

Gemeente Gilze en Rijen
Bestemmingsplan
'Centrumgebied Gilze'

projectnr. 152535.07
revisie 08
27 mei 2013

	datum	nummer besluit	resultaat
• voorontwerp bestemmingsplan			ter inzage legging en vooroverleg
• ontwerp bestemmingsplan			ter inzage voor zienswijzen
• vastgesteld bestemmingsplan			vastgesteld plan, beroepstermijn
○ onherroepelijk bestemmingsplan			○ uitspraak Raad van State ○ geen beroep ingesteld

Opdrachtgever

Gemeente Gilze en Rijen
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling
Postbus 73
5120 AB RIJEN

datum vrijgave

27-05-2013

beschrijving revisie 08

Vastgesteld

goedkeuring

ing. M. Fransen

vrijgave

ing. R.H. van Trigt

Inhoud

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Plangebied	7
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	8
1.4	Planvorm	8
1.5	Leeswijzer	9
2	Beleidskader	11
2.1	Europees beleid	11
2.1.1	Vogel- en Habitatrichtlijn	11
2.1.2	Verdrag van Valletta (Malta)	11
2.1.3	Europese Kaderrichtlijn water	12
2.2	Rijksbeleid	13
2.2.1	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	13
2.2.2	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	13
2.2.3	Nota Belvédère	14
2.2.4	Flora- en faunawet	14
2.2.5	Wet luchtkwaliteit	15
2.2.5.1	Besluit niet in betekende mate bijdragen	15
2.2.6	Externe Veiligheid	16
2.2.7	Nationaal Waterplan	16
2.3	Provinciaal en regionaal beleid	18
2.3.1	Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant	18
2.3.2	Verordening Ruimte	18
2.4	Gemeentelijk beleid	20
2.4.1	Gilze Distributie planologisch onderzoek	20
2.4.2	Structuurplan	21
2.4.3	Woonvisie 2011-2021	21
2.4.4	Gemeentelijk rioleringsplan 2009-2014	22
2.4.5	Archeologisch beleid	22
2.4.6	Notitie prostitutiebeleid Gilze en Rijen	23
2.4.7	Welstandstoezicht	24
2.4.8	Welstandsnota Gemeente Gilze en Rijen (2007)	24
2.4.9	GVVP 2009-2015	26
2.4.10	Groenstructuurplan gemeente Gilze en Rijen 2011	26
2.4.11	Duurzaam bouwen	27
2.4.12	Integraal Kwaliteitsbeheer Openbare Ruimte	27
2.4.13	Monumentenverordening	27
2.4.14	Milieu 2006-2010, actualisatie 2007	28
2.4.15	Aan huis gebonden beroepen	28
2.4.16	Mantelzorg	28
2.4.17	Meergeneratiewoningen	28
2.4.18	Kamerverhuur	29
3	Beschrijving plangebied	31
3.1	Functionele analyse	31
3.1.1	Winkels	31
3.1.2	Dienstverlening	32
3.1.3	Maatschappelijke voorzieningen	32

3.1.4	Horeca	33
3.1.5	Wonen	33
3.1.6	Bedrijvigheid	33
3.1.7	Verkeer/parkeren	34
3.2	Ruimtelijke analyse	35
3.2.1	Gilze algemeen	35
3.2.2	Bebouwingsstructuur	35
3.2.3	Winkelstructuur	36
3.2.4	Wonen	37
3.2.5	Gewenste bebouwingsstructuur	37
3.2.6	Groen	38
3.2.6.1	Karakteristiek Gilze	38
3.2.6.2	Huidige groenstructuur	40
3.2.6.3	Gewenste groenstructuur	41
3.2.7	Verkeersstructuur	42
3.3	Bodem	43
3.4	Waterhuishouding	43
3.5	Archeologie en cultuurhistorie	45
3.6	Netwerken	47
3.7	Vliegbasis Gilze-Rijen	47
3.7.1	IHCS	47
4	Realiserings- en uitvoeringsaspecten	49
4.1	Geluid	49
4.2	Lucht- en geurkwaliteit	49
4.3	Wet milieubeheer	50
4.3.1	Bedrijven en milieuzonering	50
4.3.2	Bedrijvenlijst	52
4.3.3	Overige functies	52
4.3.3.1	Bedrijfswoningen	52
4.4	Externe veiligheid	52
4.5	MER-beoordeling	53
5	Juridische regelgeving	55
5.1	Inleiding	55
5.2	Systematiek van de regels	55
5.3	Beschrijving van de bestemmingen	57
6	Economische uitvoerbaarheid	59
7	Vooroverleg en Inspraak	61
7.1	Inspraakreacties en vooroverleg	61
7.2	Zienswijzen	61
	Bijlage 1: Nota van Inspraak;	
	Bijlage 2: Uitgebreide beschrijving van cultuurhistorische panden en objecten te Gilze;	
	Bijlage 3: Lijst beschermenswaardige bomen;	
	Bijlage 4: Distributie Planologisch Onderzoek (DPO);	
	Bijlage 5: Centrumvisie Kern Gilze;	
	Bijlage 6: Zienswijzenrapportage ontwerpbestemmingsplan 'Centrumgebied Gilze'.	

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Gilze en Rijen is een traject begonnen voor de actualisering en digitalisering van het bestemmingsplannenbestand. Het huidige bestand bestaat hoofdzakelijk uit verouderde bestemmingsplannen, zowel wat betreft leeftijd als inhoud. Bestemmingsplannen dienen eens in de tien jaar geactualiseerd te worden. Daarnaast vormt de actualisering van de bestemmingsplannen de afronding van het proces van ruimtelijke planvorming binnen de gemeente.

De actualisatie is gestart met de kernen van Molenschot, Hulten en de woongebieden binnen de kernen Gilze en Rijen. Het centrumgebied Gilze is het volgende plangebied dat binnen het hierboven omschreven project van een nieuwe planologische regeling wordt voorzien. Het bestemmingsplan is een beheerplan, wat wil zeggen dat er geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen binnen de planperiode van 10 jaar worden voorzien. Wel zijn de in de loop der jaren gevoerde wijzigingsprocedures op grond van artikel 19 WRO en de verleende omgevingsvergunningen conform de Wabo met de actualisatie meegenomen.

Doel van het actualiseringproces is om:

1. de sterk verouderde bestemmingsplannen te actualiseren;
2. het aantal bestemmingsplannen van ongeveer 50 terug te brengen tot 8;
3. waar mogelijk te uniformeren;
4. voor gebieden die een samenhangende structuur kennen, met een gelijklopende ruimtelijke visie van dezelfde planmethodiek en –systematiek uit te gaan;
5. de in de loop der tijd via o.a. artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) verleende vrijstellingen te formaliseren;
6. de projectbesluiten en omgevingsvergunningen voor het afwijken van het bestemmingsplan te formaliseren;
7. te digitaliseren.

Plansystematiek

Gekozen kan worden uit diverse plansystemen. Er zijn globale eindplannen, globale plannen met uitwerkingsplicht, ontwikkelingsplannen, conserverende plannen enz.

Op zich dient de keuze van plansystematiek te passen bij de ruimtelijke visie voor het betreffende gebied. Een ruimtelijke visie voor een centrum vraagt een ander soort bestemmingsplan dan een bestemmingsplan voor een woongebied.

Het onderhavige bestemmingsplan regelt de bestemmingen voor het centrumgebied van Gilze. Voor het de bedrijventerreinen zal een afzonderlijk bestemmingsplan ter actualisatie van de vigerende bestemmingsplannen worden opgesteld. Binnen het centrumgebied van Gilze wordt de bestaande situatie bestemd. Het bestemmingsplan legt de bestaande planologische kaders vast en bevat enkele recente ontwikkelingen die inmiddels de noodzakelijke ruimtelijke procedure hebben doorlopen. Daarnaast biedt het plan voldoende flexibiliteit in de regels om planologisch aanvaardbare bouwinitiatieven of functiewijzigingen mogelijk te maken. Het plan biedt derhalve sturing aan de dynamiek van het centrumgebied.

Centrum

Het centrumgebied van Gilze vormt letterlijk en figuurlijk het hart van de kern waar nu en in de toekomst belangrijke ontwikkelingen plaatsvinden. Voor een centrumgebied geldt als belangrijkste uitgangspunt: het verbeteren van de verblijfskwaliteit van het winkelgebied. Voor het centrumgebied wordt gekozen voor flexibiliteit om gewenste ruimtelijke ontwikkelingen binnen vooraf gestelde kaders mogelijk te maken. De situering van het hoofdgebouw, de frontbreedte en de goot- en nokhoogte worden uit stedenbouwkundig belang aangegeven. Verder bestaat er voor de gebruiker/eigenaar veel vrijheid tot invulling.

Wonen

Binnen het plangebied bevinden zich meerdere woonblokken. Voor deze eenheden is gekozen voor duidelijkheid met zicht op een eindsituatie (hoe ziet de onmiddellijke omgeving er uiteindelijk uit). Deze plannen gaan uit van een eindsituatie waarbij de percelen een bouwvlak hebben voor (de realisatie van) een hoofdgebouw (de woning) en op het achtererf aan- uit- en bijgebouwen kunnen worden opgericht.

De situering van het hoofdgebouw, de frontbreedte en de goot- en nokhoogte worden uit stedenbouwkundig belang aangegeven (o.a. ten behoeve van wandvorming).

Bedrijven

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan zijn diverse bedrijven gevestigd. Algemeen is in het plangebied bedrijvigheid, voor zover deze is bestemd in het bestemmingsplan, in maximaal categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (zie bijlage 1 van de voorschriften van dit bestemmingsplan) toegestaan. In paragraaf 3.1.6 wordt een overzicht gegeven van de in het plan aanwezige bedrijvigheid.

De bedrijfspercelen gaan uit van een eindsituatie waarbij per perceel een bouwvlak is opgenomen waar alle gebouwen moeten worden opgericht. De situering van de bedrijfsgebouwen, de breedte en de goot- en nokhoogte worden uit stedenbouwkundig belang aangegeven (o.a. ten behoeve van wandvorming). Indien specifieke bedrijfsactiviteiten of bedrijfswoningen aanwezig zijn, worden deze in het bestemmingsplan aangeduid. Verder bestaat er voor de gebruiker/eigenaar veel vrijheid tot invulling.

Detailhandel, Dienstverlening, Horeca, Kantoren, Maatschappelijke voorzieningen en Recreatie

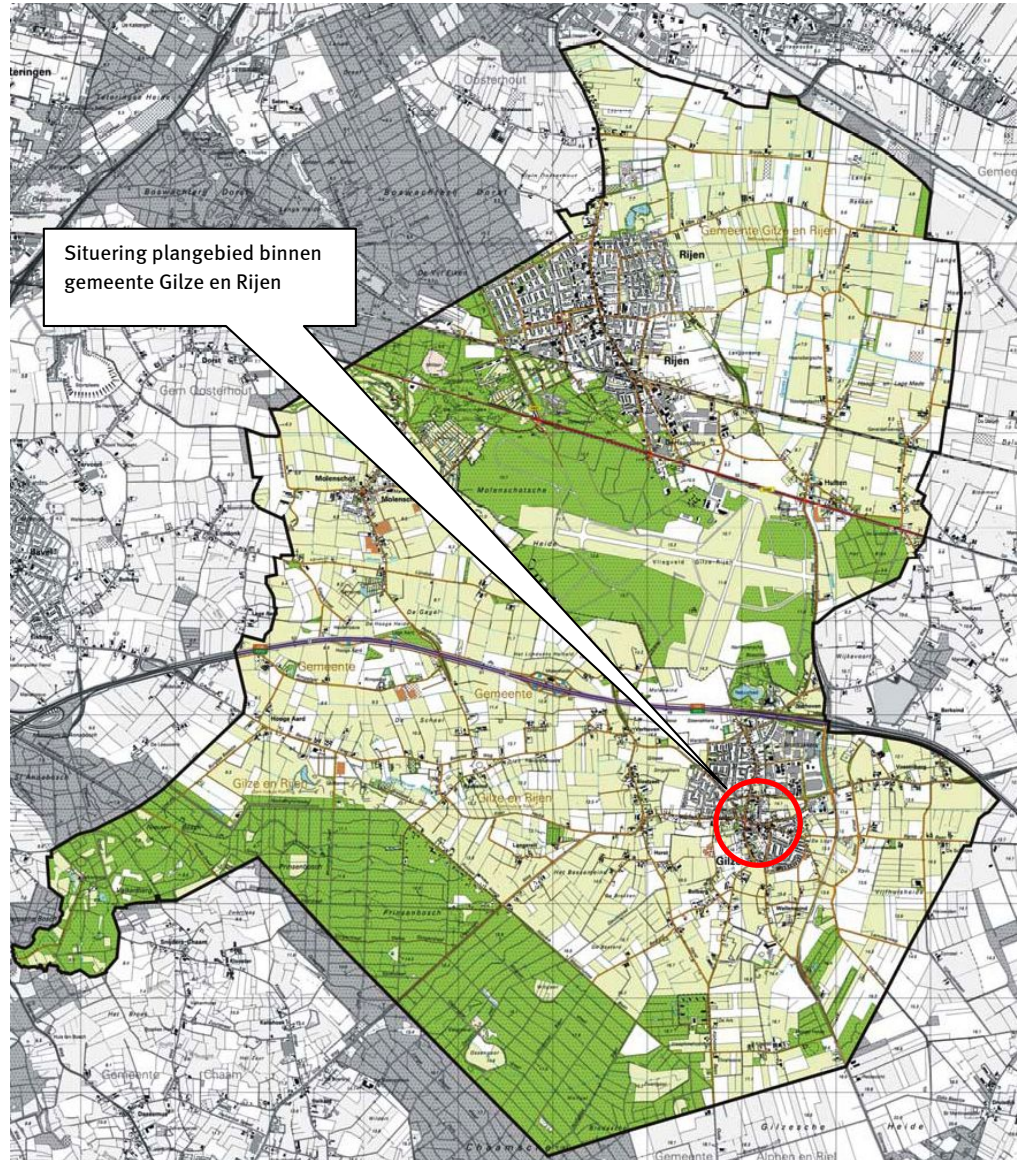
Binnen het plangebied van het bestemmingsplan zijn diverse andere functies aanwezig naast centrum, wonen en bedrijven. Het betreft ondermeer solitaire detailhandel, dienstverlenende functies, horecavestigingen, kantoren en maatschappelijke voorzieningen. Deze functies zijn in het bestemmingsplan als zodanig bestemd en worden in hoofdstuk 3 van dit plan nader omschreven.

Ook voor deze percelen wordt uitgegaan van een eindsituatie waarbij per perceel een bouwvlak is opgenomen waar alle gebouwen moeten worden opgericht. De situering van de bebouwing, de breedte en de goot- en nokhoogte worden uit stedenbouwkundig belang aangegeven (o.a. ten behoeve van wandvorming). Indien specifieke activiteiten of woningen aanwezig zijn, worden deze in het bestemmingsplan aangeduid. Verder bestaat er voor de gebruiker/eigenaar veel vrijheid tot invulling.

Het doel van het onderhavige bestemmingsplan is verder het aanwijzen van bestemmingen van de in het plan begrepen gronden (artikel 3.1 Wro). Dit omvat zowel het doorvertalen van het ruimtelijk beleid van rijk, provincie en gemeente als het adequaat vastleggen van kwaliteit en functies. Het bestemmingsplan heeft voor zowel de overheid als de burger een bindend karakter.

1.2 Plangebied

Het plangebied 'Centrumgebied Gilze' bevindt zich in de oosten van de gemeente Gilze en Rijen en bestaat uit het centrumgebied van Gilze. Onderstaande afbeelding geeft de situering van het plangebied binnen de gemeente Gilze en Rijen weer.



Afbeelding 1: ligging plangebied binnen gemeente Gilze en Rijen

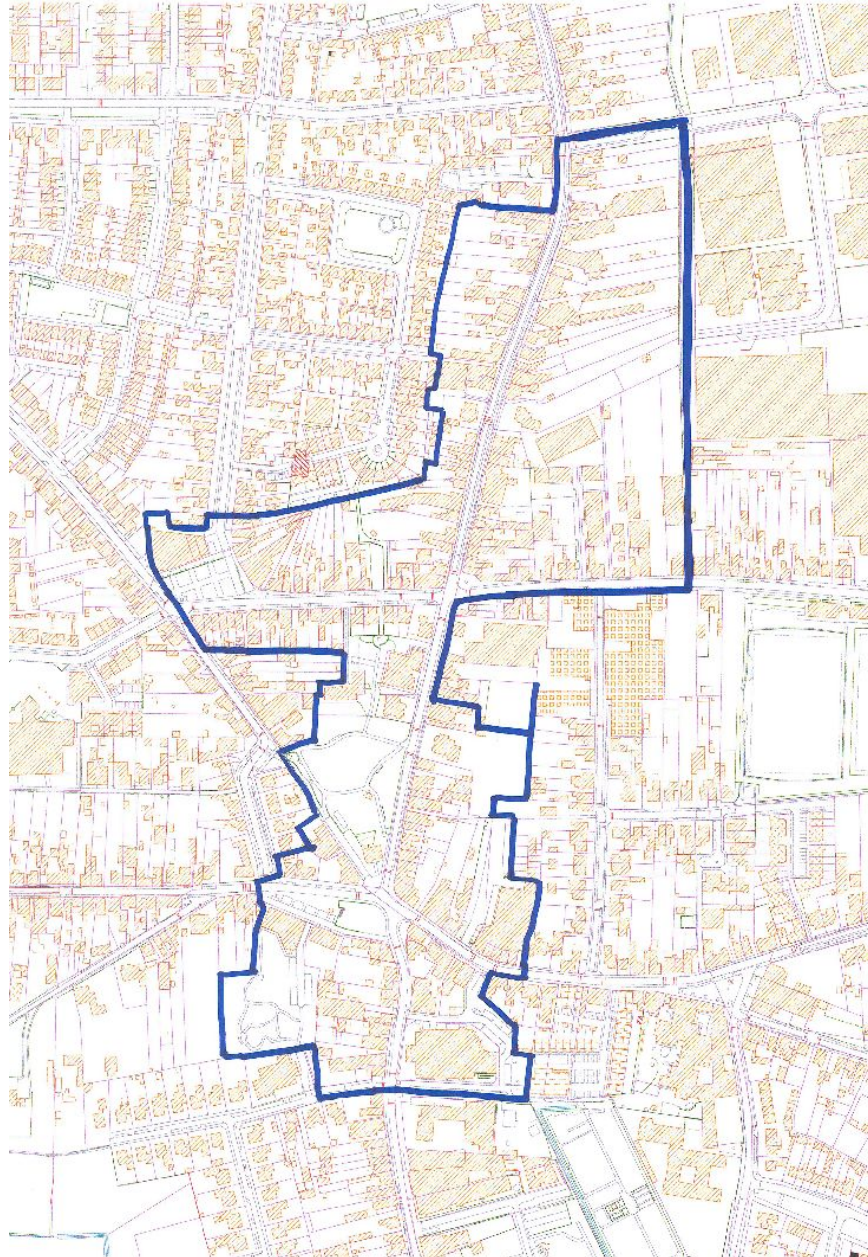
Het plangebied ligt in grote lijnen opgespannen tussen het Hippelpad aan de westzijde, het gedeelte van de Nieuwstraat tussen Den Bulk en het Bisschop de Vetplein, de Korte Wagenstraat en het Steenakkerplein, het gedeelte van de Kerkstraat tot en met het Kerkplein en het gedeelte van de Raadhuistraat tot en met aan de winkelvoorzieningen.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Binnen het plangebied is tot het onherroepelijk worden van het onderhavige bestemmingsplan één bestemmingsplannen van kracht, te weten:

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

De plangrens van het bestemmingsplan 'Centrumgebied Gilze' is onderstaand weergegeven.



Afbeelding 2: begrenzing plangebied bestemmingsplan Centrumgebied Gilze

1.4 Planvorm

Het bestemmingsplan 'Centrumgebied Gilze' met IMRO-nummer NL.IMRO.0784.BPCentrumGilze-VG01 bestaat uit een plankaart en regels en gaat vergezeld van een toelichting.

Verbeelding

Op de verbeelding, bestaande uit één analogo kaartblad zijn onder meer de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven met bijbehorende verklaring, het zogenaamde renvooi. Naast bestemmingen kent het renvooi aanduidingen. De verklaring legt een verbinding tussen de bestemmingen die op de kaart zijn aangegeven en de regels. De aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien en voor zover deze in de regels daaraan wordt gegeven. Soms heeft een aanduiding in dit plan juridisch gezien geen betekenis en is deze uitsluitend op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van de kaart (bijvoorbeeld topografische gegevens). De kaarten zijn getekend schaal 1:1000.

Regels

De regels bevatten de regeling inzake het gebruik van de gronden, die in het plan zijn begrepen en de zich daarop bevindende opstallen. De regels zijn ingedeeld in vier hoofdstukken. Het eerste hoofdstuk bevat onder andere definities van de gebruikte begrippen en regels omtrent de wijze van meten. Het tweede hoofdstuk bevat de bestemmingsbepalingen van de hoofd- en dubbelbestemmingen. Hoofdstuk drie behandelt de algemene regels voor bouwen, afwijkingen en wijzigingen. Het laatste hoofdstuk bevat onder meer regels voor het overgangsrecht en slotregel.

Toelichting

In de toelichting wordt de opzet van het plan beschreven en zijn de aan het plan ten grondslag liggende gedachten vermeld. Hierbij komen o.a. het beleidskader, de huidige 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

Dit document is opgesteld uit 7 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 situatie van het plangebied en de omgeving (hoofdstuk 3);
- een beschrijving van de realiserings- en uitvoeringsaspecten van het bestemmingsplan (hoofdstuk 4);
- de juridische regelgeving (hoofdstuk 5);
- de economische uitvoerbaarheid (hoofdstuk 6);
- het gevoerde vooroverleg en de inspraak (hoofdstuk 7).

2 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt in het kort en voorzover relevant het beleidskader toegelicht, waarbinnen onderhavig bestemmingsplan moet passen. Achtereenvolgens wordt het Europees, nationaal, provinciaal/regionaal en gemeentelijk beleid beschreven.

2.1 Europees beleid

2.1.1 Vogel- en Habitatrichtlijn

Door de Europese Unie zijn richtlijnen uitgevaardigd ter bescherming van bedreigde plant- en diersoorten en leefgebieden in Europa. De richtlijnen moeten door de lidstaten worden vertaald naar concrete aanwijzing van gebieden die op grond van deze criteria wettelijke bescherming krijgen. Als concrete richtlijnen worden genoemd de Europese Vogelrichtlijn en de Europese Habitatrichtlijn. De uitwerking van de Europese richtlijnen is voor de Nederlandse situatie ingebed in de Natuurbeschermingswet. Het achterliggende beleid is verwerkt in het Natuurbeleidsplan en het Structuurschema Groene Ruimte.

De Vogelrichtlijn (EU-richtlijn 79/409/EEG, gewijzigd bij richtlijn 86/122/EEG) bevat naast bepalingen over de instandhouding van in het wild levende vogelsoorten, ook plichten die op de bescherming van de leefgebieden van in het wild levende vogels zijn gericht.

De meest geschikte habitats voor bijzonder waardevolle soorten en veel voorkomende trekvogels moeten als speciale beschermingszone worden aangewezen. Anders dan bij de Habitatrichtlijn worden de speciale beschermingszones direct – dus zonder toetsing van de EU – door de lidstaten aangewezen. De Vogelrichtlijn is in de nationale regelgeving onder andere omgezet in de Vogelwet, die reeds is vervangen door de Flora- en Faunawet. Tussen de Vogelrichtlijn en de hieronder beschreven Habitatrichtlijn bestaat een belangrijke koppeling. Voor de speciale beschermingszones volgens de Vogelrichtlijn is het afwegingskader van de Habitatrichtlijn van toepassing.

De aanwijzing van gebieden tot beschermd natuurgebied in het kader van de Vogelrichtlijn of Habitatrichtlijn vindt plaats aan de hand van soortenlijsten van zeldzame of bedreigde plant- en diersoorten. Wanneer in een gebied bepaalde soorten voorkomen, of een bepaald percentage van de Europese populatie herbergt, dan komt dit gebied in aanmerking voor plaatsing onder de betreffende richtlijn. Het plangebied valt in zijn geheel niet binnen of in de directe nabijheid van de aangewezen Vogelrichtlijn- of Habitatrichtlijngebieden.

2.1.2 Verdrag van Valletta (Malta)

Het Europese Verdrag van Valletta, ook wel het Verdrag van Malta genoemd, beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. Het gaat bijvoorbeeld om grafvelden, gebruiksvorwerpen en resten van bewoning. Op iedere plaats in de bodem kan dit soort erfgoed zich bevinden. Vaak werden archeologen laat bij de ontwikkeling van plannen betrokken. Hierdoor werd de aanwezigheid van archeologische waarden vaak pas ontdekt als projecten, zoals de aanleg van wegen of stadsvernieuwing, al in volle gang waren.

Om het bodemarchief beter te beschermen en om onzekerheden tijdens de bouw van bijvoorbeeld nieuwe wijken te beperken, is het vanaf 1 januari 2005 verplicht vooraf onderzoek te laten doen naar de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op deze manier kan daar bij de ontwikkeling van de plannen zoveel mogelijk rekening mee worden gehouden. Op 16 april 1992 werd de verdragstekst door de leden van de Europese ministerraad in Valletta ondertekend. Daarmee is het verdrag de opvolger van een eerder Europees verdrag uit 1969 waarin vooral de bescherming van archeologische monumenten werd geregeld. Uitgangspunt van het nieuwe verdrag is dat het archeologische erfgoed al voordat het tot monument is verklaard, integrale bescherming nodig heeft en krijgt.

In paragraaf 3.5 is nader omschreven wat dit voor het onderhavige plangebied betekent.

2.1.3 Europese Kaderrichtlijn water

In het jaar 2000 is de nieuwe Europese 'Kaderrichtlijn water' in werking getreden. De richtlijn is in verschillende stukken beschreven. Het doel van deze richtlijn is de vaststelling van een kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater in de Europese Gemeenschap, waarmee:

- aquatische ecosystemen en de hiervan afhankelijke wetlands en terrestrische ecosystemen, voor verdere achteruitgang worden behoed en beschermd en verbeterd worden;
- duurzaam gebruik van water wordt bevorderd, op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn;
- er wordt bijgedragen tot afzwakking van de gevolgen van overstromingen en perioden van droogte.

Verschillende doelstellingen uit de Kaderrichtlijn zijn ook opgenomen in het landelijke waterbeleid. Aspecten betreffende duurzaam gebruik maken bijvoorbeeld een belangrijk onderdeel uit van het kabinetsstandpunt 'Anders omgaan met water, waterbeleid in de 21^e eeuw (WB21)', en ook in de Vierde Nota Waterhuishouding (NW4) zijn al vergaande doelstellingen ten aanzien van de waterkwaliteit opgenomen. Voor deze aspecten zijn daardoor vanuit de Kaderrichtlijn geen gevolgen te verwachten, die niet ook vanuit andere (nationale) wet- en regelgeving voortkomen.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevat de juridische kaders voor ondermeer het bundelen van verstedelijking, de rijksbufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, de mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Rijksbelangen werken nu veel directer door in de ruimtelijke plannen van andere overheden, dit moet leiden tot snellere besluitvorming en minder bestuurlijke druk.

Conclusie

Door het nationale karakter van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en de kleine schaal van onderhavig plan, heeft dit bestemmingsplan nauwelijks raakvlak met dit nationale juridische kader. Er kan geconcludeerd worden dat het onderhavige plan in overeenstemming is met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

2.2.2 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, 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 dáár 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.

Conclusie

Door het nationale karakter van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en de kleine schaal van onderhavig plan, heeft dit bestemmingsplan nauwelijks raakvlak met dit nationaal beleid. Er kan geconcludeerd worden dat het onderhavige plan in overeenstemming is met de structuurvisie.

2.2.3 Nota Belvédère

In de Nota Belvédère (1999) is een visie op de samenhang tussen cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting opgenomen. In het rapport worden vanuit de cultuurhistorie de meest waardevolle gebieden van Nederland geselecteerd: de zogenaamde Belvédère gebieden. Voor elk van deze gebieden wordt aangegeven wat de cultuurhistorische identiteit is, worden beleidskansen geïnventariseerd en wordt een beleidsstrategie voorgesteld. De nota is een aanwijzing en voorziet hoe gemeenten met de inrichting van hun grondgebied moeten omgaan.

Binnen de gemeente Gilze en Rijen zijn geen Belvédèregebieden geselecteerd. Ook behoort de gemeente niet tot de cultuurhistorisch belangrijke steden van Nederland.

2.2.4 Flora- en faunawet

Het doel van de Flora- en faunawet is het instandhouden van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. Beschermde 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 (bijv. 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 LASER. Bevoegd gezag is het ministerie van LNV.

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

Het onderhavige bestemmingsplan betreft een beheerplan. Omdat er geen nieuwe grootschalige ontwikkelingen plaatsvinden, komen er geen beschermde soorten in het gedrang en is het bestemmingsplan derhalve niet in strijd met de Flora- en faunawet.

2.2.5 Wet luchtkwaliteit

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (Wm). In samenhang met Titel 5.2 zijn de grenswaarden voor luchtkwaliteit in Bijlage 2 van de Wm opgenomen. In Titel 5.2 Wm is bepaald dat bestuursorganen een besluit, dat gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit, kunnen nemen wanneer:

- wordt voldaan aan de in bijlage 2 Wm opgenomen grenswaarden;
- een besluit (per saldo) niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- aannemelijk is gemaakt dat een besluit 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de concentratie van een stof;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

In Titel 5.2 Wm is ook vastgelegd op welke plaatsen geen beoordeling van de luchtkwaliteit hoeft plaats te vinden. Dit wordt beschreven in het zogenaamde toepasbaarheidsbeginsel. Dit is onder andere het geval in gebieden in de buitenlucht waartoe leden van het publiek normaliter geen toegang hebben, op een arbeidsplaats als bedoeld in de Arbeidsomstandighedenwet 1998 en op de rijbaan en middenberm van een weg.

Bij Titel 5.2 Wm horen uitvoeringsregels die zijn vastgelegd in Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB) en ministeriële regelingen. De volgende AMvB's en regelingen zijn of kunnen relevant zijn bij luchtkwaliteitonderzoeken:

- AMvB en Regeling niet in betekenende mate bijdragen;
- Regeling projectsaldering 2007;
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007;
- Besluit Gevoelige bestemmingen.

2.2.5.1 Besluit niet in betekende mate bijdragen

In het Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (NIBM) is vastgelegd wanneer een project/plan niet in betekende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een plan/project draagt niet in betekende mate bij als de toename van de concentraties in de buitenlucht van zowel NO₂ als PM₁₀ niet meer bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde voor die stoffen. Dit komt voor beide stoffen overeen met een maximale toename van de concentraties met 1,2 µg/m³. Projecten die niet in betekende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven niet getoetst te worden aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Wel moet worden aangetoond dat als gevolg van het project de jaargemiddelde concentraties PM₁₀ en NO₂ niet met meer dan 1,2 µg/m³ toenemen. In de onder het Besluit NIBM vallende Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) is tot slot een aantal categorieën van plannen (projecten) opgenomen waarvoor tot een bepaalde omvang zonder meer geldt dat deze plannen niet in betekende mate bijdragen.

Binnen gestelde omvangsgrenzen (minder dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of minder dan 100.000 m² kantoorruimte) is geen toetsing aan de grenswaarden van de luchtkwaliteit noodzakelijk. Veronderstelt wordt dat er bij deze omvangsgrenzen geen stijging groter dan 3% zal plaatsvinden.

Grotere projecten daarentegen kunnen worden opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door de maatregelen van het NSL.

In paragraaf 4.2 is aangegeven wat de consequenties voor het plangebied zijn.

2.2.6 Externe Veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), welke 27 oktober 2004 van kracht is geworden. Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen, het vervoer via hoge druk aardgastransportleidingen via het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

Plaatsgebonden Risico (PR)

Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats aanwezig is. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10^{-6} /jaar contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10^{-6} /jaar contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Het GR kan niet 'op de kaart' worden weergegeven, maar wordt weergegeven in een grafiek waar de kans (F) afgezet wordt tegen het aantal slachtoffers (N): de FN-curve.

In paragraaf 4.4 is aangegeven wat de consequenties voor het plangebied zijn.

2.2.7 Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en is opgesteld voor de planperiode 2009 - 2015. Het Nationaal Waterplan is in december 2009 door de ministerraad vastgesteld.

Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2010 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water.

Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op de korte en de lange termijn. Om een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem te bereiken moet het water meer bepalend zijn bij de besluitvorming over grote ruimtelijke opgaven dan voorheen. De mate van bepalendheid wordt afhankelijk gesteld van, onder meer, de omvang en de aard van de ingrepen, bestaande functies, nieuwe andere ruimteclaims en de bodemgesteldheid van een gebied.

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan, vervangt daarmee op onderdelen het beleid uit de Nota Ruimte. Specifiek gaat het over de gebieden die deel uitmaken van de ruimtelijke hoofdstructuur, het IJsselmeer, de Noordzee en de rivieren. Hiervoor geldt de AMvB Ruimte. Ook de bescherming van vitale functies en kwetsbare objecten is een onderwerp van nationaal belang. Hiervoor wordt een afzonderlijke AMvB opgesteld.

Watertoets

Onderdeel van het rijksbeleid is de watertoets. De watertoets dient te worden toegepast op nieuwe ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen, structuurplannen en ook ruimtelijke onderbouwingen. Als een gemeente een ruimtelijk plan wil opstellen, stelt zij de waterbeheerder vroegtijdig op de hoogte van dit voornemen. De waterbeheerders stellen dan een zogenaamd wateradvies op. Het ruimtelijk plan geeft in de waterparagraaf aan hoe is omgegaan met dit wateradvies.

Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. In de Waterwet zijn alle vergunningen betreffende 'water' opgenomen. Met de Waterwet zijn Rijk, waterschappen, gemeenten en provincies beter uitgerust om wateroverlast, waterschaarste en waterverontreiniging tegen te gaan.

Ook voorziet de wet in het toekennen van functies voor het gebruik van water zoals scheepvaart, drinkwatervoorziening, landbouw, industrie en recreatie. Afhankelijk van de functie worden eisen gesteld aan de kwaliteit en de inrichting van het watersysteem.

Conclusie

In paragraaf 3.4 van de toelichting wordt het aspect water nader omschreven.

2.3 Provinciaal en regionaal beleid

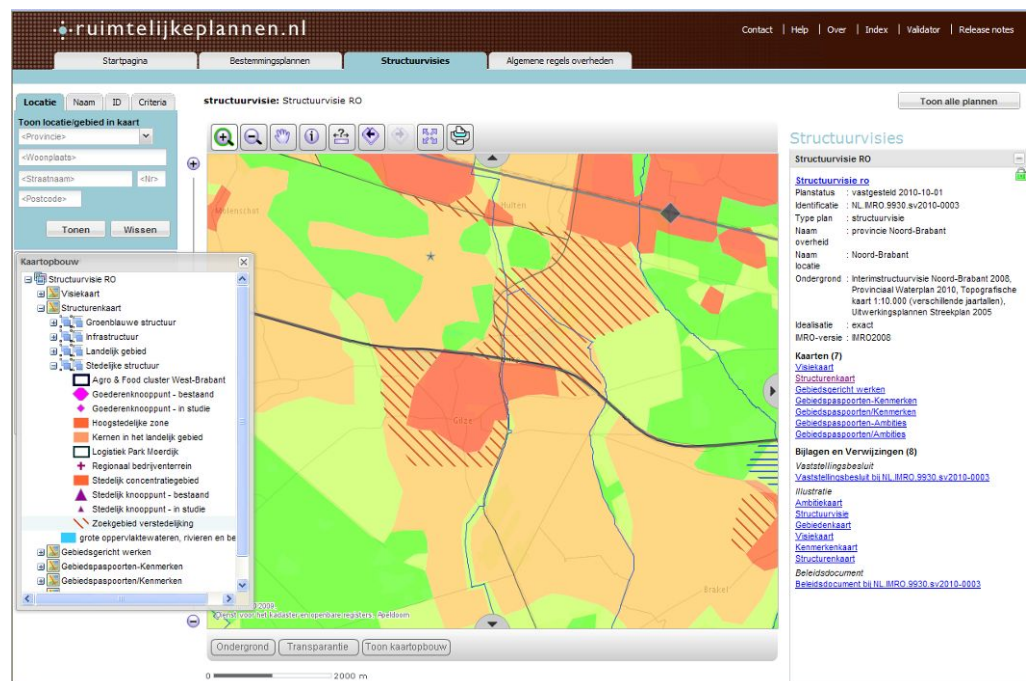
2.3.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (SVRO) in werking getreden. Provinciale Staten hebben deze op 1 oktober 2010 vastgesteld.

De SVRO van de provincie Noord-Brabant 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 Structuurvisie 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'.

Op basis van de structuurvisie heeft het plangebied de aanduiding 'Kernen in het landelijk gebied'.



Afbeelding 3: Uitsnede structuurvisie (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl/ Provincie Noord-Brabant)

Voor het plangebied van het bestemmingsplan zijn in de provinciale structuurvisie geen randvoorwaarden opgenomen.

2.3.2 Verordening Ruimte

In de verordening vertaalt de provincie de kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Daarin staat welke

belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij een uitvoeringsinstrument om die provinciale belangen veilig te stellen.

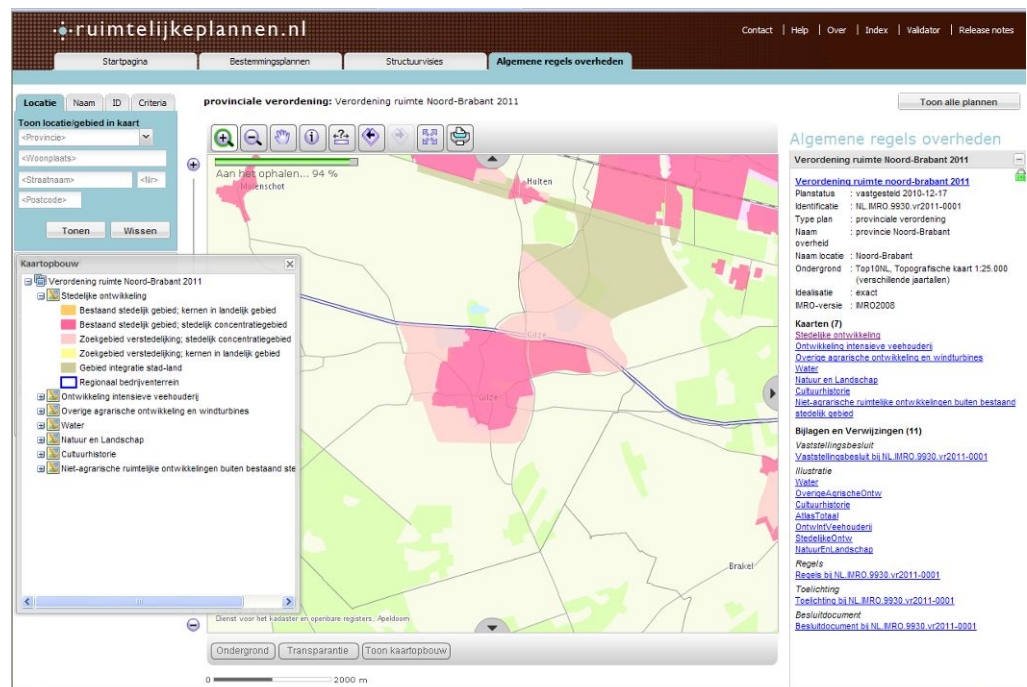
Van een aantal onderwerpen verplicht het Rijk de provincie ze uit te werken in de provinciale verordening. Dit is in de ontwerp AMvB Ruimte opgenomen.

Op 17 december 2010 hebben Provinciale Staten de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 vastgesteld. Deze verordening is in twee fasen tot stand gekomen;

- de Verordening ruimte fase 1, die op 23 april 2010 werd vastgesteld, betrof het omzetten in regels van het toen geldende provinciaal beleid;
- de Verordening ruimte fase 2, waarvan het ontwerp op 1 en 22 juni 2010 werd vastgesteld, betrof het omzetten in regels van nieuw beleid dat is opgenomen in de Structuurvisie ruimtelijke ordening en gedeeltelijk ook een herziening van de verordening ruimte, fase 1.

Op 1 maart 2011 is de verordening 2011 in werking getreden. De Verordening ruimte bestaat net als een bestemmingsplan uit kaarten, regels en een toelichting.

Het plangebied van het bestemmingsplan centrumgebied Gilze is op grond van provinciale kaartbeelden gelegen in het 'bestaand stedelijke gebied, stedelijk concentratiegebied' (bron: provinciale verordening). Het plangebied van het bestemmingsplan maakt geen onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).



Afbeelding 4: Uitsnede Verordening Ruimte (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl/ Provincie Noord-Brabant)

Voor het bestemmingsplan centrumgebied Gilze geldt bovendien dat dit gebied onderdeel uitmaakt van de stedelijke regio. Het bestemmingsplan voldoet aan de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Gilze Distributie planologisch onderzoek

In het Distributie Planologisch Onderzoek (DPO) van het centrum Gilze is in kaart gebracht hoe de huidige detailhandelsstructuur er in Gilze uitziet. In het DPO is onderzocht hoe het toekomstig centrum van Gilze er uit dient te zien, aan welke winkels en horeca behoefte is in het centrum van Gilze en waar de marktmogelijkheden liggen.

Voor het plangebied zijn in het verleden diverse onderzoeken verricht om bepaalde aspecten in en rondom het plangebied beter in beeld te brengen. Zo is er ook in 2006 een DPO opgesteld waarin de ontwikkelingsmogelijkheden voor de detailhandel en aanverwante publieksgerichte voorzieningen in Gilze. Dit DPO is in 2012 geactualiseerd vanwege de huidige situatie (economische crisis) en is uitgebreid met een kijk op horeca en dienstverlening.

Uit het DPO van 2006 kan in algemene zin worden geconcludeerd dat de detailhandel in Gilze gebaat is bij een concentratie van het aanbod. Dit zal de attractiviteit van het centrum verhogen. Daarbij zou in het bijzonder het sterk verspreid gelegen detailhandelaanbod uit de Nieuwstraat ten noorden van de Lange/Korte Wagenstraat verplaatst moeten worden naar het gebied ten zuiden van deze kruising. In het bestemmingsplan Kern Gilze is dit gebied aangemerkt als centrumgebied. Het DPO is opgenomen in bijlage 4 van onderhavig plan.

Binnen de supermarkt branche hebben er in de kern van Gilze sinds 2006 behoorlijke verschuivingen plaatsgevonden. De supermarktvestiging Edah is opgegaan in hetzelfde concern waaronder de Emté vestigingen vallen. Daarom is de Edah winkel aan het Steenakkerplein opgeheven. De C1000 heeft zijn vestiging aan de Nieuwstraat. Deze locatie ligt buiten de grenzen van het centrumplangebied. C1000 is nog steeds bereid te verplaatsen naar de toekomstige centrumlocatie van de ontwikkeling Achter de Hoven. Door het verdwijnen van de Edah is de uitbreidingsbehoefte voor dagelijks artikelenaanbod voor de supermarktbranche vergroot. De beperkte marktruimte binnen de dagelijkse goederen is onvoldoende voor een derde supermarkt. Een derde supermarkt leidt onherroepelijk tot overbewinkeling met het risico van leegstand.

In de niet-dagelijkse branche is sinds de komst van de discounter Action een trekker aan het winkelbestand toegevoegd.

Het DPO 2012 concludeert dat de koopkrachtbinding in Gilze voor dagelijkse goederen goed is. Een andere conclusie is dat er veel koopkracht voor niet dagelijkse producten afvloeit naar elders. Voornamelijk zijn dat Tilburg en Breda.

Op de locatie "Achter de Hoven", op de hoek Nieuwstraat/Lange Wagenstraat, wordt een nieuw plan ontwikkeld. Binnen dit plan is er ruimte voor ongeveer 3000 m² commerciële ruimte. Naast het hierin onderbrengen van AHOED zijn er plannen om de C1000 hier naar toe te verplaatsen. Over de verdere invulling van de commerciële ruimte wordt tussen gemeente en ontwikkelaar nog overleg gevoerd. Deze ruimte biedt mogelijkheden voor verplaatsing van bestaande winkels binnen de kern Gilze. Door concentratie van winkels in een beperkt gebied wordt geprofiteerd van elkaars aanwezigheid doordat combinatiebezoeken tot de mogelijkheden behoren. Koopkrachtbinding kan hierdoor groeien.

Met het ontwikkelen van een aantrekkelijke winkelformule op de locatie Achter de Hoven ontstaan nieuwe mogelijkheden voor eventuele uitbreiding van het winkelaanbod in de dagelijks benodigdheden. Hierbij moet gedacht worden aan specifieke winkels zoals een groenteboer, chocolaterie, kaaswinkel enz.

2.4.2 Structuurplan

De gemeente Gilze en Rijen heeft begin 2006 het structuurplan Gilze opgesteld. Het structuurplan is vastgesteld op 20-2-2006. In het structuurplan wordt de visie verwoord voor toekomstige ontwikkelingen binnen de gemeente.

2.4.3 Woonvisie 2011-2021

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

Het woningbouwprogramma moet dan ook zoveel mogelijk tegemoet komen aan de effectieve vraag. Verder is het gedoseerd brengen van nieuwbouwwoningen op de markt van belang. Bij een overaanbod aan plannen houden deze elkaar gevangen.

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 kopsector naar voren.

Uit het woningbehoefte 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 meester jongeren uit Gilze lijken weg te trekken.

Gilze kent een aantal grote complexe uitbreidingslocaties. Door de complexiteit van de opgave bestaat het risico dat realisatie langer duurt dan gepland.

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 vijfjaarsperiode 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 via een MGE-constructie als Koopgarant, als dat binnen de nieuwe regelgeving mogelijk is;
- 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

2.4.4 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 Gilze en Rijen zijn expliciet gemaakt in de Waternotitie die in 2007 samen met Waterschap Brabantse Delta is opgesteld.

Doel

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.

2.4.5 Archeologisch beleid

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

Beleidskaart

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

In de praktijk betekent dit dat aanvragers slechts dan een archeologisch onderzoek moeten uitvoeren, als er sprake is van een gefundeerde en goed beargumenteerde verwachtingswaarde. Dus minder vaak onderzoek verplicht voor de burgers/bedrijven en pas onderzoek verplicht bij activiteiten van grotere omvang. Anderzijds worden de locaties met hoge(re) verwachtingswaarden nog steeds goed beschermd. Juist doordat de beleidskaart een zeer getrouw beeld geeft van de verwachtingswaarden, mag dit beleid dan ook op groot draagkracht rekenen. Het beleid zorgt dus voor lastenverlichting voor de aanvragers en doet tegelijkertijd geen enkele afbreuk aan de bescherming van het cultuurhistorisch erfgoed.

Het gemeentelijk archeologiebeleid bestaat uit:

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

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

2.4.6 Notitie prostitutiebeleid Gilze en Rijen

De gemeente Gilze en Rijen heeft haar prostitutiebeleid verwoord in de 'Notitie Prostitutiebeleid Gilze en Rijen' d.d. 25 september 2000. Hieronder is een korte weergave opgenomen van het beleidsstuk en is ingegaan op de consequenties voor het onderhavige bestemmingsplan.

Op 1 oktober is een wetwijziging in werking getreden die leidt tot het opheffen van het algemeen bordeelverbod. Dit betekent dat het exploiteren van seksinrichtingen vanaf dat moment legaal is als het gaat om het exploiteren van vrijwillige prostitutie door meerjarigen met een voor het verrichten van arbeid geldige verblijfstitel.

Het ontwikkelen van een prostitutiebeleid is een lokale verantwoordelijkheid ofwel een taak van de gemeente geworden.

Seksinrichtingen in de gemeente Gilze en Rijen zijn vergunningplichtig. In de vergunning worden voorschriften opgenomen op het gebied van veiligheid, gezondheid, hygiëne en bedrijfsvoering. Omtrent toezicht en controle hierop worden afspraken gemaakt met politie en GGD.

In de 'Notitie Prostitutiebeleid Gilze en Rijen' wordt niet meer gesproken over 'bordeel', maar van 'seksinrichting'. Hieronder wordt in ieder geval ook verstaan: seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of prostitutiebeleid waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon.

Op basis van de Regionale Nota Prostitutiebeleid zijn de doelstellingen voor het lokale prostitutiebeleid geformuleerd, deze zijn:

1. Het beschermen van het woon- en leefklimaat, o.a. door het voeren van een actief vestigingsbeleid;
2. Het beschermen van de positie van prostituees door het instellen van inrichtingseisen aan bedrijven en eisen aan de bedrijfsvoering;
3. Het voorkomen van strafbare feiten door het verbeteren van de bestrijding van exploitatie van onvrijwillige prostitutie, het beschermen van minderjarigen en het stellen van eisen aan de exploitant.

Momenteel is er 1 seksinrichting in de gemeente gevestigd en wel aan de Rijksweg te Hulten. Het beleid van de gemeente Gilze en Rijen steunt op twee peilers, te weten:

- een maximumbeleid;
- een vestigingsbeleid.

Het maximumbeleid stelt dat er ten hoogste één seksinrichting in de gemeente mag worden gevestigd.

De essentie van het vestigingsbeleid is dat de vestiging van een seksinrichting in principe slechts kan worden toegestaan in een kernrandgebied: het overgangsgebied tussen buitengebied en de bebouwde kom.

Samenvattend kan worden gesteld dat de vestiging van een seksinrichting in principe slechts kan worden toegestaan in een kernrandgebied. In een dergelijk gebied zullen verkeersdrukke, (geluids)overlast die gepaard gaat met het komen en gaan van bezoekers binnen redelijke grenzen blijven. Binnen het plangebied is op basis van het bovengenoemde beleid de vestiging van een seksinrichting niet toegestaan.

2.4.7 Welstandstoezicht

De gemeente Gilze en Rijen hanteert sinds 1 januari 2011 een welstandstoezichtbeleid voor zijn 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.

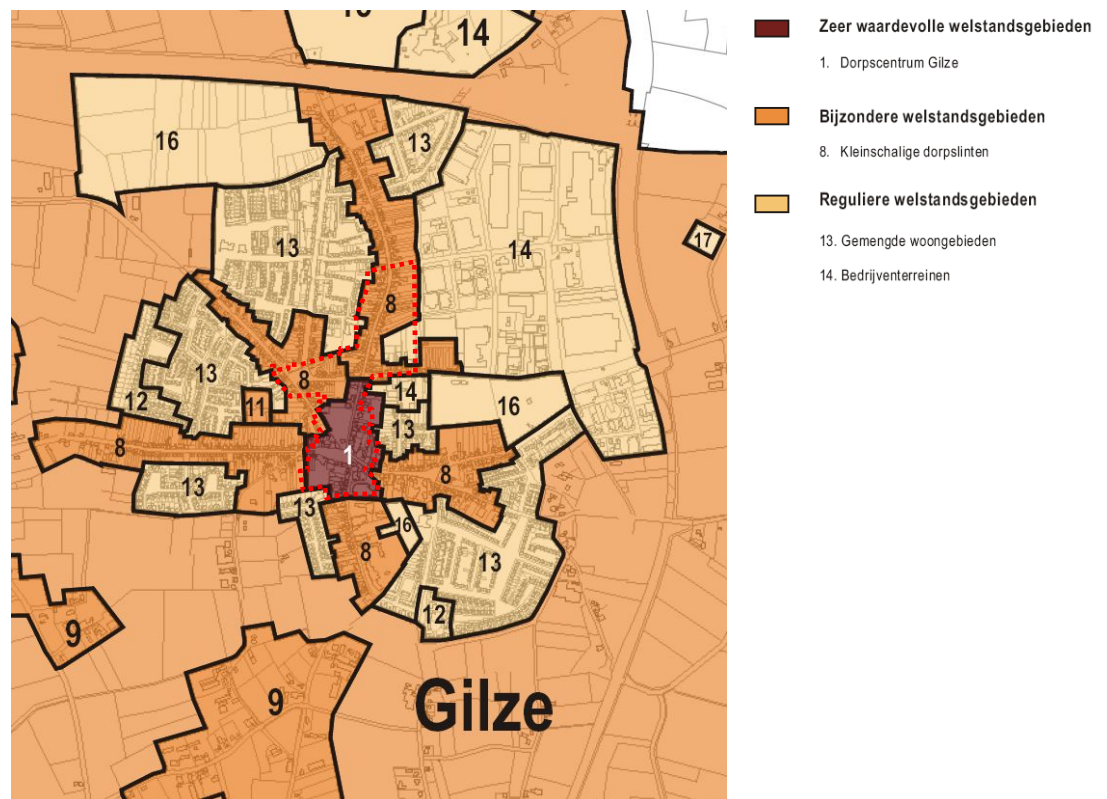
2.4.8 Welstandsnota Gemeente Gilze en Rijen (2007)

De welstandsnota voor de gemeente Gilze en Rijen betreft 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, ten aanzien van het bouwwerk zelf en in relatie tot de omgeving, teneinde bij te dragen aan een aantrekkelijkere leefomgeving.

Een gemeente mag alleen dergelijke eisen opleggen indien deze vooraf onderbouwd zijn opgenomen in een vastgestelde welstandsnota. 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 zijn de welstandsgebieden 1, 8, 13 en 14 van toepassing, zie afbeelding 8. Daarvan vallen de gebieden 1 in de categorie 'Zeer waardevolle welstandsgebieden' en 8 in

de categorie 'Bijzondere welstandsgebieden' en de het gebied 13 en 14 in de categorie 'Reguliere welstandsgebieden'.



Afbeelding 5: uitsnede welstandskaat met in rood aangegeven het plangebied

Zeer waardevolle welstandsgebieden

Zeer waardevolle welstandsgebieden worden slechts aangewezen als er sprake is van zeer hoge cultuurhistorische, architectonische, landschappelijke en/of stedenbouwkundige kwaliteiten en het gebied van cruciale betekenis is voor het totaalbeeld van de kernen en/of het landschap. In gebieden die welstandshalve zeer waardevol zijn, zal de Commissie voor welstand en monumenten de welstandscriteria zeer nauwgezet toepassen gericht op het behoud van de bestaande omgeving.

De historische dorpscentra van Gilze (1) en Molenschot vertegenwoordigen een grote cultuurhistorische waarde en beide gebieden hebben een cruciale betekenis in het ruimtelijke beeld van de kernen. In paragraaf 5.2.1 van de Welstandsnota zijn de welstandseisen voor dit gebied beschreven.

Bijzondere welstandsgebieden

Kleinschalige dorpslinten van de kern Gilze zijn als zodanig aangewezen (8).

Onder dit niveau vallen de gebieden die om een zorgvuldige afstemming vragen van nieuwe bouwkundige ingrepen. Deze bijzondere welstandsgebieden zijn cultuurhistorisch, landschappelijk, stedenbouwkundig en/of architectonisch gezien beeldbepalend voor de kernen of het landschap binnen de gemeente.

Het welstandsbeleid in deze gebieden is gericht op behoud of herstel van waardevolle elementen en structuren, met de mogelijkheid om gericht nieuwe elementen toe te voegen ter versterking van de karakteristiek. Nieuwe ingrepen dienen daarbij extra zorgvuldig binnen

de bestaande context te worden beoordeeld. Het gaat hierbij om de historische hoofdstructuren waaraan de kernen zijn ontstaan, dorpslinten en kleinschalige dorpslinten. In Gilze zijn dat de Oranjestraat, Kerkstraat (deels), Raadhuisstraat, Aalstraat (deels), Nieuwstraat, Lange Wagenstraat (deels) en Abdis van Thornstraat, Ridderstraat. In paragraaf 5.2.8 van de Welstandsnota zijn de welstandseisen voor dit gebied beschreven.

Reguliere welstandsgebieden

Dit niveau is toegekend aan gebieden die beperkte afwijkingen van de bestaande ruimtelijke structuur en ingrepen in de architectuur van de gebouwen zonder al te veel problemen verdragen. De gemeente stelt in deze gebieden geen bijzondere eisen aan de ruimtelijke kwaliteit en voert geen expliciet beleid. De welstandsbeoordeling is gericht op het handhaven van of streven naar een basiskwaliteit. Voor Gilze en Rijen betreft dit alle woongebieden, de bedrijventerreinen, sport- en recreatiegebieden, park- en bosgebieden, de campingterreinen en vakantieparken en de vliegbasis. In paragraaf 5.2.13 en paragraaf 5.2.14 van de Welstandsnota zijn de welstandseisen voor dit gebied beschreven.

2.4.9 GVVP 2009-2015

De gemeente Gilze & Rijen 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.

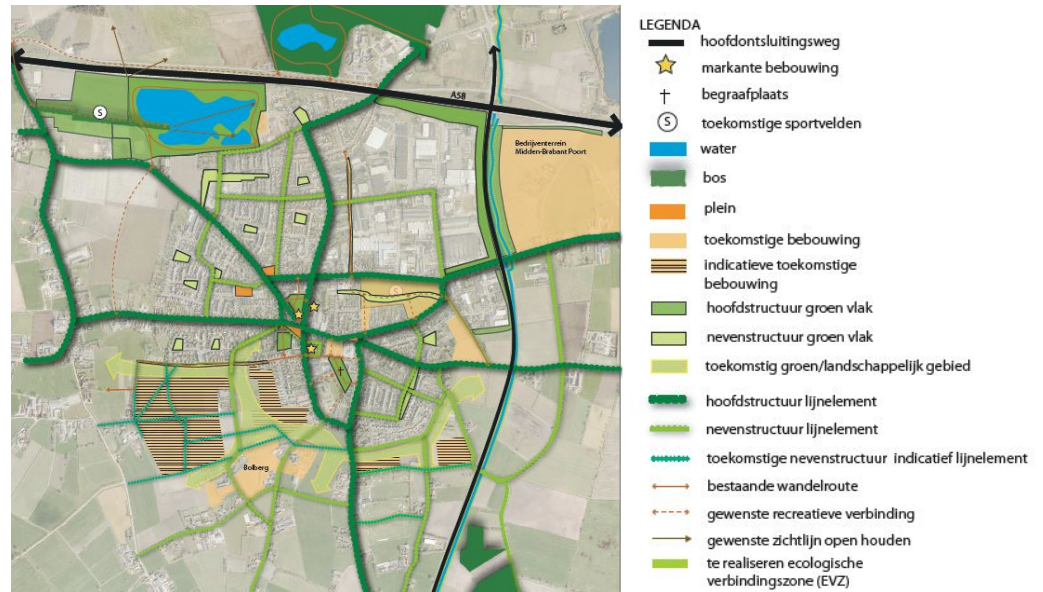
2.4.10 Groenstructuurplan gemeente Gilze en Rijen 2011

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 Gilze en Rijen wordt voorkomen dat dit groen een andere functie krijgt en zo verloren gaat.

De doelstelling van dit groenstructuurplan is:

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



Afbeelding 6: gewenste groenstructuur Gilze

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

2.4.11 Duurzaam bouwen

Gemeente Gilze en Rijen heeft een specifieke ambitie voor duurzaam bouwen. Bij deze ambitie wordt gebruik gemaakt van de GPR methodiek (Gemeentelijke Praktijk Richtlijn) voor projectmatige nieuwbouw van woningen. Voor het thema 'Energie' wordt een rapportcijfer van minimaal 7,5 aangehouden. Voor de overige thema's (Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde) wordt een gemiddeld cijfer van 7,5 verwacht. Voor projectmatige renovatie van bestaande bouw geldt dat het een klasse C score moet behalen van het energielabel.

2.4.12 Integraal Kwaliteitsbeheer Openbare Ruimte

In dit plan heeft de gemeente het beeld vastgelegd dat zij met het beheer van de openbare ruimte nastreeft. Bij het vaststellen van dit gewenste beeld hebben burgers en politiek hun steentje bijgedragen. In dit groenstructuurplan is rekening gehouden met de kaders die in het IBOR plan zijn gesteld, zodat de ontwikkeling van de groenstructuur ook leidt tot een beheerbare groenstructuur.

2.4.13 Monumentenverordening

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

2.4.14 Milieu 2006-2010, actualisatie 2007

In het Milieubeleidsplan 2003-2007 zijn diverse onderwerpen opgenomen onder vermelding van mogelijk door de gemeente te voeren beleid. Tevens is aangegeven of bepaalde taken verplicht dan wel facultatief (naar keuze) zijn. In de afgelopen raadsperiode 2002-2006 heeft de raad besloten alleen de wettelijke taken uit te voeren aangevuld met een drietal met name genoemde facultatieve taken.

Deze notitie bevat korte richtinggevendende spelregels hoe met de inhoud van het beschreven beleid kan worden omgegaan. De onderwerpen vormen een korte samenvatting van de inhoud van het milieubeleidsplan en gelden in principe als richtinggevend voor alle gemeentelijke beleidsvelden en dienen daarin nadrukkelijk verwerkt te worden. De tekst van het beleidsplan zelf kan hierbij als naslagwerk worden beschouwd.

Per milieuthema is in de notitie een tabel aangegeven waarin de uitwerking van het beleid staat verwoord. In voorliggende bestemmingsplan is de vertaling van de diverse thema's opgenomen in hoofdstuk 4.

2.4.15 Aan huis gebonden beroepen

In planregels is daarover een afwijkingsmogelijkheid opgenomen. De traditionele aan huis gebonden beroepen worden rechtens toegelaten.

Voor de overige aan huisgebonden beroepen, aan huisgebonden bedrijf is een afwijkingsregeling opgenomen. Aangegeven is aan welke criteria moet worden voldaan (beperkte omvang, geen milieubelasting en parkeren op eigen terrein).

2.4.16 Mantelzorg

Mantelzorg betreft het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en / of sociale vlak, op basis van vrijwilligheid en buiten organisatorisch verband. Om tegemoet te komen aan de vraag naar mantelzorg kan het college afwijking van de verbodsbepaling dat een vrijstaand bijgebouw niet voor bewoning mag worden gebruikt. In de bestemmingsplanregels is de mogelijkheid van mantelzorg nader uitgewerkt.

Alvorens afwijking te verlenen vraagt het college onafhankelijk advies aan bij een ter zake deskundige. Op het moment dat de zorgbehoevende verhuist, overlijdt of de zorgbehoefte op enige andere wijze niet meer van toepassing is, zal de afwijking van rechtswege per direct komen te vervallen. Na vervallen van de afwijking, dient het bijgebouw / bedrijfsgebouw conform de bestemming in gebruik te worden genomen en moet deze dusdanig worden ontmanteld dat bewoning niet meer mogelijk is.

Ingeval er sprake is van een achterblijvende partner zal de situatie voor één jaar worden gedoogd, om zodoende de achterblijvende partner de gelegenheid te geven vervangende woonruimte te vinden of een op zich zelf betrekking hebbende afwijking aan te vragen.

2.4.17 Meergeneratiewoningen

Aanleiding

In de gemeentelijke bestemmingsplannen is aangegeven dat een woning is bedoeld voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden. De algemene bepalingen gaat ervan uit dat onder een woning moet worden verstaan een (gedeelte van een) gebouw, uitsluitend geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, of een andere daarmee vergelijkbare economische eenheid.

Aan de gemeente wordt regelmatig de vraag voorgelegd of in een woning zelfstandige huisvesting kan worden geboden aan een inwonend kind of inwonende ouders zonder dat sprake is van mantelzorg. Onder bepaalde omstandigheden en voorwaarden kan aan een dergelijk verzoek tegemoet worden gekomen. In de beleidslijn/criteria meergeneratiewoning (20-11-2011) wordt hierop ingespeeld.

Meergeneratiewoning

Bij een meergeneratiewoning ligt de nadruk op een vorm van inwoning waar wel twee zelfstandige huishoudens onder een dak aanwezig zijn maar dat er geen sprake is van en ook niet mag leiden tot woningsplitsing.

De basis voor een meergeneratiewoning is een afwijkingsbesluit op grond van de BOR (bijlage II, artikel 4, lid 9). Zodra de inwoning, door welke omstandigheid dan ook, is beëindigd vervalt het besluit waarbij voor een meergeneratiewoning is afgeweken van het bestemmingsplan.

Onder een meergeneratiewoning verstaan wij een woning welke wordt bewoond door de ouders en een kind terwijl er geen sprake is van woningsplitsing. Van een meergeneratiewoning is sprake wanneer twee woonverblijven als het ware onder één dak zijn geordend en waarbij een aantal bijfuncties (zoals garage, berging, bijkeuken, hoofdingang) een gezamenlijk doel dienen. Het gaat dus om twee woongedeeltes binnen één woning die met elkaar zijn verbonden. De ouders wonen in bij het kind of andersom.

Het is dus een bijzondere vorm van inwoning. Er is sprake van een ondergeschiktheidsrelatie tussen hoofdbewonersgedeelte en inwonergedeelte.

Randvoorwaarden

De randvoorwaarden voor een meergeneratiewoning zijn opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Kort samengevat zijn de randvoorwaarden:

- Sprake blijft van één woning met één huisnummer.
- Eén (bestaande) hoofdingang aan de straatzijde met een gezamenlijke verkeersader waarmee de beide wooneenheden direct te benaderen zijn. (dus niet via een verblijfsgebied van de een naar de ander).
- Gezamenlijke energie meters / watermeter / ontsluiting(en) naar de openbare weg/ riolaansluiting.
- Gezamenlijke berging / garage.
- Realisering binnen bestaande bouwmassa, danwel binnen de uitbreidingsmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.
- Geen intern fysiek scheiding (of compartimentering) door middel van een scheidingsmuur zonder deuren tussen de twee woongedeeltes.
- Onderscheid in hoofdwoongedeelte en bijwoongedeelte.
- Bijwoongedeelte moet voorzien zijn van een slaapkamer en badkamer op de begane grond.
- Maximale vloeroppervlakte bijwoongedeelte 65 m².
- Geen privaatrechtelijke splitsing. Eigendom dient van één eigenaar te blijven, danwel van een gezamenlijk eigenaarschap.
- Parkeren op eigen terrein.

2.4.18 Kamerverhuur

Op 14 december 2010 zijn de 'Beleidsregels voor verlening van een omgevingsvergunning waarbij van het bestemmingsplan wordt afgeweken voor kamerverhuur en/of logies' in werking getreden.

In de beleidsregels zijn de voorwaarden opgenomen waaraan moet worden voldaan voordat het college van burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning waarbij van het bestemmingsplan wordt afgeweken voor kamerverhuur en/of logies verleend.

3 Beschrijving plangebied

De kern Gilze heeft een rijke geschiedenis als één van de oudste plaatsen in het land van Breda. Oorspronkelijk bestond Gilze uit een kleine dorpskern, met daar omheen een krans van buurtschappen, zoals Verhoeven, Brakken, Bolberg, Horst, Wielenseind, Biestraat, Aalstraat en Nerhoven. Daartussen lagen de oude akkers, die inmiddels door de groei van Gilze kleiner zijn geworden.

De huidige kenmerken van het plangebied zijn in onderstaande paragrafen beschreven. Achtereenvolgens wordt ingegaan op de functionele en ruimtelijke kenmerken van het plangebied, gevolgd door kenmerken in het kader van bodem, water, archeologie en netwerken.

3.1 Functionele analyse

3.1.1 Winkels

In de kern Gilze bevinden zich in totaal 37 winkels van tezamen circa 8.500 m² winkel vloeroppervlakte (wvo). Vergeleken met vergelijkbare woonplaatsen is het winkelaanbod aan de lage kant. Met name is dat het geval in de branches kleding en mode, doe-het-zelf en woninginrichting. Daarentegen is in de kern Gilze een ruim aanbod aanwezig in de branches huishoudelijke artikelen (Action) en dier en plant. In de sector levensmiddelen is in Gilze ruim 2.300 m² wvo winkelaanbod aanwezig. Ongeveer 85% van dit aanbod bestaat uit supermarkten. Van het aantal levensmiddelenwinkels is dat, evenals in Rijen, circa 20%. De verhouding tussen het supermarktaanbod en het aanbod van andere levensmiddelenwinkels wijkt nauwelijks af van de verhouding tussen supermarkten en andere levensmiddelenwinkels in vergelijkbare kernen.

Daarnaast staan in de kern Gilze 4 kleine winkelpanden leeg. De meest winkels in de kern Gilze liggen in het centrumgebied. Van een sterke concentratie is hier echter geen sprake. Ook op verspreid liggende locaties wordt nog een aantal winkels aangetroffen.

Centrumgebied

Tot het centrumwinkel gebied van Gilze worden de straten Bisschop de Vetplein, de Kerkstraat (noordelijke gedeelte), de Korte en Lange Wagenstraat, de Nieuwstraat (tussen de Lange Wagenstraat en den Bulk), de Raadhuisstraat en het Steenakkerplein gerekend.

Het centrum heeft een omvang van circa 30 winkels die in totaal een omvang hebben van circa 5.600 m² wvo. Qua omvang is dat ongeveer vergelijkbaar met de centra van andere woonplaatsen met eenzelfde aantal inwoners.

Van een sterke concentratie van winkels in het centrum van Gilze is slechts in beperkte mate sprake. De meeste winkels bevinden zich in het gebied dat omsloten wordt door de Korte/Lange Wagenstraat en de Raadhuisstraat/Bisschop de Vetplein. Hier bevindt zich o.a. de supermarkt van Emté, enkele andere kleinere winkels en een tweetal horecavestigingen. Aan de westzijde van de Nieuwstraat bevindt zich een aantrekkelijk park.

Het winkelfront wordt in het centrum van Gilze op diverse plaatsen onderbroken door andere functies. Met name gaat het hierbij om de functie wonen, en in mindere mate over dienstverlening en bedrijven.

Ook in de Nieuwstraat, ten noorden van de Korte en Lange Wagenstraat bevindt zich een aantal winkels, toch deze zijn veel meer verspreid en bevinden zich op grote loopafstand van het gebied tussen de Korte/Lange Wagenstraat en de Raadhuisstraat/Bisschop de Vetplein. Hier bevindt zich o.a. de supermarkt C1000, de huishoudelijke artikelenwinkel Novy en woninginrichting Ton de Visser. Aan het Steenakkerplein bevindt zich nog een winkel van Action. Vanwege de grote loopafstand naar het deel tussen de Korte/Lange Wagenstraat en de Raadhuisstraat is de synergie van deze Action met de overige winkels minimaal. Daarnaast is er geen enkele visuele relatie met de overige winkels. Ten zuiden van de Raadhuisstraat/Bisschop de Vetplein is de detailhandel slechts zeer beperkt aanwezig. Het functiepatroon is zeer gevarieerd.

Voor het centrumgebied van Gilze is de Centrumvisie Kern Gilze opgesteld (zie bijlage 5). De visie geeft een ruimtelijke kader waarin ondermeer uitgangspunten worden geschetst voor het centrumgebied van Gilze.

Verspreide bewinkeling

Ook op verspreide locaties in de kern Gilze worden winkels aangetroffen. Hierbij gaat het voornamelijk om enkele kleine doelgericht bezochte winkels op het gebied van fietsen, bruin- en witgoed en een enkele modezaak. Op een bedrijfsterrein aan de Lange Wagenstraat bevindt zich een Boerenbondwinkel van circa 1.200 m² vvo en buiten de bebouwde kom is er nog het tuincentrum van Lanslots met een omvang van circa 900 m² vvo.

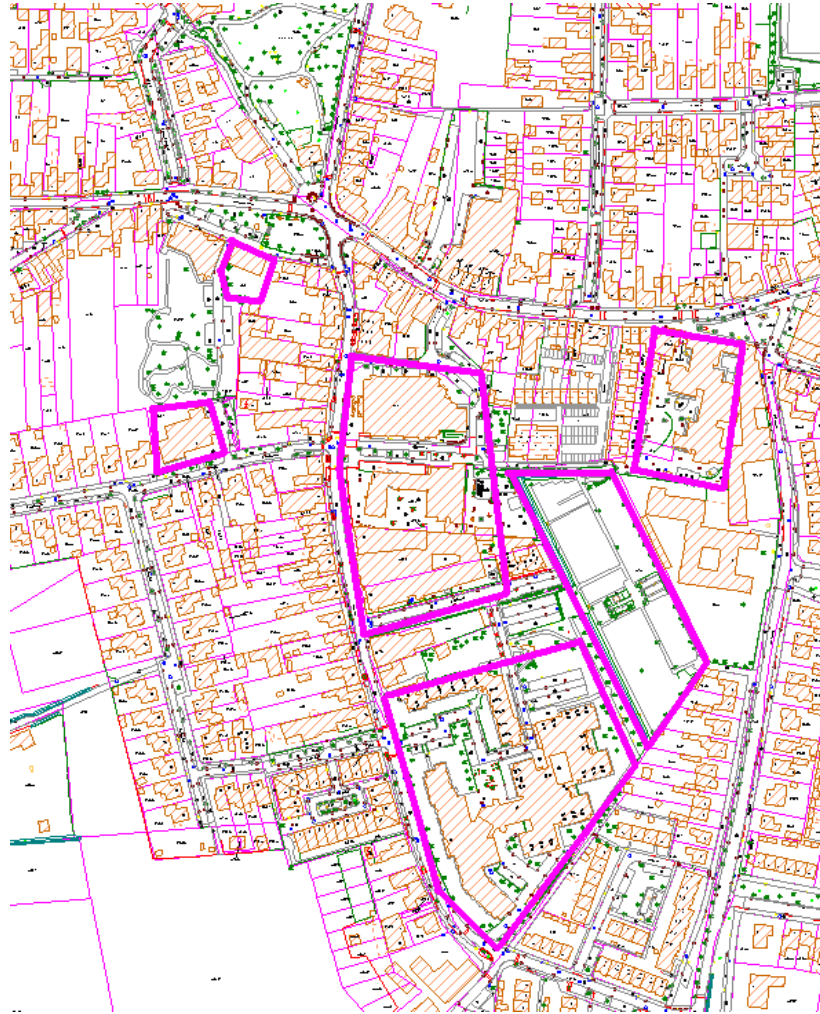
3.1.2 Dienstverlening

In het centrumgebied van Gilze bevinden zich verschillende dienstverlenende functies. Het gaat hierbij om een aantal financiële dienstverleners, garagebedrijven, makelaars, kapsalons, een stoffeerderij, een fitness, een museum en een verhuurbedrijf.

Daarnaast zijn er nabij het centrum van Gilze nog diverse maatschappelijke voorzieningen gevestigd. De belangrijkste hiervan zijn het cultureel centrum De Schakel en de bibliotheek, beide aan de Kerkstraat. Ook bevinden zich aan de Nieuwstraat nog twee musea (heemkundig centrum 't Oude Raadhuis en het museum De Wascht en Strekt). In het centrum bevinden zich ook diverse instellingen op het gebied van de gezondheidszorg (gehandicaptenzorg, een verpleeghuis, een apotheek, enkele artsen, therapeutische instellingen, tandheelkundige zorg), onderwijs (buitenschoolse opvang, kinderdagverblijven, peuterspeelzaal, basisonderwijs), een seniorensociëteit en een sporthal.

3.1.3 Maatschappelijke voorzieningen

In de kern Gilze is een maatschappelijk en cultureel gebied herkenbaar. Deze voorzieningen zijn met name te vinden aan de oostzijde van de Kerkstraat. In dit gebied liggen onder andere het woonzorgcomplex St. Franciscus, cultureel centrum de Schakel, de bibliotheek, basisschool de Bolster en de kerk St. Petrus Banden. Naast deze maatschappelijke en culturele voorzieningen kenmerkt dit gebied zich door zijn diversiteit aan functies zoals grondgebonden woningen, winkelvoorzieningen en groen- en parkeervoorzieningen.



Afbeelding 7: Maatschappelijke voorzieningen in en aansluitend op de kern Gilze (bron: gemeente Gilze en Rijen)

3.1.4 Horeca

Aan horeca telt de kern Gilze in totaal 16 vestigingen. Ruim de helft hiervan ligt in het centrum. Wanneer het horeca aanbod in de kern Gilze vergeleken wordt met het aanbod in andere Noord-Brabantse kernen met een vergelijkbaar aantal inwoners blijkt het aanbod in de kern Gilze laag te zijn.

3.1.5 Wonen

Binnen het plangebied is wonen een belangrijke functie. Wonen vindt met name in grondgebonden vorm plaats. Uitzondering hierop zijn de appartementencomplexen aan de Kerkstraat en op de hoek Nieuwstraat/Mr. Schrauwenstraat. Wonen levert met name voor het centrumontwikkelingsgebied een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid van dit gebied.

3.1.6 Bedrijvigheid

Verspreid in het plangebied komen enkele bedrijfslocaties voor. De meeste bedrijven zijn hier van oudsher gevestigd in combinatie met een woonfunctie. Deze bedrijven dragen bij aan het gemengde karakter van het plangebied.

De planvoorschriften van het bestemmingsplan laten op de tot bedrijfsdoeleinden bestemde gronden bedrijven onder categorie 1, 2 en 4 van de bij het bestemmingsplan gevoegde 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' toe (bijlage 1 van de regels).

De 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' vloeit voort uit de handleiding 'Bedrijven en Milieuzonering, handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk' (uitgave 2009) en heeft een indicatief karakter. Gelet op de vrij grove categorie-indeling is deze vrij arbitrair. Daarom is in de voorschriften van het bestemmingsplan aangegeven dat door middel van vrijstelling ook bedrijven uit de categorie 2 toelaatbaar zijn, mits deze qua aard en omvang geacht worden te vallen onder de categorie 1.

Bij bedrijfsbeëindiging mag er ter plaatse in beginsel uitsluitend een identiek bedrijf worden gevestigd danwel een bedrijf vallend onder de categorieën 1 en 2. Met een dergelijke regeling worden rechten van bestaande bedrijven gerespecteerd. Het betreft hier verder bestaande bedrijven met een rechtsgeldige bouw- en milieuvergunning, geaccepteerde melding of vallend onder het Activiteitenbesluit.

Overigens is het wegbestemmen of onder het overgangsrecht brengen van gevestigde bedrijven alleen aanvaardbaar indien voldoende aannemelijk is dat de bedrijfsvoering ter plaatse binnen de planperiode zal worden beëindigd. Nu dat voor geen van de bedrijven aan de orde is, zijn de bestaande bedrijven positief bestemd.

De aanwezige bedrijvigheid binnen het plangebied bestaat uit:

Locatie	Aard bedrijvigheid
A Nieuwstraat 18	Schrijven en overige scheppende kunst
B Steenakkerplein 11	Praktijken van tandartsen
C Lange Wagenstraat 9 e	Vervoer per taxi
D Lange Wagenstraat 11	Assurantietussenpersonen
E Lange Wagenstraat 11a	Overige dienstverlenende activiteiten op het gebied van info
F Lange Wagenstraat 19	Handel in en reparatie van personenauto's en bedrijfsauto's
G Kerkstraat 105	Carrosseriebouw
H Nieuwstraat 78	Aannemer

3.1.7 Verkeer/parkeren

Het gemotoriseerd verkeer wordt vanuit het centrum ontsloten door de historische verkeersstructuur welke worden gevormd door:

- de Oranjestraat en Ridderstraat in westelijke richting;
- de Ridderstraat en Nieuwstraat in noordelijke richting;
- de Raadhuisstraat / Aalstraat / Tilburgsebaan en Lange Wagenstraat in oostelijke richting;
- de Kerkstraat, Alphenseweg en Versterstraat in zuidelijke richting.

De verkeerstructuur sluit aan de op de provinciale weg en de snelweg A 58. Deze wegen vormen de oost- en noordgrens van de kern.

Gegevens omtrent het totaal aantal parkeerplaatsen in het centrum van de kern Gilze zijn niet beschikbaar. Wel wordt in het Gemeentelijke Verkeers- en Vervoerplan van de gemeente geconstateerd da er in het centrum van Gilze geen structurele parkeerproblemen zijn. Het parkeren vindt voorla plaats langs de weg. Specifieke parkeerterreinen bevinden zich bij het Steenakkerplein (circa 50 plekken), op het Bisschop de Vetplein (circa 12 plaatsen), rondom de kerk aan de Kerkstraat (circa 50 parkeerplekken) en bij de Emté (circa 60 parkeerplaatsen).

3.2 Ruimtelijke analyse

3.2.1 Gilze algemeen

Gilze is een kern die zich van oudsher heeft ontwikkeld langs een aantal linten. Dit is in het dorpsbeeld nog goed zichtbaar. In de structuur van de kern is het opvallend dat er een ruimtelijke scheiding valt te maken tussen het noordelijke en zuidelijke deel van de kern.

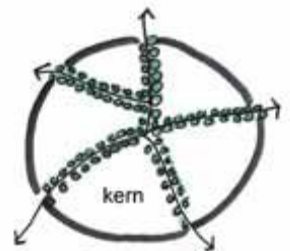
Het gebied noordelijk van de kern kenmerkt zich door een moderne en dynamische uitstraling. De kern grenst hier aan de A58, waarlangs zich functies hebben ontwikkeld als bedrijventerrein Broekakkers, het hotel Gilze-Rijen, de plassen van 'Klein Zwitserland' en 'Water aan de Warande' en de vliegbasis.

De kern wijkt in karakteristiek erg af van het noordelijke gedeelte. Dit deel van de kern kenmerkt zich door de rustige dorps sfeer. Het centrum heeft op sommige plaatsen een karakteristieke uitstraling, met historische bebouwing en waardevol groen. Opvallend is dat de bebouwde kom heel natuurlijk en geleidelijk overgaat in het kleinschalige landschap eromheen. Dit komt onder meer door de krans van kleine buurtschappen die de kern Gilze omringt. De dorpsranden zijn hier dus onmiskenbaar 'zacht'.

Het oostelijk deel van de woonkern ontmoet hier het bedrijventerrein Broekakkers onopvallend. Dit is mede te danken aan de groene afscheiding van het bedrijventerrein Broekakkers.

3.2.2 Bebouwingsstructuur

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



De oude boerderijen en andere cultuurhistorische panden zijn langs de historische wegen in de dorpskern gelegen. In deze bebouwingslinten zijn nu nog de meeste winkelvoorzieningen en belangrijkste sociale voorzieningen gevestigd. Met name na 1945 zijn tussen de oude linten diverse planmatige in- en uitbreidingen gerealiseerd. Gilze heeft geen duidelijk herkenbaar centrum, maar kent meerdere kleinschalige centrumvoorzieningen. De bebouwingsstructuur van het centrumgebied is hierdoor zeer divers in zijn bebouwingstypologie, bebouwingvormen, bebouwingshoogten en beeldkwaliteit. Met de toekomstige ontwikkeling is de doelstelling om voor de kern Gilze één duidelijk (winkel)centrum te realiseren.

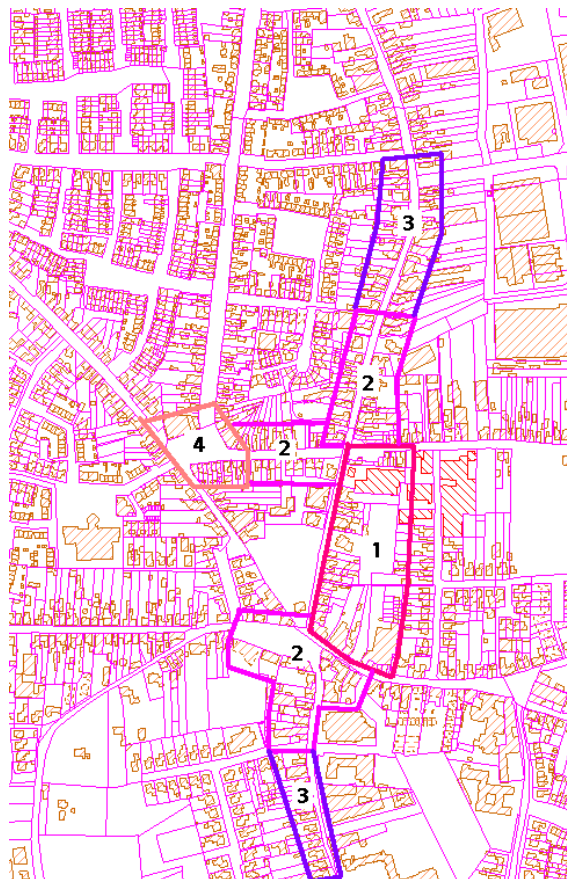
3.2.3 Winkelstructuur

In het centrumgebied wordt voor de winkelfunctie een drietal deelgebieden onderscheiden. Met de zonering wordt sturing gegeven aan de ambities voor een compleet centrum. Het centrumgebied van Gilze kan verdeeld worden in een centrum, de aan- en de toeloopstraten. Uitgangspunt voor de kern Gilze is dan ook om tot een geconcentreerd centrumgebied te komen waar detailhandel zich kan vestigen, naar toe kan verplaatsen en zich verder kan ontwikkelen. Daarbij is het streven erop gericht om te komen tot een grotere koopkrachtbinding.

Centrum

Met de toekomstige ontwikkeling Achter de Hoven wordt de hoek Nieuwstraat/Lange Wagenstraat ingevuld met detailhandel, horeca, bovenwoningen en parkeer- en groenvoorzieningen. Dit nieuwe winkelcentrum moet publieksvriendelijk en kwalitatief hoogwaardig worden heringericht conform deze ruimtelijke visie. Verdere ontwikkelingsmogelijkheden voor centrumdoeleinden liggen langs de Nieuwstraat richting Bisschop de Vetplein/Raadhuisstraat.

Het centrum is bedoeld om tot een concentratie van winkels te komen met aan de uiteinden een supermarkt als trekker. Het front van het centrum richten op de Nieuwstraat. Binnen dit gebied mag de footprint geheel voor commerciële functies worden ingezet. Gaten in de functionele structuur dienen zo veel als mogelijk voorkomen te worden. De tweede laag is naast wonen bedoeld voor ondersteunende functies van de eerste bouwlaag in de vorm van kantoor, opslag, personeelsruimte of bovenwoning. Dit geldt niet voor het plangebied "Achter de Hoven".



Afbeelding 8: Deelgebieden: centrum (1), toeloopstraat (2), uitloopstraat (3) en subcentrum (4) (bron: gemeente Gilze en Rijen)

Toeloopstraten

Deze zone sluit onmiddellijk aan op het centrum. De toeloopstraten naar het centrum kenmerken zich door een diversiteit aan functies. Naast wonen komen er ook kleinschalige winkels, dienstverlenende functies en kleinschalige bedrijfsactiviteiten voor. Deze dorpskarakteristiek moet voor de toekomst worden behouden.

Nieuwvestiging van winkels is niet het uitgangspunt. Nieuwvestiging kan overwogen worden indien het centrum geen of onvoldoende ruimte biedt of wanneer het gaat om een startende ondernemer met een aanvullend assortiment op de bestaande detailhandelsstructuur.

Met de komst van het nieuwe winkelcentrum ontstaan er twee 'nieuwe' toeloopstraten, namelijk de Korte wagenstraat en de Kerkstraat/Bisschop de Vetplein. Doelstelling is om de diversiteit van deze toeloopstraten te behouden en bestaande commerciële vestigingen positief te bestemmen met een binnen de ruimtelijke kaders aanvaardbare uitbreidingsmogelijkheid.

Het gedeelte van de Nieuwstraat noordelijk van de kruising met de Lange Wagenstraat en Korte Wagenstraat moet deels als toeloopstraat worden behouden.

Aanloopstraten

In deze straten vind je nog winkels, maar de relatie met het centrumgebied is beperkt. Wonen is de meest voorkomende functie in deze gebieden. Bestaande winkels kunnen worden gehandhaafd met een beperkte uitbreidingsmogelijkheid op die plekken waar de ruimtelijke uitbreidingsmogelijkheid nog niet volledig (70% van het bebouwingsvlak) is bereikt.

Subcentrum

Gilze heeft aan het Steenakkerplein een subcentrum. Dit plein is voorzien van een discount winkel, kleinschalige winkels, kleinschalige kantoor- en bedrijfsvoorziening, horeca, boven- en grondgebonden woningen en een grootschalige parkeervoorziening. Dit subcentrum kenmerkt zich net als de toeloopstraten door een diversiteit aan functies. De diversiteit aan functies rondom het Steenakkerplein moet voor de toekomst worden behouden en waar nodig versterkt. Uitzondering daarop vormen de detailhandelsactiviteiten. Verplaatsing ervan naar het centrum dient gestimuleerd te worden.

3.2.4 Wonen

Binnen de kern Gilze zijn diverse deelgebieden zie 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.

De woningen binnen het plangebied zijn voornamelijk grondgebonden. Uitzonderingen daarop zijn de appartementencomplexen aan de Kerkstraat en op de hoek Nieuwstraat/Mr.Schrauwenstraat. In het overige gebied is wonen in grondgebonden woningen het hoofdgebruik.

3.2.5 Gewenste bebouwingsstructuur

Met de toekomstige ontwikkeling van het winkelcentrum van het herstructureringsgebied Achter de Hoven in samenhang met de voorzieningen aan de Raadhuisstraat en Nieuwstraat, kan er een duidelijk herkenbaar centrum worden gecreëerd. Met deze toekomstige ontwikkeling wordt de ruimtelijke samenhang van het centrum helderder gedefinieerd.

Eén ambitie voor het centrumgebied is om de centrumfuncties (winkels, wonen en werken) in het centrum te versterken en detailhandel in de toeloopstraten, o.a. Nieuwstraat ten noorden van kruising met de Lange (en Korte) Wagenstraat te conserveren. Nieuwvestiging buiten het centrumgebied wordt in beginsel niet toegestaan. Voor kleinschalige nieuwkomers die een aanvulling zijn voor het bestaande assortiment en voor detaillisten die binnen het centrumgebied geen geschikte locatie kunnen vinden kan met afwijking van het beleid een handreiking worden gedaan. Parkeren moet ter plaatse worden opgelost.

De diversiteit van functies in het centrumgebied en de tijd waarin een en ander is gebouwd zorgen ervoor dat de bebouwingsstructuur van het centrumgebied zeer divers is in zijn bebouwingstypologie, bebouwingsvormen, bebouwingshoogten en beeldkwaliteit.

Om ervoor te zorgen dat de bebouwingsstructuur voor de toekomst blijft behouden en waar nodig versterkt, wordt door enerzijds bebouwingsregels, onder andere het maximaliseren van goot- en bouwhoogte en bebouwingspercentages, vast te leggen in het voorliggende bestemmingsplan. Anderzijds wordt de beeldkwaliteit getoetst aan de hand van het welstandsbeleid en welstandstoezicht van de gemeente Gilze en Rijen.

3.2.6 Groen

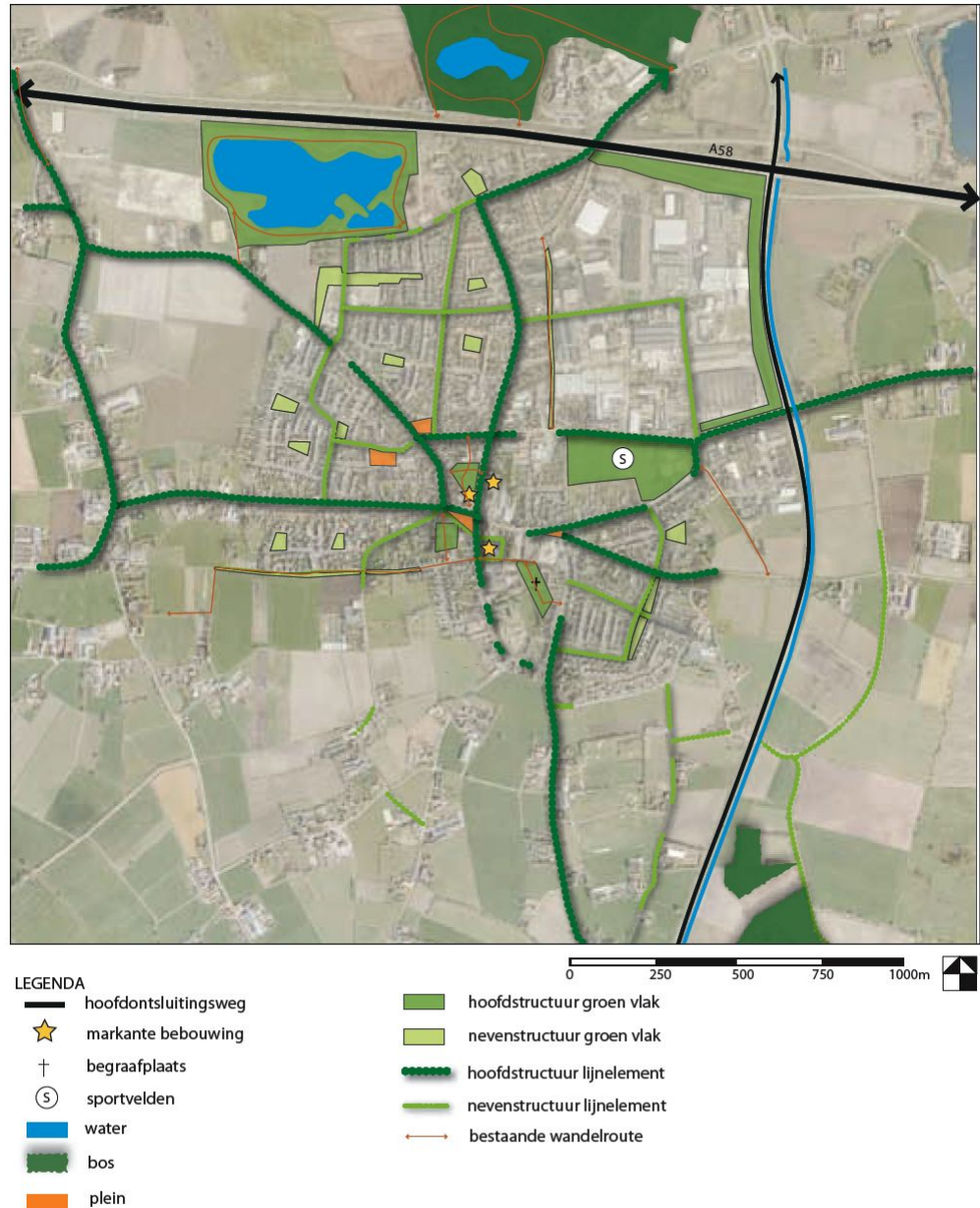
3.2.6.1 Karakteristiek Gilze

De kern Gilze heeft een zichtbare relatie met het landschap. De ontstaansgeschiedenis en de ontwikkeling van de kern zijn hiermee nauw verbonden. Gilze is ontstaan als kransakkerdorp. Rondom het centrale esdorp met de kerk ligt een aantal kleinere gehuchten zonder kerk. Daartussen lagen de akkers, richting de beekdalen overgaand in weidegronden. Op de hogere gronden ontstonden door overmatige begrazing heidevelden die begin 20^{ste} eeuw bebost zijn.

Rond de oude kern van Gilze ontwikkelden zich de gehuchten Verhoven, Biestraat, Horst, Bolberg, Weilenseind, Vossenbergh, 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. Tot dit patroon behoren:

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

De provinciale weg (Langenbergseweg) en de snelweg A58 sluiten aan op deze ontsluitingsstructuur. Deze wegen vormen de huidige oost- en noordgrens van de kern. De ontwikkeling van Gilze vond in eerste instantie plaats langs de uitwaaiierende wegen van het sterpatroon. De oude boerderijen en andere historische panden langs deze wegen laten dit nu nog zien.



Afbeelding 9: Huidige groenstructuur Gilze

In deze bebouwingslinten treffen we nu nog de meeste winkelvoorzieningen en belangrijkste sociale voorzieningen aan. Met name na 1945 zijn tussen de oude linten diverse planmatige in- en uitbreidingen gerealiseerd. Het historische groen van het Mollebos en de Pastorietuin is hierbij behouden. Ook diverse diepe, groene achtertuinen achter de bebouwingslinten zijn behouden en bepalen nu nog het dorpse, groene beeld. Enkele pleinen zijn in de dorpsstructuur opgenomen (Bisschop de Vetplein, Steenakkerplein, parkeerplaats sporthal, Heuvel)

Zuidelijk van de kern is nog het kleinschalige landschap aanwezig, dat voor bewoners alle mogelijkheden biedt het landschap in te trekken. In de toekomst vindt in deze richting uitbreiding van de kern Gilze plaats. De westelijke rand is soms hard, doordat woningen met de rug naar het landschap staan en deze overgang zeer abrupt is. Verbindingen en zichtrelaties met de open Strijpakkers ontbreken.

Aan de noordzijde ligt het grootschalige groengebied *Water aan de Warande* aan de A58. Een groene geluidswal schermt de A58 af. Naast dit groengebied heeft de gemeente het nieuwe sportpark Verhoven gerealiseerd. Het huidige sportpark, dat nu centraal in de kern ligt, krijgt een woonbestemming (plan Achter de Hoven). Aan de oostzijde van de kern krijgt het nieuwe bedrijvenpark Midden-Brabant Poort vorm. De provinciale weg en de Groote Leij scheiden dit bedrijvenpark van het bestaande bedrijventerrein De Broekakkers.

3.2.6.2 Huidige groenstructuur

De huidige groenstructuur is opgebouwd uit diverse onderdelen. In het centrum zijn diverse groenvoorzieningen aanwezig die elk op hun eigen wijze een bijdrage aan het groenbeeld leveren. Rondom de kerk staan diverse oude bomen die samen met de kerk een fraai beeld vormen. Kenmerkend voor het Bisschop de Vetplein is de omlijsting met lindes en platanen. Het park Mollebos is met name uniek door de vele oude bomen. Het heeft een belangrijke verblijfsfunctie centraal in de kern. Ook het semiopenbare groen van de voormalige pastorietuin kan als verblijfsplek fungeren. Doordat een hek om de tuin staat en een parkeerplaats het zicht op de tuin ontnemt trekt dit groen minder bezoekers aan. Diverse soorten fauna zoals spechten en vleermuizen gebruiken deze tuin als rust- en verblijfsplaats.

De groenstructuur langs de meeste oude bebouwingslinten in Gilze is recentelijk nog vernieuwd. Hierbij is een groenstructuur gekozen die past bij het historische dorpskarakter van deze wegen. Vaak zijn lindes of esdoorns toegepast in een plantvak met een beukenhaagje. Door de consequente toepassing van deze soorten is een duidelijk beeld ontstaan van wat de historische wegen zijn.

Langs de Nieuwstraat is een tweezijdige structuur aanwezig van lindes. Daarnaast is de pleksgewijze toepassing van leilindes karakteristiek. De totale structuur sluit aan bij de beschikbare ruimte en vervult de gewenste functie als begeleiding van een ontsluitingsweg. Een op sommige plaatsen onderbroken boomstructuur van volwassen haagbeuken en eiken begeleidt de Ridderstaat. De onderbeplanting is verouderd en geeft onder andere door de verspringingen van de plantvakken in het wegprofiel een onrustig beeld.

Kenmerkend voor de oude bebouwingslinten in het dorp zijn de diepe tuinen die daar achter liggen. Deze diepe tuinen zijn privégroen en dragen voor een groot deel bij aan een aantrekkelijk beeld. Het Hippelpad vormt een groene buffer tussen bedrijventerrein De Broekakkers en de bebouwing aan de Nieuwstraat.



Kenmerkend voor het Mollebos zijn de vele bomen die het park een besloten karakter geven



Laanstructuren begeleiden diverse ontsluitingsstructuren vanuit het centrum

3.2.6.3 Gewenste groenstructuur

De huidige groenstructuur biedt diverse waardevolle elementen die behouden dienen te blijven. De status van deze structuren is in de gewenste groenstructuur beschreven. Daarnaast zijn er diverse mogelijkheden de groenstructuur te versterken.

Behouden historisch groen centrum, benutten kansen inbreiding

Het historische groen in het centrum is bepalend voor de *identiteit* van de kern. Groenelementen die hierin beeldbepalend zijn, zijn onder andere de oude bomen rond de kerk, in het Mollebos en in de Pastorietuin. Deze elementen dienen daarom behouden te blijven.

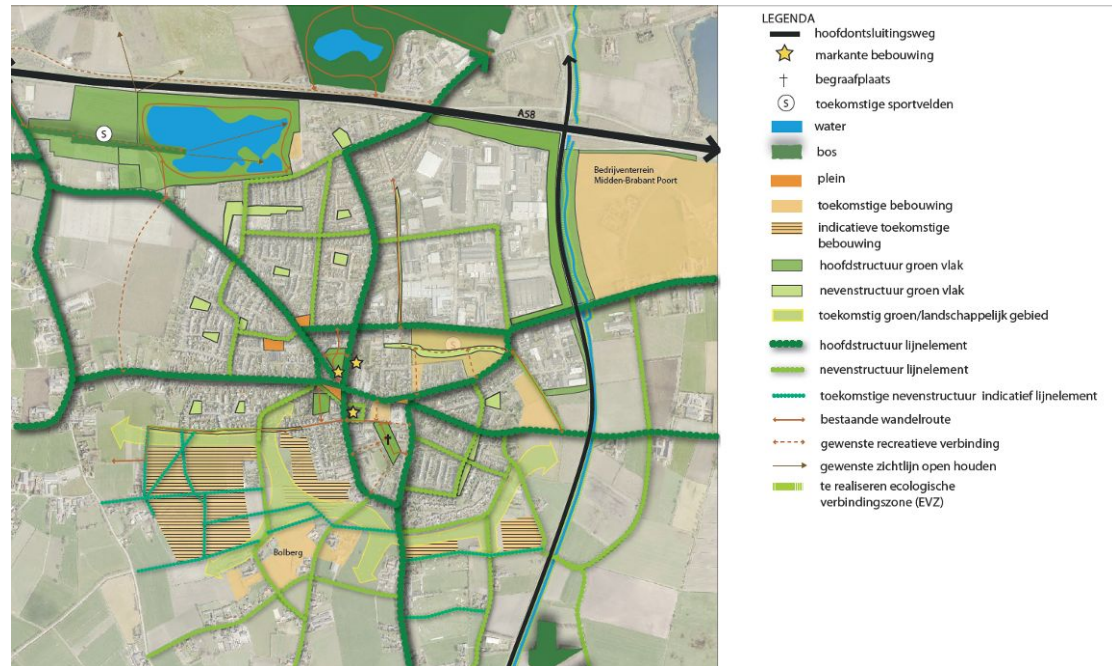
De pleinen in en rondom het centrum hebben op dit moment een wisselende uitstraling. De bomen op alle pleinen moeten op termijn het beeld bepalen. Deze dienen de mogelijkheid te krijgen om tot monumentale bomen uit te groeien.

De ontwikkelingsplannen voor het plangebied "Achter de Hoven" sluiten duidelijk aan 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 dorpse uitstraling te behouden zijn in het plan Achter de Hoven groenzones van voldoende omvang opgenomen, waarin diverse functies zijn samengebracht.

Om de *functionaliteit* te vergroten kan de toegankelijkheid en bruikbaarheid voor de diverse doelgroepen plaatselijk verbeterd worden. Met name de semi-openbare voormalige pastorietuin biedt hiervoor mogelijkheden. Maar ook in het Mollebos is het in de toekomst van groot belang om de diverse gebruikersgroepen (kinderen, jongeren, ouderen) een plek te geven, zodat zij gezamenlijk kunnen blijven genieten van dit prachtige groene dorpshart.

Begeleiding (historische) wegenstructuur versterken

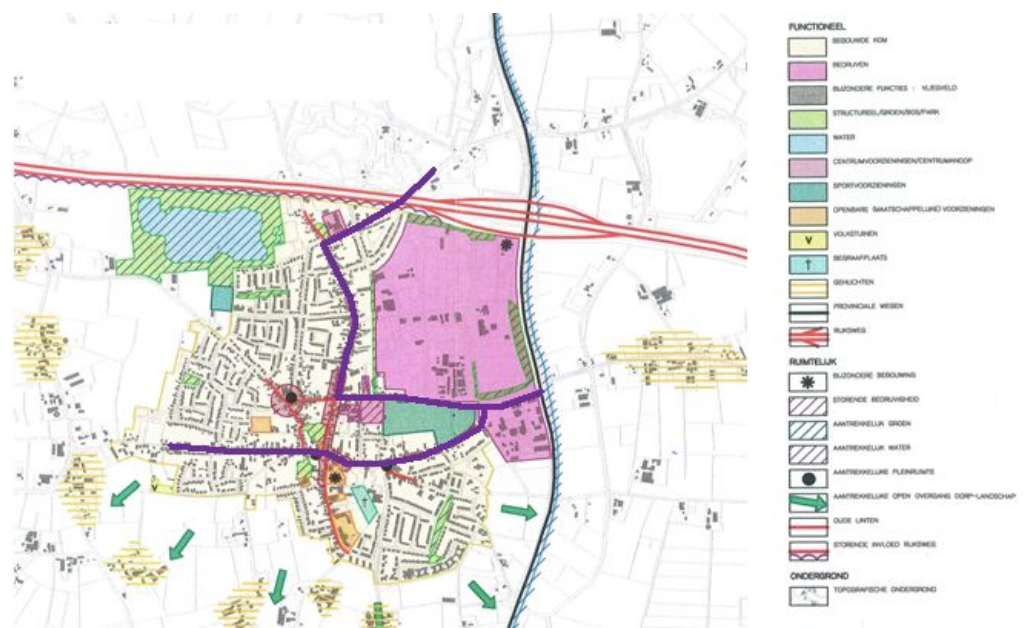
De uitwaaierende, stervormige wegenstructuur is bepalend voor de *eigenheid* van Gilze. De boomstructuren langs deze wegen *verbinden de kern met het buitengebied*. Ook het groen in de ruime particuliere tuinen achter deze linten draagt hieraan bij en moet daarom behouden blijven. Door herprofilering van enkele straten hebben deze een herkenbare inrichting gekregen met ruimte voor een één- of tweezijdige boomstructuur. Het straatprofiel van de Kerkstraat biedt mogelijkheden deze inrichting ook hier door te zetten. In diverse straten is de structuur op dit moment afwezig / onvolledig. Daarom is het gewenst deze structuren te versterken of opnieuw aan te brengen.



Afbeelding 10: Gewenste groenstructuur Gilze (bron: gemeente Gilze en Rijen)

3.2.7 Verkeersstructuur

De oude linten bepalen in belangrijke mate de verkeersstructuur van Gilze. Betreffende linten vormen de ruimtelijke dragers van het dorp. De oude linten worden gevormd door de Oranjestraat- Bisschop de Vetplein -Raadhuisstraat-Aalstraat die van west naar oost loopt met als knooppunt het Bisschop de Vetplein, de Ridderstraat en korte Wagenstraat met als knooppunt het Steenakkerplein, De Molenstraat met als knooppunt De Heuvel en de Nieuwstraat-Kerkstraat die van noord naar zuid loopt met als knooppunt het Bisschop de Vetplein. In onderstaande afbeelding is de ruimtelijke en functionele structuur van Gilze opgenomen, waarvan het plangebied deel uitmaakt.



Afbeelding 11: ruimtelijke en functionele structuur Gilze

3.3 Bodem

In de gemeente Gilze en Rijen komt een aantal bodemsoorten voor. In het grootste deel van de gemeente liggen podzolgronden. Dit zijn oorspronkelijk arme, vaak zandige gronden waar door uitspoeling van de humuslaag een in- en uitspoelingslaag in de ondergrond in ontstaan, de zogenaamde A- en B-horizont.

Op de gronden waar geen uitspoeling heeft plaatsgevonden, werd vaak stuifzand gevonden. Op het grondgebied van de gemeente betreft dit Nerhoven en de Heiningen. Deze erg arme gronden worden vaaggronden genoemd en in deze gebieden zijn dat duinvaaggronden.

De gronden langs de diverse beken in dit gebied bestaan uit lemig zand of lemige klei. Daarnaast ontvangen zij ijzerrijke kwel uit de hoger gelegen delen. Hierdoor ontstaan de zogenaamde beekeerdgronden. Deze gronden werden als weidegrond in gebruik genomen.

3.4 Waterhuishouding

Beleid

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.

Oppervlaktewater

De structuur van het oppervlaktewatersysteem in de gemeente Gilze en Rijen wordt in hoge mate bepaald door een rug van relatief hoog gelegen gronden die de afvoer van het oppervlaktewatersysteem in tweeën splitst. Van zuidzuidoost naar noordnoordwest liggen op deze hoge rug het bosgebied Hooge Heide, de bebouwde kom van Gilze, het vliegveld Gilze-Rijen met de Molenschotse Heide en de Boswachterij Dorst. Rijen ligt op de overgang van de hoge gronden aan de westkant en het laaggelegen gebied aan de oostkant.

Het afwateringsgebied aan de westkant van de waterscheiding behoort grotendeels tot het stroomgebied van de Gilzewouwerbeek, die ten zuiden van Gilze ontspringt, en de Molenleij die ten oosten van Molenschot begint. Het afwateringsgebied is een deelstroomgebied van de Mark. Westelijk van de gemeentegrens, aan de oostkant van Breda, mondt de Gilzewouwerbeek uit in de Molenleij. Deze watert op zijn beurt af op de singel rond Breda. Plaatselijk binnen de gemeente Gilze en Rijen hebben deeltrajecten van deze hoofdwatergangen andere benamingen zoals Grote Wouwer Lei, Voortjes Lei en Langereitse

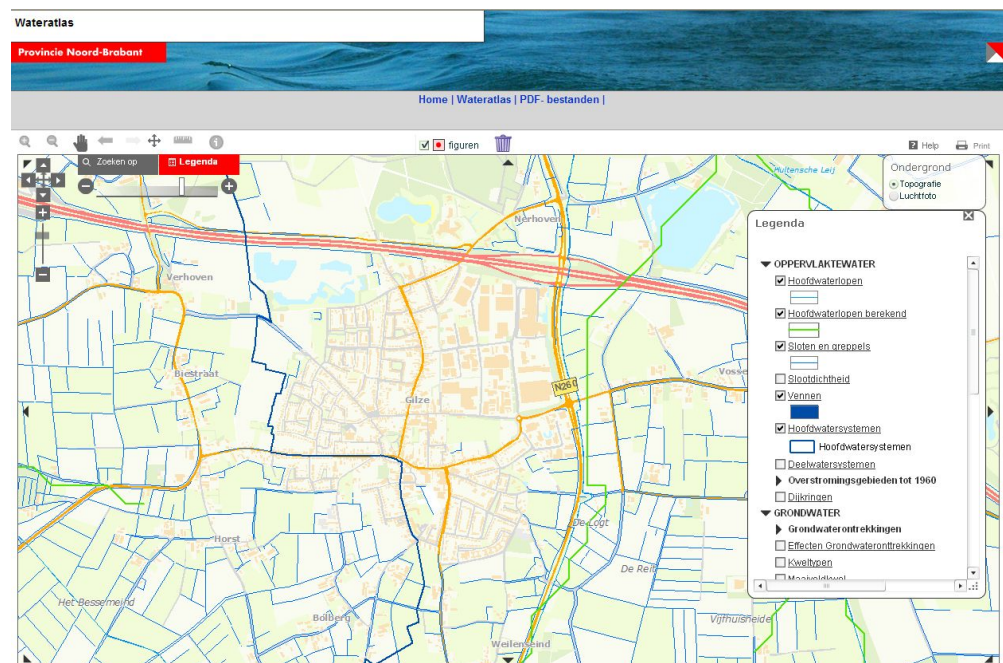
Lei in het geval van de Gilzewouwerbeek en Molenschotse Broeklei in het geval van de Molenleij.

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. In onderstaande afbeelding zijn de relevante ruimtelijke eenheden in het kader van water opgenomen.

Grondwater

Door het gebied loopt ter plaatse van de eerder genoemde hoge rug van zuidzuidoost naar noordnoordwest de Gilze en Rijen Storing. Dit is een breukvlak waarlangs bodemlagen langs elkaar zijn verschoven. Dit breukvlak is binnen het plangebied bijna overal slecht tot ondoorlatend. Met betrekking tot de bodemopbouw zijn dan ook twee geohydrologische deelsystemen binnen het gebied van de gemeente te onderscheiden. Westelijk van de voornoemde breuk liggen redelijk goed doorlatende dekzanden van de Formatie van Twente op slecht doorlatende lagen van de Formatie van Tegelen en Kedichem.

De slecht doorlatende lagen bestaan uit leem en klei. De Formatie van Twente is ter plaatse van de hoog gelegen bosgronden enkele meters dik en ontbreekt grotendeels in het lager gelegen landbouwgebied. De Formatie van Tegelen en Kedichem is bij benadering 50 meter dik en bepaalt dan ook in belangrijke mate de hydrologie in het westelijk deelgebied.



Afbeelding 12: hoofdwaterstructuur plangebied en omgeving (bron: wateratlas, Provincie Noord-Brabant)

Oostelijk van de Gilze-Rijen Storing en in het plangebied ligt een vrij dik watervoerend pakket (Formaties van Sterksel en/of Veghel) op de eerder genoemde slecht doorlatende lagen van Formatie van Tegelen en Kedichem (bij benadering 50 meter dik). Het watervoerend pakket is zo'n 25 meter dik, bestaat uit grof zand en grind en begint vaak al op zo'n meter beneden maaiveld. Op het watervoerend pakket ligt een vrij dun laagje wat lemiger en fijner zand behorende tot de Nuenen groep.

In het kader van het opgestelde structuurplan voor de Structuurplangebieden van Gilze heeft op 22 juni 2005 overleg plaatsgevonden met het Waterschap Brabantse Delta. Volgens het waterschap zijn er geen noemenswaardige problemen met het beheer van het watersysteem in Gilze.

Nieuwe ontwikkelingen

Het waterschap heeft als beleid dat nieuwe ontwikkelingen waterneutraal moeten worden uitgevoerd, waarbij zoveel mogelijk moet worden gestreefd naar het behoud of herstel van de natuurlijke waterhuishoudkundige situatie. Het toekomstige watersysteem moet hierbij voldoen aan beleidsregel hydraulische randvoorwaarden van het waterschap (vastgesteld 1 mei 2009). Hierin is ondermeer de voorkeursvolgorde van compenserende maatregelen aangegeven bij nieuwe ontwikkelingen: infiltreren, vasthouden en afvoeren.

Bij nieuwe ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak toeneemt met meer dan 2.000 m² en er geloosd wordt op oppervlaktewater is er conform het beleid van het waterschap een retentievoorziening vereist, waarbij het hemelwater vanuit de retentie gedoseerd geloosd moet worden.

Bij nieuwe ontwikkelingen moet het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen voorop staan waarbij uitlopende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC niet moeten worden toegepast. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie. Er vindt nog nader overleg plaats met het Waterschap in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro voor het bestemmingsplan Centrumgebied Gilze.

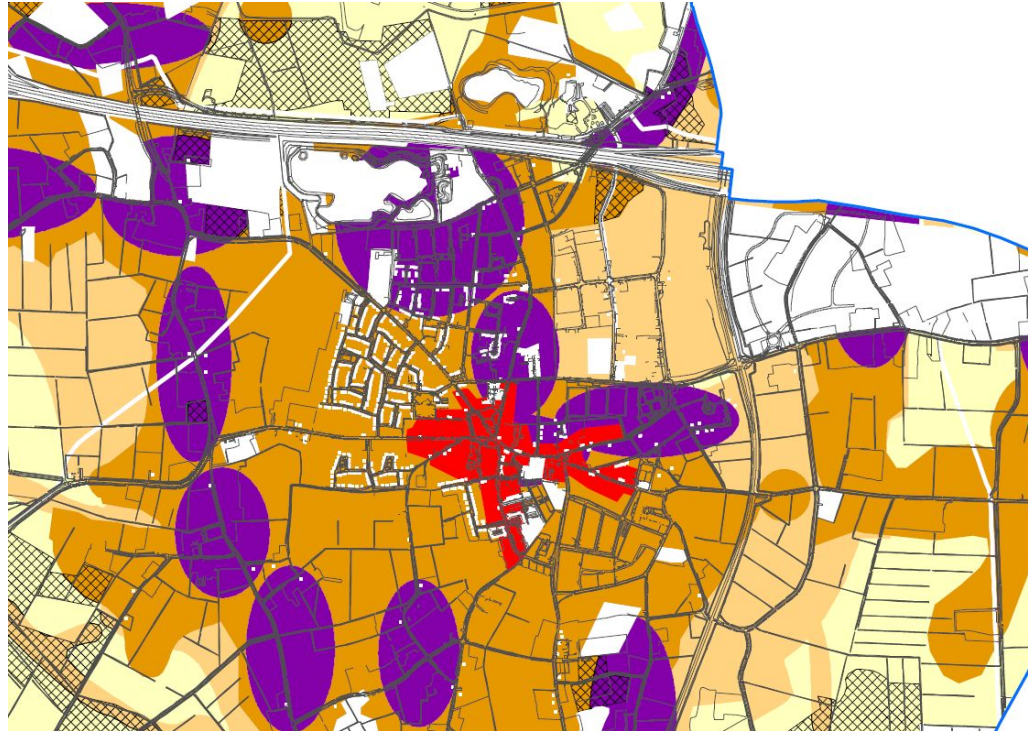
3.5 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

De raad van de gemeente Gilze en Rijen heeft op 26 april 2011 het beleidsplan archeologische monumentenzorg en beleidskaart vastgesteld. Het beleidsplan geeft inzicht in de gemeentelijke verantwoordelijkheden en bevoegdheden ten aanzien van het archeologische erfgoed en formuleert op hoofdlijnen de beleidsuitgangspunten ten aanzien van behoud en beheer van dit erfgoed. Het archeologiebeleid zorgt er voor dat de gemeente keuzes op het gebied van archeologie inhoudelijk kan beargumenteren en helder kan maken voor alle betrokkenen. Het document bevat naast het plan ook een beleidskaart en toelichting.

De gemeente wil met dit nieuwe beleid meer maatwerk leveren door te beschermen waar nodig en vrij te laten waar de kans op archeologische vondsten kleiner is. Het nieuwe beleid maakt onderscheid in gebieden met hogere en met lagere verwachtingswaarden. De waardenkaart (beleidskaart) is opgesteld aan de hand van feitelijke bodemgegevens over het grondgebied van de gemeente. Afhankelijk van de verwachtingswaarde wordt het beleid versoepeld of juist aangescherpt. In zijn algemeenheid heeft de gemeente meer activiteiten vrijgesteld van archeologisch onderzoek.

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



Afbeelding 13: uitsnede plangebied uit archeologische Beleidskaart (15 oktober 2010)

Cultuurhistorie

Volgens het streekplan maakt het plangebied en de directe omgeving geen onderdeel uit van de aangewezen historisch landschappelijke vlakken met hoge en zeer hoge waarden. Het plangebied is geen aangewezen Belvédèregebied.

In Gilze bevinden zich cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, gemeentelijke en rijksmonumenten (bron: Heemkring Molenheide). Binnen het plangebied zijn dit:

- Waterput Bisschop de Vetplein;
- Bisschop de Vetplein 4 (Gemeentelijk monument);
- Bisschop de Vetplein 5;
- Bisschop de Vetplein 10;
- Bisschop de Vetplein 1/ Nieuwstraat 1;
- Bisschop de Vetplein 9;
- Bisschop de Vetplein 13 (Rijksmonument);
- Kerkstraat 103 (Gemeentelijk monument);
- Kerkstraat 105 (Gemeentelijk monument);
- Kerkstraat 116 (Gemeentelijk monument);
- Korte Wagenstraat 4;
- Korte Wagenstraat 8;
- Korte Wagenstraat 22;
- Lange Wagenstraat 9;
- Lange Wagenstraat 21;
- Nieuwstraat 20 (Rijksmonument);
- Nieuwstraat 22 (Rijksmonument);
- Nieuwstraat 50;
- Nieuwstraat 56;
- Nieuwstraat 58;
- Nieuwstraat 72;
- Nieuwstraat 13 (Gemeentelijk monument);

- Nieuwstraat 21;
- Nieuwstraat 27;
- Nieuwstraat 29;
- Nieuwstraat 31;
- Nieuwstraat 45 en;
- Nieuwstraat 53.

De cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, gemeentelijke en rijksmonumenten binnen het plangebied zijn op de verbeelding aangeduid en in de regels is er een regeling voor opgenomen.

Het rapport 'Uitgebreide beschrijving van historische panden en objecten van Gilze' is als bijlage 2 bij dit bestemmingsplan gevoegd.

3.6 Netwerken

Kabels en leidingen

De (kleinere) nutsvoorzieningen, zoals transformatorhuisjes, kabelkasten en rioolinstallaties zijn niet afzonderlijk geïnventariseerd en bestemd, maar algemeen geregeld door het opnemen van nutsvoorzieningen in de doeleindenomschrijving en de omvang ervan te beperken in de bouwregels.

Binnen het plangebied zijn geen kabels, leidingen en straalpaden van zodanige importantie aanwezig, dat deze bij de planvorm betrokken dienen te worden c.q. afzonderlijk in het plan opgenomen dienen te worden. Een straalpad is een voorziening voor het transport van signalen tussen zender en ontvanger voor bijvoorbeeld radio en TV. Gebruikers van een dergelijke voorziening zijn KPN en het ministerie van Defensie.

3.7 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.

Hierna wordt ingegaan op de beperkingen van de bouwhoogte en de ligging van het plangebied in diverse geluidzones en een munitiezone.

3.7.1 IHCS

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

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan Centrumgebied Gilze zijn de relevante luchtvaartverkeerszones opgenomen in de verbeelding. Door middel van de opgenomen gebiedsaanduidingen kan in die delen van het plangebied waar bouwhoogtebeperkingen gelden, in afwijking van het gestelde in de afzonderlijke bestemmingen, niet hoger worden gebouwd dan volgens de gebiedsaanduiding is toegestaan.

4 Realiserings- en uitvoeringsaspecten

4.1 Geluid

In de omgeving van de kern Gilze zijn diverse bronnen aanwezig die potentiële geluidhinder kunnen veroorzaken. Het betreft het vliegveld en de wegen.

Wegverkeer

Bij de voorbereiding van de vaststelling van een bestemmingsplan dient op grond van het bepaalde in de Wet geluidhinder een akoestisch onderzoek plaats te vinden naar de invloed van het wegverkeerslawaai op woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen.

Aangezien het onderhavige bestemmingsplan een conserverend plan is (er vinden geen nieuwe ontwikkelingen plaats), is de regeling van afdeling 2 van hoofdstuk VI (nieuwe situaties) Wet geluidhinder niet van toepassing. Lid 3 van artikel 76 Wet geluidhinder bepaalt immers 'Indien op het tijdstip van de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan een weg reeds aanwezig of in aanleg is, gelden het eerste en tweede lid niet met betrekking tot de daarbij in het plan of in de zone van betreffende weg opgenomen woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidgevoelige terreinen, die op dat tijdstip reeds aanwezig of in aanbouw zijn'. Een akoestisch onderzoek is derhalve niet nodig.

Vliegverkeer

De vliegbasis Gilze-Rijen heeft een geluidsinvloed, die wordt uitgedrukt in Kosteneenheden (Ke). Binnen deze geluidsbelaste gebieden gelden beperkingen inzake gebruiks- en bouwingsmogelijkheden. Het plangebied is niet gelegen binnen de Ke-contouren.

4.2 Lucht- en geurkwaliteit

Bijdrage van het plan

Projecten die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan het wettelijk kader. In de bijlage van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' (luchtkwaliteitseisen) is aangegeven dat de invloed van een woonwijk met 1.500 woningen binnen de 3% grens valt en dus voldoet aan het begrip NIBM. In het bestemmingsplan Woongebied Gilze worden geen nieuwe ontwikkelingen opgenomen, derhalve is het bestemmingsplan aan te merken als een ontwikkeling die 'niet in betekenende mate (NIBM)' bijdraagt. Het effect van het plan is hiermee getoetst aan de Wet milieubeheer.

In de nabijheid van wegen kan sprake zijn van lokale luchtverontreiniging. Deze luchtverontreiniging kan negatieve effecten op de gezondheid hebben. Bij nieuwe gevoelige functies langs wegen mag er geen sprake zijn van een overschrijding van de grenswaarde zoals opgenomen in het Besluit luchtkwaliteit. Een dergelijke overschrijding kan beperkingen opleggen voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Het terugdringen van de invloed van het verkeer op de Brabantse luchtkwaliteit krijgt in de komende jaren extra aandacht.

Het plangebied bestaat hoofdzakelijk uit wonen, detailhandel, maatschappelijke voorzieningen en bedrijven. De lokale luchtkwaliteit wordt hoofdzakelijk beïnvloed door de A58 en enkele hoofdontsluitingswegen. De hinder van de woonstraten binnen het plangebied is, vanwege de lage verkeersintensiteiten, marginaal. Met dit nieuwe beheerplan is geen relevante wijziging in de luchtkwaliteit te verwachten.

In het licht van een goede ruimtelijke ordening is het verstandig dat de gemeente verder kijkt dan alleen haar juridische verplichtingen op basis van de Wet milieubeheer. Het is zinvol ook de heersende luchtkwaliteit in ogenschouw te nemen uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening. Op basis van de landelijk beschikbare GCN-waarden (Grootschalige Concentratiekaarten Nederland) kan gesteld worden dat de jaargemiddelde achtergrondconcentratie in 2010 voor stikstofdioxide (NO₂) 21,1 microgram per kubieke meter lucht bedraagt en voor fijn stof (PM₁₀) is dit 25,1 microgram per kubieke meter.).

Overschrijdingen van overige stoffen komen in Nederland slechts in exceptionele gevallen voor. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de luchtconcentraties ruim voldoen aan de normering Wet milieubeheer onderdeel luchtkwaliteit (grenswaarde voor stikstofdioxide en fijn stof bedragen 40 microgram per kubieke meter, te bereiken in 2015 respectievelijk in 2011). Vanuit oogpunt van de Wet ruimtelijke ordening en Wet milieubeheer in relatie tot luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor het bestemmingsplan Woongebied Gilze.

Geurhinder agrarische bedrijven

Binnen en in de nabijheid van het plangebied zijn geen agrarische bedrijven met een geurcontour gelegen.

4.3 Wet milieubeheer

Binnen en in de nabijheid van het plangebied bevinden zich diverse bedrijven (zie paragraaf 3.1.6). Een aantal bestaande bedrijven in de nabijheid van het plangebied valt onder milieucategorie 3 en is van invloed op onderhavig bestemmingsplan. Deze zijn onderstaand weergegeven.

Naam	Straatnaam	Huisnr.	Cat.	SBI code	Soort bedrijf/ melding	Grootste afstand in meters
Ortec Seating Solutions BV	Vloeveld	8	3.2	310	Bouw en hout	30
Cmie	Vloeveld	10	2	4662	Metaalverwerking	30
Hacas	Vloeveld	11	3.1	4941	Opslag-transport	100
Topper Europe B.V.	Vloeveld	16	3.2	2841	Vervaardiging van, gereedschapswerktuigen voor metaalbewerking	100
Bekkers	Den Bulk	13	4.1	29201	Metaalverwerking	100

4.3.1 Bedrijven en milieuzonering

Beleidskader

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 drukke woonwijken, gemengde en landelijke gebieden. Het bestemmingsplangebied kan door de aanwezigheid van een drukke weg en bedrijven gekarakteriseerd worden als een gemengd gebied. Een overschrijding van de wettelijke norm (qua geluidsbelasting, stof, geur en gevaar) is echter niet toelaatbaar.

Bedrijven zijn in de VNG-publicatie ingedeeld in categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies. Het betreft voor het plangebied de laagste categorie:

- 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.

N.B.: Deze bovenstaande afstandscontouren worden in bijna alle gevallen door het milieu-aspect geluid bepaald.

Bedrijfsinformatie

De gemeente Gilze en Rijen heeft in het kader van de gebiedsinventarisatie in een vroegtijdig stadium een overzicht opgesteld van de zittende bedrijven (zie paragraaf 3.1.6) zodat, rekening houdend met afstanden tot gevoelige objecten (in dit geval omliggende woningen), een adequate milieucategorie kan worden opgenomen in dit bestemmingsplan.

Op basis van de feitelijke bedrijfsinformatie en bekende gegevens is een overzicht opgesteld van de huidige gevestigde bedrijven en hun milieucategorie ingedeeld aan de hand van het boekwerk 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG).

Bestemmingsplan

Voor het bestemmingsplan Centrumgebied Gilze is voor de drie bedrijven die in het plangebied gelegen zijn een milieucategorie indeling opgesteld. Rekeninghoudend met de bedrijfsfunctie en de directe omgeving zijn maximale bedrijfs categorieën per perceel bepaald. In de regels van het bestemmingsplan is bepaald dat op alle percelen met de bestemming Bedrijf, bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan tot maximaal categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Maatbestemming

De huidige bedrijven zijn geïnventariseerd op milieucategorie. Een deel van die bedrijven past zonder meer binnen de uitgangspunten van de hiervoor genoemde milieuzonering. De overige bedrijven, die in de oude regeling passen, mogen nu op grond van het overgangsrecht blijven functioneren. Deze bedrijfspercelen hebben een zogenaamde 'maatbestemming' gekregen waarbij de huidige bedrijfsactiviteiten mogen worden voortgezet. Bij eventuele beëindiging van de betreffende bedrijfsactiviteit zijn bedrijfsactiviteiten uit de ter plaatse toelaatbare categorie toegestaan.

De bedrijven met een zwaardere categorie aanduiding (meer dan 2) worden niet onder het overgangsrecht geplaatst. Zoals aangegeven is het maatwerk. Bestaande bedrijven mogen blijven zitten maar bij vertrek is er ruimte voor eenzelfde bedrijf of bij wijziging ervan alleen ruimte voor een bedrijf binnen de toegestane categorie (1 of 2 dus).

4.3.2 Bedrijvenlijst

De als bijlage bij deze regels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten is gebaseerd op de categorale bedrijfsindeling uit de herziene uitgave van de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (Vereniging van Nederlandse gemeenten; editie 2009).

Naast de omschrijving van de bedrijfstypen is in deze Bedrijvenlijst (in de kolom "CATEGORIE") aangegeven tot welke milieucategorie een bepaald bedrijfsactiviteit wordt gerekend, alsmede (in de kolom "GROOTSTE AFSTAND") welke zogenaamde grootste afstand in meters daarvoor geldt. Dit is de indicatie van de minimale afstand die in beginsel van een dergelijk bedrijf tot een rustige woonwijk aangehouden dient te worden. Al naar gelang de aard van de bedrijvigheid, varieert de aan te houden grootste afstand, bijvoorbeeld van 30 meter bij milieucategorie 2, tot 50 meter en 100 meter bij milieucategorie 3.1 en 3.2.

Doordat bij de milieucategorisering uitgegaan moet worden van gemiddelden, dienen de in de Staat van Bedrijfsactiviteiten genoemde afstanden niet als vaststaande normen, maar als indicaties te worden gehanteerd. Voor het bestemmingsplan Centrumgebied Gilze is bedrijvigheid tot maximaal milieucategorie 2 toegestaan. Bij de planopzet is uitgegaan van de bestaande bedrijvigheid.

4.3.3 Overige functies

4.3.3.1 Bedrijfswoningen

Binnen de bestaande bedrijfsfuncties is één bedrijfswoning geïnventariseerd bij het bedrijf aan de Lange Wagenstraat 19. Nieuwe bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

4.4 Externe veiligheid

Het bestemmingsplan Centrumgebied Gilze is een beheerplan en kent geen inrichtingen binnen het plangebied die met zodanig grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen werken dat deze een potentieel extern veiligheidsknelpunt opleveren. Derhalve kan worden volstaan met een korte beschrijving van de externe veiligheid in de bestaande situatie.

Algemeen

Binnen het plangebied is de hoofdbestemming centrum en wonen. De bedrijven die in het plangebied en de directe omgeving aanwezig zijn, werken niet met zodanig grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen dat deze een potentieel extern veiligheidsknelpunt opleveren.

Provinciale risicokaart

Op grond van de provinciale risicokaart (www.risicokaart.nl) liggen er in het plangebied kwetsbare objecten maar geen relevante risicovolle inrichtingen.

Kwetsbaar object publieksverblijf

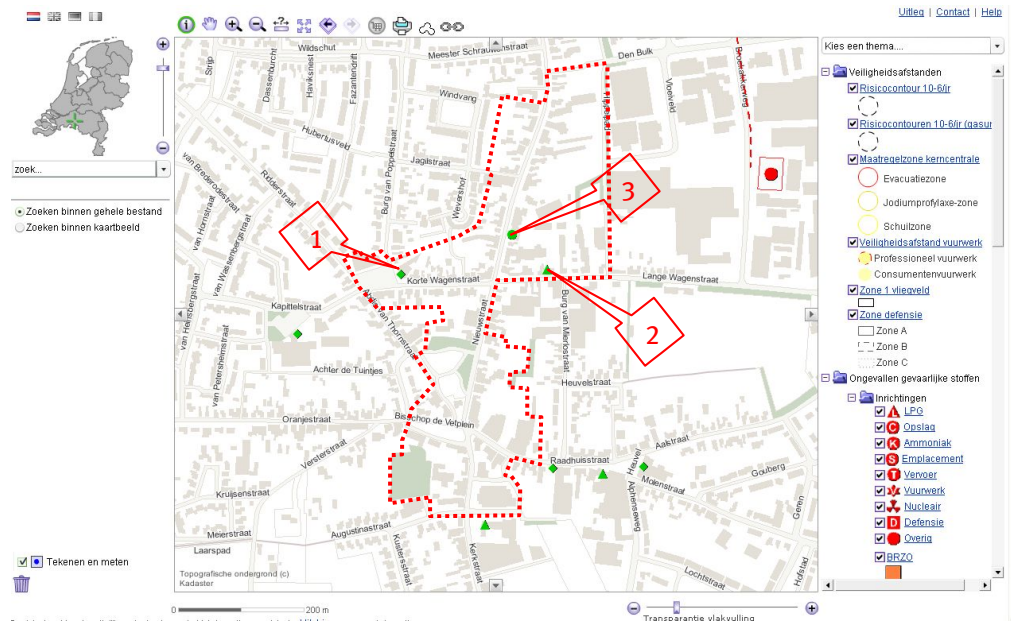
1. Stapperij de Harlekijn, cafés, discotheek, restaurant, 250 - 500 personen.

Kwetsbaar object onderwijsinstelling

2. Kinderdagopvang Spetters, kinderdagverblijf.

Kwetsbaar object hotel/pension

3. Hotel Restaurant de Kronen, hotel > 50 personen.



Afbeelding 14: Overzicht provinciale risicokaart (bron: www.risicokaart.nl)

A58

Langs de autosnelweg A58 geldt geen plaatsgebonden risico ter hoogte van de gemeente Gilze en Rijen, maar wel een groepsrisico. Het groepsrisico¹ kan alleen bepaald worden door risicoberekeningen; dit kan gevolgen hebben voor ruimtelijke ontwikkelingen tot ongeveer 300 meter vanaf de weg. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van deze weg. Het groepsrisico van de A58 is derhalve niet van invloed op het plangebied. Het plan hoeft het groepsrisico voor het transport over de A58 niet te verantwoorden.

Doorwerking in het bestemmingsplan

Vanuit externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor het bestemmingsplan Centrumgebied Gilze.

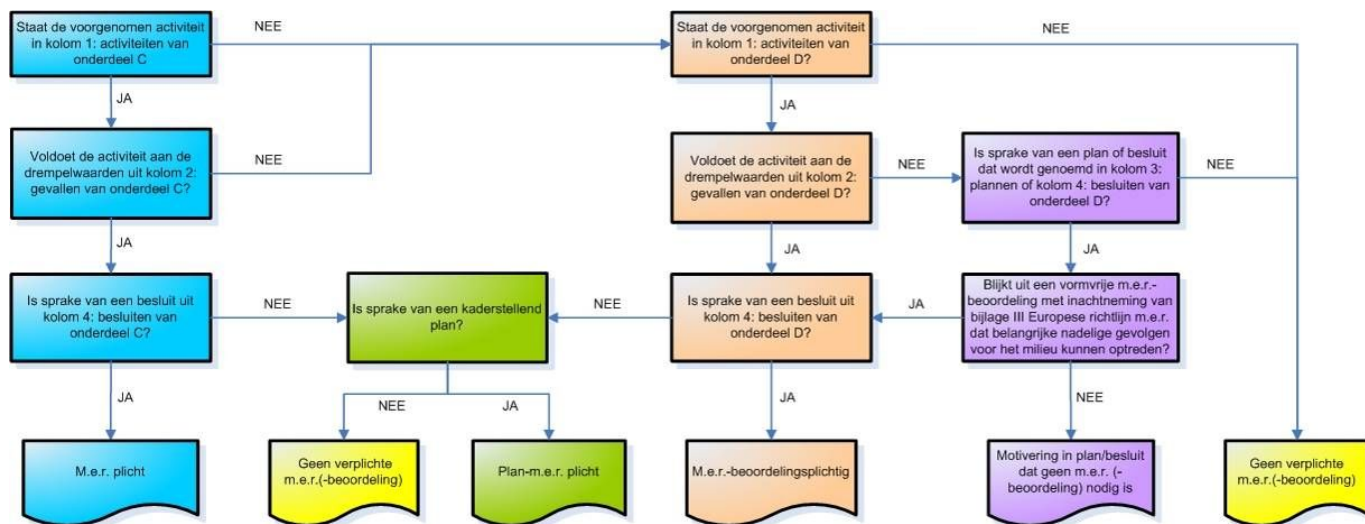
Voor het gehele bestemmingsplangebied geldt dat nieuwe Bevi-inrichtingen uitgesloten worden. Dit sluit aan bij de beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente waarin verwoord staat dat risicovolle bedrijven niet in woonwijken worden toegelaten en alleen zijn toegestaan op daarvoor aangewezen terreinen. Met behulp van planregels in het bestemmingsplan wordt de uitsluiting van Bevi-inrichtingen geregeld.

4.5 MER-beoordeling

Per 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd. De belangrijkste wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarde in onderdeel D. Dit betekent dat voor activiteiten die genoemd staan in het Besluit m.e.r. (bijvoorbeeld woningbouw, kantoren, bedrijven, recreatie, etc.), maar onder de gestelde indicatieve drempelwaarden zitten toch een beoordeling of sprake is van mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen. Deze beoordeling heeft een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Inhoudelijk is deze beoordeling gelijk aan een m.e.r.-beoordeling (die uitgevoerd moet worden bij activiteiten uit onderdeel D die wel boven de drempelwaarden zitten), maar er gelden geen procedurele verplichtingen aan, behalve dat het opgenomen moet worden in de toelichting van het betreffende besluit.

1. Groepsrisico (GR) = de cumulatieve kans per jaar dat tenminste een aantal omwonenden langs een spoor slachtoffer wordt van een ongeval.

Om te bepalen of een activiteit m.e.r.-plichtig, m.e.r.-beoordelingsplichtig of vormvrij m.e.r.-beoordelingsplichtig kan onderstaand schema gebruikt worden. Het voorliggende ruimtelijke plan heeft een conserverend karakter. Conserverend betekent dat de bestaande, feitelijke dan wel planologische situatie in het nieuwe bestemmingsplan wordt vastgelegd. De in het bestemmingsplan opgenomen bebouwingsregeling is ontwikkeld ten behoeve van het actualiseren van de bestemmingsplannen, om op die manier te komen tot een eenduidige regeling die in alle nieuwe bestemmingsplannen in Gilze- en Rijen toegepast kan worden. De nieuwe bebouwingsregeling voor met name de bestemming 'Detailhandel' en 'Wonen' is daarbij geüniformeerd en beperkt verruimd ten opzichte van de oude regelingen. Formeel is dus conform onderstaand schema sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordeling. In de toelichting is voor de diverse relevante milieuthema's beschreven wat de milieusituatie is en welke gevolgen er eventueel zijn. Conform de criteria van bijlage III van de Europese richtlijn m.e.r. kan daarom gesteld worden dat de gevolgen van de uniformering van bouwen en gebruiksregels dermate klein zijn, dat belangrijke nadelige milieugevolgen uit te sluiten zijn bij de vaststelling van dit ruimtelijk plan.



Met dit bestemmingsplan worden geen nieuwe activiteiten mogelijk gemaakt. Op basis daarvan kan worden geconcludeerd dat bij de vaststelling van dit bestemmingsplan geen onevenredige nadelige milieueffecten voortkomen die het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling dan wel het doorlopen van de m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

5 Juridische regelgeving

5.1 Inleiding

Het onderhavige bestemmingsplan is één van de bestemmingsplannen, die de komende jaren voor het gehele grondgebied van de gemeente Gilze en Rijen gemaakt gaan worden. Deze ontwikkeling, los van incidenteel noodzakelijke planingrepen, is er op gericht om de gehele gemeente met actuele bestemmingsplanregelingen te bestrijken.

Het bestemmingsplan zal niet voorzien in grootschalige veranderingen in de ruimtelijke en functionele structuur. Niettemin wordt een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk geacht. De geldende plannen zijn namelijk sterk verouderd. Het nieuwe bestemmingsplan heeft tot doel de oude plannen te vervangen door een actuele regeling. Een regeling die past bij het huidige ruimtelijke ordeningsbeleid van de gemeente Gilze en Rijen voor zowel het ruimtelijk als het functioneel beheer van het gebied. Behoud en versterking van de aanwezige kwaliteit en aandacht voor de nodige flexibiliteit zijn uitgangspunten voor het bestemmingsplan.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden, door middel van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en de daarop betrekking hebbende regels, de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden.

5.2 Systematiek van de regels

De gemeente Gilze en Rijen hanteert een bestek waar een bestemmingsplan aan dient te voldoen. Een hulpmiddel wat de gemeente daarbij gebruikt is een standaard opzet voor het maken van regels bij bestemmingsplannen. Elk bestemmingsplan blijft echter maatwerk. De opzet van de regels is gebaseerd op de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2008, versie 2 september 2010). Indien blijkt dat vaststelling niet meer haalbaar is vóór 1 juli 2013 dan zullen de standaarden van 2012 aangehouden worden.

Uiteraard is de mogelijkheid tot het leveren van maatwerk opgenomen, om de specifieke eisen die een gebied stelt aan de bestemmingsplanregeling te kunnen verwerken. Daarnaast is in landelijke standaarden (SVBP2008 en IMRO 2008) vastgelegd welke kleuren, lijnen, symbolen e.d. toegepast worden bij het opstellen van de verbeelding. In de volgende paragraaf worden de gebruikte bestemmingen nader toegelicht. Hieronder wordt een toelichting gegeven op welke wijze 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 aan-, uit- en bijgebouwen;
- Bouwregels voor bouwwerken, niet zijnde gebouwen;
- Eventuele afwijkingen van de bouwregels;
- Gebruiksregels;
- Eventuele afwijkingen van de gebruiksregels;

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

Hoofdstuk 3: Algemene regels

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

- Anti-dubbeltelregel: met deze bepaling wordt beoogd misbruik van de regels door middel van (privaatrechtelijke) wijzigingen in de eigendomsverhoudingen van gronden te voorkomen;
- Algemene bouwregels: dit artikel bevat de bouwregels van algemene bouwwerken die binnen het gehele plangebied kunnen worden opgericht;
- Algemene aanduidingsregels: dit artikel bevat aanduidingen die betrekking hebben op meerdere bestemmingen.
- Algemene afwijkingsregels: het gaat hierbij om een afwijkingsmogelijkheid van de in de regels gegeven maten en percentages met betrekking tot het bouwen, het oprichten van gebouwen van openbaar nut en het in beperkte mate verschuiven van bestemmingsgrenzen;
- Algemene gebruiksregels;
- Algemene wijzigingsregels: het gaat hierbij om een afwijkingsmogelijkheid van de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingsgrenzen.
- Algemene procedureregels

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

In bijlage 1 van de regels zijn parkeernormen opgenomen waar aan voldaan dient te worden bij het oprichten van gebouwen of het veranderen in gebruik. Deze parkeerkencijfers zijn overgenomen uit het Gemeentelijk verkeers- en vervoerplan 2009-2015 (d.d. 6-4-2009).

In bijlage 2 van de regels is de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' opgenomen dat wordt gebruikt voor het reguleren van (nieuwe) bedrijfsvestigingen in het plangebied van het bestemmingsplan.

Als bijlage 2 van de toelichting van het bestemmingsplan is een beschrijving opgenomen van de panden met cultuurhistorische waarden, welke in dit bestemmingsplan middels de specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevolle bebouwing [sba - cw] een omgevingsvergunningenstelsel worden beschermd. De in het plangebied voorkomende gemeentelijke monumenten zijn aangeduid met de specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument [sba-gm]. De in het plangebied voorkomende Rijksmonumenten worden beschermd door de Monumentenwet. Deze panden zijn aangeduid in het bestemmingsplan met de specifieke bouwaanduiding - rijksmonument [sba - rm].

5.3 Beschrijving van de bestemmingen

Artikel 3 bevat een regeling voor de bestemming Bedrijf. Binnen de als zodanig aangegeven gronden zijn bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 2 toegestaan. Drie bestaande bedrijfswoningen zijn met een functieaanduiding op de verbeelding aangegeven. Daarnaast is als maatbestemming voor het bedrijf Donders Carrosserie opgenomen om zodoende de vergunde categorie 3.1 bedrijfsvoering op juiste wijze te bestemmen. Na bedrijfsbeëindiging kan de aanduiding wordt verwijderd om zodoende weer uitsluitend bedrijven tot en met categorie 2 toe te staan.

De gronden binnen de bestemming Centrum-1 (kerngebied centrum) en Centrum-2 (aanloopgebied centrum) zijn bestemd voor detailhandel, kantoren, maatschappelijke voorzieningen horecabedrijven tot en met categorie 2, publieksgerichte dienstverlening en wonen. Binnen de bestemmingen Centrum-1 en Centrum-2 zijn bestaande woningen op de begane grond aangeduid met 'wonen' (w). Woningen op hoger gelegen bouwlagen zijn toegestaan indien deze met de bouwaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' zijn aangegeven en binnen dit maximum aantal passen.

Op de verbeelding worden de bouwvlakken aangegeven, waarbinnen bebouwing mogelijk is. Buiten de bouwvlakken mogen geen gebouwen worden gerealiseerd.

Binnen de bestemming Centrum - 1 (artikel 4) is het mogelijk om functies van gebouwen uit te wisselen. Er is niet per pand aangegeven welke functie aanwezig is om zoveel mogelijk uitwisseling te kunnen garanderen waardoor er niet snel leegstand zal optreden. Uitzondering hierop zijn de horecavestigingen die zijn aangeduid met 'horeca' (h) en de supermarkten die zijn aangeduid met 'supermarkt' (su).

Binnen de bestemming Centrum - 2 (artikel 5) zijn specifieke functies per gebouw wel opgenomen op de verbeelding. Er is wel, binnen de regels van het bestemmingsplan, een functiewisseling mogelijk maar volledige vrijheid is hier niet van toepassing.

Naast de Centrum bestemmingen bevat het plan bestemmingen voor specifieke gebouwen buiten het centrumgebied. De bestemmingen zijn Detailhandel (artikel 6), Dienstverlening (artikel 7), Horeca (artikel 9) en Kantoor (artikel 10). Waar bij deze functies wordt gewoond is dit aangegeven met de aanduiding 'wonen'.

Artikel 8 bevat regels voor de bestemming 'Groen'. Deze regeling is specifiek bedoeld voor structurele groenvoorzieningen binnen het plangebied.

Artikel 11 bevat de regeling voor de bestemming 'Maatschappelijk'. Binnen deze bestemming zijn onder andere voorzieningen ten behoeve van educatieve, medische, sociale, religieuze, culturele en overheidsfuncties mogelijk met eventueel benodigde nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen.

De verkeerswegen zijn geregeld in artikel 12 'Verkeer'. Binnen deze bestemming zijn alle gebiedsontsluitings- en erftoegangswegen, voet- en fietspaden, parkeerplaatsen en alle overige verkeersvoorzieningen mogelijk.

In artikel 13 staan de regels voor de bestemming 'Wonen'. Er zijn verschillende typen woonbebouwing die met een bouwaanduiding voor gestapeld [gs], vrijstaand [vrij], twee-aaneen [tae] en aangebouwd [aeg] zijn gespecificeerd. Per type woonbebouwing zijn bouwregels opgenomen.

Voor gestapelde woningen is geen afzonderlijke regeling opgenomen. Dit gezien het feit voor gestapeld het bouwvlak strak om het gebouw ligt, de bouw- en goothoogte op de verbeelding is weergegeven en er geen (vrijstaande) bijgebouwen zijn toegestaan is een nadere erfbebouwingsregeling niet noodzakelijk.

Een ander bijzonder aspect in de woonbestemming is dat een regeling is opgenomen voor mantelzorg. Dit wil zeggen dat onder voorwaarden, via een afwijkingsmogelijkheid, in vrijstaande bijgebouwen afhankelijke woonruimte gecreëerd kan worden. Er is daarbij aansluiting gezocht bij de provinciale voorbeeldregeling.

Ook zijn meergeneratiewoningen via een afwijking van het bestemmingsplan mogelijk als bijzondere vorm van inwoning met familierelatie (ouder(s) – kind).

Dubbelbestemmingen

Artikel 14 tot en met 16 bevat de regels voor de bestemming 'Waarde - Archeologie'. Binnen deze zone zijn gronden aangewezen die een archeologische verwachtingswaarde hebben. De bestemmingsregels schrijven voor bij welke werkzaamheden een archeologisch vooronderzoek noodzakelijk is.

6 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend bestemmingsplan is conserverend van karakter. Het beleid is gericht op het handhaven van de huidige situatie en het behouden van de kwaliteiten. De aanwezige ruimtelijke en functionele kwaliteit zal behouden blijven. De Wro maakt met het bepaalde in afdeling 6.4 het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer deze planologisch mogelijk worden gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan of een projectafwijkingbesluit.

Via het overgangsrecht van artikel 9.1.20 Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening is geregeld dat bij onbenutte bouwruimte op basis van het vigerend bestemmingsplan de artikelen van afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) voor zover betrekking hebbend op het exploitatieplan niet van toepassing zijn. Voor gronden waarop al gebouwd mocht worden hoeft/ mag derhalve geen exploitatieplan worden vastgesteld.

Het onderhavige plan betreft een conserverend plan waarbinnen de bebouwing reeds aanwezig is dan wel reeds planologisch vastgelegd. Omdat de huidige planologische regeling wordt overgenomen is er geen sprake van planologisch nadeel (planschade).

Er bestaat op basis van het bovenstaande voor het onderhavige bestemmingsplan geen aanleiding tot kostenverhaal middels een exploitatieplan. Gelet op het vorenstaande is er dan ook geen verplichting om tegelijkertijd met het plan een exploitatieplan op te stellen.

7 Vooroverleg en Inspraak

De maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan 'Centrumgebied Gilze' wordt geregeld door in het kader van het wettelijk vooroverleg het plan voor commentaar toe te zenden aan de verschillende overlegpartners en het plan ter inzage te leggen voor een ieder.

7.1 Inspraakreacties en vooroverleg

Het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Centrumgebied Gilze' heeft vanaf 8 november 2012 tot en met 19 december 2012 ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn 2 inspraakreacties ontvangen. Daarnaast is het plan in het kader van het vooroverleg voorgelegd aan het Rijk (defensie), provincie Noord-Brabant en Waterschap Brabantse Delta. Van deze instanties heeft alleen Waterschap Brabantse Delta een vooroverlegreactie ingediend.

In bijlage 1 van deze toelichting is de beantwoording van de ontvangen inspraak- en vooroverlegreacties opgenomen.

7.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 14 februari 2013 tot en met 27 maart 2013 ter inzage gelegen. Publicatie heeft plaatsgevonden in het Weekblad voor Gilze en Rijen en de Staatscourant. Bovendien is de publicatie opgenomen op de website van de gemeente met een directe link naar Ruimtelijkeplannen.nl voor de bestemmingsplanstukken zoals toelichting, verbeelding en regels.

Binnen deze periode zijn 6 zienswijzen ontvangen.

In bijlage 6 van deze toelichting is de beantwoording van de ontvangen zienswijzen opgenomen. Daarin is ook een aantal ambtelijke wijzigingen benoemd.