

Gemeente Gilze en Rijen  
Bestemmingsplan  
'Centrumplan Gilze - parkdeel'

projectnr. 263647  
revisie 05  
oktober 2014

	datum	nummer besluit	resultaat
• voorontwerp bestemmingsplan	28-02-2014		ter inzage legging en vooroverleg
• ontwerp bestemmingsplan	10-07-2014		ter inzage voor zienswijzen
• vastgesteld bestemmingsplan	03-11-2014		vastgesteld plan, beroepstermijn
o onherroepelijk bestemmingsplan			o uitspraak Raad van State o geen beroep ingesteld

**Opdrachtgever**  
Gemeente Gilze en Rijen  
Postbus 73  
5120 AB RIJEN

datum vrijgave

2 oktober 2014

beschrijving revisie 05

definitief

goedkeuring

M.L.M. Stabel

vrijgave

A.L.M. Steegh



## Inhoud toelichting

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	7
1.4	Planvorm	8
1.5	Leeswijzer	8
2	Beleidskader	9
2.1	Rijksbeleid	9
2.2	Provinciaal en regionaal beleid	13
2.3	Gemeentelijk beleid	16
3	Planbeschrijving	25
3.1	Bestaande situatie	25
3.2	Beoogde ontwikkeling	27
4	Realiserings- en uitvoeringsaspecten	33
4.1	Bodem	33
4.2	Geluid	33
4.3	Luchtkwaliteit	36
4.4	Bedrijven en milieuzonering	37
4.5	Externe veiligheid	39
4.6	Kabels, straalpad	43
4.7	Water	43
4.8	Flora en fauna	49
4.9	Archeologie en cultuurhistorie	51
4.9.1	<i>Archeologie</i>	51
4.9.2	<i>Cultuurhistorie</i>	52
4.10	MER-beoordeling	53
5	Juridische regelgeving	55
5.1	Systematiek van de regels	55
5.2	Beschrijving van de bestemmingen	57
6	Economische uitvoerbaarheid	59
7	Procedures	61
7.1	Vooroverleg	61
7.2	Inspraak procedure	61
7.3	Zienswijzen	61

## Bijlagen

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: beeldkwaliteitplan

Bijlage 9: nota van inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Centrumgebied  
Gilze - parkdeel

Bijlage 10: vormvrije m.e.r.-beoordeling

Bijlage 11: Nota zienswijzen

## 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

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

Het nieuwbouwplan bestaat uit de realisatie van woningbouw, commerciële doeleinden en een AHOED (apotheekhoudende huisartsen onder één dak).

Het projectgebied van het nieuwbouwplan bestaat uit twee delen, een centrumdeel (westelijk deel) en een parkdeel (oostelijk deel) en zal gefaseerd worden uitgevoerd. Het doel is om als eerste het parkdeel te ontwikkelen. Op dit deel van het centrumplan ziet het onderhavige bestemmingsplan. Binnen het parkdeel worden woningbouw en de mogelijkheid voor een gebouw van kantoren eventueel gecombineerd met woningen (appartementen) worden beoogd.

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 - parkdeel.

### 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

#### **Ligging**

Het projectgebied van het gehele Centrumplan Gilze ligt centraal in Gilze 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 Hevelstraat 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 Parkdeel. In de afbeeldingen 1 en 2 is respectievelijk de globale ligging van het plangebied van dit bestemmingsplan alsmede de planbegrenzing weergegeven.



Afbeelding 1: globale ligging van het plangebied



Afbeelding 2: luchtfoto met globale begrenzing van het plangebied

### 1.3 Vigerende bestemmingsplannen

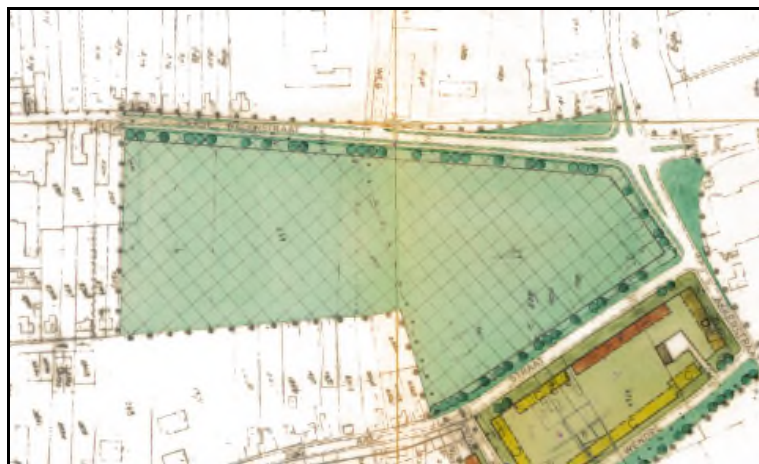
Binnen het plangebied gelden tot het in werking treden van het onderhavige bestemmingsplan de volgende plannen:

- bestemmingsplan 'Gilze 1973', vastgesteld door de gemeenteraad op 21 januari 1974;
- bestemmingsplan 'Kern Gilze', vastgesteld door de gemeenteraad op 28 mei 2001.

De gronden langs de Aalstraat zijn gedeeltelijk ondergebracht in het bestemmingsplan 'Kern Gilze' (zie afbeelding 3). In dit bestemmingsplan zijn de gronden bestemd voor Woongebied met halfopen bebouwing en een goothoogte van 3-6 meter. De gronden langs de Aalstraat, die in dit bestemmingsplan worden meegenomen, vallen buiten het bouwvlak. Het overgrote deel van het plangebied ligt in het bestemmingsplan Gilze 1973. Het betreft de gronden die deels nu nog in gebruik zijn voor sport. In het bestemmingsplan Gilze 1973 zijn ze aangewezen voor Sportvelden. De karakteristieke bomenrij is in het bestemmingsplan ook aangewezen.



Afbeelding 3a: Bestemmingsplan Kern Gilze



Afbeelding 3b: Bestemmingsplan Gilze 1973

## 1.4 Planvorm

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

## 1.5 Leeswijzer

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

- het beleidskader, bestaande uit Europees- en rijksbeleid, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid (hoofdstuk 2);
- de huidige en toekomstige situatie van het plangebied en de omgeving (hoofdstuk 3);
- de uitgevoerde gebiedsonderzoeken (hoofdstuk 4);
- de juridische regeling (hoofdstuk 5);
- de economische uitvoerbaarheid (hoofdstuk 6);
- de maatschappelijke uitvoerbaarheid (hoofdstuk 7).



## 2 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt in het kort en voor zover relevant het beleidskader toegelicht, waarbinnen onderhavig bestemmingsplan moet passen. Achtereenvolgens wordt het rijks-, provinciaal/regionaal en gemeentelijk beleid beschreven.

### 2.1 Rijksbeleid

#### **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. De structuurvisie vervangt onder meer de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de Structuurvisie Randstad 2040 en de Mobiliteitsaanpak. Verschillende nationale belangen zijn opgenomen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), die met de structuurvisie in procedure is gebracht.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft de Rijksoverheid haar visie op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 en op de manier waarop zij hiermee om zal gaan. Daarmee biedt het een kader voor beslissingen die de Rijksoverheid in de periode tot 2028 wil nemen, om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden. In de structuurvisie maakt het Rijk helder welke nationale belangen zij heeft in het ruimtelijke en mobiliteitsdomein en welke instrumenten voor deze belangen door de Rijksoverheid worden ingezet.

Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om oplossingen te creëren. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen. De Rijksoverheid brengt het aantal procedures en regels stevig terug en brengt eenheid in het stelsel van regels voor infrastructuur, water, wonen, milieu, natuur en monumenten. Het Rijk wil de beperkte beschikbare middelen niet versnipperen. Het investeert daar waar de nationale economie er het meest bij gebaat is, in de stedelijke regio's rond de main-, brain- en greenports inclusief de achterlandverbindingen. Om nieuwe projecten van de grond te krijgen zoekt het Rijk samenwerking met marktpartijen en andere overheden.

Voor de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is een planMER opgesteld, dat voor de principiële beleidskeuzes de milieu-informatie verschaft. Op basis daarvan kan de Rijksoverheid een weloverwogen besluit nemen. Ook wordt eenieder op basis van het planMER geïnformeerd over de gevolgen van het voorgestelde beleid. Tevens is elke principiële beleidskeuze getoetst op de mogelijkheid van significant negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000-gebieden.

De exacte gevolgen van het loslaten van ruimtelijke regels kunnen niet van tevoren worden ingevuld, omdat deze afhankelijk zijn van de manier waarop decentrale overheden zelf invulling geven aan het beleid. Daarom zijn in het planMER de effecten binnen een bepaalde bandbreedte in beeld gebracht.

De nationale ruimtelijke belangen zijn geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

#### *Relevantie voor het plangebied*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte richt zich met name op plannen van nationaal belang. Voor het plangebied worden geen concrete uitspraken gedaan. Het rijksbeleid vormt geen belemmering voor het onderhavige bestemmingsplan.

#### **Nationaal Milieubeleidsplan 4**

Met het Nationaal Milieubeleidsplan 4 uit juni 2001 is een beleidscyclus gestart met een - over meerdere decennia vol te houden - pad van transitie naar duurzaamheid.

De verschillende transities zijn ondergebracht in drie clusters:

- transitie naar duurzame energiehuishouding;
- transitie naar een duurzaam gebruik van biodiversiteit en hulpbronnen;
- transitie naar duurzame landbouw.

Dit NMP 4 beoogt het permanente proces van verbetering te versterken door integrale oplossingen in ontwikkelen voor hier en nu, voor elders en later. De kwaliteit van de leefomgeving wordt bepaald door het aanbod van woningen, werkgelegenheid, winkels en andere voorzieningen in de omgeving of door de aanwezigheid van groen, natuur, ruimte en afwisseling van karakteristieke gebieden. Ook blijkt de waardering van het stedelijk gebied steeds meer gekoppeld te worden aan de waardering van het landelijk gebied en omgekeerd. Het milieubeleid draagt echter ook bij aan de kwaliteit van de leefomgeving. Milieu en ruimtelijke ordening raken steeds meer verweven. Milieubeleid en ruimtelijk beleid moeten elkaar dan ook versterken.

Het uitgangspunt is dat de verantwoordelijkheid voor het definiëren en realiseren van milieukwaliteit en de uitvoering van het beleid op het meest passende bestuursniveau komt te liggen.

#### *Relevantie voor het plangebied*

De ontwikkeling van het Centrumplan Gilze - parkdeel draagt bij aan een kwaliteitsverbetering van de leefomgeving in Gilze. In het kader van de ontwikkeling zijn diverse (milieu)onderzoeken uitgevoerd om de koppeling met het milieubeleid te leggen. De uitgevoerde onderzoeken (zie hoofdstuk 4) hebben aangetoond dat het plan uitvoerbaar en haalbaar is.

#### **Water**

Op Europees en nationaal niveau heeft water een eigen plaats gekregen in de ruimtelijke besluitvorming via de verplichte 'watertoets'. Deze watertoets vormt een waarborg voor de inbreng van water in de ruimtelijke ordening. Sinds 2003 wordt de watertoets toegepast op plannen die gevolgen voor de waterhuishouding kunnen hebben. Een watertoets is verplicht als het gaat om een functieverandering en/of bestemmingswijziging.

Op basis van informatie en randvoorwaarden vanuit waterbeheerders, het waterbeleid en relevante bodemgegevens worden de verschillende wateraspecten uitgewerkt in een waterparagraaf. De waterparagraaf beschrijft het huidige watersysteem alsmede de mogelijkheden en randvoorwaarden voor het toekomstig watersysteem. De waterparagraaf wordt afgestemd met de waterbeheerder en vervolgens verwerkt in de plantoelichting.

#### *Relevantie voor het plangebied*

In het kader van de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied van dit bestemmingsplan is een watertoets uitgevoerd, die ter goedkeuring is voorgelegd aan waterschap Brabantse Delta. Voor de resultaten van het proces van watertoets wordt verwezen naar paragraaf 4.7.

#### **Wet op de archeologische monumentenzorg / Monumentenwet**

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.

In 1998 werd het interim-beleid inzake archeologie van kracht. Onder dit interim-beleid werd al zoveel mogelijk in de geest van het verdrag gehandeld en werd archeologie opengesteld voor de markt. Het proces is vervolgens in 2007 afgerond: in september 2007 werd de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz 2007) van kracht als onderdeel van de Monumentenwet 1988. Bij de Wamz 2007 horen ook enkele algemene maatregelen van bestuur. Onder de Wamz zijn de gemeenten de bevoegde overheid inzake archeologie en dienen zij het aspect archeologie onder meer te borgen in de nieuw te verschijnen bestemmingsplannen.

#### *Relevantie voor het plangebied*

In het kader van de ontwikkeling van het Centrumplan Gilze - parkdeel zijn diverse archeologische onderzoeken uitgevoerd. De resultaten van deze onderzoeken zijn opgenomen in paragraaf 4.10 van deze plantoelichting.

#### **Modernisering Monumentenzorg (MoMo)**

Op 1 juli 2011 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van MoMo wijzigt het Bro (artikel 3.6.1 lid 2). Wat voor archeologie geldt, gaat voor al het cultureel erfgoed gelden. De volgende regel is dan kracht:

In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (stede)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Dit betekent dat voor gemeenten de verantwoordelijkheid bestaat om cultuurhistorische waarden te betrekken bij de bestemmingsplannen en hierover verantwoording af te leggen in het bestemmingsplan. Dat kan op verschillende manieren en kan van het wettelijk verplichte minimum tot en met uitgebreid eigen beleid.

De gemeente onderschrijft het belang van het borgen van cultuurhistorische waarden in bestemmingsplannen. Daar waar mogelijk worden de karakteristieke elementen beschermd.

#### *Relevantie voor het plangebied*

De gemeente onderschrijft het belang van het borgen van cultuurhistorische waarden in bestemmingsplannen. In het kader van de ontwikkeling van het Centrumplan Gilze - parkdeel is een cultuurhistorisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in paragraaf 4.10.

#### **Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro)**

Ingevolgde artikel 3.1.6 lid 2 Bro dient de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, te voldoen aan een drietal voorwaarden, ook wel 'treden' genoemd. De definitie van 'stedelijke ontwikkeling' is: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Dit plan beoogt woningbouw planologisch-juridisch mogelijk te maken. Ter voldoening aan de verantwoordingsplicht van artikel 3.1.6 lid 2 Bro moet de nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen worden gemotiveerd met behulp van een drietal opeenvolgende stappen.

Onderdeel a (Trede 1) verplicht overheden om nieuwe stedelijke ontwikkelingen af te stemmen op de geconstateerde actuele behoefte en de wijze waarop in die behoefte wordt voorzien 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.

Onderdeel b (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.

Onderdeel c (Trede 3) bepaalt dat 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. Wat woningbouw betreft betekent dit dat indien in een regio een specifieke behoefte bestaat aan bijvoorbeeld een dorps woonmilieu, kleinschalige locaties of landgoederen, en dit niet in het bestaand stedelijk gebied kan worden gecreëerd, hier elders ruimte voor kan worden gezocht.

#### *Verantwoording*

##### Trede 1:

De planwijziging wordt ingegeven door de vraag naar nieuwe woningen in de kern Gilze. Binnen het Centrumplan Gilze - parkdeel wordt een mix aan woningtypologieën gerealiseerd. Hierbij gaat speciale aandacht uit naar bereikbare/goedkope en betaalbare/middeldure huurwoningen en bereikbare/goedkope koopwoningen. Uit de gemeentelijke Woonvisie 2011-2021 blijkt dat hier momenteel behoefte aan is. Tevens wordt binnen het plangebied ruimte geboden voor CPO-projecten. 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.

### Trede 2

De nieuwbouw wordt beoogd binnen het bestaand stedelijk gebied. Door een herstructurering van de kern Gilze - de voetbalvereniging is inmiddels verhuisd - is ruimte gemaakt voor de benodigde nieuwe woningen. De locatie voor de nieuwbouw voldoet aan de eisen die het Bro voorschrijft.

### Trede 3

In trede 3 dient te worden beschreven in hoeverre wordt voorzien in de behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld. Gelet op de bestaande infrastructuur en de beoogde wegenstructuur binnen het plangebied kan gesteld worden dat de woningbouwlocatie passend ontsloten is en wordt.

#### *Relevantie voor het plangebied*

Op basis van bovenstaande onderbouwing kan worden gesteld dat de voorgenomen bestemmingswijziging passend is binnen artikel 3.1.6 lid 2 Bro.

## 2.2 Provinciaal en regionaal beleid

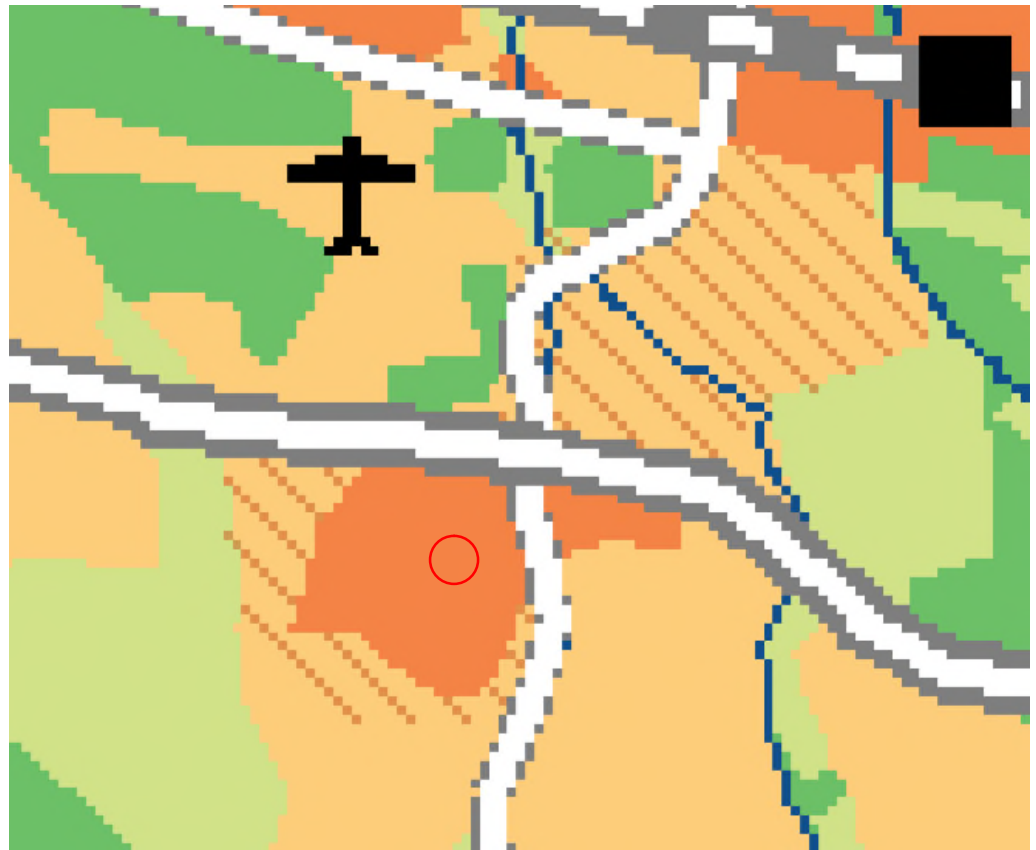
### **Structuurvisie ruimtelijke ordening**

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden. De SVRO schetst de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie ondersteunt daarnaast het beleid op andere provinciale beleidsterreinen. In de SVRO staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. Daarin is voor de doelen en ambities die bereikt moeten worden per onderwerp aangegeven welke instrumenten de provincie wil inzetten. In een beperkt aantal gevallen is gekozen voor het instrument 'planologische verordening'.

In de SVRO is het plangebied aangeduid als 'Stedelijk concentratiegebied'. Het stedelijk concentratiegebied vangt per saldo het migratieoverschot op van de provincie Noord-Brabant. Regionale afstemming vindt plaats in de regionale agenda's voor wonen. Zorgvuldig ruimtegebruik en de toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking zijn voorwaarden bij het maken van regionale afspraken.

#### *Relevantie voor het plangebied*

De transformatie van het plangebied past binnen de beleidsuitgangspunten die gelden voor gebieden die in de Structuurvisie ruimtelijke ordening zijn aangewezen als 'stedelijk concentratiegebied'. Met de realisatie van de nieuwe functies binnen het plangebied wordt invulling gegeven aan de woningbehoefte voor Gilze. Het woningbouwprogramma van is opgenomen in de Woonvisie 2011-2021.

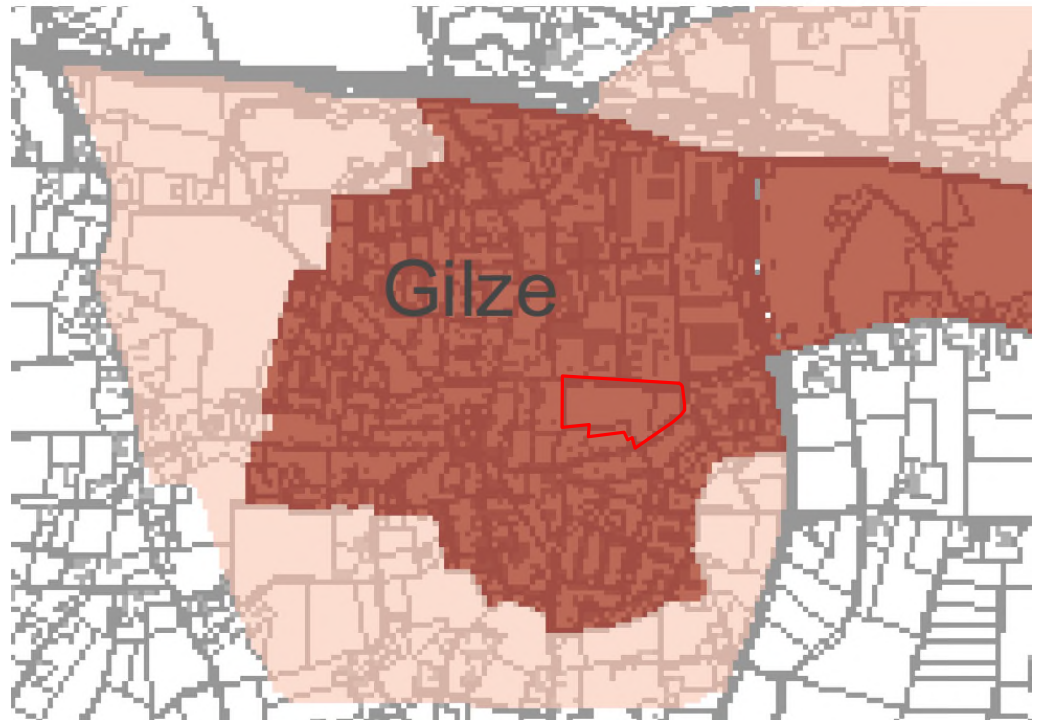


Afbeelding 4: uitsnede 'Structuurvisie ruimtelijke ordening', provincie Noord-Brabant met globale ligging plangebied

### **Verordening ruimte**

De Verordening ruimte 2014 stelt eisen aan door de gemeenten in Noord-Brabant op te stellen bestemmingsplannen en andere planologische maatregelen. In de Verordening vertaalt de provincie de kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid (SVRO) in regels die van toepassing zijn op bestemmingsplannen. De verordening is daarbij een uitvoeringsinstrument om die provinciale belangen veilig te stellen. Het plangebied is op grond van provinciale kaartbeelden gelegen in 'Bestaand stedelijk gebied - stedelijk concentratiegebied'. Bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling zijn uitsluitend gelegen in bestaand stedelijk gebied. Binnen het bestaand stedelijke gebied is de gemeente in het algemeen vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkeling, mits sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. Daarbij dient te worden voldaan aan de regionale afspraken ten aanzien van het woningbouwprogramma.

Met de ontwikkeling van het Centrumplan worden nieuwe functies waaronder met name het wonen mogelijk gemaakt binnen bestaand stedelijk gebied. In het gemeentelijk woningbouwprogramma is deze ontwikkeling meegenomen. Het woningbouwprogramma van behoort daarmee tot de harde gemeentelijke plancapaciteit en is gebaseerd op de lokale behoefte. Hiermee wordt aangesloten bij artikel 3.1 'Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit' uit de Verordening. Dit artikel gaat ervan uit dat bij een stedelijke ontwikkeling toepassing wordt gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking). De toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in paragraaf 2.1 van deze toelichting.



Afbeelding 5: uitsnede kaart Verordening ruimte met ligging plangebied

#### *Relevantie voor het plangebied*

Binnen het plangebied vindt een stedelijke herontwikkeling/transformatie plaats. De ontwikkeling van het plangebied vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied en past binnen de voorwaarden zoals gesteld in de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant.

#### **Integrale Strategie Milieu**

Het milieubeleid van de provincie Noord-Brabant heeft een integraal strategisch karakter en bestaat uit een aantal producten:

- Integrale Strategie Milieu met subtitel 'Beleid is niet genoeg', een document ter inspiratie om uit te nodigen mee te denken en mee te doen;
- Integrale Strategie Milieu met subtitel 'Versterking van de uitvoering', een document dat een brug slaat tussen inspiratie en de daadwerkelijke uitvoering en is door Provinciale Staten vastgesteld op 2 november 2006.

In het beleid wordt gesteld dat milieubeleid niet los gezien kan worden van de maatschappelijke context: verkeer en vervoer, gebiedsontwikkeling, economie en sociale verhoudingen. Milieubeleid heeft invloed op al die terreinen. Omgekeerd hebben gebeurtenissen die de economie, mobiliteit of welk ander gebied dan ook betreffen, invloed op het milieu. Vandaar dat er behoefte is aan beleid waarin alle aspecten meegewogen worden. De provincie wil hier - in navolging van de Europese Unie - een aanzet toe geven. Vandaar de aanduiding 'integraal' in de titel. De Integrale Strategie Milieu (kortweg: de milieustrategie) geeft de richting aan: waar willen we naar toe met onze samenleving? De provincie heeft gekozen voor duurzame ontwikkeling en een mensgerichte benadering. In het Bestuursakkoord 2003 vormt duurzame ontwikkeling reeds de leidraad voor het bestuurlijke handelen. Het gaat daarbij om de inzet van de drie P's: people, profit en planet. Daar is middels de strategie een vierde P aan toegevoegd: de P van passion.

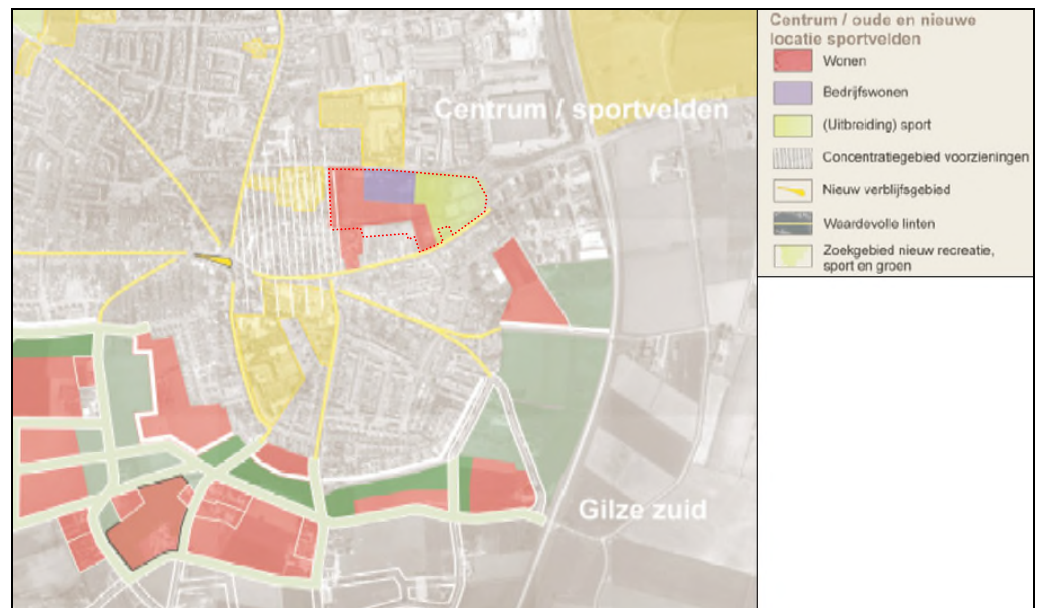
### *Relevantie voor het plangebied*

Door middel van voorliggend plan wordt aan het integrale karakter van het milieubeleid van de provincie invulling gegeven door de verschillende relevante milieuaspecten mee te nemen. Deze zijn beschreven in hoofdstuk 4.

## 2.3 Gemeentelijk beleid

### **Structuurplan Gilze**

De gemeente heeft begin 2006 het Structuurplan Gilze opgesteld. Het structuurplan is vastgesteld op 20 februari 2006. In het structuurplan wordt de visie verwoord voor toekomstige ontwikkelingen binnen de gemeente.



Afbeelding 6: uitsnede Structuurplan Gilze met ligging plangebied

### *Relevantie voor het plangebied*

In het structuurplan is het plangebied aangeduid als locatie voor onder andere (bedrijfs)wonen en sport. Op dit moment is de gemeente bezig met het opstellen van een nieuwe structuurvisie voor het stedelijk gebied. Hierin wordt het plangebied als woningbouwlocatie aangemerkt.

### **Woonvisie 2011-2021**

De huidige ontwikkelingen maken dat de woningmarkt geruime tijd verder zal moeten zonder grote waardestijgingen 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. Bij een overaanbod aan plannen houden deze elkaar gevangen. Het centrumplan wordt dan ook gefaseerd uitgevoerd.

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 het 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 startende 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.

Voor gestapelde woningen geldt op basis van de woonvisie dat de oppervlakte hiervan ten minste 82 m<sup>2</sup> per woning dient te bedragen. Hiermee dient in het plan rekening te worden gehouden.

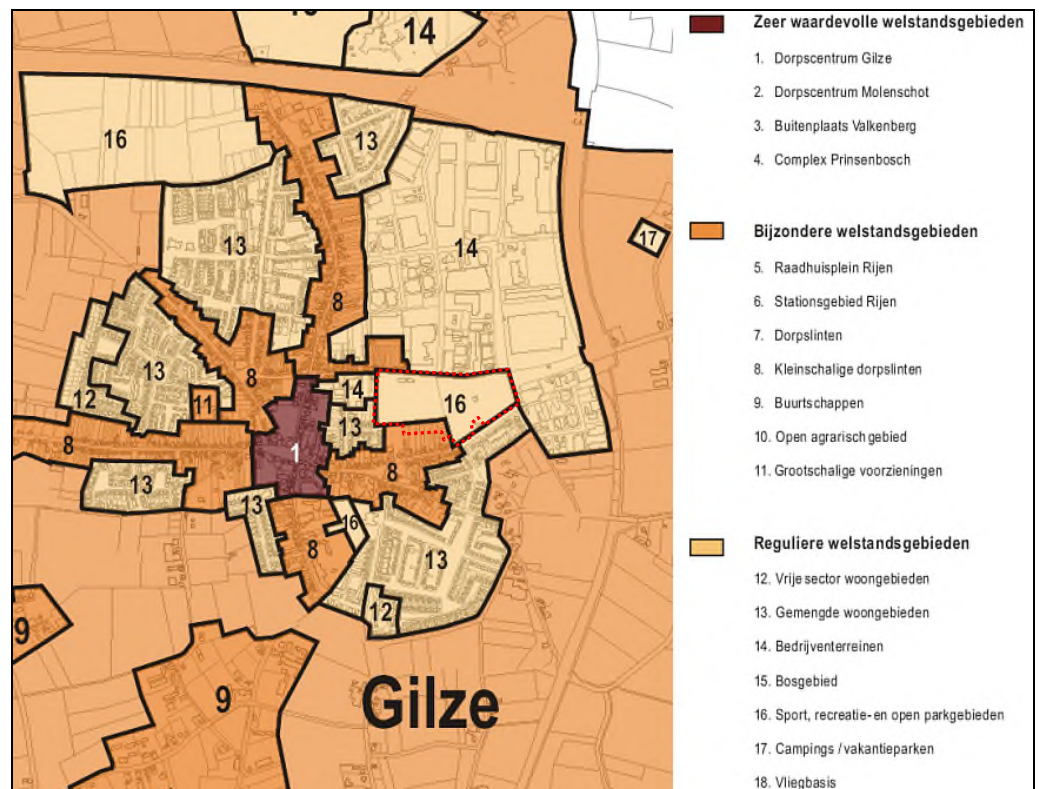
#### *Relevantie voor het plangebied*

Binnen het Centrumplan Gilze - parkdeel 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. Tevens wordt binnen het plangebied ruimte geboden voor CPO-projecten. Het voorgestelde woonprogramma past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma.

### Welstandsnota Gemeente Gilze en Rijen (2007)

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 16 (Sport, recreatie- en open parkgebied) 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 16) geldt de categorie 'Reguliere welstandsgebied'. Aan ontwikkelingen die hier plaatsvinden worden minder zware welstandseisen gesteld.



Afbeelding 7: uitsnede welstandskaart met in rood aangegeven het plangebied

#### Relevantie voor het plangebied

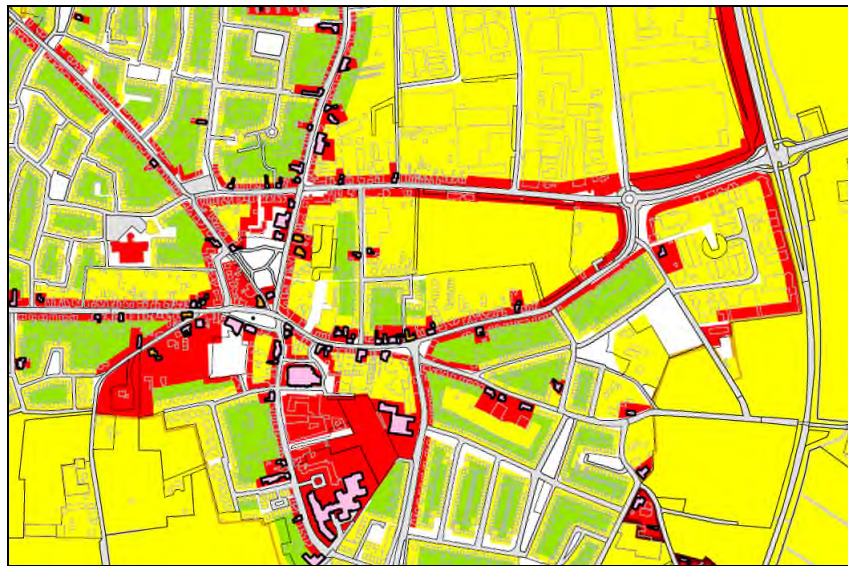
Voor het Centrumplan Gilze - parkdeel is een beeldkwaliteitplan opgesteld dat rekening houdt met het welstandsregime uit de welstandsnota. De ruimtelijk relevante aspecten uit het beeldkwaliteitplan zijn in onderhavig bestemmingsplan opgenomen. Het beeldkwaliteitplan is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

#### 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 en rode 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.

In het welstandsbeleid is onderscheid gemaakt in beoordeling door de welstandscommissie, dan wel de stadsbouwmeester. Op de ambitiekaart is dit aangegeven. Ook geeft de ambitiekaart aan dat de beoordeling direct aan de Lange Wagenstraat en de Aalstraat onder het toezicht van de welstandscommissie valt en het binnengebied onder de stadsbouwmeester.



Afbeelding 8: welstandstoezicht ambitiekaart met in rood welstandstoezicht door welstandscommissie en in geel welstandstoezicht door stadsbouwmeester

#### *Relevantie voor het plangebied*

Voor het plangebied moet een nieuwe welstandstoezicht ambitiekaart worden vastgesteld. De gemeente is voornemens specifiek voor het centrumplan Gilze een onafhankelijke kwaliteitscommissie aan te stellen, die de ruimtelijke kwaliteit van plannen en de samenhang tussen plannen onderling bewaakt. De kwaliteitscommissie 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 toetst aan de hand van het beeldkwaliteitplan.

Voor het centrumplan Gilze zal, door de instelling van een kwaliteitscommissie, specifiek voor dit project, het toezicht op bouwplannen door welstand vervallen.

Het bovenstaande impliceert voor het gebied van het Centrumplan een aanpassing van het tot nu toe geldende welstandstoezichtbeleid. Daarbij werd voor het plangebied tot nu toe onderscheid gemaakt tussen toetsing door de welstandscommissie langs de linten en toetsing door de stadsbouwmeester in het hart van het gebied.

### **Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan 2009-2015**

De gemeente heeft in april 2009 het gemeentelijke verkeers- en vervoersplan vastgesteld (GVVP). Het plan heeft als doel de leefbaarheid, bereikbaarheid en veiligheid van de gemeente te vergroten. Het GVVP geeft daarmee richting aan het gemeentelijk verkeersbeleid voor de periode 2009-2015.

Het gemeentelijke verkeers- en vervoerbeleid is in negen beleidsthema's uiteengezet. Aan elk thema zijn doel- en taakstellingen gekoppeld, waaruit de beleidsvoornemens en het meerjarenuitvoeringsplan voortvloeien. Per beleidsthema staan acties en activiteiten voor de jaren 2009 – 2015 weergegeven; op weg naar een leefbaar, bereikbaar en veilig Gilze en Rijen.

#### *Relevantie voor het plangebied*

In het kader van de herontwikkeling van het plangebied is een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd, waarbij het gemeentelijk verkeers- en vervoersplan 2009-2015 als uitgangspunt heeft gediend. De bevindingen van het onderzoek zijn gebruikt voor het akoestisch onderzoek.

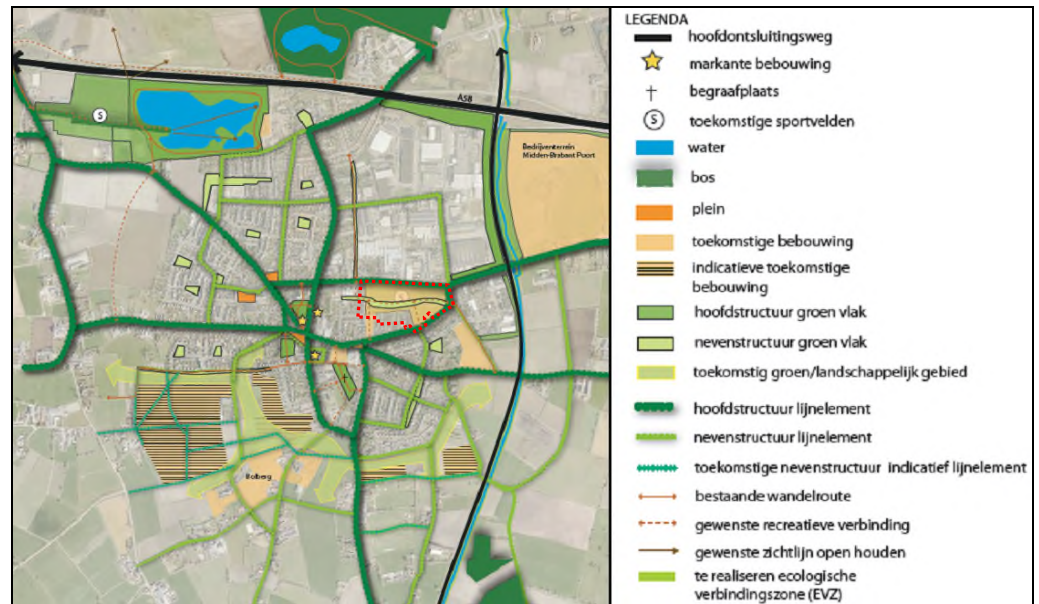
### **Groenstructuurplan 2011**

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 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.



Afbeelding 9: gewenste groenstructuur Gilze met ligging plangebied

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.

#### *Relevantie voor het plangebied*

Het plangebied is in het groenstructuurplan voor een groot deel aangewezen als 'toekomstige bebouwing' met daarin een 'nevenstructuur groen vlak'. Het stedenbouwkundig plan - dat is doorvertaald in dit bestemmingsplan - geeft invulling aan dit beleidsvoornemen.

In het groenstructuurplan wordt daarnaast aangegeven dat de plannen voor de ruimtelijke ontwikkeling van het huidige sportpark tot woonwijk duidelijk aansluiten op het centrum. De centrale groenzone in de wijk verbindt het centrum via de Tilburgsebaan met het buitengebied aan de oostzijde van de kern. Om de dorps uitstraling te behouden zijn in het (voorheen zo genoemde) plan Achter de Hoven groenzones van voldoende omvang opgenomen, waarin diverse functies zijn samengebracht.

Zoals in het groenstructuurplan is opgenomen kan de functie van de Aalstraat en de Lange Wagenstraat als ontsluitingsweg worden benadrukt. In de herontwikkelingsplannen voor het sportpark geldt als randvoorwaarde voor zowel de Lange Wagenstraat als de Aalstraat dat de aanwezige groenstructuur zoveel als mogelijk gespaard blijft. Behoud van individuele bomen is daarbij van ondergeschikt belang.

#### **Duurzaam bouwen**

De gemeente 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 7,0 aangehouden. Voor de overige thema's (Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde) wordt een gemiddeld cijfer van 7,0 verwacht. In de samenwerkingsovereenkomst is afgesproken dat een minimale GPRscore van 7,5 dient te worden gehaald.

### *Relevantie voor het plangebied*

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

### **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.

### *Relevantie plangebied*

In het plangebied bevinden zich geen monumenten die zijn aangewezen als gemeentelijk monument.

### **Vliegbasis Gilze-Rijen**

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan ligt op korte afstand ten zuiden van de vliegbasis Gilze-Rijen, waardoor diverse zoneringen over het plangebied zijn gelegen. Hierdoor gelden voor delen van het plangebied hoogtebeperkingen en/of beperkingen ten aanzien van het realiseren van geluidgevoelige bebouwing. In de volgende hoofdstukken wordt ingegaan op de beperkingen van de bouwhoogte en de ligging van het plangebied in diverse geluidzones en een munitiezone.

### **Gemeentelijk rioleringsplan 2009-2014**

De gemeente Gilze en Rijen is wettelijk verplicht om een GRP op te stellen (Wet milieubeheer artikel 4.22). Het maken van goede beleidsafwegingen op het terrein van bescherming van bodem en waterkwaliteit en de rioleringszorg wordt steeds belangrijker. De Wet gemeentelijke watertaken maakt het mogelijk ook de gemeentelijke watertaak betreffende de zorgplicht hemelwater en de zorgplicht grondwater uit te voeren en de kosten te financieren uit een verbrede waterheffing die in de plaats van het rioolrecht komt. Deze watertaken voor de gemeente zijn expliciet gemaakt in de Waternotitie die in 2007 samen met Waterschap Brabantse Delta is opgesteld.

Het gemeentelijk rioleringsplan (GRP) is een beleidsmatig planningsinstrument. Het GRP verduidelijkt de samenhang tussen de doelstellingen en de opgave die bestaat uit de activiteiten op het gebied van de riolering. Ook brengt het in beeld welke middelen (kosten, personeel) benodigd zijn en wat dat betekent voor de financiering (niveau rioolheffing). Het GRP vormt daarmee de verbindende schakel tussen de gemeentelijke begroting, het BasisRioleringsPlan (BRP) en het beheer van de riolering. Het BRP betreft de hydraulische beoordeling van het functioneren van de riolering. In dit technische rapport komen zaken aan de orde als aangesloten verhard oppervlak, berging, benodigde pompcapaciteit, afvoercapaciteit, water op straat en vuilemissie. In het GRP wordt de huidige situatie van de riolering beschreven, zoals die ontstaan is na uitvoering van het rioleringsbeleid van de afgelopen periode. Na een evaluatie worden de doelstellingen geactualiseerd en indien nodig op basis van de evaluatie bijgesteld of aangevuld. Voor zover daaraan niet wordt voldaan, wordt in het GRP aangegeven op welke wijze die doelen bereikt zullen worden. De totale opgave voor de komende planperiode wordt uitgewerkt in concrete maatregelen. Van deze maatregelen worden de personele en financiële consequenties in beeld gebracht. De reikwijdte van deze maatregelen is in het GRP aangegeven. Een nadere uitwerking van de in het GRP beschreven opgave vindt jaarlijks plaats in Operationele Rioleringsplannen (ORP's).

Deze uitwerking heeft tot doel concreet aan te geven welke voorzieningen worden aangelegd in het komende jaar, welke onderzoeken worden uitgevoerd en welke maatregelen aan de bestaande voorzieningen worden getroffen.

*Relevantie voor het plangebied*

Bij de invulling van de watertoets wordt rekening gehouden met het rioleringsplan. In de waterparagraaf wordt daar uitgebreid op ingegaan.



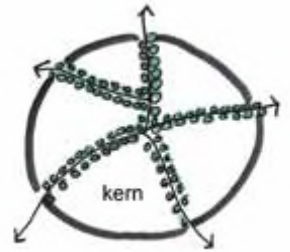


## 3 Planbeschrijving

### 3.1 Bestaande situatie

#### Bebouwingsstructuur

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, sterpatroon, 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.).



Afbeelding 10: historische topografische kaart

#### 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 diep 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.

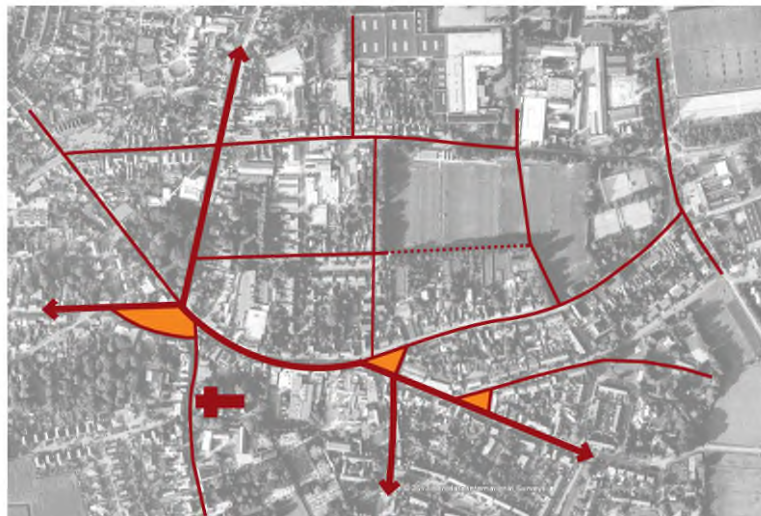


### Ruimtelijke structuur

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 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.



Afbeelding 11: ruimtelijke en functionele structuur Gilze

### 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 oude linten zijn met hun aaneengesloten karakter, organische opbouw en diepe kavels als herkenbare elementen in de kern aanwezig. Deze 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. Tussen de linten is een meer open bebouwing gerealiseerd die gekenmerkt wordt door geschakelde en/of halfvrijstaande en vrijstaande woningen.

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 (C1000).



### **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.

## **3.2 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 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. De nieuwe voorzieningen in het gebied vragen om een goede, functionele parkeeroplossing.

#### *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 ontleend 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.



Afbeelding 12: hoofdstructuur

### Stedenbouwkundige verkaveling

#### *Totale plan*

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, een A-Hoed, appartementen en grondgebonden woningen.

Bij de samenkomst 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.

#### *Elementen in het stedenbouwkundig plan parkdeel*

Binnen het groene kader bevinden zich verschillende woonsferen die de beleving van wonen in het park benadrukken. Voor het gebied is een stedenbouwkundig plan opgesteld. Het stedenbouwkundig plan dient gelezen te worden als een proefverkaveling waarin belangrijke ruimtelijke uitgangspunten voor het plangebied zijn uitgewerkt.

Dit plan is niet vaststaand maar sturend en richtinggevend. Samen met het beeldkwaliteitplan biedt het een houvast voor verdere uitwerking.

In het noordelijk parkdeel zijn vijf min of meer gesloten bouwblokken gesitueerd, wat willekeurig gerangschikt. De bebouwing is min of meer "ondergeschikt" aan de beleving van het park, mede door het (bijna) niet toestaan van autoverkeer.

De blokken liggen alzijdig in het groen en alle woningen kijken uit op het groen. Tussen de bouwblokken zijn groene ruimtes ("groene wiggen") gelegen. De groene wiggen komen aan de zuidzijde uit in een grote groene parkruimte en aan de noordzijde in een zone met parkeercoffers in het groen.

In de zone van de parkeercoffers bevinden zich milieuzones van het noordelijk gelegen bedrijventerrein Broekackers.

In het zuiden van het oostelijk plandeel (Aalstraat en omgeving) is een meer traditioneel verkaveld plandeel ingezet, inspelend op de karakteristieken van bebouwing langs de bestaande linten in Gilze. Hier zijn vrijstaande woningen en twee-onder-een-kap woningen gesitueerd. In de vormgeving van de bebouwing staat de dorps- en historische sfeer centraal. Het uitgangspunt voor de bebouwing is een losse, ontspannen structuur. Tussen de woning is een variatie in beeld gewenst, zonder dat de samenhang en eenheid in het straatbeeld verloren gaat. In de zeer diepe achtertuinen van bewoners van de Aalstraat is ruimte om een reeks vrijstaande woningen te ontwikkelen, gericht met de voorkanten naar het nieuwe dorpspark.

In het park zijn twee bijzondere elementen gesitueerd. Één aan de oostzijde van het park waar je het dorp Gilze binnenkomt vanaf de rijksweg A58. Het andere element bevindt zich in de oksel van het park.

De twee ruimtelijke accenten in het plan kennen een wat grotere bouwhoogte dan de overige gebouwen in het plangebied. De elementen worden gekenmerkt door een alzijdig karakter en een sterke relatie met de groene ruimte rondom.



Afbeelding 13: mogelijke verkaveling van het centrumplan

### *Plan in onderdelen*

#### Indicatief programma

In het stedenbouwkundig plan voor het parkdeel is het volgende indicatieve programma opgenomen:

ca. 70 rijwoningen, ca. 25 patiwoningen, ca. 20 tweekappers/ vrijstaande woningen, een appartementengebouw met maximaal 16 appartementen en een woon- en/of werkgebouw. Het woningbouwprogramma is indicatief en zal bij een verdere uitwerking nader inspelen op de specifieke woningbehoefte en de vraag vanuit de markt. Binnen de ruimtelijke opzet is een wat gewijzigde woningdifferentiatie mogelijk.

#### Ontsluiting

De hoofdontsluiting van het plangebied wordt gevormd door de Aalstraat en de Lange Wagenstraat. Binnen het plangebied heeft de Heuvelstraat een ondergeschikte rol in de afwikkeling van het verkeer. De bestaande Heuvelstraat wordt in oostelijke richting verlengd ter ontsluiting van de nieuwe woningen. De verlengde Heuvelstraat sluit aan op de Aalstraat in het zuiden en de Lange Wagenstraat in het noorden. De woonblokken in het park worden ontsloten door paden. Om de beleving van groen centraal te stellen in het plangebied is de auto verder "te gast". Overwegend geldt het principe van smalle paden voor langzaam verkeer. Op enkele plekken in "de groene wiggen" zijn de paden overrijdbaar te maken voor een goede bereikbaarheid van woningen. Welke paden overrijdbaar worden, is afhankelijk van de typologie van de aangrenzende woningen, dit is flexibel in te vullen (zie figuur 14).

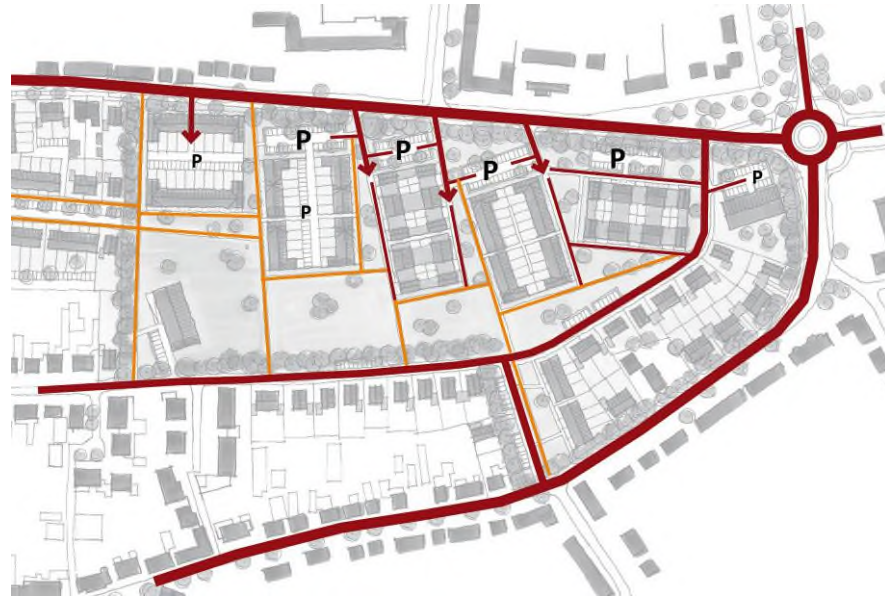
Binnen de huidige verkeersstructuur in Gilze beschikken de bestaande wegen over voldoende capaciteit om het verkeer bij realisatie van het volledige Centrumplan en een knip in de Burgemeester van Mierlostraat af te wikkelen. Dit is aangetoond door verkeersonderzoek (bijlage 3). In de bijlage is tevens de memo opgenomen, waarin is onderbouwd wat de consequenties zijn van de knip in de Burgemeester van Mierlostraat. 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

De parkeernorm voor de woningen bedraagt conform de gemeentelijke standaard twee parkeerplaatsen per woning. Om de beleving van wonen in het park zo sterk mogelijk te maken wordt parkeren zo veel mogelijk aan de randen van het plangebied geconcentreerd (zie figuur 14). Voor de vijf woonclusters worden parkeerplaatsen in het groen ingezet in de parkzone ten zuiden van de Lange Wagenstraat en noordelijk van de bouwblokken. De parkeerplaatsen liggen onderling los van elkaar, wisselen van richting en zijn omgeven door een stevige haag. De ontsluiting van de parkeerplaatsen vanaf de Lange Wagenstraat is in principe per plaats. Bij de inrichting van de parkeerplaatsen zullen de waardevolle bomen zo veel mogelijk gerespecteerd worden.

Toekomstige bewoners van de vijf woonclusters parkeren in de parkeerplaatsen of op het achterterrein aan de achterzijde van hun woning. In specifieke gevallen is binnen een wooncluster parkeren op eigen erf mogelijk. Dit zal met name bij de realisatie van patiwoningen aan de orde zijn.

In het meer traditioneel verkavelde gedeelte in de omgeving van de Aalstraat vindt parkeren plaats op eigen terrein. Voor bezoekers worden in het openbaar gebied langs parkeervakken aangelegd aan de Aalstraat. De bestaande langsparkeervakken aan de Aalstraat worden gehandhaafd.



Afbeelding 14: ontsluitingsstructuur Centrumplan

#### Groen en water

Voor de beleving van het gebied is de groene singel van bomen rondom het plangebied van groot belang. De waardevolle bomen worden zo veel mogelijk behouden en de bomensingel waar mogelijk versterkt. De onderbegroeiing verdwijnt om doorzicht van en naar het gebied te bevorderen.

Centraal in het plan is de grote, verkeersvrije verblijfsruimte: een nieuwe dorpspark. De inrichting is rustig en eenvoudig met gras, paden en enkele bomen of boomgroepen. Verblijven en spelen staat hier centraal. De grote overmaat aan groene ruimte in het plangebied waarborgt dat er voldoende ruimte beschikbaar is voor het bergen van water.

#### Beoogde beeldkwaliteit

Het parkdeel kent een eigen sfeer en beleving van wonen. Tegelijkertijd dient het plan zich als vanzelfsprekend te voegen in de ruimtelijke karakteristiek van Gilze, met haar pandsgewijze opbouw en dorpse schaal.

Het woongebied langs de Aalstraat en omgeving sluit expliciet aan op die dorpse karakteristieken: vrijstaande woningen en tweekappers in maximaal twee bouwlagen met kap wisselen elkaar af. De gewenste variatie in beeld ontstaat door kleine wisselingen in de rooilijn, wisselende kaprichtingen en toepassing van erkers, luifels, dakkapellen etc.

De vijf woonclusters worden in maximaal drie bouwlagen uitgewerkt. Een uitwerking met kap én een uitwerking met plat dak is mogelijk. De bebouwing is eigentijds. Licht en optimistisch en is gericht op de specifieke kenmerken (zoals oriëntatie en bezonning) van de verschillende situeringen in het park. De ruimtelijke accenten in het plan kennen een grotere bouwhoogte van vier tot vijf bouwlagen.

In het beeldkwaliteitplan dat als bijlage bij dit bestemmingsplan is ingevoegd is de beoogde beeldkwaliteit nader uitgewerkt, zowel voor de gebouwen als voor de openbare ruimte.





## 4 Realiserings- en uitvoeringsaspecten

Om de realiserings- en uitvoeringsaspecten juist te beoordelen zijn diverse onderzoeken uitgevoerd. De onderzoeken zijn uitgevoerd voor het gehele projectgebied voor het Centrumplan (Centrumdeel + Parkdeel). Onderstaande beschrijving is derhalve ook niet toegespitst om het plangebied van dit bestemmingsplan. Plangebiedspecifieke aspecten zijn onderstaand uiteraard wel afzonderlijk benoemd.

### 4.1 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 1 bij deze plandoelstelling is opgenomen. In het onderzoek 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 het onderhavige bestemmingsplan leidt het aspect bodem niet tot een belemmering. In het kader van een omgevingsvergunning ten behoeve van de nieuwbouw dient een verkennend onderzoek te worden uitgevoerd.

### 4.2 Geluid

#### **Algemeen**

Geluid is één van de factoren die de beleving van de leefomgeving in belangrijke mate bepalen. Door de toename van het verkeer en de bedrijvigheid wordt de omgeving in steeds sterkere mate belast met geluid. Dit leidt tot steeds meer klachten. In een aantal gevallen wordt de gezondheid beïnvloed door geluid. Hoge geluidsniveaus kunnen het gehoor beschadigen en ook de verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. Door de toename van het geluid in de omgeving, wordt de behoefte aan stilte steeds meer als een noodzaak gevoeld. De Wet geluidhinder, de Luchtvaartwet en de Wet milieubeheer zijn in het kader van geluidhinder van belang. Bij nieuwe ontwikkelingen van geluidgevoelige bestemmingen dient de geluidssituatie in beeld gebracht te worden.

De geluidsniveaus op de gevels van de nieuwe gebouwen worden getoetst aan de geluidsnormen. Er dient gekeken te worden naar vier bronnen van geluid, namelijk:

- wegverkeerslawaai;
- spoorlawaai;
- industrielawaai;
- vliegtuiglawaai.

Het juridisch kader voor wegverkeerslawaai, spoorlawaai en industrielawaai wordt gevormd door de Wet geluidhinder. Vliegtuiglawaai wordt geregeld in de Luchtvaartwet. Binnen voorliggend project is spoor niet aan de orde gelet op de afstanden tot deze bron. De invloed van het wegverkeer is in deze paragraaf omschreven.

### Onderzoek

Er is een geluidonderzoek (bijlage 2) uitgevoerd om te bepalen of vanuit het aspect akoestiek sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied. Bij het onderzoek zijn diverse deelgebieden binnen het plangebied onderscheiden. Deze zijn opgenomen in onderstaande afbeelding.



Afbeelding 15: overzicht plangebied met onderzochte deelgebieden

### Resultaten

Uit de berekeningsresultaten voor de zoneplichtige wegen volgt dat de geluidbelasting vanwege de Aalstraat/Raadhuisstraat op het plangebied ten hoogste 59 dB inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh bedraagt. De geluidbelasting vanwege de Lange Wagenstraat bedraagt ten hoogste 61 dB inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh wordt daarmee voor deze wegen overschreden. De geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de Broekakkerweg op het plangebied bedraagt ten hoogste 44 dB. Hiermee wordt voldaan aan de grenswaarden op grond van de Wet geluidhinder.

### Maatregelen

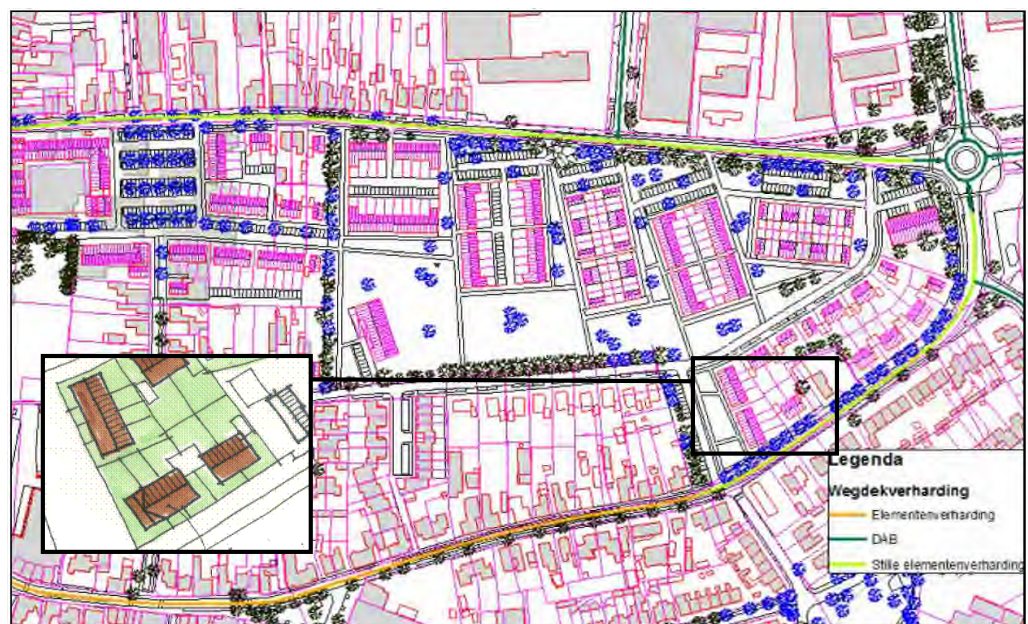
In artikel 110a en volgende wordt aangegeven onder welke voorwaarden hogere grenswaarden kunnen worden verleend. Er kan uitsluitend een hogere grenswaarde worden vastgesteld indien toepassing van maatregelen, gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting vanwege een weg, onvoldoende doeltreffend zijn dan wel overwegende bezwaren ontmoet van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. Indien blijkt dat geluidbeperkende maatregelen onvoldoende soelaas bieden, kan het college van burgemeester en wethouders hogere waarden vaststellen voor de betreffende geluidgevoelige bestemmingen.

Om de geluidbelasting vanwege een weg te beperken, kunnen de volgende maatregelen worden getroffen:

- Maatregelen aan de bron door middel van het toepassen van een geluidreducerend wegdektype;
- Maatregelen in het overdrachtsgebied door middel van het toepassen van een geluidscherm/grondwal;
- Maatregelen aan de ontvanger door middel van het toepassen van schermen aan of nabij de gevel, het toepassen van 'dove' gevels, en dergelijke.

Voor de geluidbelasting vanwege de Lange Wagenstraat en de Aalstraat is onderzocht of het toepassen van maatregelen doeltreffend is. Uit de berekeningsresultaten volgt dat het toepassen van bronmaatregelen in de vorm van een stille elementenverharding (zie lichtgroene lijn in afbeelding 16 voor de exacte locatie) een reductie tot 2 dB oplevert. Hiermee wordt niet voor alle woningen aan de voorkeursgrenswaarde voldaan. Voor een deel van de te projecteren woningen wordt de geluidbelasting echter wel gereduceerd tot de voorkeursgrenswaarde. Op basis van het stedenbouwkundig plan is voor de woningen waar sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde onderzocht in hoeverre aan het gemeentelijk hogere waardenbeleid wordt voldaan. Uit de resultaten volgt dat door toepassing van een stille elementenverharding voor een deel van gebouw D uit afbeelding 15 een dove gevel benodigd is indien hierin een woonfunctie wordt gerealiseerd. Het gaat om de gehele oostgevel en delen van de noord- en zuidgevel. Voor de exacte delen die doof moeten worden uitgevoerd, wordt verwezen naar afbeelding 17.

Voor het linkerdeel van bouwblok C wordt uitgegaan van een opzet met vijf woningen parallel aan de weg. In afbeelding 16 is dit alternatief ontwerp als uitsnede opgenomen. Deze variant heeft een betere afscherming voor de tweedelijns bebouwing.



Afbeelding 16: locatie stille elementenverharding en ontwerp linkerdeel deelgebied C



Afbeelding 17: te realiseren dove gevels gebouw D

### Conclusie

Het onderzoek heeft aangetoond dat kan worden voldaan aan de eisen zoals gesteld in de Wet geluidhinder en het hogere waardenbeleid van de gemeente. De voorwaarden die daarbij gelden, zijn dat ter plaatse van de Aalstraat en Lange Wagenstraat stille elementenverharding wordt toegepast, (delen van) de oost-, noordgevel en zuidgevel van gebouw D (zie afbeeldingen 15 en 17) doof moeten worden uitgevoerd (als hierin een geluidgevoelige functie wordt gerealiseerd) en dat het college van burgemeester en wethouders hogere waarden vaststelt. Tenslotte is in dit bestemmingsplan geborgd dat de voorgevel van het linkerdeel van bouwblok C naar de Aalstraat dient te worden gericht, zodat sprake is van een afschermende werking voor de tweedelijns bebouwing. Met de toepassing van deze maatregelen is het bestemmingsplan uitvoerbaar vanuit het aspect akoestiek.

## 4.3 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.

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 betekenende 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 is nader onderzoek naar de luchtkwaliteit niet nodig.

#### **Conclusie**

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

## 4.4 Bedrijven en milieuzonering

### **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 bedrijfsuitoefening.

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 bestemmingsplangebied wordt gekarakteriseerd als rustige 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. 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 voor zowel het centrumdeel als het parkdeel is gebleken dat van drie bedrijfspercelen de bestemmingsplancapaciteit reikt tot over de geprojecteerde woningen binnen het plangebied. Dit betreffen de volgende bedrijven:

1. Autogarage Weterings, Lange Wagenstraat 19;
2. Walther Appels Klimaatbeheersing, Aalstraat 42;
3. Total tankstation, Tilburgsebaan 6.

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. De bedrijven aan de rand van het Bedrijventerrein, langs de Lange Wagenstraat, waaronder Bregil, het pand van Flair Plastics en de Boerenbond zijn aangewezen als milieucategorie 3.1. Omdat de afstand van deze bestaande bedrijven onvoldoende groot is, valt een deel van de indicatieve milieuf afstand van 50 meter over het woongebied van het centrumplan. Nader onderzoek is uitgevoerd om de daadwerkelijke milieucontour van deze bedrijven te bepalen.

#### *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. Hiervoor is nader onderzoek noodzakelijk. Voor de ontwikkelingen in het parkdeel is geen nader onderzoek noodzakelijk aangezien de contour de voorziene woningen niet overlapt.

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.

#### *Walther Appels Klimaatbeheersing, Aalstraat 42*

Aan de zuidzijde van het plangebied is een perceel met een bedrijfsbestemming gelegen aan de Aalstraat 42. Op dit perceel zijn bedrijven in milieucategorie 1 of 2 toegestaan. Het perceel heeft de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf: installatiebedrijf'. Dit type bedrijf heeft op grond van de VNG-publicatie een maximale richtafstand van 30 meter (milieucategorie 2). Deze milieucategorie overlapt het bouwvlak van de nieuwe vrijstaande woningen ten noorden van het perceel (verlengde Heuvelstraat).

Uit gegevens afkomstig uit het milieudossier van de gemeente blijkt dat het installatie-bedrijf Walther Appels Klimaatbeheersing aan de Aalstraat 42 slechts kantoor houdt op deze locatie en beperkt materiaal opslaat. Deze feitelijke activiteiten leiden derhalve tot een beperkte milieuhinder en/of nadelige milieugevolgen richting de omgeving welke vergelijkbaar is met kantooractiviteiten (milieucategorie 1). De richtafstand hiervoor is 10 meter op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.

Het wordt derhalve niet noodzakelijk geacht om een akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidhinder afkomstig van de huidige bedrijfsactiviteiten of andere milieuaspecten vanwege deze specifieke planologisch toegestane bestemming/inrichting. Dit bedrijf is derhalve niet beperkend voor de beoogde planontwikkeling.

#### *Total Tankstation, Tilburgsebaan 6*

Ten oosten van het plangebied bevindt zich binnen bestemmingsplan Bedrijventerrein Broekakkers een LPG-tankstation. Het aanhouden van de afstanden zoals genoemd in de VNG-publicatie leiden tot een onderschatting van de daadwerkelijke gevaarcontouren op basis van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Het LPG tankstation is in werking op basis van een omgevingsvergunning met een maximale doorzet van 499 m<sup>3</sup> LPG per jaar. Het toetsingskader voor externe veiligheid wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Op basis van dit besluit geldt een invloedsgebied van 150 meter rondom het vulpunt en de ondergrondse tank. Deze cirkel overlapt het plangebied niet. Het lpg-tankstation is derhalve niet beperkend voor de voorgenomen planontwikkeling en vice versa.

### **Conclusie**

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

## **4.5 Externe veiligheid**

### **Algemeen**

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

- Inrichtingen (bedrijven): Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);

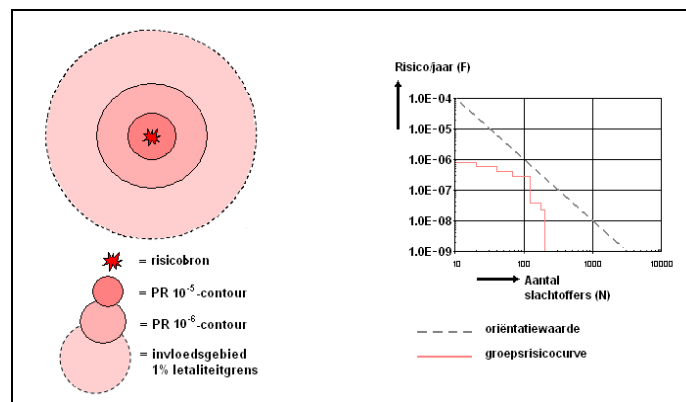
- Transportroutes: circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, op termijn te vervangen door het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev);
- Buisleidingen: Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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 afbeelding 18.



Afbeelding 18: voorbeeld van plaatsgebonden risicocontouren en fN-curve

Binnen de plaatsgebondenrisicocontouren 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.

#### *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

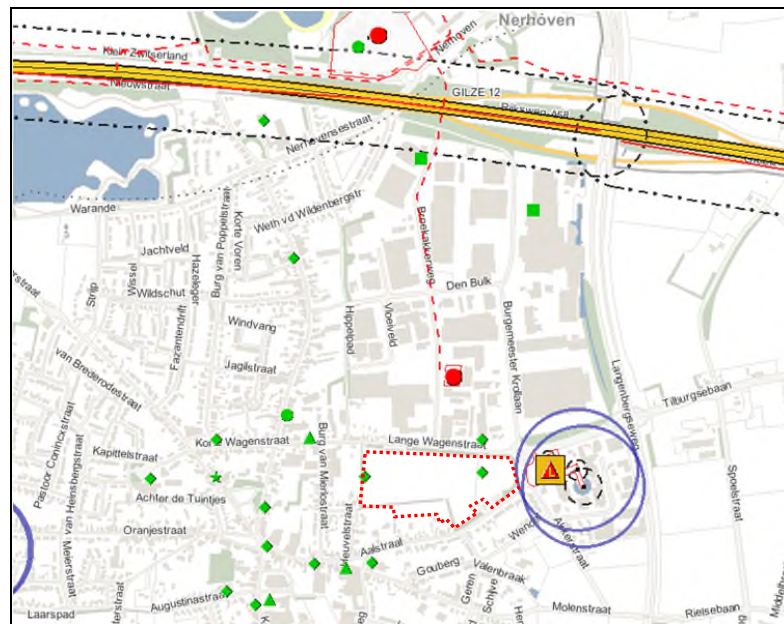


adviesplicht voor de regionale brandweer. In de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico zijn deze onderdelen nader uitgewerkt en toegelicht.

### Onderzoek

Het plangebied is gelegen in de kern Gilze. Uit de professionele risicokaart blijkt dat in de nabijheid van het plangebied drie risicobronnen zijn gelegen (zie afbeelding 19):

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



Afbeelding 19: uitsnede professionele risicokaart

#### *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. Vanzelfsprekend reiken daardoor ook de plaatsgebonden risicocontouren niet tot 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 gasdrukmeet- 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.

#### *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.

Vanzelfsprekend reiken daardoor ook de plaatsgebonden risicocontouren niet tot het plangebied. 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.

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

Het invloedsgebied van de A58 is 880 meter (uitgaande van stofcategorie LT2), en valt dus over het plangebied. De ontwikkelingen binnen het plangebied kunnen echter 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<sup>1</sup>. Het is daarom niet noodzakelijk/zinvol een berekening van het groepsrisico uit te voeren, noch is verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk.

Het Btev, welke in juli 2014 zal worden 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.

#### *Beleidsvisie externe veiligheid*

De gemeente heeft in 2009 een beleidsvisie externe veiligheid opgesteld. Hierin zijn uitgangspunten en ambities op het gebied van externe veiligheid vastgelegd. Omdat zich in de omgeving van het plangebied geen relevante risicobronnen bevinden, zijn de bepalingen uit de beleidsvisie niet relevant voor het Centrumplan Gilze.

---

<sup>1</sup> Op basis van de Handleiding Risicoanalyse Transport (Rijkswaterstaat, 2011) kan 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.

### **Conclusie**

Rondom het plangebied vinden diverse risicovolle activiteiten plaats. Slechts het invloedsgebied van de A58 valt gedeeltelijk over het plangebied. Het plan heeft echter geen invloed op de omvang van het groepsrisico en ter plaatse is geen sprake van overschrijding van de oriëntatiewaarde, waardoor verantwoording van het groepsrisico niet aan de orde is. Externe veiligheid is derhalve geen aandachtspunt voor de ontwikkeling.

#### **4.6 Kabels, straalpad**

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

#### **4.7 Water**

##### **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 (o.m. Nationaal Bestuursakkoord Water - geactualiseerd, de 4e Nota water, en de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW)) 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 2010-2015 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 KRW-waterlichamen, 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 Provinciaal Waterplan 2010-2015 is de strategische basis voor het Brabantse waterbeleid en -beheer voor de korte en de lange termijn, rekening houdend met Europese, landelijke, provinciale en regionale doelen, duurzaamheid en klimaatveranderingen. Het is een breed gedragen beleidsplan, omdat het tot stand is gekomen in nauwe samenwerking met talloze belanghebbende (water)partijen in Brabant.

Het Provinciaal Waterplan borduurt ook voort op het beleid en de maatregelen die in het Reconstructieplan en de Verordening Ruimte zijn opgenomen, zoals de reservering voor waterberging.

In de Provinciale milieuverordening Noord-Brabant (PMV) zijn milieuregels opgenomen die het drinkwater moeten beschermen. Het grondwater rond de Brabantse drinkwaterwinningen wordt beschermd met speciale zones.

#### *Regionaal beleid*

De gemeente 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 Gemeentelijk Rioleringsplan (VGRP).

Het Waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente. Het gaat dan om het waterkwantiteits en - kwaliteitsbeheer, de waterkeringzorg, waterzuivering, het grondwaterbeheer, het waterbodembeheer en vaak ook het scheepvaartbeheer. Het waterschap heeft de grondslag van haar beleid opgenomen in het waterbeheersplan 2010-2015, wat is afgestemd op Europees, nationaal en provinciaal beleid. Speerpunten uit het waterbeheerplan zijn veiligheid, droge voeten, voldoende water, gezonde natuur, schoon water, genieten van water en het waterschap als calamiteitenorganisatie. Het waterschap heeft in een toetsingskader RO "De ruimte blauw geordend" aangegeven wat de ruimtelijke consequenties zijn van het waterbeleid.

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 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 hydraulische randvoorwaarden 2009'.

### **Randvoorwaarden**

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 uitlopende of milieuvervuilende materialen of stoffen gebruikt.
- Bij de berekening van de benodigde waterberging wordt uitgegaan van een benodigde berging (voor zandgebied) voor de toename van het verhard oppervlak van 780 m<sup>3</sup>/ha bij een T=100 bui conform de Hydraulische randvoorwaarden 2009 van Waterschap Brabantse Delta;
- 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 volgen 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.

Dit wil zeggen:

- 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 m<sup>2</sup> bedraagt. Bij een grotere toename worden ook door het waterschap eisen gesteld.

- 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**

Het totale plangebied heeft een omvang van circa 8,0 hectare. Het huidig verhard oppervlak in het plangebied bedraagt circa 2,1 hectare 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 Milieuvordering 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 +11,0 m 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 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 uitlogende 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 zijkanten (groene berm, greppel) waar het kan infiltreren in de bodem.

Daarnaast kan (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.

#### *Bergingsopgave*

Vanwege de nieuwe bestemming (en toename van de verharding) dient voor hemelwater een compensatie te worden gerealiseerd in de vorm van berging. Met de vuistregel 780 m<sup>3</sup>/hectare verhard oppervlak is berekend hoeveel hemelwater er geborgen dient te worden bij een T=100 bui.

In de huidige situatie is er circa 2,1 ha. verharding binnen het plangebied aanwezig waarvan een groot deel op de riolering is aangesloten. Het plangebied zal in de toekomstige situatie een verhard oppervlak van circa 4,7 ha. hebben. Dit verhard oppervlak is gebaseerd op het concept stedenbouwkundig plan (26-11-2013).

Bij een T=100 situatie is er een berekende benodigde bergingscapaciteit van circa 3.631 m<sup>3</sup>. Deze hoeveelheid water dient te worden geborgen en geïnfiltreerd binnen het plangebied.

Bij een gefaseerde uitvoering van het plan dient rekening gehouden te worden met het feit dat de benodigde waterberging voor de betreffende fase voorafgaand aan de te realiseren fase aangelegd wordt. Dit betekent dat per fase de volgende hoeveelheid bergingscapaciteit beschikbaar dient te zijn:

- centrumdeel 2.282 m<sup>3</sup>
- parkdeel 1.349 m<sup>3</sup>

In het plan is voldoende ruimte beschikbaar om de bergingsopgave van het plan te realiseren.

#### *Ontwateringsdiepte*

De ontwateringseis voor nieuw stedelijk gebied (bebouwing met kruipruimte en wegen) is minimaal 0,7 m 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 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.



### **Advies Waterschap**

Het waterschap Brabantse Delta heeft op 21 mei 2014 een positief advies afgegeven in het kader van de wettelijke watertoets. Het waterschap heeft enkele kanttekeningen gemaakt ten aanzien van het rapport. Deze kanttekeningen hebben geleid tot aanpassingen van de rapportage en de bijbehorende stukken, zonder dat dit geleid heeft tot inhoudelijk wijzigingen van de ontwikkeling.

### **Conclusie**

De bergingseis (compensatie als gevolg van het nieuw verhard oppervlak) wordt in het bestemmingsplan geborgd. Daarnaast wordt het toekomstige watersysteem in het plangebied in overleg en in afstemming met het Waterschap Brabantse Delta verder uitgewerkt in een waterhuishoudings- en rioleringsplan.

## **4.8 Flora en fauna**

### **Algemeen**

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

#### *Natuurbeschermingswet 1998*

Uit een oogpunt van gebiedsbescherming is de Natuurbeschermingswet 1998, die op 1 oktober 2005 in werking is getreden, van belang. Deze wet onderscheidt drie soorten gebieden, te weten:

- a. door de minister van LNV aangewezen gebieden, zoals bedoeld in de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- b. door de minister van LNV aangewezen beschermde natuurmonumenten;
- c. door Gedeputeerde Staten aangewezen beschermde landschapsgezichten.

Momenteel wordt nieuwe milieuwetgeving voorbereid. Behandeling in de tweede kamer dient nog plaats te vinden. De nieuwe wetgeving bevat, zo als het er nu uit ziet, ingrijpende wijzigingen ten opzichte van de huidige wetgeving. Zolang deze wet niet in werking is getreden dient nog getoetst en gehandeld te worden aan de huidige regelgeving.

De wet bevat een zwaar beschermingsregime voor de onder a en b bedoelde gebieden (in de vorm van verboden voor allerlei handelingen, behoudens vergunning van Gedeputeerde Staten of de minister). De bescherming van de onder c bedoelde gebieden vindt plaats door middel van het bestemmingsplan. De speciale beschermingszones hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze zones plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan moet worden onderzocht of de Natuurbeschermingswet 1998 de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Dit is het geval wanneer de uitvoering tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen vergunning ingevolge de Natuurbeschermingswet 1998 zal kunnen worden verkregen.

Speciale beschermingszones maken onderdeel uit van een samenhangend Europees ecologisch netwerk: Natura 2000. Dit netwerk is vergelijkbaar met de Nederlandse Ecologische Hoofdstructuur, echter op Europees niveau.

### *Ecologische Hoofdstructuur*

De Nota Ruimte geeft het beleidskader voor de duurzame ontwikkeling en een verantwoord toekomstig grondgebruik in de vorm van onder andere de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De EHS is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones.

### *Flora en fauna*

Het doel van de Flora- en faunawet is het instandhouden van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. Beschermden soorten zijn onder andere bijna alle zoogdieren, vogels, amfibieën en reptielen die van nature in het wild in Nederland voorkomen.

De bescherming wordt geregeld op drie manieren. Ten eerste het verbieden van handelingen die de instandhouding van soorten direct in gevaar kunnen brengen. Ten tweede kunnen kleine objecten (bijvoorbeeld grot, fort) of terreinen worden aangewezen als beschermd gebied als het gebied van groot belang is voor het voortbestaan van een soort. Ten derde moet voor ingrepen waarbij soorten of objecten die vallen onder de Flora- en faunawet zijn betrokken, moet een ontheffing worden aangevraagd bij de Dienst Regelingen. Bevoegd gezag is het ministerie van EZ.

De werkingssfeer van de Flora- en faunawet is niet beperkt tot of gerelateerd aan speciaal aangewezen gebieden, maar geeft soorten overal in Nederland bescherming.

### **Onderzoek**

Er is een quickscan uitgevoerd naar beschermde natuurwaarden binnen het plangebied. Dit onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

### *Bomenkap*

Op basis van de quickscan is vastgesteld dat er geen vaste rust- en verblijfplaatsen van door Flora- en faunawet beschermde vleermuizen en vogels aanwezig zijn in de aanwezige bomen. Wel maken de bomen deel uit van een groenstrook die potentieel geschikt is als vliegroute en foerageergebied voor vleermuizen en jaarrond beschermde vogels. Deze functies komen echter niet in het gevaar door de kap van enkele bomen. Wel is het noodzakelijk bij de verdere inrichting van het gebied rekening te houden met deze functies. Zo dient de aaneengesloten groenstructuur behouden te blijven en dient verlichting van de groenstrook vermeden te worden.

Gezien het huidige ontwerp van het plangebied wordt aan deze eisen voldaan. Verwezen wordt naar het bepaalde onder het kopje 'Groenstructuurplan 2011' in paragraaf 2.3 van deze plantoelichting.

Uit de verstrekte informatie aangaande de herinrichting van het plangebied blijkt dat in verband met de ontsluiting van parkeerplaatsen mogelijk nog enkele bomen extra moeten verdwijnen. De kap van enkele extra bomen binnen het plangebied is niet bezwaarlijk, mits de aanwezig groenstructuur in tact blijft. Vervolgonderzoek is dan niet noodzakelijk. Uitvoering van de geplande activiteiten heeft geen effect op andere beschermde flora en fauna (tabel 2, 3 en vogels).

Er is een bovendien bomeneffectanalyse opgesteld. In deze analyse is geconcludeerd dat de conditie van de bomen overwegend normaal tot verminderd is. Er staan enkele waardevolle bomen binnen het gebied. Gebleken is dat enkele bomen door de voorgenomen werkzaamheden niet kunnen worden gehandhaafd.

Bij alle te handhaven bomen moeten de algemene beschermingsmaatregelen worden gehanteerd. De bomensingels zijn daarom binnen een gebiedsaanduiding opgenomen.

#### *Beschermde gebieden*

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

#### **Conclusie**

Vanuit flora en fauna zijn er geen belemmeringen voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

## 4.9 Archeologie en cultuurhistorie

### 4.9.1 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.

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.

In 2010 heeft de gemeente 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 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. Ter voorbereiding op dit onderzoek is een PvE opgesteld dat inmiddels is vastgesteld. Aanvullend onderzoek wordt uitgevoerd met in achtname van het PvE.

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 bebouwing. Daarom wordt de sloop van deze panden archeologisch begeleid.

### **Conclusie**

Het inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven en de archeologische begeleiding zijn 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.

## **4.9.2 Cultuurhistorie**

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 projectgebied onderdeel uit van de historische dorpskern van Gilze.

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich 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 Molenbos 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. Voor een uitgebreide beschrijving van de cultuurhistorische waarden om het plangebied wordt verwezen naar bijlage 7.

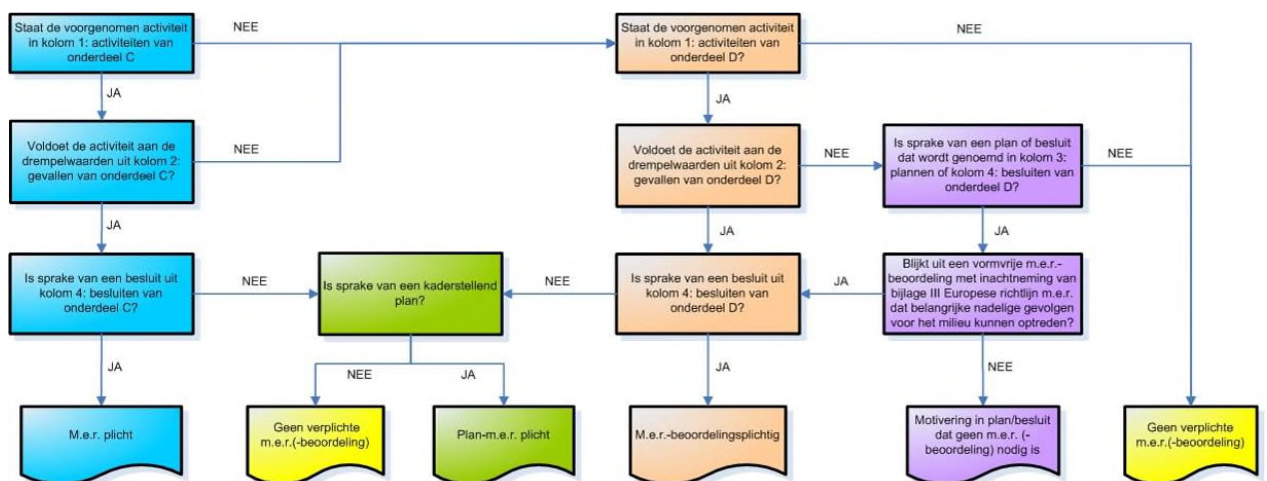
### Conclusie

Met de ontwikkeling van het plangebied is geen sprake van een aantasting van de in de omgeving aanwezige cultuurhistorisch waardevolle objecten.

## 4.10 MER-beoordeling

Bij besluit van 21 februari 2011 heeft de wetgever het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht gewijzigd. De belangrijkste wijziging betreft het meer 'in lijn brengen' van het Besluit m.e.r. met de Europese richtlijn m.e.r. Dit houdt in dat onder andere de zogenaamde drempelwaarde voor activiteiten een indicatief karakter heeft gekregen. Met dit wijzigingsbesluit is bepaald dat voor activiteiten die op de bij het besluit behorende C- en D-lijst zijn opgenomen, altijd aandacht aan m.e.r. geschonken dient te worden. Dit strekt tot het bepalen of een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. Op hoofdlijnen komt het erop neer dat voor activiteiten die behoren tot de C-lijst een m.e.r.-plicht volgt en voor activiteiten op de D-lijst volgt dan wel een m.e.r.-beoordelingsplicht dan wel een motivering dat geen m.e.r.(beoordeling) nodig is. Hierbij is (onder meer) de bij de activiteit behorende drempelwaarde van belang. Om te bepalen of een activiteit m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig is, conform het Besluit m.e.r., is het type plan en soort ontwikkeling van het plan van belang. Onderhavig bestemmingsplan betreft een ontwikkelingsplan.

De activiteit die met het onderhavige bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt behoort niet tot de C-lijst en/of D-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 winkelcentra of parkeerterreinen'.



Afbelding 20: beslisschema

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

### **Conclusie**

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

## 5 Juridische regelgeving

### 5.1 Systematiek van de regels

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

In de volgende paragraaf worden de gebruikte bestemmingen nader toegelicht. Hieronder wordt een toelichting gegeven op welke wijze een en ander in de regels is vastgelegd.

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;
- 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 hele plangebied betrekking hebben en regelt de volgende onderwerpen:

- Anti-dubbelregel: met deze bepaling wordt beoogd misbruik van de regels door middel van (privaatrechtelijke) wijzigingen in de eigendomsverhoudingen van gronden te voorkomen;
- Algemene bouwregels: dit artikel bevat de bouwregels van algemene 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. Dit is met name van belang voor de bestaande woning aan de Aalstraat;

- 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 bomensingels met een gebiedsaanduiding beschermd en is met een aanduiding de contour van het bedrijfsactiviteiten op Broekakkers weergegeven. Binnen deze contour is het bouwen van woningen niet toegestaan. Na afwijking is het realiseren van de woningen eventueel wel mogelijk. Daarbij dient aangetoond te worden dat het realiseren van de woningen geen onevenredige milieutechnische nadelige gevolgen heeft. Bij deze toetsing dient uitgegaan te worden van bedrijfsactiviteiten in de categorie 2 voor wat betreft het westelijke plandeel en bedrijfsactiviteiten in de categorie 3.1 in het oostelijke plandeel;
- 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 gebruiksregels: hierin is het verboden gebruik, dat niet direct volgt uit de bestemmingen, nadrukkelijk benoemd;
- 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 welke 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 zijn 4 bijlagen toegevoegd ter ondersteuning van de regels.

Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten: toelaatbare bedrijfsactiviteiten opgesomd per milieucategorie.

Bijlage 2 Parkeerkencijfers: de gemeentelijke kencijfers voor het bepalen van de parkeeropgave.

Bijlage 3 Groene wiggen: het stedenbouwkundig principe van het toepassen van de groene wiggen als uitlopers van het park tussen de woonblokken. In de bijlage is de minimale maat opgenomen die tussen woonblokken gehanteerd moet worden. De ligging en positionering van de wiggen zijn indicatief en hangen samen met de invulling en positionering van de bouwblokken.

Bijlage 4 Lijst van vrije beroepen: lijst waarin de activiteiten zijn opgenomen die binnen de woonbestemming als ondergeschikte functie zijn toegestaan.

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



## 5.2 Beschrijving van de bestemmingen

### **Groen**

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

### **Verkeer - Verblijfsgebied**

Binnen deze bestemmingen zijn de bestaande en nieuwe wegen opgenomen als mede de parkeervoorzieningen langs de wegen. Op deze gronden is het eveneens toelaatbaar voet- en fietspaden te realiseren alsmede waterhuishoudkundige voorzieningen en waterberging. Op deze gronden zijn gebouwen niet toegestaan. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn binnen de gestelde regels toegestaan.

### **Wonen en Woongebied**

Deze bestemmingen zijn opgenomen voor de nieuwe woningen waarbij onderscheid is gemaakt tussen de woonblokken centraal in het plangebied en de nieuwe woningen aan de Aalstraat. De woningen aan de Aalstraat zijn bestemd met de bestemming Wonen en de woningen in de parkzone zijn opgenomen in de bestemming Woongebied. 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. Binnen Woongebied is de situering van de woonblokken niet vastgelegd. Samen met de bepalingen in bijlage 3 Groene Wiggen geven de regels ruimte om 5 woonblokken te realiseren onderling gescheiden met een wigvormige groenstructuur.

Op de verbeelding is aangegeven waar welke woningtypen zijn toegestaan. De regels geven vervolgens specifieke bouwregels voor deze woningtypen. Binnen Wonen zijn twee bouwblokken aangewezen voor gestapelde woningen. Een van deze bouwblokken mag eventueel ook worden gebruikt voor kantoren. Dit is met een aanduiding op de verbeelding weergegeven. Het bouwvlak mag eventueel ook worden bebouwd met grondgebonden woningen. Hiervoor is een afwijking van de bouwregels opgenomen.

Binnen Woongebied zijn gestapelde woningen niet direct mogelijk. In een strook grenzend aan het park mogen wel gestapelde woningen worden gebouwd. Het betreft appartementen in 2 lagen waarbij per woonblok maximaal 4 appartementen zijn toegestaan (2 boven en 2 beneden woningen). Om dit te realiseren is een afwijking van de bouwregels benodigd. Verder zijn in het bestemmingsplan regels gesteld ten aanzien van de goot- bouwhoogte, kappen en dakhellingen. De woningen binnen de bestemming Wonen moeten worden afgedekt met een kap. Binnen het bestemmingsplan is een afwijking opgenomen om hier onder voorwaarden van af te wijken. De woningen mogen, na de afwijking als platte eenlaagse bebouwing worden uitgevoerd.

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

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

Het is mogelijk op de gronden woningen te realiseren bestaande uit één bouwlaag met een kap of twee lagen met platte afdekking. Voor een deel van de gronden is het na een afwijkingsprocedure tevens toegestaan om woningen te realiseren bestaande uit één

bouwlaag met een platte afdekking. Aan deze mogelijkheid zijn voorwaarden verbonden om de gewenste ruimtelijke kwaliteit te kunnen borgen.

Een van de voorwaarden is dat een dergelijke toepassing niet mag voorkomen op twee of meer naast elkaar gelegen woonblokken. Met andere woorden als voor een woonblok éénlaagse bebouwing met een platte afdekking wordt toegepast moet de bebouwing op de aangrenzende woonblokken ten minste met een kap worden afgedekt dan wel in twee bouwlagen met platte afdekking zijn uitgevoerd. Hierdoor behoudt het plan een afwisselend bebouwings- en gevelbeeld.

Vanwege het aspect akoestiek is het voor een paar locaties noodzakelijk maatregelen te treffen voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Op de verbeelding is daarom de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel' opgenomen. In de regels is bepaald dat de oostgevel en delen van de noord- en zuidgevel van het betreffende gebouw als dove gevel moeten worden uitgevoerd en uitgevoerd gehouden. Daarnaast is in het bestemmingsplan een aanduiding 'gevellijn' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding dient de voorgevel van de woningen naar de aanduiding te worden gekeerd, waarmee van een gunstiger akoestisch klimaat sprake is voor de tweedelijns bebouwing.

## 6 Economische uitvoerbaarheid

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

De gemeente is eigenaar van een groot deel van de gronden in het plangebied. Alleen de gronden achter de Aalstraat 26 tot en met 46 zijn geen eigendom van de gemeente. De eigenaren van deze gronden kunnen zelf de woningen ontwikkelen die op deze gronden planologisch mogelijk worden gemaakt met dit bestemmingsplan. Met de betrokken grondeigenaren is een grondexploitatieovereenkomst gesloten waardoor het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Er is een grondexploitatie opgesteld door de gemeente. hieruit blijkt dat de baten de kosten zullen overstijgen waardoor de economische uitvoerbaarheid is verzekerd.



## 7 Procedures

### 7.1 Vooroverleg

Conform artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp bestemmingsplan 'Centrumplan Gilze - parkdeel' in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties.

Naar aanleiding van het vooroverleg heeft de provincie Noord-Brabant aangegeven geen aanleiding te zien een reactie te geven op het plan. Van het Waterschap is wel een reactie ontvangen. Het waterschap Brabantse Delta heeft een positief wateradvies gegeven. Enkele opmerkingen leidden tot een beperkte aanpassing van de onderzoeksrapportage en bijbehorende stukken.

De resultaten uit het vooroverleg zijn in de 'Nota van Inspraak en vooroverleg voorontwerp bestemmingsplan 'Centrumplan Gilze - parkdeel' samengevat. Deze nota is als bijlage 9 aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd.

### 7.2 Inspraak procedure

Het plan heeft na vooroverleg de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. Het plan heeft vervolgens van 14 maart tot en met 24 april 2014 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn acht reacties binnengekomen, waaronder enkele gezamenlijke reacties. In de inspraaknota 'Centrumplan Gilze - parkdeel' zijn alle inspraakreacties gebundeld en van commentaar voorzien (deze nota is als bijlage 9 bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd). Naar aanleiding van de inspraakreacties is het bestemmingsplan op enkele punten aangepast.

### 7.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan is vervolgens ter visie gelegd. Van 12 juli tot en met 23 augustus 2014 was er de mogelijkheid tegen het bestemmingsplan zienswijzen in te dienen. In deze periode zijn vijf zienswijzen ontvangen. De zienswijzerapportage bevat een samenvatting van de reacties alsmede een uiteenzetting hoe met de zienswijze is omgegaan. De zienswijzerapportage is als bijlage 11 bij de toelichting opgenomen).

