectieve vraag. Verder is het gedoseerd brengen van nieuwbouwwoningen op de markt van belang. Het centrumplan wordt dan ook gefaseerd uitgevoerd om aan te kunnen blijven sluiten op de vraag.

De woningmarkt is steeds meer een regionale markt. Regionale afspraken gaan niet alleen over het aantal te bouwen woningen maar ook over prijsklasse en woningtypes. Daarbij spelen ook factoren als de samenhang met noodzakelijke stedelijke transformatieprocessen en ambities met betrekking tot stedenbouwkundige kwaliteit en locatiespecifieke uitgangspunten een rol van betekenis.

In het meerjarig woningbouwprogramma moet dan ook de nadruk liggen op kansrijke plannen die goed afzetbaar zijn. Uit het woningbehoefte onderzoek komt de vraag naar relatief goedkope eengezinswoningen in de huur- en koopsector naar voren. Uit het onderzoek blijkt dat inwoners van Gilze tevreden zijn over hun woonplaats en de daar gelegen voorzieningen. De tevredenheid blijkt ook uit het actieve verenigingsleven in het dorp. Bewoners zijn betrokken bij hun woonplaats en omgeving.

Gilze kent volgens de Woonvisie Gilze en Rijen 2011-2021 geen specifieke probleemwijken of -buurten. Grote fysieke ingrepen of herstructureringsopgaven zijn daarom niet aan de orde. Een aandachtspunt voor de kern Gilze is dat er beperkte mogelijkheden zijn voor starters. De meeste jongeren uit Gilze lijken weg te trekken. Veel aandacht wordt besteed aan kansen van jongeren en starters op de woningmarkt in Gilze en Rijen. Maatregelen die worden toegepast om kansen van jongeren te verbeteren zijn:

- aanbieden van startersleningen;
- realiseren van CPO projecten;
- verkoop van bestaande huurwoningen;
- aanpassen van randvoorwaarden voor bouwlocaties, zodat er meer in het middensegment gerealiseerd kan worden.

De komende jaren zal de inzet voor de doelgroep jongeren en starters worden voortgezet. De gemeente wil zich de komende vijf jaar richten op de onderstaande punten en zoekt daarbij de samenwerking met de corporaties:

- realiseren van een aanzienlijk deel van de productie in de bereikbare/goedkope en betaalbare/middeldure huursector en de bereikbare/goedkope koopsector (volgens het woningbouwprogramma 2011 - 2016 wordt 44% van de productie in deze sectoren gerealiseerd);
- blijven aanbieden van startersleningen door de gemeente;
- blijven verkopen van woningen door de corporaties;
- realiseren van een nieuw CPO project;
- blijven onderzoeken van mogelijkheden voor realisatie woningen voor startend gezinnen (secundaire doelgroep) in de dorpen Molenschot en Hulten;
- blijven monitoren van toewijzingen van huurwoningen aan starters en jongeren, met het doel zicht te houden op de slaagkansen van deze doelgroep(en) in de huursector.

Doorwerking in het bestemmingsplan

Binnen het Centrumplan Gilze wordt een mix aan woningtypologieën gerealiseerd. Speciale aandacht gaat uit naar de realisatie van bereikbare/goedkope en betaalbare/middeldure huurwoningen en bereikbare/goedkope koopwoningen, waarmee wordt aangesloten bij de vraag. Het voorgestelde woonprogramma past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma. Zie ook de onderbouwing op pagina 15 en 16 van dit bestemmingsplan. In de afspraken met de regiogemeenten en provincie heeft de gemeente Gilze en Rijen in de periode 2021-2026 nog een woningbouwopgave van ca. 203 woningen aanvullend op de eerder genoemde overschrijding van 87 woningen die reeds zijn opgenomen in plannen in het woningbouwprogramma tot 2021. Dit sluit aan op de kwantitatieve woningbouwopgave binnen de regiogemeenten en de provincie in de periode tot 2026. Binnen het planinitiatief is voldoende flexibiliteit om aan te kunnen sluiten op de behoefte van specifieke doelgroepen. Het planinitiatief sluit aan op de gemeentelijke woonvisie.

2.4.3 Welstandsbeleid

Welstandsnota

De welstandsnota voor de gemeente Gilze en Rijen geldt voor het gehele gemeentelijke grondgebied. In de wet is bepaald dat bouwwerken dienen te voldoen aan 'redelijke eisen van welstand'. Dit houdt in dat aan de plaatsing en het uiterlijk van bouwwerken eisen gesteld kunnen worden. In de nota zijn tevens regels opgenomen over de samenstelling en de rapportering van de welstandscommissie. Naast algemene voorwaarden over aan- en uitbouwen, dakkapellen en dergelijke, zijn er per deelgebied specifieke eigenschappen en eisen benoemd. Voor het plangebied is hoofdzakelijk welstandsgebied 14 (Bedrijventerreinen) van toepassing. Daarnaast valt een klein deel binnen gebied 8 (kleinschalige dorpslinten).

Het Kleinschalig dorpslint valt in de categorie 'Bijzondere welstandsgebieden'. Aan ontwikkelingen die hier plaatsvinden worden zware welstandseisen gesteld, welke zijn gericht op het behoud van de bestaande omgeving. Voor het overgrote deel van het plangebied (gebied 14) geldt de categorie

‘Reguliere welstandsgebied’. Aan ontwikkelingen die hier plaatsvinden worden minder zware welstandseisen gesteld.

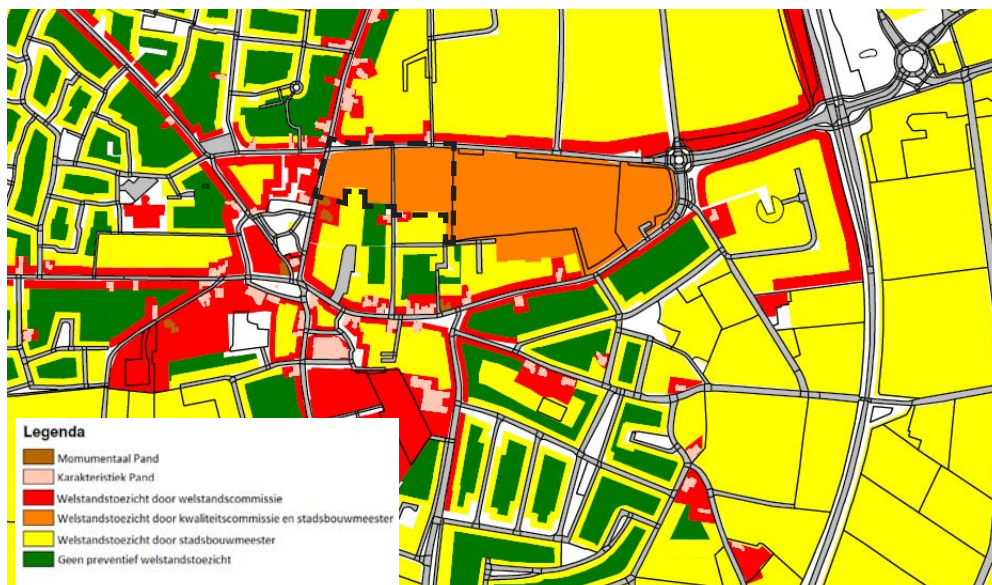
Beeldkwaliteitplan

Naast het bestemmingsplan wordt ook een beeldkwaliteitplan opgesteld. Het beeldkwaliteitplan is een locatie-specifieke uitwerking van de welstandsnota, met als doel de kwaliteit en samenhang binnen het centrumplan - centrumdeel te waarborgen. De uitgangspunten die ten grondslag liggen aan het stedenbouwkundig plan dienen in bouwplannen en ook inrichtingsplannen een verdere uitwerking te krijgen.

Het beeldkwaliteitplan stelt regels aan de wijze waarop de architectuur van plandelen wordt uitgewerkt en dient tevens als inspiratiebron gelezen te worden voor architecten en ontwerpers. Het beeldkwaliteitplan zal als bijlage bij de regels van dit bestemmingsplan worden vastgesteld en gaat als toetsingskader dienen voor het welstandstoezichtbeleid.

Welstandstoezichtbeleid

De gemeente Gilze en Rijen hanteert sinds 1 januari 2011 een welstandstoezichtbeleid voor haar gehele grondgebied. Het welstandstoezichtbeleid is verbeeld op een ambitiekaart waarop het gehele grondgebied is verdeeld in groene, gele, rode en oranje gebieden. Voor de groene gebieden geldt geen voorafgaand toezicht, alleen nog een “vangnetregeling” achteraf voor bijzondere gevallen. Voor de gele gebieden geldt een beperkt aantal algemene voorschriften en wordt het welstandsadvies gevraagd aan een stadsbouwmeester. Voor de rode gebieden geldt de Welstandsnota Gilze en Rijen en wordt het welstandsadvies gevraagd aan de commissie van Welstand en Monumenten. Voor de oranje gebieden, en het centrumplan Gilze valt daaronder, geldt een specifiek welstandstoezicht door sturing en beoordeling van plannen door de kwaliteitscommissie en de stadsbouwmeester.



Figuur 9: Welstandstoezicht ambitiekaart met zwart gestippeld omlind het centrumplan

Bijzonder Welstandsbeleid Centrumdeel

De ontwikkeling van het centrumplan is, zeker voor een kern als Gilze, een grootschalige ontwikkeling. Hoewel bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan sturen op kwaliteitsaspecten is een nader toezicht op daadwerkelijke uitwerking van de beoogde kwaliteit in bouwplannen en inrichtingsplannen noodzakelijk. Daarbij is toezicht op kwaliteit per deelproject van belang en zeker ook op afstemming van deelprojecten onderling. De gemeente Gilze-Rijen heeft specifiek voor het centrumplan Gilze een onafhankelijke kwaliteitscommissie aangesteld, die de ruimtelijke kwaliteit van plannen en de samenhang tussen plannen onderling bewaakt.

De kwaliteitscommissie, bestaande uit deskundigen op het gebied van stedenbouw, architectuur, vastgoed en procesmanagement, is een continue factor tijdens het proces van uitwerking en

inspireert en adviseert over de stedenbouwkundige en architectonische samenhang tussen de verschillende deelgebieden, gebouwen en openbare ruimtes binnen het plangebied. De kwaliteitscommissie geeft een pre-advies aan de stadsbouwmeester. Vervolgens adviseert de stadsbouwmeester het College over de plannen. Op verzoek van het College zal de stadsbouwmeester regelmatig deelnemen aan de kwaliteitscommissie. De welstandscommissie heeft geen rol in de beoordeling van plannen voor het centrumplan Gilze.

Doorwerking in het bestemmingsplan

Met de beoogde ontwikkeling van het Centrumplan Gilze is het van groot belang dat de beeldkwaliteit van het plan wordt gewaarborgd. Het welstandstoezichtbeleid is verbeeld op een ambitiekaart waarop het gehele grondgebied is verdeeld in groene, gele en rode gebieden. Het plangebied valt onder de oranje gebieden.

Bouwplannen en inrichtingsplannen zullen, conform de welstandstoezichtbeleidskaart, aan de kwaliteitscommissie worden voorgelegd en beoordeeld en vervolgens als pre-advies aan de stadsbouwmeester worden ingediend. De stadsbouwmeester adviseert vervolgens het college over de bouwplannen. Hierdoor wordt het welstandstoezichtbeleid gewaarborgd.

De kwaliteitscommissie en de stadsbouwmeester zullen bij het beoordelen van plannen het “beeldkwaliteitplan centrumplan Gilze - Centrumdeel” als kader en uitgangspunt nemen. Dit beeldkwaliteitsplan zal als bijlage bij de regels van dit bestemmingsplan worden vastgesteld.

2.4.4 Groenstructuurplan

De gemeente Gilze en Rijen staat bekend als een open en groene gemeente tussen de steden Tilburg en Breda. Op de eerste plaats bepaalt het aantrekkelijke buitengebied, bestaande uit bosgebieden en open (broek)ontginningen met beekdalen, het groene karakter. Ten tweede draagt het groen in en direct grenzend aan de kernen bij aan de groene uitstraling. Bosgebieden verweven met de kern en historische structuren begeleid door boomstructuren dragen sterk bij aan de uitstraling van de kern. Groen binnen de kernen is echter niet vanzelfsprekend. Functies als woningbouw en parkeren vragen binnen de bebouwde kommen om ruimte, waardoor de structuren steeds verder verdicht raken. Groen is regelmatig het kind van de rekening. Door vast te leggen welk groen van belang is voor de uitstraling van de gemeente Gilze en Rijen wordt voorkomen dat dit groen een andere functie krijgt en zo verloren gaat.

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

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

Doorwerking in het bestemmingsplan

De Nieuwstraat en de Lange Wagenstraat, die onderdeel uitmaken van het plangebied, zijn in het groenstructuurplan opgenomen als lijnelement. Daarnaast is centraal in het gebied een ‘nevenstructuur groen vlak’ opgenomen die aansluit op het Centrumplan Gilze - Parkdeel. In het stedenbouwkundig plan wordt een verbinding gerealiseerd tussen het centrumdeel en het parkdeel. In deze nieuwe verbinding wordt ruimte gecreëerd voor groen. De groenstructuren zoals opgenomen in het groenstructuurplan maken onderdeel uit van het ruimtelijk plan voor het Centrumplan Gilze.



Figuur 10: Gewenste groenstructuur Gilze, plangebied in rood aangegeven

2.4.5 Duurzaam bouwen

De gemeente Gilze en Rijen heeft een specifieke ambitie voor duurzaam bouwen. Bij deze ambitie wordt gebruik gemaakt van de GPR methodiek (Gemeentelijke Praktijk Richtlijn) voor projectmatige nieuwbouw van woningen. Voor het thema 'Energie' wordt een rapportcijfer van minimaal 7,5 aangehouden. Voor de overige thema's (Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde) wordt een gemiddeld cijfer van 7,5 verwacht.

Doorwerking in het bestemmingsplan

De beoogde nieuwbouw sluit aan op het bepaalde in het convenant Duurzaam Bouwen Midden-Brabant.

2.4.6 Erfgoedverordening

Burgemeester en wethouders kunnen, al dan niet op aanvraag van een belanghebbende, op basis van de erfgoedverordening een monument aanwijzen als beschermd gemeentelijk monument. Dit gebeurt als een pand geen nationale betekenis heeft, maar wel van plaatselijk of regionaal belang is.

Doorwerking in het bestemmingsplan

In de omgeving bevindt zich het rijksmonument 't Oude Raadhuis. Dit is het voormalige gemeentehuis en is gevestigd ten zuiden, buiten het plangebied aan de Nieuwstraat. De functie van gemeentehuis heeft het gebouw tot 1939 behouden. De beoogde ontwikkeling houdt rekening met het rijksmonument door een terugliggende rooilijn en de volumeopbouw van de nieuwbouw met kappen.



Figuur 10: Rijksmonument 't oude Raadhuis, Nieuwstraat 22

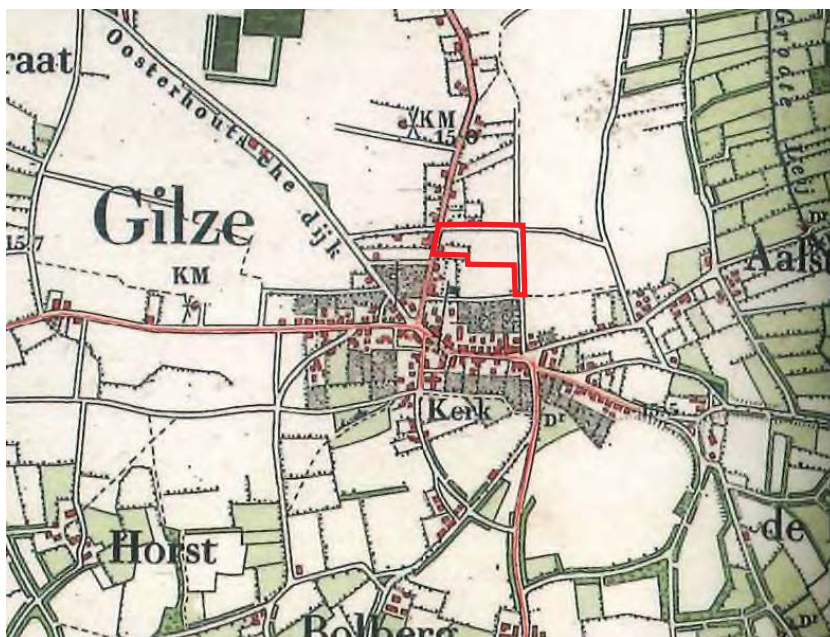
2.4.7 Vliegbasis Gilze-Rijen

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan ligt op korte afstand ten zuiden van de vliegbasis Gilze-Rijen, in dit bestemmingsplan is hier rekening mee gehouden. Hierdoor gelden voor delen van het plangebied hoogtebeperkingen en/of beperkingen ten aanzien van het realiseren van geluidgevoelige bebouwing.

Hoofdstuk 3 Beschrijving bestaande situatie

3.1 Historische ontwikkeling

Gilze is een karakteristiek, kleinschalig dorp dat haar historische karakter grotendeels behouden heeft. De kern Gilze is van oorsprong een kransakkerdorp. De ontwikkeling van Gilze vond in eerste instantie plaats langs de uitwaaiierende wegen, naar de omliggende kleinere gehuchten. Rond de oude kern van Gilze ontwikkelden zich de gehuchten Verhoven, Biestraat, Horst, Bolberg, Weilenseind, Vossenberg, 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 uitwaaiierende 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. Op de plekken waar routes samenkwamen of elkaar kruisten zijn kleine pleintjes ontstaan. Aan de linten en de pleintjes vestigden zich de belangrijke functies van het dorp (winkels, kerk, horeca etc.).



Figuur 11: Uitsnede historische kaart ca. 1900, plangebied in rood aangegeven

3.2 Bestaande situatie

Wonen

Binnen de kern Gilze zijn diverse deelgebieden die zich door hun ruimtelijke opbouw en hun leeftijd van elkaar onderscheiden. De oude linten zijn met hun vrij gesloten karakter, organische opbouw en diepe kavels als herkenbare elementen in de kern aanwezig. Deze historische linten vormen de dragers van de kern Gilze. Tussen deze linten is een meer open bebouwing gerealiseerd die gekenmerkt wordt door geschakelde en of halfvrijstaande en vrijstaande woningen.

Ruimtelijke structuur

De structuur van routes (linten) en de pleintjes bepalen het beeld van Gilze. De belangrijkste routes in oost-westrichting zijn: Aalstraat/Raadhuisstraat/Oranjestraat en Lange Wagenstraat/KorteWagenstraat. In noord-zuidrichting zijn het Ridderstraat, Nieuwstraat/Kerkstraat en Alphenseweg.

Het meest centraal gelegen plein is het Bisschop de Vetplein. Het plein vormt de doorgaande route van noord naar oost en van zuid naar noord. De verblijfsmogelijkheden zijn er beperkt. Ook het Steenakkerplein en De Heuvel behoren tot de reeks pleintjes die Gilze rijk is. Deze pleintjes liggen wat



Figuur 12: Ruimtelijke structuur

minder centraal in het dorp. Centraal in Gilze, ten noorden van Bisschop de Vetplein en ten westen van de Nieuwstraat, is het Mollebos gelegen. Een prachtig dorpspark met monumentale bomen en slingerpaadjes.

Stedenbouwkundige structuur plangebied

Het plangebied voor het gehele Centrumplan Gilze (centrumdeel en parkdeel) is gelegen tussen het bedrijventerrein Broekakkers en het centrum- en woongebied van Gilze. Het gebied wordt in hoofdlijnen begrensd door de Lange Wagenstraat, de Aalstraat, de Heuvelstraat en de Nieuwstraat.

De historische linten vormen de dragers van de kern Gilze. Langs de linten zie je verschillende functies (wonen, winkels, maatschappelijke voorzieningen). Het accent langs de linten ligt op wonen. De meeste voorzieningen in het centrum van Gilze bevinden zich aan het Bisschop de Vetplein, met uitlopers langs de Nieuwstraat, Kerkstraat en Raadhuisstraat. In het dorp bevinden zich twee supermarkten. Eén supermarkt is gevestigd achter de Raadhuisstraat (Emté). De andere supermarkt bevindt zich buiten het centrumgebied aan de Nieuwstraat (Jumbo).

De schaal van Gilze

Gilze is pandsgewijs langs de linten opgebouwd en heeft daarmee een kleine "korrel". Panden kennen overwegend één of twee bouwlagen met daarop een kap. Kapvormen en kaprichtingen verschillen. Ook de afwisseling van gestucte en gemetselde gevels zorgen voor een heel gevarieerd beeld in de straten in het hart van Gilze.

3.3 Beoogde ontwikkeling

Visie op hoofdlijnen

Met de nieuwe ontwikkelingen in het centrumgebied van Gilze wordt een aantal hoofddoelstellingen nagestreefd:

- Het versterken van de ruimtelijke structuur (dit geldt met name voor het voormalige fabrieksterrein/centrumdeel);
- Het versterken van de winkelstructuur;
- Het toevoegen van een nieuw, groen woonmilieu in het hart van Gilze (parkdeel).

a. Versterken ruimtelijke structuur

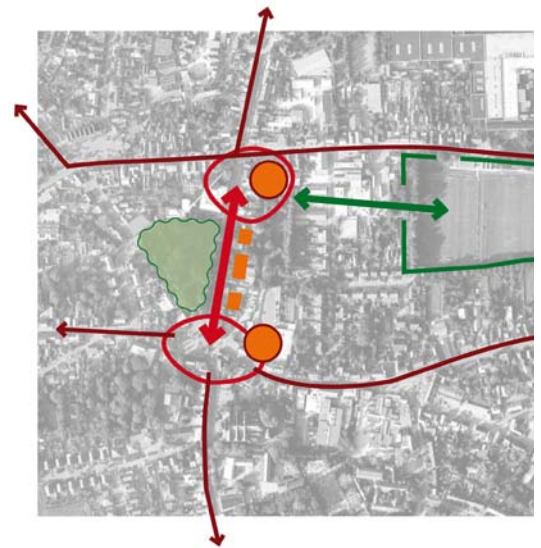
Aan de reeks pleintjes van Gilze wordt door middel van dit bestemmingsplan een nieuw pleintje toegevoegd op de kruising van routes (de Nieuwstraat en de Lange Wagenstraat), daar waar

historische pleintjes zich ontwikkelden. Aan het nieuwe plein worden de centrumvoorzieningen gekoppeld (winkels, supermarkt, terrasje etc.). Aan het netwerk van routes wordt een nieuwe oost-west route toegevoegd. Deze nieuwe route verbindt het nieuwe plein met het woongebied in het park.

b. Versterken van de winkelstructuur

Met de verplaatsing van een supermarkt naar het centrum van Gilze ontstaat er een nieuwe "dynamiek" in het dorps-hart. Dit biedt kansen voor ondernemers. In de toekomst vormen het Bisschop de Vetplein, de Nieuwstraat samen met het nieuwe plein de belangrijkste (winkel)route van het dorp. Er moet gestreefd worden naar een compact centrum met twee supermarkten als trekkers aan de koppen en daar tussen zo veel mogelijk aaneengesloten winkel- en horecafuncties. Hierdoor ontstaat een haltermodel, waarbij de supermarkten, dienen als bronpunt voor het centrum en ondersteund worden door overige winkels, maatschappelijke en commerciële voorzieningen.

De compactheid van het centrum zorgt er voor dat er meer synergiewerking zal ontstaan tussen de verschillende functies. Binnen de kern van Gilze is in ruimtelijk functionele zin geen ruimte / markt voor drie supermarkten. De in dit plan te huisvesten supermarkt betreft een verplaatsende supermarkt elders uit het dorp. Om dit ook juridisch planologisch te ondersteunen, heeft de gemeente naast een voorwaardelijke verplichting in dit bestemmingsplan, een nieuw bestemmingsplan opgesteld en in procedure gebracht voor de huidige supermarktlocatie aan de Nieuwstraat. De supermarkt daar zal worden wegbestemd ten gunste van een woonontwikkeling. Planologisch wordt daarmee de distributieve ruimte wegbestemd. De in het plan opgenomen commerciële ruimte beoogt voornamelijk verplaatsers van detailhandelsvoorzieningen elders binnen de kern van Gilze (niet zijnde het centrumgebied) te huisvesten. Rekening houdend met de vigerende planologische maatregelen neemt de omvang voor detailhandel niet zijnde een supermarkt binnen de kern van Gilze af.

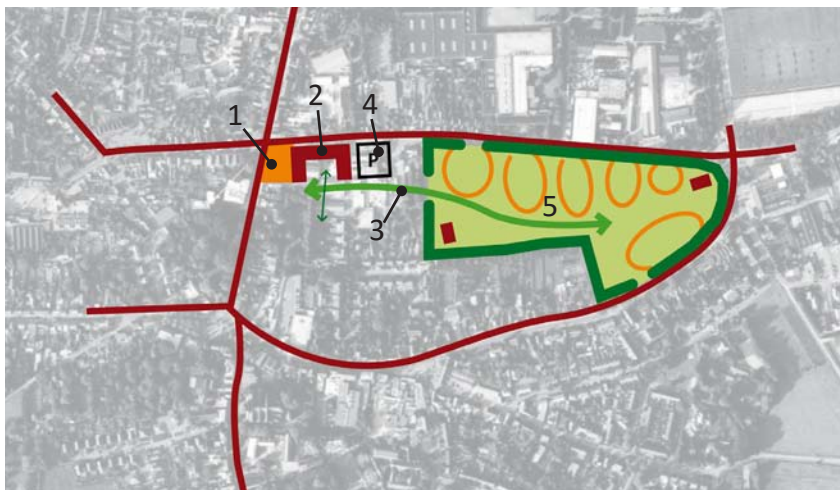


Figuur 13: Haltermodel

c. Toevoegen van een groen woonmilieu

In het oostelijk plandeel (parkdeel) wordt binnen het groene kader van de bestaande bomenrijen een bijzonder woonmilieu ontwikkeld.

Het wonen ontleent haar specifieke kwaliteiten aan het groene karakter van het gebied. Wonen is hier overwegend grondgebonden, in de maat en schaal van Gilze. Centraal in het oostelijk plandeel wordt een grote, groene long ontwikkeld: een nieuw dorpspark met betekenis voor huidige en toekomstige bewoners van Gilze. Voor dit deel (parkdeel) is reeds een bestemmingsplan in werking getreden.



Figuur 14: Hoofdstructuur

1. Nieuw pleintje
2. Centrumvoorzieningen
3. Nieuwe groene routestructuur
4. Parkeeroplossing t.b.v. centrumvoorzieningen
5. Woongebied in het park



Figuur 15: Stedenbouwkundig plan Gilze centrumplan d.d. 23 september 2016, locatie Centrumdeel in rood aangegeven

Hoofdstuk 4 Planontwikkeling

In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten van het plan, inbedding in het landschap, de functionele invulling, de ontsluitingsstructuur en het water besproken.

4.1 Ruimtelijke hoofdopzet

De opzet van het Centrumplan Gilze bestaat uit twee plandelen: het westelijk plandeel en het oostelijk plandeel (parkdeel). Het westelijk plandeel wordt het 'centrumdeel' met ruimte voor winkels, een supermarkt, maatschappelijke voorzieningen, appartementen en grondgebonden woningen. Bij de samenkost van de Nieuwstraat en de Lange Wagenstraat wordt een nieuw pleintje aan de reeks pleintjes die Gilze al rijk is toegevoegd, waaraan de commerciële functies gekoppeld worden. Het plein kan tevens ruimte bieden voor een terrasje of voor kleinschalige evenementen.

Het parkeren wordt georganiseerd op een plein gelegen ten oosten van de supermarkt. Dit plein zal een groene uitstraling krijgen door de inzet van bomen en hagen. Vanaf het nieuwe plein wordt een route ingezet die het centrumdeel met het parkdeel (oostelijk plandeel) verbindt.

De groene ruimte van het voormalige sportpark wordt omzoomd door forse bomenrijen, gelegen langs de Aalstraat, Lange Wagenstraat en het verlengde van de Heuvelstraat. Het groene kader van de bestaande bomensingels wordt behouden en waar mogelijk versterkt. Het groene kader rondom geeft het gebied een extra kwaliteit en een besloten karakter. Binnen het groene kader wordt een woongebied ontwikkeld dat expliciet inzet op wonen in een parkgebied. Voor dit deelgebied is een bestemmingplan in werking getreden.

Beschrijving stedenbouwkundig plan

Het westelijk plandeel (centrumdeel) is een gemengd gebied met centrumfuncties én wonen. Belangrijk onderdelen van het plan zijn het nieuwe plein, de ontwikkeling van winkels en supermarkt met erboven gelegen woningen, en een ruimtelijke verbinding met het toekomstige woonpark. De hoofdopzet van het plan valt uiteen in een aantal onderdelen:

Verblijfsplein

Het plein op de hoek van de Lange Wagenstraat en Nieuwstraat is een nieuw dorpsplein. Het plein voegt zich in de schaal van Gilze, de omvang van het plein is overeenkomstig de bestaande pleintjes. De route naar het woonpark (de sportvelden) takt aan op het pleintje. Op het plein wordt in de regels van dit bestemmingsplan de mogelijkheid geboden om evenementen te organiseren. Evenementen zijn mogelijk indien het voldoet aan de in de regels opgenomen voorwaarden. Voor de voorwaarden, aangaande ondermeer tijden, duur, aantal evenementen en geluidsniveau, is aansluiting gezocht bij het binnenkort vast te stellen evenementenbeleid van de gemeente Gilze en Rijen.

Winkelvoorzieningen

Een van de twee supermarkten, bij voorkeur de decentraal gelegen supermarkt aan de Nieuwstraat, wordt verplaatst naar het centrumgebied. Met dit bestemmingsplan wordt ruimte geboden in het centrumgebied voor de te verplaatsen supermarkt. Tezamen met enkele dagwinkels en mogelijkheden voor kleinschalige horeca aan het pleintje, maakt de supermarkt het centrumgebied levendig. De winkelvoorzieningen sluiten aan op de bestaande winkelstructuur langs de linten.

Parkeerplein

De nieuwe winkelvoorzieningen zijn goed ontsloten vanaf de Lange Wagenstraat voor autoverkeer. Hier bevindt zich het parkeerplein. De parkeerplaatsen zijn niet alleen bedoeld voor bezoekers van de supermarkt of de winkels maar ook voor bezoekers van de maatschappelijke voorzieningen en bezoekersparkeren voor de woningen.

Maatschappelijke voorzieningen

In het plan is de mogelijkheid opgenomen om maatschappelijke voorzieningen in het nieuwe

centrumplan te huisvesten. Binnen het centrumplan is voor zorgverleners een locatie gereserveerd. Het is een centraal gelegen, goed bereikbare locatie schuin tegenover de supermarkt. De synergie met de overige centrumfuncties (dagwinkels, supermarkt en wonen) maakt deze locatie zeer geschikt voor maatschappelijke voorzieningen. De maatschappelijke bestemming ten behoeve van de zorgverleners kan al dan niet gecombineerd worden met wonen.

Het woongebied

Het gebied, gesitueerd tussen het parkeerplein en het park, zal bestaan uit een grondgebonden woongebied. Binnen dit woongebied worden afwisselend rijwoningen en twee-onder-een-kapwoningen gerealiseerd. Deze begeleiden de verbinding die gemaakt wordt vanaf het verblijfsplein naar het park en de Lange Wagenstraat.

4.2 Plan in onderdelen

Programma

In het stedenbouwkundig plan voor het centrumdeel is het volgende indicatieve programma opgenomen

- Supermarkt maximaal 1.700 m² bvo (excl. expeditie)
- Dagwinkels maximaal 1.050 m² bvo
- Maatschappelijke functie ca. 1.250 m² bvo, verdeeld over twee bouwlagen al dan niet in combinatie met wonen (max. 6 woningen)
- Ca. 40 appartementen met oppervlaktes tussen ca. 80 en 130 m² bvo
- Ca. 35 grondgebonden woningen in uiteenlopende prijsklassen en typologieën.

Het in het stedenbouwkundig plan opgenomen programma aan woningen is indicatief en dient nog te worden afgestemd op de concrete behoefte in Gilze. Binnen de opzet van het bestemmingsplan is een iets andere woningdifferentiatie mogelijk. Maximale woningaantallen zijn vastgelegd.

Ontsluiting

Het plangebied kent een eenvoudig en helder ontsluitingsprincipe. De hoofdontsluiting tot het gebied ligt aan de Lange Wagenstraat. Er is een doorgaande rijroute (eventueel in één richting) rondom het parkeerplein bedacht.

Vanaf het plein zijn er uitlopers oost- en westwaarts. Deze routes zijn voor autoverkeer doodlopend. Er wordt voor autoverkeer geen aantakking gemaakt op de Burgemeester Van Mierlostraat. Het bestaande woongebied rondom de Burg. Van Mierlostraat en de Heuvelstraat wordt niet belast met autoverkeer als gevolg van de beoogde centrumontwikkeling.

De route vanaf de Nieuwstraat naar het woonpark is een belangrijke voor langzaam verkeer. De route wordt gecombineerd met autoverkeer, doch de automobilist is te gast. In aansluiting op het groenstructuurplan is beoogd de verbinding tussen het nieuwe pleintje en het woongebied in het park een groen karakter mee te geven. De aanplant van bomen zal bijdragen aan het beoogde groene karakter van de verbinding.

Expeditie

Voor het laden en lossen bij de supermarkt is een expeditieroute ontwikkeld die het mogelijk maakt voor vrachtwagens om na het laden en lossen direct de route te vervolgen. Een situatie waarbij vrachtwagens achteruit moeten rijden wordt vanuit verkeersveiligheidsaspecten vermeden. De vrachtwagen stelt zich op direct naast de supermarkt, in een gebouwde voorziening langs de Lange Wagenstraat onder de er boven gelegen woningen.

Parkeren

In het plangebied is voldoende ruimte voor parkeermogelijkheden. Specifiek voor dit bestemmingsplan zijn, uitgaande van de algemeen geldende gemeentelijke normen, parkeerkencijfers en parkeernormen vastgesteld. Daarbij is rekening gehouden met dubbelgebruik tussen de verschillende gebruiksfuncties als wonen, winkelen en de maatschappelijke voorzieningen. Om de parkeersituatie verder te verduidelijken is de aparte 'Notitie parkeren centrumplan Gilze' opgesteld. In deze notitie wordt uiteengezet op welke wijze parkeren in voldoende parkeerplaatsen kan worden voorzien. De notitie is als bijlage bijgevoegd bij dit bestemmingsplan. De parkeernorm is vastgesteld als bijlage bij de planregels.



Figuur 16: Stedenbouwkundig plan, Centrumdeel

1. Nieuw dorpsplein
2. Route naar woonpark
3. Parkeerplein
4. Supermarkt en dagwinkels met wonen daarboven
5. Locatie Maatschappelijke voorzieningen / A-Hoed
6. Grondgebonden wonen



Figuur 17: Stedenbouwkundig plan, principe opbouw centrumfuncties

Groen

Het centrumplan Gilze kent vanwege de functies en ligging en ligging in de kern een wat steviger karakter. De bestaande linten (Lange Wagenstraat) worden aangevuld met bomen om de groene laanstructuur verder te ontwikkelen. De nieuwe route naar het park wordt begeleid met bomen, zodat deze verbinding een groen karakter krijgt. De twee nieuwe pleinen hebben elk hun eigen karakter. Het verblijfspleintje aan de Nieuwstraat is grotendeels verhard. Enkele solitaire bomen of een boomgroep geven het pleintje sfeer. Het functionele parkeerplein heeft een bladerdak, met bomen verspreid over het plein. De bomen staan in een grid.

Water

Het centrumdeel is steniger van karakter. In dit gebied is geen ruimte voor grote groengebieden of wadi's zoals in het parkdeel.

Voor het centrumdeel is een waterbergingsopgave. Deze waterbergingsopgave wordt ondergronds opgelost. Zie ook hoofdstuk 5.7.

4.3 Beeldkwaliteit

Voor het Centrumplan Gilze is het van groot belang dat er een ruimtelijk kader ligt waarin de ruimtelijke en functionele kwaliteit van het bestemmingsplan nader worden uitgewerkt. Dit ruimtelijk kader is uitgewerkt in een beeldkwaliteitsplan en is als bijlage toegevoegd aan dit bestemmingsplan.

In het beeldkwaliteitplan zijn deelgebieden benoemd met kaders en richtlijnen voor de uitwerking in bouwplannen. Tevens zijn aanbevelingen opgenomen voor de inrichting van de openbare ruimtes. Samenhang in het plan is een belangrijk thema. Een bouwplan kan niet afzonderlijk worden beoordeeld maar dient in samenhang met andere bouwplannen te worden gezien. Het beeldkwaliteitplan geeft hier handvatten voor. Binnen de samenhang is diversiteit van groot belang. Het beeldkwaliteitplan geeft in hoofdlijnen richting aan de gewenste ruimtelijke kwaliteit voor het Centrumplan Gilze, deelgebied West / Centrumdeel.

De formulering in het beeldkwaliteitplan is zodanig sturend dat op basis hiervan marktpartijen samen met ontwerpers ideeën kunnen ontwikkelen.

Het beeldkwaliteitplan geeft een duidelijk beeld van ambities en stelt duidelijke grenzen. Het is van belang deze koers vast te leggen. Daarmee wordt echter nog geen garantie voor het bereiken van een hoge ruimtelijke kwaliteit gegeven. Deze is vervolgens nog zeer afhankelijk van de ambitie en het enthousiasme van kopers en van de kwaliteiten van ingeschakelde architecten.

De voor het Centrumplan Gilze aangestelde kwaliteitscommissie zal toezien op naleving van de kaders uit het beeldkwaliteitsplan.

In het beeldkwaliteitplan wordt voor de bebouwing en de openbare ruimte onderscheid gemaakt in deelgebieden met ieder hun eigen karakteristiek. In het beeldkwaliteitplan worden hiervoor sferen omschreven en richting gegeven aan uitwerking, uitstraling en materialisatie.



Figuur 18: Deelgebieden bebouwing

Bebouwing:

Centrumcluster 1 (C1)

De ligging op de hoek, in aansluiting op de bestaande linten van de Nieuwstraat en de Lange Wagenstraat, maakt dit een zeer beeldbepalend onderdeel van het plan. Van groot belang is de aansluiting op de dorpschaal en karakteristiek met kappen, zorgvuldig uitgewerkt in aansprekende architectuur. De grote schaal van de supermarkt dient in de geleding van het gebouw verkleind te worden door toepassing van een pandsgewijze opbouw, in een schaal, passend bij die van de bestaande panden aan de linten.

Centrumcluster 2 (C2)

Het cluster ten zuiden van het nieuw te ontwikkelen pleintje sluit aan op de bestaande panden aan de Nieuwstraat. In de architectuur dient de continuïteit van het bebouwingslint van de Nieuwstraat tot uitdrukking te worden gebracht. Daarbij zal nadrukkelijk aandacht uit moeten gaan naar de aansluiting van het plan op het naastgelegen voormalige raadhuis, een rijksmonument. Ook bij cluster 2 speelt de pandsgewijze opbouw en de dorpschaal een belangrijke rol bij de uitwerking.

Centrumcluster 3 (C3)

Aan de route naar het park bevindt zich het zorgcluster, met voorgevels die een interactie aangaan met de openbare ruimte. Een kloek gebouw in baksteenarchitectuur met kappen.

Grondgebonden woongebied (W1 en W2)

In de vormgeving van de bebouwing staat de dorps- en historische sfeer centraal. Het uitgangspunt voor de bebouwing is een losse, ontspannen structuur met afwisselende blokgroottes (vrijstaand, tweekapper en geschakelde woningen). Tussen de gebouwen is een variatie gewenst, zonder dat de samenhang en eenheid in het straatbeeld verloren gaat. Voor de bebouwing wordt gewerkt met een dorps- typologie met een traditionele ondertoon. De bebouwing dient een eigentijdse vertaling te kennen, gebaseerd op historische en gebiedseigen archetypes.

Kenmerkend zijn de eenvoudige hoofdvormen met kap, een eenvoudige baksteenarchitectuur, een sobere en ingetogen detaillering en neutraal materiaalgebruik. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de woningen aan het bestaande lint (de Lange Wagenstraat) en het woongebied aan de nieuwe route naar het park.

De architectuur aan de Lange Wagenstraat is iets traditioneler van karakter, in aansluiting op de architectuur van de bestaande woningen. De uitstraling van de woningen aan de nieuwe parkroute wordt eigentijds uitgewerkt.

De stedenbouwkundige uitgangspunten zijn voor beide deelgebieden W1 en W2 gelijk, de uitwerking in architectuur en ook de materialisatie verschilt van elkaar.

Openbare ruimte:

Verblijfsplein aan de Nieuwstraat (V)

Het plein op de hoek van de Lange Wagenstraat en Nieuwstraat is een nieuw dorpspleintje. Het pleintje voegt zich in de schaal van Gilze, de omvang van het plein is overeenkomstig de bestaande pleintjes. De route naar het woonpark (de sportvelden) takt aan op het pleintje.

Parkeerplein (P)

Aan de oostzijde van het centrumcluster 1 bevindt zich het parkeerplein. De parkeerplaatsen zijn niet alleen bedoeld voor bezoekers van de supermarkt of de dagwinkels maar ook voor bezoekers van het zorgcluster.

De twee nieuwe pleinen hebben elk hun eigen karakter. Het verblijfspleintje aan de Nieuwstraat is grotendeels verhard en open van karakter. Enkele solitaire bomen of een boomgroep geven het pleintje sfeer. Het meer functionele parkeerplein heeft een bladerdak, met bomen verspreid over het plein tussen de parkeervakken. De bomen staan in een raster.



Figuur 19: Deelgebieden openbare ruimte

Route verblijfsplein naar park (R)

De nieuwe route tussen plein en park wordt ontwikkeld als een nieuw dorpslint. Deze route krijgt een verbindend en groen karakter.

Lange Wagenstraat (L)

De Lange Wagenstraat is het dorpslint dat met de ontwikkeling van het centrumplan en realisatie van de nieuwe gebouwen een kwaliteitsimpuls krijgt. Dit vraagt ook om een herinrichting van de openbare ruimte waarbij het dorps karakter tot uitdrukking dient te komen.

Hoofdstuk 5 Milieuhygiënische en planologische aspecten

5.1 Algemeen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening en in verband met de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan moet onderzoek plaatsvinden naar de voor het plangebied relevante milieuaspecten. Hierna volgt per milieuaspect het geldende toetsingskader, het uitgevoerde onderzoek en de conclusie van het milieuonderzoek. De uitgevoerde onderzoeken hebben veelal betrekking op het gehele centrumplan (centrumdeel en parkdeel) tezamen en zijn opgenomen in de bijlagen bij deze toelichting.

5.2 Milieueffectrapportage

Op 21 februari 2011 heeft de wetgever het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht gewijzigd. De belangrijkste wijziging is onder andere: het meer in overeenstemming brengen van het Besluit m.e.r. met de Europese richtlijn m.e.r. Hierbij hebben onder andere de zogenaamde drempelwaarde voor activiteiten een indicatief karakter gekregen. Met deze wijziging is bepaald dat voor activiteiten die op de bij het besluit m.e.r. behorende C- en D lijst zijn opgenomen, altijd aandacht aan m.e.r. geschonken dient te worden. Hierbij dient te worden bepaald of een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is.

In algemene zin komt het erop neer dat voor activiteiten die behoren tot de C-lijst een m.e.r.-plicht volgt en voor activiteiten op die op de D-lijst zijn vermeld volgt óf een m.e.r.-beoordelingsplicht óf een motivering dat een m.e.r.(beoordeling) niet noodzakelijk is. Hierbij is de bij de activiteit behorende drempelwaarde onder andere van belang. Om te bepalen of een activiteit m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig is, conform het aangepaste Besluit m.e.r., is het type plan en het soort ontwikkeling van het plan van belang, zoals opgenomen in de Structuurvisie Ruimte (SVIR).

Onderhavig bestemmingsplan betreft een ontwikkelingsplan. De activiteiten die door dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt behoren niet tot de C-lijst, waardoor er geen directe m.e.r.-plicht is. De voorgenomen ontwikkeling, behoort echter wel tot de D-lijst, namelijk onder nummer 11.2 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van een winkelcentra of parkeerterrein'.

De drempelwaarde voor een m.e.r.-beoordeling is opgenomen in lijst D van het besluit m.e.r.. Voor projecten groter dan 100 hectare en meer dan 2000 woningen dient altijd een m.e.r.- beoordeling plaats te vinden. De omvang van de onderhavig project is zodanig beperkt dat er geen sprake is van overschrijding van de drempelwaarden.

Conclusie:

Het plangebied is ca 2,5 hectare groot en voegt maximaal 81 woningen toe aan het centrum van Gilze. Gelet op de geringe omvang van het project, de in het kader van dit bestemmingsplan uitgevoerde analyses en onderzoeken (zie ook de volgende paragrafen) én het verschil tussen de daadwerkelijke activiteit in relatie tot de drempelwaarden waaruit een m.e.r.-beoordelingsplicht voortvloeit (vanaf 75 ha.), kan geconcludeerd worden dat bij de vaststelling van dit bestemmingsplan geen onevenredige nadelige milieueffecten voortkomen.

Er is in mei 2014 een vormvrije m.e.r.-beoordeling gedaan. De rapportage is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. 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 derhalve voor het bestemmingsplan geen m.e.r. beoordeling nodig is.

5.3 Verkeer

In opdracht van de gemeente Gilze en Rijen heeft Antea Group een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd, om de gevolgen voor de verkeersafwikkeling en het parkeervraagstuk binnen en rondom het plangebied Centrumplan Gilze in beeld te brengen. Daarbij is de totale centrumontwikkeling

(centrumdeel en parkdeel tezamen) onderzocht.

Het doel van het onderzoek is inzicht verschaffen in de verkeerseffecten van de ontwikkeling.

De verkeerseffecten zijn inzichtelijk gemaakt voor de situatie 2020 op wegvakniveau. Ook is de verkeersafwikkeling op rotonde Lange Wagenstraat-Tilburgsebaan-Aalstraat in beeld gebracht. Naast de verkeersafwikkeling is gekeken naar de parkeervoorziening in het gebied.

Huidige verkeersstructuur

Binnen het studiegebied zijn er twee soorten wegcategorieën aanwezig:

- Gebiedsontsluitingsweg (GOW); Een GOW heeft een ontsluitende functie in het geheel om het verkeer op een vlotte manier de kern te laten ontsluiten.
- Erftoegangsweg (ETW); Een ETW heeft een verblijfsfunctie. ETW's hebben geen rijbaanscheiding en snel- en langzaam verkeer rijdt gemengd.

De wegen weergegeven in onderstaande figuur bevinden zich allen binnen de bebouwde kom.

GOW (50 km/u)

1. Lange Wagenstraat
 - a. (tussen Hippelpad en Burgemeester van Mierlostraat)
 - b. (tussen Broekakkerweg en Aalstraat)
2. Burgemeester Krollaan
3. Aalstraat noord (tussen Tilburgsebaan en Akkerstraat)
4. Aalstraat (tussen Akkerstraat en Raadhuisstraat)
5. Oranjestraat
6. Raadhuisstraat (tussen Aalstraat en Bisschop de Vetplein)
7. Bisschop de Vetplein
8. Tilburgsebaan (tussen Langebergseweg en Aalstraat)
9. Nieuwstraat noord (tussen Lange Wagenstraat en Den Bulk)
10. Broekakkerweg

ETW (30 km/u)

11. Korte Wagenstraat (tussen Nieuwstraat en Ridderstraat)
12. Nieuwstraat (tussen Lange Wagenstraat en Raadhuisstraat)
13. Burgemeester van Mierlostraat



Figuur 20: Wegcategorisering rond het plangebied

Huidige intensiteit/capaciteit verhouding

Om een beeld te krijgen van de verkeersdrukke in de huidige situatie is een I/C verhouding berekend.

Een I/C verhouding laat de verhouding zien tussen de intensiteit en capaciteit van een wegvak.

In deze I/C verhouding zitten de intensiteiten van de huidige bestemmingen (voetbalvelden, tennisvelden en bedrijven) en overig verkeer dat aanwezig is. Met behulp van het Regionaal verkeersmodel Midden Brabant is de I/C verhouding inzichtelijk gemaakt. Als het woon- en

commercieel programma is gerealiseerd blijkt uit de I/C verhouding dat er voldoende capaciteit aanwezig is op de omliggende wegen om het verkeer in 2020 te verwerken.

Conclusies

Binnen de huidige verkeersstructuur in Gilze beschikken de bestaande wegen over voldoende capaciteit om het verkeer bij realisatie van de gewenste programma's in 2020 af te wikkelen. Met name belangrijke ontsluitingswegen binnen Gilze, zoals de Aalstraat, Lange Wagenstraat en Tilburgsebaan, kunnen het verkeer voldoende verwerken. De verkeersafwikkeling op de rotonde Lange Wagenstraat-Tilburgsebaan-Aalstraat is goed en wachtrijen zullen niet leiden tot het blokkeren van de toegang naar het parkdeel.

Parkeren

Hoewel de ambities van het centrumplan duidelijk zijn is de exacte invulling van het programma nog niet volledig bekend. De parkeerdruk is afhankelijk van het uiteindelijk te realiseren programma. In het bestemmingsplan is centraal in het plangebied, nabij de commerciële functies, een royaal parkeerplein opgenomen ten behoeve van de commerciële functies. Daarnaast is er in de regels bepaald dat een deel van het woongebied pas mag worden ingevuld indien is gebleken dat het aantal parkeerplaatsen behorende bij de centrumfuncties voldoende is.

Er is ruimte voor parkeren langs de woonstraten en zijn er parkeerplaatsen voorzien op de binnenterreinen van de woongebieden. Binnen het bestemmingsplan is voldoende ruimte voor de realisatie van de parkeerplaatsen in overeenstemming met het uiteindelijke programma. In de regels van dit bestemmingsplan zijn parkeernormen opgenomen. Daarbij mag rekening worden gehouden met dubbelgebruik.

Om de parkeersituatie verder te verduidelijken is de aparte 'Notitie parkeren centrumplan Gilze' opgesteld. In deze notitie wordt uiteengezet op welke wijze in het plan in voldoende parkeerplaatsen kan worden voorzien. De notitie is als bijlage bijgevoegd bij dit bestemmingsplan.

5.4 Akoestisch onderzoek

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient aangetoond te worden dat huidige en toekomstige bewoners en gebruikers van het gebied een goed woon- en leefklimaat hebben. Tevens dient aangetoond te worden dat bestaande bedrijven door de ontwikkeling niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd. Hiertoe is door Antea een akoestisch onderzoek uitgevoerd dat als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Wegverkeer

Voor de verschillende wegen zijn geluidberekeningen uitgevoerd. Daarbij blijkt dat op een aantal plekken de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. Een hogere grenswaarde kan pas worden verleend als inzichtelijk is gemaakt dat maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn. Tevens staat in het beleid van de gemeente Gilze-Rijen dat bij vast stellen van een hogere grenswaarde groter dan 53 dB de woning over minimaal één geluidluwe gevel (geluidbelasting ≤ 48 dB) moet beschikken.

Uit de berekeningsresultaten voor de zoneplichtige wegen blijkt:

Lange Wagenstraat

- De geluidbelasting zonder maatregelen is ten hoogste 64 dB. Dit is een overschrijding van de maximale ontheffingswaarde van 63 dB. Zonder maatregelen is een deel van het plan alleen uitvoerbaar met "dove gevels".
- De geluidbelasting met bronmaatregel stille elementenverharding is ten hoogste 60 dB. Er treedt geen overschrijding op van de maximale ontheffingswaarde 63 dB. Voor alle woningen met een geluidbelasting tussen 48 dB en 60 dB dient een hogere grenswaarde te worden vastgesteld. Alleen de woningen direct grenzend aan de Lange Wagenstraat in de bouwblokken C1-1 en C1-3 beschikken niet over één geluidluwe gevel. Met behulp van een scherm van 2 meter hoog wordt wel een geluidluwe gevel gerealiseerd op tuinniveau.

Aalstraat

- De geluidbelasting zonder maatregelen is ten hoogste 41 dB. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt niet overschreden, waarmee nader onderzoek naar maatregelen en het vaststellen van een hogere waarde achterwege kan blijven.

Voor de overige wegen gelegen in de nabije omgeving van of in het plangebied geldt een maximum snelheid van 30 km/uur. In de zin van de Wet geluidhinder zijn dergelijke wegen nietzoneplichtig en zouden derhalve buiten beschouwing kunnen blijven. Gelet op jurisprudentie is voor de 30 km/uur wegen vanuit het oogpunt van een 'goede ruimtelijke ordening' toch akoestisch onderzoek uitgevoerd.

Voor de niet-gezoneerde wegen geldt, dat ten gevolge van het wegverkeer op:

- de Nieuwstraat de geluidbelasting ten hoogste 60 dB exclusief aftrek ex artikel 110g Wgh bedraagt.

Voor alle niet-zoneplichtige wegen geldt dat toetsing aan de normering van de Wet geluidhinder formeel niet kan plaatsvinden. Vanuit het oogpunt van een 'goede ruimtelijke ordening' kan wel door de gemeente worden overwogen de hoge geluidbelasting langs deze wegen te beperken. Met het toepassen van het wegdektype stille elementenverharding in plaats van de huidige klinkerverharding kan een geluidreductie behaald worden van ca. 3 dB.

In het kader van de procedure hogere grenswaarde èn gelet op de voorgenomen samenstelling van de uitwendige scheidingsconstructie van de nieuw te realiseren bebouwing, dient te worden beoordeeld of met de beoogde (bouw)materialen kan worden voldaan aan de aanvullende eis betreffende het ten hoogst toelaatbare binnenniveau voor de woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen.

Bij de bepaling van de noodzakelijke maatregelen dient te worden voldaan aan de eisen van het Bouwbesluit met betrekking tot de geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie en de ventilatie. Bij de bepaling van de geluidwering dient gerekend te worden met de gecumuleerde geluidbelasting waarop de aftrek ex artikel 110g Wgh niet is toegepast.

Autonome situatie

Ondanks een toename van het verkeer op de Lange Wagenstraat vanwege de verkeer aantrekkende werking van het plan (detailhandel en wonen) zal de geluidbelasting in de toekomstige situatie niet toenemen maar zelfs afnemen met 1 dB a 2 dB vanwege toepassing van de stille elementenverharding.

Industrielawaai

Bestaande bedrijven

De mogelijkheid voor de ontwikkeling van woningen en andere functies in het Centrumplan Gilze wordt beïnvloed door de aanwezigheid van bestaande bedrijven in de omgeving. Deze bedrijven veroorzaken een zekere milieuhinder of hebben recht op het veroorzaken daarvan. De milieuruimte zorgt er enerzijds voor dat bewoners en gebruikers van een gebied een goed wonen leefklimaat hebben en anderzijds dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd. In de plansituatie zijn woningen voorzien welke niet dicht bij de bestaande bedrijven komen te liggen dan de reeds aanwezige geluidgevoelige bestemmingen. Dit betekent dat de vigerende geluidruimte van de bestaande bedrijven niet wordt aangetast door de nieuwe plansituatie. Verder onderzoek naar de vigerende geluidruimte van bedrijven is derhalve niet noodzakelijk.

Nieuw detailhandelcomplex

Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau L_A,LT

Op basis van de gehanteerde uitgangspunten bedraagt de berekende geluidbelasting voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ten hoogste 50 dB(A) etmaalwaarde waardoor wordt

voldaan aan de richtwaarden gedefinieerd in het Activiteitenbesluit milieubeheer. Uitgaande van de praktijk (en Beste Beschikbare Technieken, de condensors en luchtbehandelingsinstallatie op het dak van de supermarkt dienen echter wel afgeschermd te worden met een 3 meter hoog scherm) is het geen onmogelijke opdracht om aan de geluidnormen uit het Activiteitenbesluit te voldoen. Bovenstaande resultaten zijn gerealiseerd met een te hanteren bronvermogen conform tabel 3-4 van onderliggende rapportage. In onderliggend akoestisch onderzoek is uitgegaan van het rijden met “stille” winkelwagens. Dit houdt in dat naast de stille winkelwagens ook de ondergrond waarop de winkelwagens rijden zo egaal mogelijk uitgevoerd dienen te worden. Bij de uiteindelijke melding of aanvraag om een milieuvergunning zal een nader onderzoek moeten uitwijzen of aan de geluidnormering definitief wordt voldaan.

Maximaal geluidniveau L_{Amax}

Piekgeluiden vanwege winkelwagentje zijn in principe alleen relevant bij het in elkaar schuiven van winkelwagentjes. Daarnaast kunnen er lichte piekgeluiden afkomstig zijn van rijden van winkelwagentjes over oneffenheden. In voorliggend plan is sprake van inpandig stallen voor de winkelwagentjes. Hiermee wordt het piekgeluid van het in elkaar schuiven van winkelwagentjes gedempt. Piekgeluiden ten gevolge van deze activiteit is derhalve niet nader in beschouwing genomen, enkel de pieken van het rijden van winkelwagentjes is beschouwd.

De geluidbelasting vanwege activiteiten met betrekking tot het laden en lossen in de dagperiode zijn op grond van artikel 2.17 eerste lid, onderdeel b van het Activiteitenbesluit milieubeheer niet meegenomen in de bepaling van het maximale geluidniveau. In het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing dient de geluidbelasting vanwege het laden en lossen echter wel inzichtelijk te worden gemaakt.

Uit de rekenresultaten blijkt dat de geluidbelasting vanwege het laden en lossen ten hoogste 84 dB(A) bedraagt. Voor het maximale geluidniveau zijn in het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing geen geluidnormen van toepassing. Het is daarom aan het bevoegd gezag om aan te geven tot welk geluidniveau nog sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Gezien de karakteristiek van het plangebied, waar de functies detailhandel en wonen samen gaan, en gelet op het feit dat het maximale geluidniveau vanwege het laden en lossen zich alleen in de dagperiode voordoet, wordt het maximale geluidniveau aanvaardbaar geacht door het bevoegd gezag. Gezien de karakteristiek van het plangebied, waar de functies detailhandel en wonen samen gaan, en gelet op het feit dat het maximale geluidniveau vanwege het laden en lossen zich alleen in de dagperiode voordoet, wordt het maximale geluidniveau aanvaardbaar geacht door het bevoegd gezag.

Uit de berekeningsresultaten blijkt er geen overschrijding is van de geluidgrenswaarden ingevolge het Activiteitenbesluit milieubeheer betreffende de piekgeluiden ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen en de bestaande woningen. Maatgevende piekbronnen zijn het manoeuvreren van voertuigen en het rijden met de winkelwagentje.

Indirecte hinder

Het berekende equivalente geluidniveau vanwege het verkeer van en naar het detailhandelcomplex bedraagt maximaal 43 dB(A) etmaalwaarde. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de toetswaarde van 50 dB(A).

Openbare parkeerplaats

De berekende geluidbelasting voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau vanwege vervoersbewegingen op het parkeerterrein bedraagt ten hoogste 52 dB(A) etmaalwaarde. Op het parkeerterrein zijn formeel gezien geen geluidgrenswaarden van toepassing. Gezien het accent van de activiteiten op het parkeerterrein in hoofdzaak op de dagperiode ligt en het karakter van de omgeving van het plangebied (nabij winkelgelegenheden), waardoor de functiemenging van wonen en parkeren niet ongebruikelijk is, wordt het geluidniveau vanwege activiteiten op de openbare parkeerplaats aanvaardbaar geacht door het bevoegd gezag. De maximale geluidbelasting vanwege geluidbronnen

op het parkeerterrein (dichtslaan autoportieren) bedraagt in de dag- en avondperiode voor 74 dB(A). Op de maximale geluidniveaus vanwege het parkeerterrein zijn geen geluidnormen van toepassing. Het is daarom aan het bevoegd om aan te geven tot welk geluidniveau nog sprake is van een acceptabel woonen leefklimaat. Gezien de aard van de omgeving en het accent van de activiteiten op het parkeerterrein in hoofdzaak op de dagperiode ligt, wordt het maximale geluidniveau vanwege activiteiten op de openbare parkeerplaats aanvaardbaar geacht door het bevoegd gezag.

5.5 Milieuhinder

Algemeen

Een bedrijventerrein kan de kwaliteit van de leefomgeving beïnvloeden. Bedrijven kunnen geur, stof, geluid en gevaar ten gevolg hebben. Voorkomen moet worden dat bedrijven hinder veroorzaken naar de omgeving, vooral indien het woongebieden of andere gevoelige bestemmingen betreft. Daarnaast moeten bedrijven zich kunnen ontwikkelen en eventueel uitbreiden.

Om dit te bereiken is het van belang dat bedrijven en gevoelige bestemmingen ruimtelijk goed gesitueerd worden zodat de bedrijven zo min mogelijk overlast opleveren en woongebieden de bedrijven zo min mogelijk beperken in hun bedrijfsuitvoering.

Door middel van de Wet milieubeheer wordt milieuhinder in woonsituaties zoveel mogelijk voorkomen. Bedrijven en instellingen die hinder veroorzaken moeten een vergunning hebben in het kader van de Wet milieubeheer of vallen onder één van de AMvB's op grond van deze wet. In aanvulling op de milieuvergunningen worden ook afstanden vastgelegd tussen bedrijven en woonbuurten (woningen). Deze afstanden zijn naast de factoren aard en omvang van het bedrijf mede afhankelijk van de omgeving.

Voor een rustige woonomgeving gelden andere afstanden (strengere eisen) dan voor andere gebieden, zoals woonwijken, gemengde gebieden en landelijke gebieden. Het bestemmingsplan-gebied wordt gekarakteriseerd als gemengd gebied woonomgeving.

Bedrijven zijn in de VNG-publicatie ingedeeld in categorieën met bijbehorende indicatieve afstand tot milieugevoelige functies:

- Categorie 1: grootste afstand 10 meter;
- Categorie 2: grootste afstand 30 meter;
- Categorie 3: grootste afstand 50 (3.1) tot 100 (3.2) meter;
- Categorie 4: grootste afstand 200 (4.1) tot 300 (4.2) meter;
- Categorie 5: grootste afstand 500 (5.1), 700 (5.2) tot 1.000 (5.3) meter;
- Categorie 6: grootste afstand 1.500 meter.

De afstanden gelden in principe tussen de perceelsgrens van het bedrijf (bij een gangbare perceelsgrootte en -indeling) en anderzijds de gevel van een woning c.q. gevoelige functie. De afstanden in bovengenoemde uitgave moeten als indicatief gezien worden.

Doordat de omvang van bedrijven kan verschillen en omdat bedrijven maatregelen kunnen nemen om de invloed te beperken kan de invloedssfeer in werkelijkheid afwijken van bovengenoemde afstanden. De uiteindelijke afstemming tussen de hinder van het bedrijf en de omgeving wordt geregeld in het kader van de Wet milieubeheer.

Onderzoek

Er is onderzoek uitgevoerd naar de milieuruimte van de om het plangebied gelegen bedrijven.

In dit onderzoek, dat als bijlage bij deze plantoelichting is opgenomen, is de (potentiële) milieuhinder als gevolg van de capaciteit in de vigerende bestemmingsplannen en de werkelijke bedrijfsactiviteiten in de omgeving van het plangebied beoordeeld.

Uit een analyse van de bestemmingsplancapaciteit rondom het plangebied is gebleken dat van een bedrijfsperceel de bestemmingsplancapaciteit (maximale milieuruimte vanuit huidig planologisch kader) reikt tot over het plangebied. Dit betreft het volgende bedrijf:

1. Autogarage Weterings, Lange Wagenstraat 19;

Voor bedrijventerrein Broekakkers is onlangs een bestemmingsplan vastgesteld. Bij dit

bestemmingsplan is gebruik gemaakt van het systeem van inwaartse milieuzonering; ten opzichte van de huidige woningen en de voorgenomen woningbouw is daarbij bepaald welke maximale milieucategorie zich kan vestigen op het bedrijventerrein.

Hoe groter de afstand tot gevoelige objecten zoals woningen, hoe hoger de milieucategorie van het bedrijf mag zijn. Zo zijn de gronden grenzend aan het Centrumplan specifiek voor bedrijven tot milieucategorie 2 bestemd. Er zijn geen milieuzones van vanuit het bedrijventerrein Broekakkers die over onderhavig bestemmingsplangebied reiken. Voor onderhavig bestemmingsplan is de situatie nabij Autogarage Weterings van belang.

Autogarage Weterings, Lange Wagenstraat 19

Op deze gronden is een bedrijf toegestaan tot maximaal milieucategorie 2. De woningen binnen het plangebied rondom dit perceel liggen in een gebied dat gekenmerkt wordt als omgevingstype rustige woonwijk. Bij milieucategorie 2 resulteert dit in een contour van 30 meter tot aan woningen van derden. Deze contour overlapt de meest nabijgelegen woningen binnen het centrumdeel.

Uit een specifieke beschouwing van de bedrijfsbestemming aan de Lange Wagenstraat 19 blijkt dat op het deel van het perceel, dat het dichtst bij het plangebied ligt, een bedrijfswoning is gesitueerd. Het resterende bouwblok alwaar de daadwerkelijke planologische bedrijfsactiviteiten plaatsvinden, ligt op circa 30 meter afstand tot de grens van het plangebied. De afstand tot woningen binnen het plangebied is daardoor groter dan 30 meter. De voorgenomen planontwikkeling vormt daardoor geen belemmering voor de activiteiten aan de Lange Wagenstraat 19 en vice versa.

Conclusie

Milieuhinder staat de uitvoering van het onderhavige bestemmingsplan niet in de weg.

5.6 Luchtkwaliteit

Algemeen

Door de uitstoot van uitlaatgassen door onder andere de industrie en het verkeer komen schadelijke stoffen in de lucht. Vooral langs drukke wegen kunnen de concentraties van verschillende stoffen zo hoog zijn dat deze de gezondheid kunnen aantasten. Om te voorkomen dat de gezondheid wordt aangetast door luchtverontreiniging dient bij ruimtelijke besluiten rekening gehouden te worden met de luchtkwaliteit ter plaatse.

Regelgeving

Op 15 november 2007 zijn in de Wet milieubeheer onder titel 5.2 luchtkwaliteitseisen opgenomen. In dit hoofdstuk heeft Nederland de Europese regelgeving geïmplementeerd in nationale wetgeving. Het doel is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. De grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, zwevende deeltjes (PM10), lood, koolmonoxide en benzeen geven het kwaliteitsniveau van de buitenlucht aan, dat op een gegeven tijdstip moet zijn bereikt, en die, waar zij aanwezig is, ten minste in stand moet worden gehouden. Nieuwe ontwikkelingen mogen er niet toe leiden dat de grenswaarden worden overschreden. Indien blijkt dat dit toch het geval is, kan onderzocht worden of het mogelijk is om met maatregelen toch te voldoen aan de normen. Hierbij hebben bronmaatregelen de voorkeur. Indien dit niet mogelijk is kunnen overdrachtsmaatregelen of in het uiterste geval maatregelen bij de ontvanger worden genomen.

Niet in betekenende mate

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.

In de bijlage van de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. De invloed van een woonwijk met 1.500 woningen valt binnen de 3% grens en voldoet dus aan het begrip NIBM. Projecten die niet in betekende mate bijdragen aan de verslechtering van de

luchtkwaliteit hoeven niet getoetst te worden aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer.

Onderzoek

De ontwikkeling die met dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt, is van een dusdanige omvang dat deze kan worden aangemerkt als 'niet in betekenende mate'. In het kader van dit bestemmingsplan hoeft derhalve geen nader onderzoek naar de luchtkwaliteit plaats te vinden.

Conclusie

Er zijn vanuit het aspect luchtkwaliteit geen beperkingen voor de ontwikkeling die met onderhavig bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt.

5.7 Externe veiligheid

Regelgeving

Het wettelijk kader voor externe veiligheid wordt gevormd door diverse besluiten en circularies:

- Inrichtingen (bedrijven): Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Transportroutes: circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, op termijn te vervangen door het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev);
- Buisleidingen: Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Deze wettelijke kaders gaan uit van een minimum veiligheidsniveau voor locaties via het plaatsgebonden risico (PR) en het beperken van het theoretisch aantal slachtoffers in geval van een incident via het groepsrisico (GR).

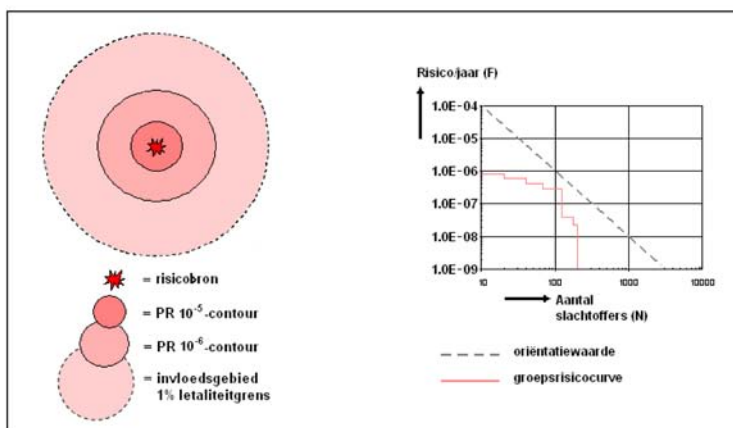
Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het beleid inzake externe veiligheid bestaat uit twee onderdelen: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico is gebaseerd op harde afstandseisen tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het groepsrisico is een maat die aangeeft hoe groot de kans is op een ongeval met gevaarlijke stoffen met een bepaalde groep slachtoffers. Hoe hoger het groepsrisico, hoe groter deze kans.

Het plaatsgebonden risico wordt weergegeven in de vorm van contouren rond een risicobron. Het groepsrisico wordt weergegeven in een grafiek: de fN-curve. Deze curve geeft aan hoe groot de kans is op een ongeval met een bepaald aantal slachtoffers. De plaatsgebonden risicocontouren en de fN-curve zijn weergegeven in de afbeelding op de volgende pagina.

Binnen de plaatsgebonden risicocontouren bestaat een bepaald jaarlijks risico om te komen te overlijden als gevolg van een calamiteit, uitgaande van een persoon die continu en onbeschermd op die locatie verblijft. Binnen deze contouren kunnen harde bouwbeperkingen gelden. Deze beperkingen kunnen per risicobron en per object verschillen.

De hoogte van het groepsrisico wordt niet alleen bepaald door de aard van de risicobron, maar ook door het aantal aanwezige personen binnen het invloedsgebied daarvan. Bij veel ruimtelijke besluiten moet de hoogte van dit groepsrisico verantwoord worden. Dit noemt men de verantwoordingsplicht van het groepsrisico.



Figuur 21: Voorbeeld van plaatsgebonden risicocontouren en fN-curve

Verantwoording van het groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het projectgebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico zijn deze onderdelen nader uitgewerkt en toegelicht.

Onderzoek

Het plangebied is gelegen in de kern Gilze. Uit de professionele risicokaart blijkt dat in de nabijheid van het plangebied vier risicobronnen zijn gelegen (zie onderstaande afbeelding):

- LPG-tankstation Total (Tilburgsebaan 6);
- Gasdrukmeet- en regelstation aan de Broekakkerweg;
- Hogedrukaardgastransportleiding (Z-528-02-KR-002);
- Rijksweg A58.

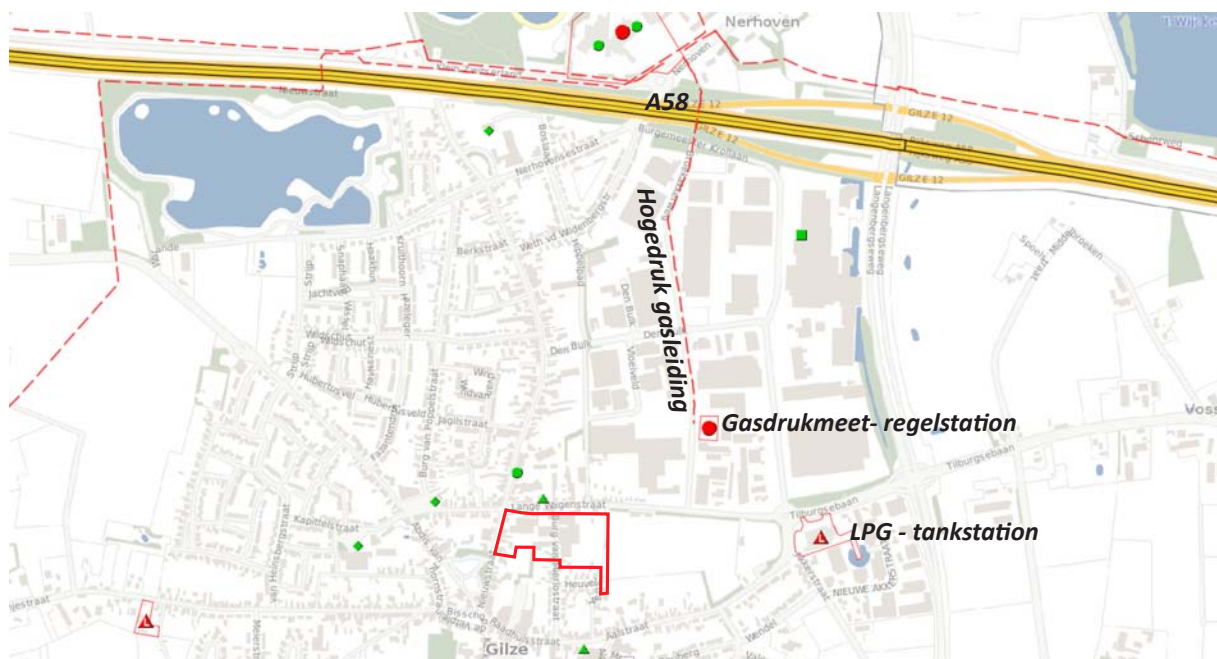
Onderzoek bij de gemeente Gilze en Rijen leert dat de informatie actueel en compleet is en dat geen andere risicobronnen in de omgeving zijn gelegen.

LPG-tankstation Total (Tilburgsebaan 6)

Het toetsingskader voor externe veiligheid wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen, op basis waarvan ten behoeve van het groepsrisico rekening moet worden gehouden met een invloedsgebied van 150 meter rondom vulpunt en ondergrondse tank. Deze cirkels overlappen het plangebied niet; het invloedsgebied rond de ondergrondse tank reikt maximaal tot het fietspad aan de westzijde van de Aalstraat. Dit fietspad ligt op ca. 350 meter van het plangebied. Het LPG-tankstation heeft derhalve geen invloed op het centrumplan.

Gasdrukmeet- en regelstation (Broekakkerweg)

Op een afstand van ongeveer 160 meter ten noorden van het plangebied is een gasdrukmeter en regelstation gevestigd. Dergelijke activiteiten vallen onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit milieubeheer. Een categorie-C-station heeft volgens artikel 3.12 van dit besluit een veiligheidsafstand van maximaal 25 meter. Het gasdrukmeet- en regelstation is derhalve niet relevant voor de planontwikkeling.



Figuur 22: Uitsnede professionele risicokaart, plangebied in rood weergegeven

Hoge druk aardgastransportleiding (Z-528-02-KR-002)

De hoge druk aardgasleiding van de Gasunie loopt vanaf het gasdrukmeet- en regelstation naar het noorden. Het dichtstbijzijnde punt is dus gelegen ter plaatse van voornoemd station, op ongeveer 160 meter van het plangebied. De leiding heeft een diameter van 4,5 inch en een maximale werkdruk van 40 bar. Op basis van deze eigenschappen heeft de leiding een 1%- letaliteitsafstand van 45 meter. De hoge druk aardgastransportleiding is derhalve niet relevant voor de ontwikkeling.

Rijksweg A58

De rijksweg A58 is gelegen op een afstand van ongeveer 800 meter ten noorden van het plangebied. Deze weg is opgenomen in bijlage 2 van de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, waarin de wegen die behoren tot het Basisnet zijn genoemd. Volgens de circulaire moet voor deze weg rekening worden gehouden met een veiligheidszone van 21 meter en 4.178 wagens brandbaar gas ten behoeve van de berekening van het groepsrisico. Een en ander is weergegeven in onderstaande tabel, afkomstig uit de circulaire.

Weg	Wegdeel	Veiligheidszone [m]	Aantal wagens GF3 per jaar
A58	Knp. Sint-Annabos - afslag Gilze	21	4.178

De ontwikkelingen binnen het plangebied kunnen geen invloed hebben op de omvang van het groepsrisico, nu deze (wettelijk) bepaald wordt door de stofcategorie GF3 (brandbaar gas). GF3 heeft een invloedsgebied van maximaal 355 meter, welke niet tot het plangebied reikt. Op basis van de transportintensiteiten en personendichtheid langs de A58 is overschrijding van de oriëntatiewaarde niet te verwachten. Op basis van de Handleiding Risicoanalyse Transport (Rijkswaterstaat, 2011) kan immers gesteld worden dat de oriëntatiewaarde van het groepsrisico bij 5300 wagens en enkelzijdige bebouwing wordt overschreden bij gemiddeld 200 personen per hectare. In Gilze is sprake van rustig woongebied (25 personen per hectare) en bedrijventerrein (40 personen per hectare), welke veel lager is dan genoemde 200 personen per hectare. Het is daarom niet noodzakelijk/zinvol een berekening van het groepsrisico uit te voeren, noch is verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk.

Het Btev, dat in 2012 is vastgesteld, zal geen consequenties hebben voor dit plan, nu het Basisnet weg reeds in de circulaire is opgenomen.

Overige (toekomstige) risicobronnen

Het vigerende bestemmingsplan Broekakkers heeft een dusdanige interne milieuzonering dat het niet aannemelijk is dat risicovolle inrichtingen in de toekomst in de nabijheid van het plangebied wordt gevestigd.

Wanneer dit wel het geval is dienen deze bedrijven getoetst te worden aan de eisen van het Bevi/Activiteitenbesluit waardoor toekomstige knelpunten met externe veiligheid niet aan de orde zijn.

Conclusie

Rondom het plangebied vinden diverse risicovolle activiteiten plaats. Het invloedsgebied van de A58 valt niet over het plangebied. Het plan heeft 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 ontwikkeling.

5.8 Watertoets

Algemeen

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.

Beleid

In 2009 zijn de eerdere beleidsdoelen ten aanzien van water in concrete beleidsdoelen en maatregelen vertaald. Deze zijn opgenomen in het Nationale waterplan 2010-2015, het provinciale waterplan Noord-Brabant 2010-2015 en het waterbeheerplan 2016-2021 van Waterschap Brabantse Delta. De waterplannen op deze drie niveaus zijn gelijktijdig opgesteld en sluiten inhoudelijk op elkaar aan. De basisprincipes van bovengenoemd beleid zijn: meer ruimte voor water en het voorkomen van afwenteling van de waterproblematiek in ruimte of tijd. Dit is uitgewerkt in de twee drietrapsstrategieën voor: waterkwantiteit (vasthouden, bergen, afvoeren) en waterkwaliteit (schoonhouden, schoon en vuil scheiden, zuiveren).

Europees beleid

Door de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) heeft Nederland een resultaatsverplichting voor het bereiken van de gewenste waterkwaliteit en ecologie van grond- en oppervlaktewatersystemen. Voor grote wateren of watersystemen, de zogenaamde KRWwaterlichamen, zijn hiertoe doelen opgesteld. De (bindende) maatregelen om de doelen te bereiken zijn vastgelegd in de stroomgebiedbeheerplannen. Voor de overige wateren geldt minimaal het stand-still principe. Waterbeheerders mogen hiervoor zelf aanvullende doelen opstellen.

Rijksbeleid

Een belangrijk instrument voor de uitvoering van het rijksbeleid is de watertoets. De watertoets wordt toegepast op nieuwe ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen. Als een gemeente een ruimtelijk plan wil opstellen, stelt zij de waterbeheerder op de hoogte van dit voornemen. De waterbeheerder stelt dan een zogenaamd wateradvies op. Het ruimtelijk plan geeft in de waterparagraaf aan hoe is omgegaan met dit wateradvies. In de watertoets worden alle aspecten van water meegenomen.

Provinciaal beleid

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente. Het waterschap heeft de grondslag van haar beleid opgenomen in het waterbeheerplan 2016-2021. De langetermijnstrategie uit het voorgaande beheerplan wordt voortgezet voor de verschillende thema's, zoals waterkwaliteitsverbetering, vermindering van de kans op wateroverlast en verdrogingsbestrijding. Zo vaart het waterschap een toekomstbestendige koers. Daarnaast geven diverse ontwikkelingen aanleiding tot nieuwe accenten, waaronder het Deltaprogramma.

Nieuwe accenten in dit plan zijn:

- de versterking van de primaire en regionale keringen (de dijken langs de Rijkswateren en langs de regionale rivieren);
- inzet op waterbewustwording van watergebruikers: het waterschap wil investeren in het vergroten van inzicht in eigen handelingsperspectief;
- helder zijn over de beperkingen en mogelijkheden die er vanuit het watersysteem zijn voor de gebruiksfuncties;
- een meer integrale, gebiedsgerichte uitvoeringsstrategie (combineren van optimaliseren peilbeheer en inrichtingsmaatregelen);
- dynamisch waterbeheer: flexibel beheer op basis van actuele informatie over de situatie in het gebied en de regionale verschillen daarin.

Daarnaast heeft het waterschap, waar nodig, nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de legger. De Keur 2015 (vanaf 1 maart 2015) bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. De Keur is onder andere te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren.

De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'Beleidsregel waterkering, waterkwantiteit en grondwater waterschap Brabantse Delta', 'Beleidsregel toepassing Waterwet en Keur', 'Algemene regels waterschap Brabantse Delta', 'Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater' en 'beleidsregel Waterlopen op orde 2011'.

Regionaal beleid

De gemeente Gilze en Rijen is verantwoordelijk voor de inzameling en het transport van afvalwater dat afkomstig is van huizen en bedrijven. Huiseigenaren zijn zelf verantwoordelijk voor de aansluiting op het riool. Vanaf dit aansluitpunt neemt de gemeente de verantwoordelijkheid over. De gemeente is ook verantwoordelijk voor de zorg voor het overtollige hemelwater (regenwater) en grondwater. De gemeente is het eerste aanspreekpunt voor de burger bij grondwaterproblemen. De verantwoordelijkheid van de gemeente op het gebied van afval-, hemel- en grondwater staat beschreven in het Verbreed

Randvoorwaarden

In het kader van de watertoets is contact opgenomen met het Waterschap Brabantse Delta en de gemeente Gilze en Rijen. De belangrijkste uitgangspunten en randvoorwaarden van de waterbeheerders zijn hieronder beknopt weergegeven:

- Uitgangspunt bij de uitbreiding van verhard oppervlak is dat dit hydrologisch neutraal gebeurt.
- Bij alle bouwplannen dient zoveel mogelijk gestreefd te worden naar een scheiding van vuilwater en (schoon) hemelwater (wens).
- Bij de bouw worden bij voorkeur geen uitlogende of milieuvervuilende materialen of stoffen gebruikt.
- Bij de berekening van de benodigde waterberging geldt in principe een compensatieplicht van 60 mm per toename verhard oppervlak, wat overeenkomt met een retentie-inhoud van 600 m3/hectare, conform de beleidsregel 'Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak' en de hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen.
- De voorkeur van het waterschap gaat uit naar het infiltreren en bergen binnen het plangebied.
- De waterberging dient te worden gerealiseerd boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG).
- Het waterschap wenst een infiltratieonderzoek ter onderbouwing van de infiltratiecapaciteit van het plangebied.
- Voorlichting van de toekomstige bewoners met betrekking tot het afkoppelen van hemelwater is essentieel (in verband met auto wassen, honden uitlaten, lozen, etc., dit water mag niet in de infiltratievoorzieningen terecht komen).
- Een overstort vanuit het plangebied op het open watersysteem is lastig te realiseren vanwege het ontbreken van oppervlaktewater in de omgeving van het plangebied.
- Ter hoogte van de tennisvelden is een breuklijn aanwezig, dit is een aandachtspunt. (Uit de inventarisatie van de huidige situatie is te zien dat in de praktijk de grondwaterstanden niet sterk afwijken aan beide zijdes van deze breuklijn).
- Het waterschap wil graag op de hoogte gehouden worden van de ontwikkeling van het centrumplan.

Uit het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (VGRP) van de gemeente Gilze en Rijen volgen de onderstaande randvoorwaarden:

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

- Alle nieuwbouw- en herstructureringsprojecten worden in principe waterneutraal uitgevoerd. In eerste instantie wordt geprobeerd te voorkomen dat er negatieve effecten op grond- en oppervlaktewater zijn.

Waterneutraal houdt in:

- Hemelwater zo mogelijk bovengronds te bergen en te infiltreren om verdroging te voorkomen.
- Hemelwater eventueel te bergen en vertraagd af te voeren naar oppervlaktewater.
- In inbreidingsgebieden is een infiltratievoorziening van 20 - 40 mm vereist door de gemeente. Een infiltratievoorziening van 20 mm raakt ongeveer eens per 2 jaar vol en zodoende neemt de kans op water op straat in de benedenstroomse riolering niet toe bij een toetsing van eens per 2 jaar. In gebieden waar wateroverlast wordt geconstateerd kan door de gemeente worden afgeweken en een grotere berging worden gevraagd. Het waterschap vraagt bij watertoetsprocedures geen compensatie in de berging indien de toename van het verhard oppervlak minder dan 2000 m² bedraagt. Bij een grotere toename worden ook door het waterschap eisen gesteld. Dit betreft ongeveer 40 mm retentie.
- In uitbreidingsgebieden dient waterneutraal gebouwd te worden en wordt 40 mm berging in een infiltratievoorziening of in oppervlaktewater geëist.
- Ter bescherming van bodem en grondwater dient infiltratie van water vanaf wegen een zuiverende stap te ondergaan (b.v. zandfilter of lavakoffer). Bij lozing op oppervlaktewater gelden de lozingsisen van Waterschap Brabantse Delta.
- Controle gescheiden aanlevering van hemelwater en afvalwater en het vloerpeil bij het verlenen van bouwvergunningen.

Huidige situatie

De herontwikkelingslocatie 'Centrumplan Gilze' ligt centraal in Gilze (gemeente Gilze en Rijen) en wordt begrensd door de Lange Wagenstraat aan de noord-, Nieuwstraat aan de west- en Aalstraat/Heuvelstraat aan de zuid(oost)zijde. De zuidgrens wordt gevormd door de Heuvelstraat en de kavelgrenzen van het sportpark en de bedrijfskavels van Van der Valk en Verwijmeren. Het oostelijk deel van het plangebied was in gebruik als sportpark (tennisvelden zijn nog in gebruik) met bijbehorende accommodaties en het westelijk deel is grotendeels bebouwd door bedrijven en woningen. Het totale plangebied heeft een omvang van circa 8,0 hectare. Het huidig verhard oppervlak in het plangebied bedraagt circa 2,1 ha, en is met name aan de westzijde van het plangebied aanwezig. De maaiveldhoogte in het plangebied varieert van circa NAP + 12,50 m aan de oostzijde (tennisvelden) tot circa NAP + 16,50 m aan de westzijde (omgeving Nieuwstraat) (bron: AHN.nl). In het plangebied is een hoogteverloop van circa 4 m waarbij het maaiveld afloopt van west naar oost.

Grondwater

De locatie is niet in een grondwaterbeschermingsgebied of waterwingebied gelegen (Provinciale Milieuverordening 2010), en evenmin in een beschermd gebied zoals aangegeven in de Keur (Keur Waterschap Brabantse Delta). Voor de ontwikkeling van het plangebied zijn op en naast het plangebied 9 peilbuizen (genummerd 01 tot 09) door Breijn B.V. geplaatst en gemonitord om inzicht te krijgen in de grondwaterstanden in het plangebied. Op basis van de monitoring varieert de GLG in het noordoostelijk deel van het plangebied (omgeving sportvelden) van NAP +10,0 m tot +10,5 m en de GHG van NAP +11,0 m tot +11,5 m. In het zuidwestelijk deel (omgeving Nieuwstraat) varieert de GLG van NAP +11,0 m tot +11,5 m en de GHG ligt op circa NAP +12,5 m.

De maaiveldhoogte in het plangebied varieert van circa NAP +16,5 m aan de westzijde tot circa NAP +12,5 m aan de oostzijde. Op basis van de beschikbare gegevens blijkt dat de GHG aan de westzijde tussen NAP +12,0 en NAP +12,5 m ligt (op circa 4 m beneden maaiveld) en de GLG op circa NAP +11,0m tot +11,5 m ligt (op circa 5 m beneden maaiveld). Aan de oostzijde ligt de GHG tussen NAP +11,0 en NAP +11,5 m (op circa 1 m beneden maaiveld) en de GLG op circa NAP +10,0 m tot +10,5 m (op circa 2 m beneden maaiveld).

Oppervlaktewater

In het plangebied en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen waterlopen van Waterschap Brabantse Delta aanwezig.

Hemelwater- en vuilwaterafvoer

In de huidige situatie wordt het vuilwater afkomstig uit het plangebied (kantine, kleedlokalen en bebouwing) afgevoerd naar het gemengd stelsel in de Lange Wagenstraat. Het grootste deel van het hemelwater afkomstig van de verhardingen in het plangebied wordt in de huidige situatie ook afgevoerd naar het gemengd stelsel en een deel zal ter plaatste in de bodem infiltreren. Het hemelwater wat terecht komt op de sportvelden infiltreert ter plaatsen in de bodem.

Toekomstige situatie

Voor het plangebied Centrumplan Gilze, dat in de huidige situatie deels in gebruik als sportpark en deels in gebruik als bedrijventerrein is, zijn woningen, bedrijfspanden en appartementen voorzien. De gemeente Gilze en Rijen wil het plangebied in twee fases herontwikkelen. Het toekomstig verhard oppervlak van het plangebied bedraagt circa 4,7 ha. Uitgangspunt voor het toekomstig watersysteem is dat het hemelwater niet op het gemengde rioolstelsel wordt aangesloten en binnen het plangebied wordt geborgen en geïnfiltreerd.

Waterkwaliteit

Het hemelwater dat terechtkomt op de bebouwing en de openbare verharding wordt beschouwd als schoon water indien geen uitlopende bouwmaterialen (zoals lood, koper, zink en zacht PVC) gebruikt worden. Dit schone hemelwater dient gescheiden van het vuilwater verwerkt te worden. Hemelwater vanaf dakvlakken kan direct worden afgevoerd naar infiltratie- of bergingsvoorzieningen in het plangebied. Ter bescherming van bodem en grondwater dient infiltratie van water vanaf wegen een zuiverende stap te ondergaan (b.v. zandfilter, bodempassage of lavakoffer). Omdat de toekomstige bewoners in een wijk komen te wonen waar hemelwater in de bodem infiltreert is het belangrijk dit tijdig te communiceren. Zo moet duidelijk zijn dat bij voorkeur geen auto's op straat gewassen worden. Daarnaast is het belangrijk de bewoners te attenderen op het voorkomen van verontreiniging van het hemelwater. Om bovenstaande ook in de toekomst te garanderen is het aan te bevelen bijvoorbeeld jaarlijks een folder te versturen. Daarnaast is het van belang nieuwe bewoners (na verhuizingen) te attenderen op de omgang met hemelwater. In woonwijken waar hemelwater wordt geïnfiltreerd moet rekening gehouden worden met het gebruik van bijvoorbeeld (onkruid)bestrijdingsmiddelen en het strooien van zout. Verontreiniging van hemelwater dient te worden voorkomen.

Toekomstige waterstructuur

Onderstaand is de toekomstige waterstructuur, voor zowel het vuilwater als het hemelwater, op hoofdlijnen beschreven. Aanbevolen wordt zowel het vuilwater- als het hemelwatersysteem in een waterhuishoudings- en rioleringsplan in samenhang met opstellen stedenbouwkundig plan verder uit te werken.

Vuilwatersysteem

Het vuilwater van de ontwikkeling wordt middels aan te leggen vuilwaterleidingen aangesloten op het bestaande gemeentelijk gemengd rioolstelsel in de Lange Wagenstraat en afgevoerd richting de rioolwaterzuivering.

Hemelwatersysteem

De toekomstige waterstructuur zal bestaan uit een hemelwaterstelsel om het hemelwater op te vangen en te transporteren naar bergings- en infiltratievoorzieningen binnen het plangebied. De ruimte voor oppervlakkige bergings- en infiltratievoorzieningen zit met name in fase 1. In fase 2 is enkel ruimte voor ondergrondse voorzieningen. Op basis van het infiltratieonderzoek, de bodemopbouw en grondwaterstand is geconcludeerd dat infiltratie in het plangebied mogelijk is. In het plan is voldoende ruimte beschikbaar om het hemelwater te bergen en infiltreren. Gedacht kan worden aan het bol aanleggen, of op één oor aan leggen van de nieuwe wegen zodat het hemelwater af kan stromen naar de zijkanalen (groene berm, greppel) waar het kan infiltreren in de bodem.

Daarnaast zal (een deel van) het groen worden uitgevoerd als wadi of laagte.

Een wadi is een verlaging van het maaiveld waarin afhankelijk van de diepte van de voorziening en de hoogte van het omliggende maaiveld een waterlaag van 0,3 m tot 0,5 m wordt toegestaan. In een wadi wordt hemelwater tijdelijk opgevangen en kan het vervolgens infiltreren in de bodem. In periode dat de wadi droogstaat kan een wadi dienen als bijvoorbeeld een speelveld.

Naast wadi's zijn er nog andere mogelijkheden om hemelwater te bergen en infiltreren. Gedacht kan worden aan:

- Het hemelwater (afkomstig van het dakoppervlak) op te vangen en her te gebruiken. Gedacht kan worden aan het gebruik van hemelwater als spoelwater voor toiletten (grijswatersysteem).
- Het toepassen van vegetatiedaken bij (een deel van) de bebouwing in plangebied.
- Het toepassen een waterpasserende verharding met een waterbergende fundering.
- Toepassen van een infiltratieleiding waarop de hemelwaterafvoer kan worden aangesloten. Via de infiltratieleiding kan het hemelwater vervolgens infiltreren in de bodem. Aandachtspunt hierbij is dat de infiltratievoorziening (IT-leiding) boven de GHG moet liggen om infiltratie mogelijk te maken.

Ontwateringsdiepte

De ontwateringseis voor nieuw stedelijk gebied (bebouwing met kruipruimte en wegen) is minimaal 0,7m ten opzicht van de GHG. De maaiveldhoogte in het plangebied varieert van circa NAP +16,5 m aan de westzijde tot circa NAP +12,5 m aan de oostzijde. Op basis van de peilbuis gegevens van de gemeente Gilze en Rijen is de globale ontwateringsdiepte te bepalen. Uit de gegevens blijkt dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand aan de westzijde tussen NAP +12,0 en NAP +12,5 m ligt en aan de oostzijde tussen NAP +11,0 en NAP +11,5 m. Bij deze grondwaterstand is de ontwateringsdiepte minimaal 4,0 m aan de westzijde van het plangebied, centraal en aan de oostzijde van het plangebied is de ontwateringsdiepte minimaal 1,0 m. Op basis van de beschikbare gegevens over de optredende grondwaterstand blijkt dat in het gehele plangebied wordt voldaan aan de ontwateringseis.

Waterplan en watervergunning

Door MWH is een waterhuishoudkundig plan en rioleringsplan uitgewerkt op basis van bovenstaande uitgangspunten. Door het waterschap Brabantse Delta is reeds een watervergunning afgegeven (verleende vergunning met kenmerk 15UTP00824). De vergunning is verleend voor het totale plangebied van het centrumplan (parkdeel en centrumdeel tezamen).

Omdat beleidsregels zijn bijgesteld heeft het waterschap de vergunning getoetst aan de actuele hydrologische voorwaarden. Daarbij is geconcludeerd dat het waterplan voldoet en de verleende watervergunning nog steeds van kracht is.

Conclusie en vervolg

De bergingseis (compensatie als gevolg van het nieuw verhard oppervlak) wordt in het bestemmingsplan geborgd. Door het Waterschap Brabantse Delta is reeds een watervergunning afgegeven. Deze voldoet aan de nieuwe beleidsregels van het Waterschap.

5.9 Archeologie

Algemeen

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.

Regelgeving

In 1992 werd het Europese Verdrag van Valletta, tegenwoordig vaak aangeduid als het Verdrag van Malta, onder andere ook door Nederland ondertekend. De doelstelling van dit verdrag is onder andere te komen tot een bescherming van het erfgoed in brede zin, zowel ondergronds als bovengronds en dit te kunnen delen met een zo groot mogelijk publiek. Een van de uitgangspunten

is daarbij het verstoordersprincipe. Dit houdt zoveel in dat bij nieuwe ontwikkeling de kosten voor onderzoek naar mogelijk aan te tasten waarden en het eventueel behoud daarvan voor rekening komen van de initiatiefnemer. In 2007 heeft Nederland eigen invulling gegeven aan het Verdrag van Malta via de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz); het is een wijzigingswet waarmee verschillende wetten werden gewijzigd, waaronder de Monumentenwet. Sinds de implementatie van de Wamz ligt de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed niet meer bij Rijk en provincie, maar voornamelijk bij de gemeenten. Gemeenten zijn verplicht om archeologische waarden mee te wegen bij bodemingrepen bij alle ruimtelijke plannen.

Beleid

In 2010 heeft de gemeente Gilze en Rijen zelf invulling gegeven aan de gemeentelijke zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. In 2010 gaf de gemeente opdracht aan SRE Milieudienst om een Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg en een archeologische beleidskaart voor het gehele grondgebied van de gemeente Gilze en Rijen op te stellen. Het beleidsplan archeologische monumentenzorg en de beleidskaart met bijbehorende toelichting zijn op 26 april 2011 door de gemeenteraad vastgesteld. De gemeentelijke beleidskaart is gebaseerd op een grote hoeveelheid (veld-) gegevens die toegespitst zijn op de lokale situatie. Hierdoor ontstaat een goed onderbouwd beleidsdocument en kunnen verantwoorde keuzes gemaakt worden over het al dan niet hoeven uitvoeren van archeologisch onderzoek. De archeologische beleidskaart vertaalt de archeologische waarden- en verwachting naar concrete maatregelen. Op basis van de beleidskaart wordt de gemeente onderverdeeld in verschillende categorieën met de daaraan gekoppelde voorschriften. Dit betekent kort gezegd hoe lager de archeologische verwachting, hoe groter een bodemingreep mag zijn zonder voorafgaand archeologisch onderzoek. Doordat de beleidskaart een gemeente specifiek beeld geeft van de archeologische verwachting zorgt de kaart dus voor lastenverlichting voor de aanvragers initiatiefnemers van bodemingrepen en doet tegelijkertijd geen enkele afbreuk aan de bescherming van het archeologische erfgoed.

Het gemeentelijk archeologiebeleid bestaat uit:

- Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg, gemeente Gilze en Rijen
- Beleidskaart en toelichting

De beleidskaart zal worden vertaald in de op te stellen bestemmingsplannen.

Onderzoek

In het plangebied is woningbouw voorzien. In 2010 heeft archeologisch vooronderzoek plaatsgevonden in de vorm van een bureauonderzoek en later een inventariserend veldonderzoek, verkennende fase. Resultaat van deze onderzoeken is dat een klein deel van het plangebied is vrijgegeven van het aspect archeologie. Voor het grootste gedeelte van het plangebied is echter een vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek noodzakelijk. Het doel van het inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven is het vaststellen van de locatie, omvang, aard, datering en conservering van eventuele archeologische vindplaatsen. De verzamelde gegevens dienen een inhoudelijke en kwalitatieve waardering van eventuele vindplaatsen mogelijk te maken. De bij het inventariserend veldonderzoek te verzamelen gegevens dienen voorts uitgangspunt te zijn bij het bepalen van de strategie van eventueel vervolgonderzoek of behoud ter plaatse. Voor het westelijk gedeelte van het plangebied is een inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven echter niet mogelijk wegens de nog aanwezige vloeren en kelders. Daarom wordt de sloop van deze panden archeologisch begeleid.

Conclusie

Het inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven en de archeologische begeleiding is nog niet uitgevoerd. Ter bescherming van de mogelijk in het plangebied aanwezige archeologische waarden is een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' opgenomen. Aan deze dubbelbestemming is een vergunningstelsel gekoppeld. Voor uitvoering van werkzaamheden, die een oppervlakte beslaan groter dan 100 m2 of dieper dan 40 cm, zal nader archeologisch onderzoek moeten worden uitgevoerd. Met de kosten voor nader archeologisch onderzoek is rekening gehouden in de exploitatie van dit plan.

5.10 Cultuurhistorie

In opdracht van gemeente Gilze en Rijen heeft Advies- en Ingenieursbureau Antea een cultuurhistorisch onderzoek uitgevoerd voor het plangebied “Centrumplan Gilze” in de gemeente Gilze en Rijen. Het voornemen is om in het plangebied woningbouw en commerciële doeleinden te realiseren.

Het plangebied omvat globaal de sportvelden (fase 1) en het westelijk van de sportvelden gelegen gebied tot aan de Nieuwstraat. De voorgenomen ontwikkeling past niet in het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

Ter onderbouwing van het bestemmingsplan is een cultuurhistorisch onderzoek uitgevoerd, dat de eventueel aanwezige cultuurhistorische waarden in het plangebied in beeld brengt. Overigens is separaat een archeologisch onderzoek uitgevoerd, waarin de archeologische verwachting voor het gebied is weergegeven. In dit archeologische onderzoek is expliciet ingegaan op de bodemsamenstelling en de bewoningsgeschiedenis vanaf de eerste bewoning. In dit cultuurhistorisch onderzoek wordt meer gezocht naar die onderdelen van de ontwikkelingsgeschiedenis die nog bovengronds zichtbaar zijn en die eventuele invloed van de planontwikkeling kunnen ondervinden.

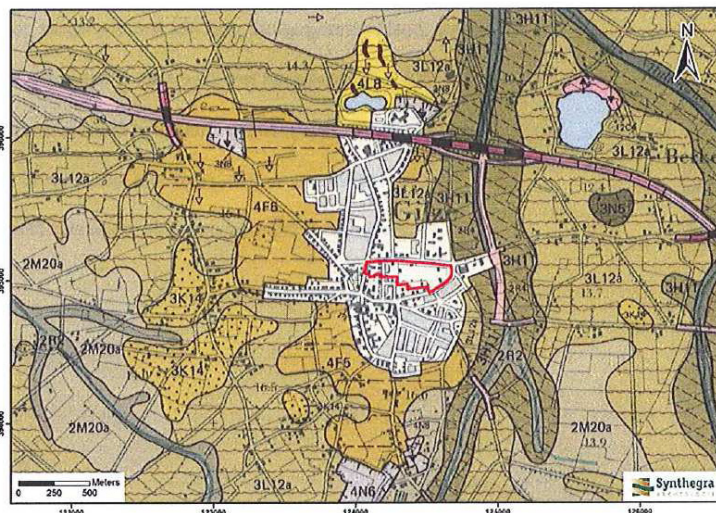
Onderzoeksgebied

De herontwikkelingslocatie ‘Centrumplan Gilze’ ligt centraal in Gilze en wordt begrensd door de Lange Wagenstraat aan de noordzijde, de Nieuwstraat aan de westzijde en Aalstraat/Heuvelstraat aan de zuid(oost)zijde. De zuidgrens wordt tevens gevormd door de kavelgrenzen van de bedrijfskavels van Van der Val en Verwijmeren. Het plangebied heeft een omvang van circa 8 hectare. In onderstaande figuur is de omgeving van het plangebied weergegeven.

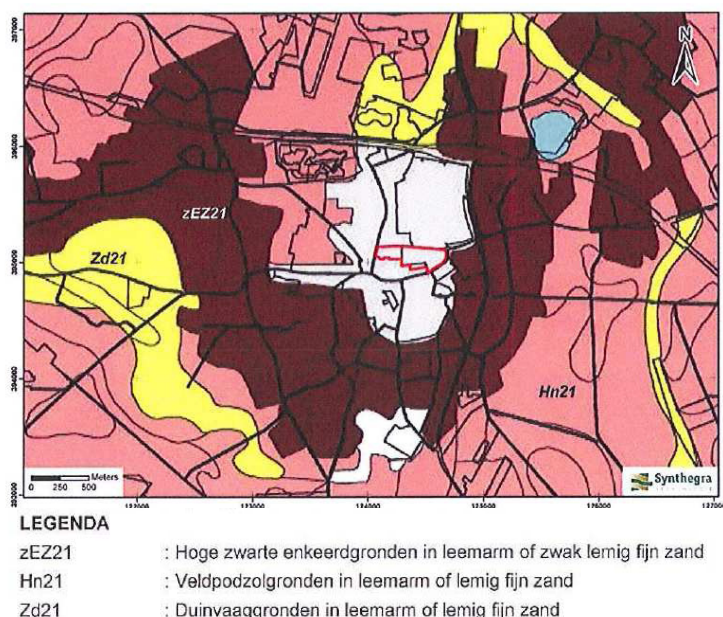
Om de ontwikkelingsgeschiedenis van dit plangebied in beeld te brengen moet naar een bredere omgeving gekeken worden, zodat ook eventuele structuren die door het plangebied lopen geïdentificeerd kunnen worden. Daarmee is het onderzoeksgebied groter dan het plangebied. Het gaat daarbij om een straal van ongeveer 500 meter rond het plangebied, gericht op die delen van het gebied die mogelijk invloed ondervinden van de planontwikkeling.

Geologie en geomorfologie

Gilze ligt in het Zuid-Nederlandse zandgebied. Het is een relatief vlak gebied, dat nooit door het landijs bedekt is geweest. De ondergrond wordt doorsneden door een aantal zuidoost-noordwest georiënteerde breuken, die de Roerdalslenk en het Peelploek begrenzen. Ten oosten van het plangebied loopt de Feldbiss-breuk, ook wel de Gilze-Rijen breuk genoemd, die de zuidwestrand van het dalingsgebied van de Roerdalslenk begrenst. Het plangebied ligt ten westen van de Roerdalslenk in het opheffingsgebied op de rug van Alphen-Gilze-Rijen. De rug vormt de waterscheiding tussen de riviertjes in westelijk Noord-Brabant en die in de Roerdalslenk. Hier liggen grondhoudende rivierzanden van de Sterksel Formatie in de ondergrond. Deze afzettingen dateren uit het Cromerien (ca. 850.000-475.000 jaar geleden) en zijn afgezet door de Rijn. De laatste ijstijd, het Weichselien (ca. 115.000-11.700 jaar geleden) en de daarop volgende warme periode het Holoceen (ca. 12.000 jaar geleden tot heden), zijn belangrijk geweest voor de vorming van het huidige landschap rond het plangebied. In deze periode is veel zand verstoven en weer afgezet (Synthegra, 2010).



Figuur 23: Ligging plangebied op de geomorfologische kaart van Nederland 1:50.000 (Stiboka 1981, Blad 50 Tilburg)



Figuur 24: Ligging van het plangebied op de bodemkaart van Nederland 1:50.000 (Bron: www.archis2.archis.nl)

Bodemopbouw

Op de bodemkaart is het plangebied niet gekarteerd, maar op basis van de omringende kaartenheden kan geconcludeerd worden dat in het plangebied waarschijnlijk hoge zwarte enkeerdgronden in leemarm en zwak lemig fijnzand danwel podzolgronden voorkomen. Hoge zwarte enkeerdgronden zijn ontstaan, doordat in Zuid-Nederland vanaf circa 14e en 15e eeuw op grote schaal het systeem van potstalbemesting werd toegepast. Plaggen werden met mest van het vee vermengd en op de akkers uitgespreid om de bodem vruchtbaarder te maken. In de loop van de tijd is een plaggendeck op de oorspronkelijke bodem ontstaan. Het plaggendeck van de hoge zwarte enkeerdgronden is dikker dan 50 cm.

De bouwvoor is donker gekleurd en circa 20-30 cm dik. Hieronder ligt het oudere niveau van het plaggendeck (Aa-horizont), die meestal wat lichter van kleur is. Onder het plaggendeck ligt de oorspronkelijke bodem, hier waarschijnlijk een veldpodzolgrond. Op de bodemkaart staan de gemiddelde grondwaterstanden aangegeven met grondwatertrappen. Het plangebied wordt gekenmerkt door een diepe grondwaterstand (grondwatertrap VI). Dit betekent dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand tussen de 40 en 80 cm beneden maaiveld ligt en de gemiddeld laagste grondwaterstand dieper dan 120 cm beneden maaiveld.

Cultuurhistorische waarden binnen het plangebied

Beschermde waarden

In onderstaande figuur worden de cultuurhistorische waarden in en rondom het plangebied weergegeven. In het plangebied zelf bevinden zich geen Rijks- en gemeentemonumenten beschermd in het kader van respectievelijk de Monumentenwet en de Erfgoedverordening. Buiten het plangebied bevinden zich aan de Nieuwstraat enkele rijksmonumenten. Aan de historische linten zijn beeldbepalende panden gelegen.

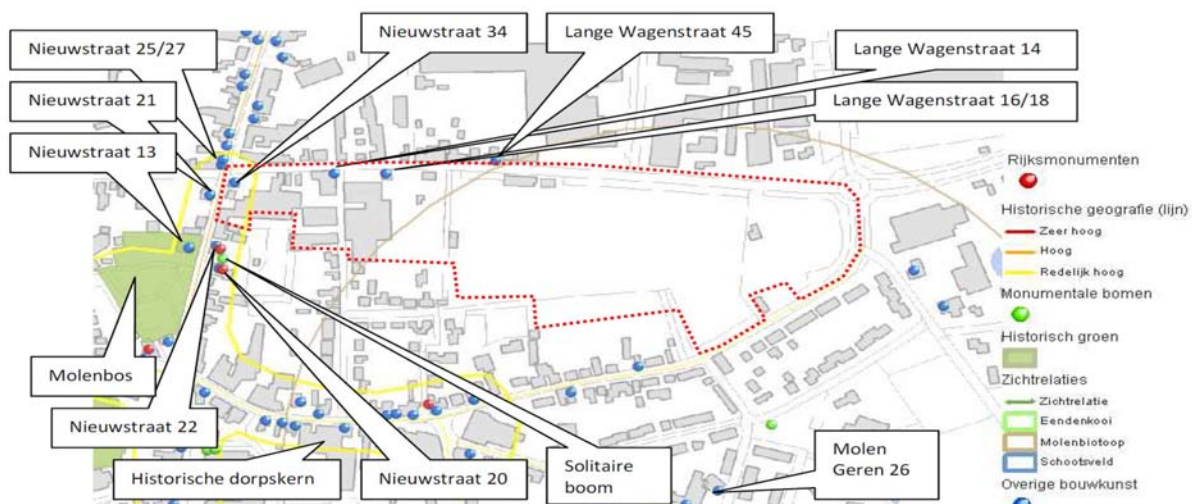
Wel bevinden zich in het plangebied enkele cultuurhistorische waarden die niet beschermd zijn.

Historische dorpskern Gilze

Het westen van het plangebied maakt onderdeel uit van de historische dorpskern Gilze (zie gele historisch geografische lijn met redelijk hoge waarde in figuur 23). De dorpskern is ontstaan als domeinakkerdorp. De historische dorpskern is van historisch geografische waarde.

Molenbiotoop

Een groot deel van het plangebied maakt daarnaast onderdeel uit van het molenbiotoop van de molen aan de Lange Wagenstraat 14. Een molenbiotoop is gebied rondom een molen dat van essentieel belang is voor de vrije windvang en het zicht op de molen. Binnen een zone van 400 m



Figuur 25: Uitsnede uit de Cultuurhistorische waarden kaart (Provincie Noord-Brabant, 2006, update in 2010).
Dikke rode lijn: (globale) begrenzing plangebied. Aangeduide panden: Beeldbepalende panden

rondom een molen gelden voorwaarden ten aanzien van de hoogte van obstakels ter bescherming van het molenbiotop, de zogenaamde beschermingszone. Voor het oprichten van bouwwerken geldt het volgende:

- Binnen een straal van 100 meter, gerekend vanuit het middelpunt van de molen mag geen bebouwing worden opgericht of beplanting aanwezig zijn, hoger dan het onderste punt van de verticaal staande wiek.
- Binnen een straal van 100 tot 400 meter, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, mag in het stedelijk gebied de maximale hoogte van de bebouwing en beplanting niet meer bedragen dan 1/30 van de afstand tot het middelpunt van de molen, gerekend vanaf de hoogte van de onderstaande punt van de verticaal staande wiek.

De molen aan de Lange Wagenstraat betreft een molen zonder wieken. De molenromp is tot molen verbouwd. De afstand tussen de molen en het plangebied bedraagt ca. 150 meter. In het bestemmingsplan waar de molen onderdeel van uitmaakt, en die momenteel geactualiseerd wordt, wordt vooralsnog geen planbescherming gegeven aan de molenbiotop.

Conclusie

In het plangebied zelf komen geen beschermde cultuurhistorische waarden voor, die een belemmering zouden kunnen vormen voor of randvoorwaarden zouden geven aan ontwikkeling van de locatie. Wel bevinden zich in het plangebied een tweetal MIP-objecten met cultuurhistorische waarden. Het betreft het woonhuis aan de Nieuwstraat 34 en de voormalige zuivelfabriek aan de Langewagenstraat 16/18. Daarnaast maakt het westelijk deel van het plangebied onderdeel uit van de historische dorpskern van Gilze.

Aangrenzend aan het plangebied bevinden zich wel twee rijksmonumenten beschermd in het kader van de Monumentenwet. Dit zijn het voormalige gemeentehuis (Nieuwstraat 22) en een praktijkwoning aan de Nieuwstraat 20.

Daarnaast zijn de lijnstructuren Nieuwstraat en Aalstraat cultuurhistorisch waardevol. Ook het Mollenbos ten westen van het plangebied heeft cultuurhistorische waarde en herbergt een aantal oude bomen geregistreerd bij de bomenstichting. Tot slot zijn er diverse MIP-objecten die zich in de nabijheid van het plangebied bevinden. Dit betreffen de panden aan de Nieuwstraat 13, 21, 25, 26 en 27 en de lange Wagenstraat 45.

Aandachtspunten en kansen

Bij de ontwikkeling van nieuwbouwplannen ter hoogte van de historische dorpskern (meer richting Nieuwstraat) dient rekening gehouden te worden met cultuurhistorisch waardevolle panden aan de Nieuwstraat (waaronder twee rijksmonumenten). De panden alsmede de Nieuwstraat zelf maken onderdeel uit van de historische kern en dienen door de plannen niet in hun samenhang aangetast te worden.

De voormalige zuivelfabriek aan de Lange Wagenstraat 16/18 wordt in het plan gesloopt. Wel biedt de nieuwbouwontwikkeling ook kansen. Het behouden (en mogelijk versterken) van het MIP-object aan de Nieuwstraat 22 biedt de mogelijkheid om cultuurhistorie een integraal onderdeel uit te laten maken van het plan. Door de herstructurering kan daarnaast de samenhang met de cultuurhistorisch waardevolle lijnstructuren van de Nieuwstraat en Aalstraat beter worden geïntegreerd.

Daarnaast biedt de voorgenomen activiteit de mogelijkheid om de karakteristieke oude dorpskern in het westen van het plangebied te versterken. Gedacht kan worden aan de realisatie van woningen passend bij de bouwhistorie van het gebied en het toepassen van lintbebouwing. Hier speelt het beeldkwaliteitplan op in.

5.11 Natuurtoets

In december 2013 is door Antea Group een natuurtoets opgesteld. De gemeente Gilze-Rijen heeft Antea Group verzocht een actualiserend terreinbezoek en bureaustudie uit te voeren. In de rapportage zijn de resultaten van de natuurtoets uit 2013 en het actualiserend terreinbezoek en die bureaustudie opgenomen.

In het kader van de uitvoerbaarheid is inzicht gewenst in de aanwezigheid van beschermde soorten en gebieden. Er dient te worden aangetoond dat het plan uitvoerbaar is. Het doel van voorliggende natuurtoets is het opsporen van strijdigheden van de voorgenomen ingreep met de Flora- en faunawet, EHS en/of de Natuurbeschermingswet 1998 en het bepalen of de aanvraag van een ontheffing noodzakelijk is.

Projectvoornemen

Binnen de begrenzing van het plangebied zullen nieuwe woningen en panden met commerciële doeleinden gerealiseerd worden. De panden zullen variëren in hoogte tot maximaal 4 lagen. De woningen betreffen rijtjeswoningen met tuin en appartementen. Om de herinrichting van het plangebied mogelijk te maken is de voormalige bebouwing nagenoeg volledig gesloopt en worden de sportvelden en verharding verwijderd. Daarnaast worden een aantal bomen gekapt, een deel van de vegetatie verwijderd en grond ontgraven.

Terreinbezoek

Naar aanleiding van de uitkomsten van een bureaustudie is bepaald in hoeverre de aanwezigheid van beschermde soorten aannemelijk gesteld kan worden op basis van aanwezig geschikt habitat. Op 21 april 2012 is een verkennend terreinbezoek en op 17 februari 2014 is een actualiserend terreinbezoek aan het gebied afgelegd om te bepalen in hoeverre aan de hand van de soorten uit de bureaustudie en aan de hand van het voorkomen van geschikt habitat beschermde soorten kunnen voorkomen. Het gaat hier om een deskundigenoordeel op basis van de fysieke gesteldheid van het terrein (biotopenonderzoek). Daarnaast zijn de aangetroffen belangwekkende soorten opgetekend.

Actualiserend bureauonderzoek 2014

In februari 2014 is een actualiserend bureauonderzoek uitgevoerd. Om een inschatting te maken van de soortgroepen en specifieke soorten die in en rond het plangebied voorkomen, is de landelijke databank voor natuurwaarnemingen geraadpleegd, waaronder telmee.nl en waarneming.nl.

Volgens telmee.nl en waarneming.nl komen in het plangebied en omgeving soorten voor van diverse soortgroepen. Aanvullende gegevens over het mogelijk voorkomen van beschermde soorten is verkregen uit verschillende verspreidingsatlassen. Het betreft hier gegevens van de soortgroepen broedvogels (SOVON, 2002), zoogdieren (Limpens et al., 2010), reptielen en amfibieën (www.RAVON.nl) en insecten (www.Naturalis.nl\EIS).

Conclusies soortenbescherming

De gemeente Gilze-Rijen is voornemens om in plangebied 'Centrumplan Gilze' woningbouw en commerciële doeleinden te realiseren. De aanwezigheid van vaste rust- en/of verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen en de huismus is niet uit te sluiten zonder nader onderzoek. In het kader van Flora- en faunawet zijn vanuit flora en fauna mogelijk belemmeringen voor de sloop van bebouwing aan de Nieuwstraat en Lange Wagenstraat.

Daarnaast dient rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van broedvogels in het plangebied in het broedseizoen. Alle vogelnesten zijn beschermd tijdens het broedseizoen. Aanbevolen wordt het slopen van de bebouwing, het kappen van bomen en het verwijderen van de overige vegetatie buiten het broedseizoen uit te voeren. Op deze wijze wordt voorkomen dat vogels tot broeden komen in het werkgebied en zijn er geen belemmeringen vanuit de Flora- en Faunawet aan de orde.

Vervolgstappen

Er dient nader onderzoek uitgevoerd te worden naar de aanwezigheid van vaste rust- en/of verblijfplaatsen van vleermuizen en de huismus. Dit onderzoek zal uitgevoerd worden voordat (sloop) werkzaamheden in het gebied plaatsvinden.

Uit het onderzoek zal vóór uitvoering van de werkzaamheden blijken of er sprake is van vaste rust- en/of verblijfplaatsen van vleermuizen en de huismus. Daarnaast zal blijken in hoeverre mitigerende of compenserende maatregelen noodzakelijk zijn. Afhankelijk van de mogelijkheid om vooraf effecten te voorkomen door het treffen van maatregelen, moet een ontheffing van de flora- en faunawet worden aangevraagd.

Er kan, al dan niet met compenserende of mitigerende maatregelen, danwel met ontheffing worden voldaan aan de flora- en faunawet. Het aspect soortenbescherming is geen belemmering voor bestemmingsplanwijziging.

Conclusies gebiedenbescherming

Ecologische Hoofdstructuur

Er bevindt zich geen EHS binnen het plangebied. Wel komt EHS voor in de omgeving van het plangebied, echter buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden. Van aantasting van de EHS is dan ook geen sprake. Vanuit dit oogpunt zijn er voor de beoogde ontwikkeling in relatie tot de EHS geen belemmeringen. Er is daarom geen noodzaak voor een compensatieplan (EHS).

Natura 2000

Uit de bureaustudie blijkt dat binnen een straal van drie kilometer geen Natura-2000 gebieden gelegen zijn. Gezien de grotere afstand en de beperkte impact van de voorgenomen werkzaamheden zijn effecten op Natura-2000 gebieden niet te verwachten. Er is daarom geen noodzaak voor een voortoets in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998.

Stikstofdepositie

Aanvullend is een berekening opgesteld voor stikstofdepositie op nabijgelegen natura-2000 gebieden met behulp van het web-based programma Aeries, 12.05.2016 (Aeries calculator, Centrumplan Gilze - Centrumdeel, 12 mei 2016). De volledige berekening is opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan.

Aan de hand van de CROW-publicatie 317, kencijfers parkeren en verkeersgeneratie is een aanname gedaan voor de te verwachten hoeveelheid verkeersbewegingen als gevolg van de geplande woningbouw, en voorzieningen. Daarnaast is ook het bouwprogramma ingevoerd op basis van de maximale invulling van 75 woningen in verschillende categorieën en 4.100 m2 voorzieningen. Daarbij zijn aannames gedaan over de te verwachten verkeersafwikkeling in de verschillende richtingen. Met de hoeveelheid verkeersbewegingen als gevolg van het plan en de uitstoot door de geplande functies kan worden gesteld dat met uitvoering van het plan er geen natuurgebieden zijn met rekenresultaten hoger dan de drempelwaarde.

Bij vaststelling van het bestemmingsplan zijn de uitgangspunten zoals deze zijn opgenomen in de berekening op ondergeschikte onderdelen gewijzigd. Het aantal woningen is toegenomen met 6. Daarnaast is de oppervlakte voorzieningen afgenomen met 100m2. De wijzigingen zijn van ondergeschikte aard en zijn per saldo niet van invloed op de uitkomst van de berekening.

5.12. Bodem

Algemeen

Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet - als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening - worden onderzocht of de voorgenomen bestemming niet wordt belemmerd door bodemverontreiniging. In het belang van de bescherming van het milieu zijn, om de bodem te beschermen, regels gesteld in de Wet bodembescherming (Wbb). Deze wet is van toepassing op bestemmingsplannen die nieuwe ontwikkelingen mogelijk maken. De bodem dient geschikt te zijn voor de beoogde functie, in dit geval voor de functie wonen.

Het doel van de Wbb is om te voorkomen dat nieuwe gevallen van bodemverontreinigingen ontstaan. Voor bestaande bodemverontreinigingen is aangegeven in welke situaties (omvang en ernst van verontreiniging) en op welke termijn sanering moet plaatsvinden. Hierbij dient de bodemkwaliteit ten minste geschikt te worden gemaakt voor de functie die erop voorzien is en waarbij verspreiding van verontreiniging zoveel mogelijk wordt voorkomen.

Onderzoek

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een historisch bodemonderzoek uitgevoerd, dat als bijlage bij deze plantoelichting is opgenomen. Het historisch onderzoek is gebaseerd op de richtlijnen uit de NEN 5725 (Strategie voor het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend en nader onderzoek, NEN, januari 2009) om zo goed mogelijk aan te sluiten bij het uitvoeren van toekomstig bodemonderzoek.

In het historisch bodemonderzoek is geconcludeerd dat er aanwijzingen zijn voor de aanwezigheid van (voormalige) bodembedreigende activiteiten op het onderzoeksterrein. Op basis van het historisch bodemonderzoek kan het onderzoeksprogramma worden opgesteld voor het eventueel uit te voeren verkennend bodemonderzoek.

Conclusie

Voor aspect bodem zal in het kader van een omgevingsvergunning ten behoeve van de nieuwbouw een verkennend onderzoek dienen te worden uitgevoerd. In de grondexploitatie is rekening gehouden met de kosten van aanvullend bodemonderzoek en de eventueel daaruit volgende mogelijke sanering.

5.13 Kabels en leidingen

In de nabijheid van het plangebied zijn geen kabels en leidingen die van planologische invloed zijn op de planontwikkeling.

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de regelgeving (regels en verbeelding).

6.1 Systematiek van de regels:

De gemeente hanteert een handboek voor het opstellen van bestemmingsplannen. Dit heeft als leidraad gediend. Elk bestemmingsplan blijft maatwerk. De opzet van de regels is gebaseerd op de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012).

De regels zijn als volgt ingedeeld:

Hoofdstuk 1: Inleidende bepalingen

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

Hoofdstuk 2: Regels met betrekking tot de bestemmingen

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

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels voor gebouwen;
- Bouwregels voor onderscheiden woningtypen;
- Bouwregels voor aan-, uitbouwen en bijgebouwen;
- Bouwregels voor bouwwerken, niet zijnde gebouwen;
- Nadere eisen die door het college aan bouwwerken gesteld kunnen worden;
- Afwijkingen van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijkingen van de gebruiksregels.

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

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat regels die op het gehele plangebied of delen daarvan betrekking hebben en regelt de volgende onderwerpen:

- Anti-dubbeltelregel: met deze bepaling wordt beoogd misbruik van de regels door middel van (privaatrechtelijke) wijzigingen in de eigendomsverhoudingen van gronden te voorkomen;
- Algemene bouwregels: dit artikel bevat de bouwregels van algemene aard die voor het gehele plangebied gelden. Dit betreft onder andere regels ten aanzien van ondergeschikte bouwdelen, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen en dergelijke die maximaal 1 meter buiten de bestemmingsgrenzen mogen steken. Verder is in dit artikel een bepaling opgenomen om reeds bestaande maten die afwijken van de in dit bestemmingsplan opgenomen maten als maximale dan wel minimale maat te hanteren. Ook zijn regels bepaald ten aanzien van ondergronds bouwen;
- Algemene gebruiksregels: hierin is het verboden gebruik, dat niet direct volgt uit de bestemmingen, nadrukkelijk benoemd;
- Algemene aanduidingsregels: dit artikel bevat aanduidingen die betrekking hebben op meerdere bestemmingen. Binnen dit artikel zijn de 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 waardevolle bomen in het plangebied met een gebiedsaanduiding beschermd;
- Algemene afwijkingsregels: het gaat hierbij om een afwijkingsmogelijkheid van de in de regels gegeven maten en percentages met betrekking tot het bouwen van maximaal 10%, het oprichten

- van ondergrondse bouwwerken en het in beperkte mate overschrijden van de bouwgrenzen;
- Algemene wijzigingsregels: het gaat hierbij om een mogelijkheid om de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingsgrenzen te veranderen, voor zover dat voor een technische betere realisering nodig is;
- Algemene procedureregels waarin is bepaald welke procedure doorlopen wordt bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

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

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

Bijlagen bij de regels

Bij de regels zijn vier bijlagen toegevoegd ter ondersteuning van de regels:

- | | |
|------------|--|
| Bijlage 1 | Staat van Bedrijfsactiviteiten: toelaatbare bedrijfsactiviteiten opgesomd per milieucategorie |
| Bijlage 2 | Lijst van vrije beroepen: lijst waarin de activiteiten zijn opgenomen die binnen de woonbestemming als ondergeschikte functie zijn toegestaan |
| Bijlage 3: | Beeldkwaliteitplan: in dit document zijn de beeldkwaliteitseisen vastgelegd waaraan gebouwen alsmede de inrichting van de openbare ruimte moet voldoen |
| Bijlage 4: | Parkeernormen: specifiek voor dit plan zijn voor de verschillende functies parkeernormen vastgelegd. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van de aanwezigheidspercentages. |

Als in de regels naar de betreffende bijlagen wordt verwezen, is het tevens nodig ook de bijlage te betrekken bij de bestemmingsplantoets.

6.2 Beschrijving van de bestemmingen:

Hieronder volgt een overzicht en korte beschrijving van de in voorliggend bestemmingsplan opgenomen bestemmingen.

Centrum-1, Centrum-2

Deze bestemmingen zijn opgenomen voor centrumfuncties. Op de gronden met de bestemming 'Centrum-1' zijn op de begane grond detailhandel, horeca en één supermarkt toegestaan. Op de verdiepingen zijn woningen toegestaan. Detailhandel en supermarkt zijn met een aanduiding op de verbeelding opgenomen en gemaximeerd qua oppervlakte. Gebouwde voorzieningen ten behoeve van laden en lossen zijn aangeduid.

Voor de supermarkt is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Hierin is opgenomen dat de gronden en bouwwerken niet eerder in gebruik kunnen worden genomen ten behoeve van een supermarkt dan dat verzekerd is dat een andere supermarkt in Gilze binnen één jaar na in gebruik name van de gronden is beëindigd dan wel verplaatst naar dit plangebied en de bestemming 'supermarkt' op de oude locatie is komen te vervallen.

Op de gronden met de bestemming 'Centrum-2' zijn dezelfde functies toegestaan als in 'Centrum-1', met uitzondering van een supermarkt. Voor de bestemmings 'Centrum-2' geldt dat buiten het bouwvlak bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan tot een oppervlakte van 75 % van het bestemmingsvlak.

De situering van de gebouwen ten opzichte van de weg is bepaald door de bouwgrenzen aan te geven waarbinnen gebouwd kan worden. Op de verbeelding is een gevelliijn aangeduid waarin gebouwd dient te worden. Binnen de gronden met de bestemmingen centrum zijn ook mogelijkheden

opgenomen voor de realisatie van parkeerplaatsen, op maaiveld, of onder grond in een kelder of op het dak van de supermarkt.

Verder zijn in het bestemmingsplan regels gesteld ten aanzien van minimale en maximale goot- en bouwhoogtes, kappen en dakhellingen. Ook is het minimale en maximale aantal te bouwen woningen bepaald.

Er dient gebouwd te worden conform de eisen gesteld in het beeldkwaliteitplan.

Om ten behoeve van de bestemming Centrum-1 overbouwingen op de verdiepingen, zoals opgenomen in het stedenbouwkundig plan, mogelijk te maken zijn hiervoor bouwbepalingen opgenomen in de bestemming Centrum-1 en Verkeer-Verblijfsgebied.

Centrum - 3

De gronden met de bestemming 'Centrum - 3' zijn bestemd voor medische, educatieve, sociale en levensbeschouwelijke voorzieningen. Daarnaast zijn deze gronden bestemd voor maximaal 6 woningen, in de categorieën aangebouwd, twee-aangebouwd of gestapeld, al dan niet in combinatie met maatschappelijke voorzieningen.

Binnen de bestemming is een bouwvlak opgenomen waarbinnen hoofdgebouwen moet worden gebouwd. Ook zijn gevellijnen opgenomen waarin gebouwd moet worden. Minimale goot- en bouwhoogtes zijn aangeduid op de verbeelding.

In de regels is opgenomen dat er gebouwd dient te worden conform de eisen gesteld in het beeldkwaliteitplan.

Verkeer-Verblijfsgebied

De gronden in het plangebied met een vervoersfunctie hebben de bestemming "Verkeer-Verblijfsgebied" gekregen. Het gaat hier om de doorgaande wegen, toegangswegen, pleinen, auto-, fiets- en voetgangersverkeer en parkeervoorzieningen.

Naast het parkeren zijn ook groenvoorzieningen binnen deze bestemming mogelijk, alsmede het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Op de verbeelding is een aanduiding opgenomen die bepaalt dat er in zones grenzend aan de bestemming Centrum-1 op de verdiepingen gebouwd mag worden ten behoeve van overbouwingen. De overbouwingen mogen in gebruik worden genomen ten behoeve van woonfuncties.

Het pleintje aan de Nieuwstraat is mede bestemd voor horecaterassen ten behoeve van horeca in 'Centrum-1'. Ook is dit pleintje mede bestemd voor evenementen. Het bevoegd gezag kan een evenementenvergunning verlenen voor het houden van evenementen op dit pleintje. In de regels zijn voorwaarden gesteld waaraan evenementen moeten voldoen. Voor de evenementen is aansluiting gezocht op het binnenkort vast te stellen evenementenbeleid van de gemeente Gilze en Rijen. Voor de parkeervoorziening ten behoeve van de centrumfuncties is de aanduiding 'parkeerterrein' opgenomen.

Wonen-1 en Wonen-2

Deze bestemmingen zijn opgenomen voor grondgebonden woningen. Binnen de bestemming Wonen is de situering van de woningen ten opzichte van de weg bepaald door de bouwgrenzen aan te geven waarbinnen gebouwd kan worden. Tevens zijn gevellijnen aangeduid waarin gebouwd dient te worden.

Er is een voorwaardelijke bepaling opgenomen dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd ten behoeve van de centrumfuncties alvorens woningen in het gebied Wonen-1 gebouwd mogen worden.

Er zijn vrijstaande, tweeaaneen gebouwde en aangebouwde woningtypen toegestaan. De regels geven vervolgens specifieke bouwregels aan voor deze woningtypen.

Verder zijn in het bestemmingsplan regels gesteld ten aanzien van minimale en maximale goot- en bouwhoogte, kappen en dakhellingen. Het minimale en maximale aantal te bouwen woningen is bepaald. Ook is het aantal maximaal aaneen te bouwen woningen bepaald. De woningen binnen de

bestemming Wonen moeten worden afgedekt met een kap.

Voor het parkeren ten behoeve van de woningen is de aanduiding 'parkeren' opgenomen.

Beroep aan huis is binnen de bestemmingen "Wonen-1" en Wonen-2" toegestaan. Er is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om bedrijf aan huis onder bepaalde voorwaarden mogelijk te maken.

Waarde - Archeologie

Met de archeologische dubbelbestemming worden de mogelijke archeologische waarden zoals die zich in de bodem kunnen bevinden beschermd. Er dient bij werkzaamheden die dieper gaan dan 40 cm. en met een omvang groter dan 100 m2 aangetoond te worden met een archeologisch onderzoek dat eventuele archeologische waarden in de bodem niet worden geschaad.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

7.1 Financiële uitvoerbaarheid

Naast de planologische haalbaarheid van het project, zoals getoetst in voorgaande paragrafen, zal ook inzicht moeten worden gegeven in de financiële uitvoerbaarheid van het project (artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro)).

Conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient de gemeente, indien het bestemmingsplan aangewezen bouwplannen op basis van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) mogelijk maakt, alle aan het plan gerelateerde kosten die tot de grondexploitatie behoren, te verhalen bij de (particuliere) eigenaren dan wel ontwikkelende partijen. Het heeft de voorkeur om voor dit kostenverhaal voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan een privaatrechtelijke overeenkomst te sluiten met de betreffende eigenaren in het exploitatieplangebied cq. de particuliere eigendommen minnelijk te verwerven. Indien deze overeenkomst cq. minnelijke verwerving niet tot stand kan worden gebracht, is de gemeente verplicht een exploitatieplan vast te stellen om haar kostenverhaal te verzekeren.

In het voorliggende geval is er sprake van aangewezen bouwplannen als bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening. Verhaal van kosten vindt bij dit bestemmingsplan plaats middels vaststelling van een exploitatieplan.

De gemeente heeft een ontwerp exploitatieplan opgesteld, waarin kostenverhaal en fasering zijn vastgelegd. Hierin wordt uitgegaan van een minnelijke verwervingsopgave, en – voor zover nodig – het inzetten van het instrument van onteigening.

In het ontwerp exploitatieplan is sprake van macro-aftopping, zoals beschreven in artikel 6.16 Wro. Dit betekent dat, indien in een exploitatieplan het bedrag van de aan de exploitatie verbonden kosten, verminderd met de door de gemeente in verband met die exploitatie ontvangen of te ontvangen subsidies en bijdragen van derden, hoger is dan het in het exploitatieplan opgenomen bedrag van de opbrengsten van die exploitatie, de gemeente die kosten slechts kan verhalen tot maximaal het bedrag van die opbrengsten.

Kortom: het exploitatieplan heeft een verwacht negatief resultaat, omdat de verhaalbare kosten van de exploitatie hoger zijn dan de opbrengsten van de exploitatie. De gemeenteraad heeft, voorafgaand aan het vaststellen van dit bestemmingsplan, een grondexploitatie vastgesteld, waarmee de financiële uitvoerbaarheid is gewaarborgd. Hieruit volgt dat de grondexploitatie 'Centrumplan-centrumdeel' en het bestemmingsplan 'Gilze Centrumplan – centrumdeel', binnen de planperiode uitvoerbaar is.

Hoofdstuk 8 Maatschappelijke haalbaarheid

8.1 Inspraak en vooroverleg

Voorontwerp

Op 26 januari 2016 stelde het college van burgemeester en wethouders van Gilze en Rijen het voorontwerpbestemmingsplan vast en besloot tevens tot vrijgave hiervan. De bekendmaking van het voorontwerpbestemmingsplan stond in het gemeenteblad van 19 februari 2016. Tevens werd de bekendmaking op de website www.gilzerijen.nl geplaatst en een korte zakelijke weergave hiervan in het weekblad Gilze en Rijen.

Het voorontwerpbestemmingsplan lag vervolgens van 19 februari tot en met 31 maart 2016 ter inzage. We ontvingen 4 (schriftelijke) inspraakreacties, waarvan 1 tijdig binnen de daartoe gestelde termijn.

Het voorontwerpbestemmingsplan legden we daarnaast in het kader van wettelijk vooroverleg op grond artikel 3.1.1 Bro voor aan de wettelijke overlegpartners. We hebben 3 vooroverlegreacties ontvangen, van de provincie Noord-Brabant, waterschap Brabantse Delta en de Gasunie.

In de bij dit bestemmingsplan gevoegde nota van inspraak en vooroverleg geven we onze reactie op de inspraak- en vooroverlegreacties en geven we aan of de ingediende reacties wel of niet hebben geleid tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan.

Naast wijzigingen naar aanleiding van vooroverlegreacties en inspraakreacties zijn er ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Dit betroffen wijzigingen in deze toelichting van het bestemmingsplan om de bedoelingen van het plan verder te verduidelijken. Het akoestisch onderzoek en de berekening stikstofdepositie zijn als bijlagen bij de toelichting gevoegd.

Ook zijn enkele wijzigingen of aanvullingen in de verbeelding en regels doorgevoerd. Zo zijn bijvoorbeeld nadere regels ten aanzien van de maatvoering van de bebouwing opgenomen en is aan het pleintje horeca en detailhandel meer specifiek bestemd en gemaximeerd in oppervlakte. Tevens is er een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten aanzien van de supermarkt. De supermarkt mag pas in gebruik worden genomen nadat er zekerheid is over de beëindiging of verplaatsing van een andere supermarkt binnen de kern van Gilze.

Ontwerp

Op 24 mei 2016 gaf het college van burgemeester en wethouders het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpexploitatieplan vrij voor de terinzagelegging. De bekendmaking stond in de Staatscourant en het Gemeenteblad van 31 mei 2016. Ook werd er een zakelijke weergave in het weekblad Gilze en Rijen geplaatst. Van 1 juni tot en met 12 juli 2016 lagen het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpexploitatieplan ter inzage. De gemeenteraad van Gilze en Rijen ontving twaalf zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan. Elf zienswijzen zijn tijdig ontvangen en daarom ontvankelijk. Één zienswijze is ontvangen op 1 september 2016 en is daarmee ruim buiten de termijn ontvangen.

In de bij dit bestemmingsplan gevoegde zienswijzenrapportage geeft de gemeenteraad van Gilze en Rijen zijn reactie op de zienswijzen en geeft hij aan of de ingediende zienswijze wel of niet leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan en het exploitatieplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan respectievelijk ontwerpexploitatieplan. Naast wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen zijn er ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. De ambtshalve wijzigingen zijn opgenomen in de 'lijst van ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan en exploitatieplan Centrumplan Gilze - Centrumdeel'. Deze lijst is als losse bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

De wijzigingen in het bestemmingsplan betreffen ondermeer verkleinen van de supermarkt naar 1.700 m² bvo, een aangepaste ruimtelijk functionele onderbouwing, toevoeging van de notitie parkeren ter verduidelijking van de parkeersituatie, de conclusie van het archeologisch en het flora- en fauna onderzoek is aangescherpt en de groene verbinding tussen de plandelen is aangepast. Overige wijzigingen betreffen wijzigingen om de bedoelingen van het plan verder te verduidelijken en een aanpassing van de regels van het Centrum-2 blok om de mogelijkheid van een overkapping voor de naastgelegen heemkundekring op te nemen.

Voor een volledig overzicht van de wijzigingen wordt verwezen naar de zienswijzenrapportage en de lijst met ambthalfve wijzigingen.

Overzicht van losse bijlagen

De onderstaande onderzoeken en notities zijn als losse bijlagen bijgevoegd bij de toelichting en de regels van dit bestemmingsplan.

Bijlagen bij de toelichting:

- Bijlage 1: Historisch bodemonderzoek
- Bijlage 2: Akoestisch onderzoek
- Bijlage 3: Verkeersonderzoek
- Bijlage 4: Onderzoek milieuruimte
- Bijlage 5: Watertoets
- Bijlage 6: Natuurtoets
- Bijlage 7: Cultuurhistorisch onderzoek
- Bijlage 8: Vormvrije m.e.r.-beoordeling
- Bijlage 9: Ruimtelijk-functionele onderbouwing centrum Gilze
- Bijlage 10: Exploitatieplan
- Bijlage 11: Berekening stikstofdepositie
- Bijlage 12: Nota van inspraak- en vooroverleg
- Bijlage 13: Notitie parkeren centrumplan Gilze
- Bijlage 14: Zienswijzenrapportage
- Bijlage 15: Lijst van ambtshalve wijzigingen

Bijlagen bij de regels:

- Bijlage 1: Staat van bedrijfsactiviteiten
- Bijlage 2: Lijst van vrije beroepen
- Bijlage 3: Beeldkwaliteitplan
- Bijlage 4: Parkeernormen

WELMERS BURG STEDENBOUW |

Robberstraat 5
4201 AK Gorinchem
t 0183 - 821 497
w welmersburgstedenbouw.nl
e info@welmersburg.nl