



Ordito b.v.
Postbus 94
5126 ZH Gilze

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

BESTEMMINGSPLAN DEN DOOR GILZE

Gemeente Gilze en Rijen

Planstatus: vastgesteld
Datum: 16 september 2013
Plan identificatie: NL.IMRO.0784.BPDenDoor-VG01
Auteur(s): Cristian van Kuijk

Historie

Concept 15 maart 2013, 5 april 2013, 27 juni 2013
Voorontwerp
Ontwerp 16 september 2013
Vastgesteld 3 februari 2014

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	3
1.4	Leeswijzer	4
2.	Bestaande situatie	5
2.1	Historie en ruimtelijke structuur omgeving	5
2.2	Bestaande situatie Den Door	6
3.	Toekomstige situatie	9
4.	Beleidskader	11
4.1	Rijksbeleid	11
4.2	Provinciaal en regionaal beleid	12
4.3	Gemeentelijk beleid	15
5.	Randvoorwaarden	25
5.1	Inleiding	25
5.2	Bodemkwaliteit	25
5.3	Water	26
5.4	Luchtkwaliteit	30
5.5	Geluid	31
5.6	Bedrijven en milieuzonering	33
5.7	Externe veiligheid	33
5.8	Flora en fauna	35
5.9	Archeologie	39
5.10	Vliegbasis Gilze-Rijen	40
5.11	Mer-beoordeling	42
6.	Juridische regelgeving	43
6.1.	Inleiding	43
6.2.	Systematiek van de regels	43
6.3.	Beschrijving van de bestemmingen	44
7.	Economische uitvoerbaarheid	45
8.	Vooroverleg en zienswijzen	46
8.1.	Evaluatie overlegreacties in het kader van artikel 3.1.1. Bro	46
8.2.	Samenvatting en beantwoording van de ontvangen zienswijzen	46

Bijlagen

- Archeologisch onderzoek;
- Akoestisch onderzoek;
- Verkennend bodemonderzoek;
- Flora- en fauna inspectie;
- Flora- en fauna: huismussen en vleermuizen inventarisatie;
- Reacties vooroverleg;
- Zienswijzenrapportage.

1. INLEIDING

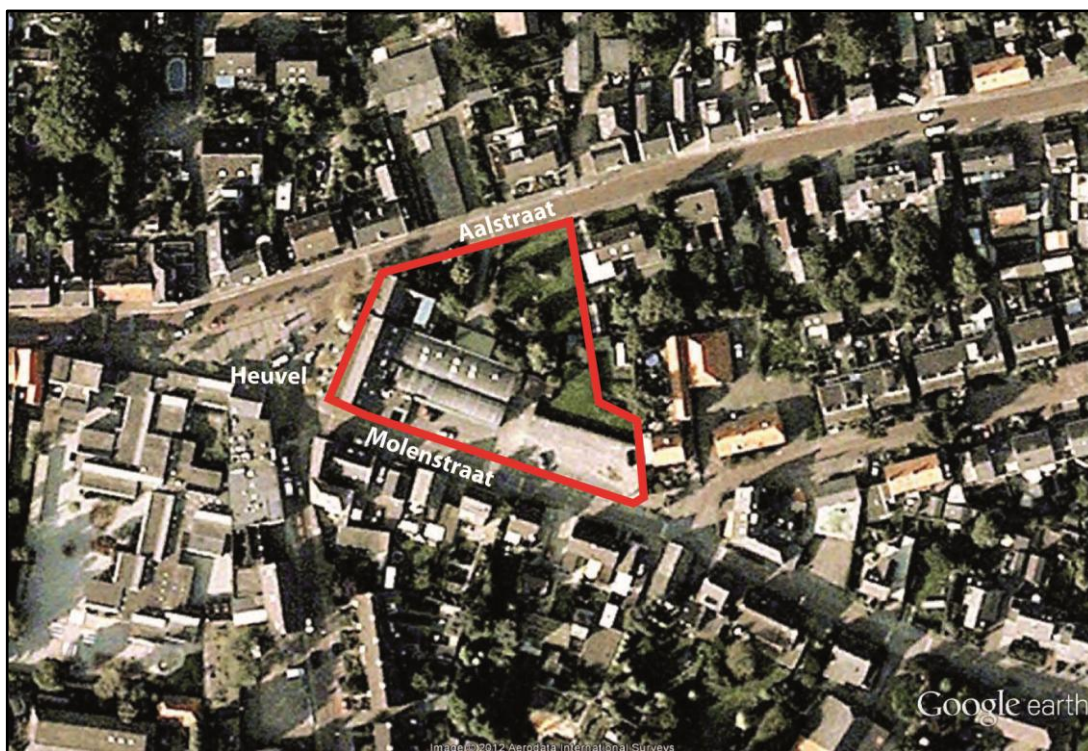
1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van een bestemmingsplan is de geplande herontwikkeling van de locatie van het horecabedrijf Den Door/De Heuvel aan De Heuvel 1-3 te Gilze. Na sloop van de bestaande bebouwing worden langs de Aalstraat en langs de Molenstraat nieuwe grondgebonden woningen gebouwd. Aan De Heuvel komt een gebouw met appartementen en studio's voor cliënten van Amarant (mensen met een beperking) en een commerciële ruimte op de begane grond.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Middels een nieuw bestemmingsplan wordt dit bouwplan juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

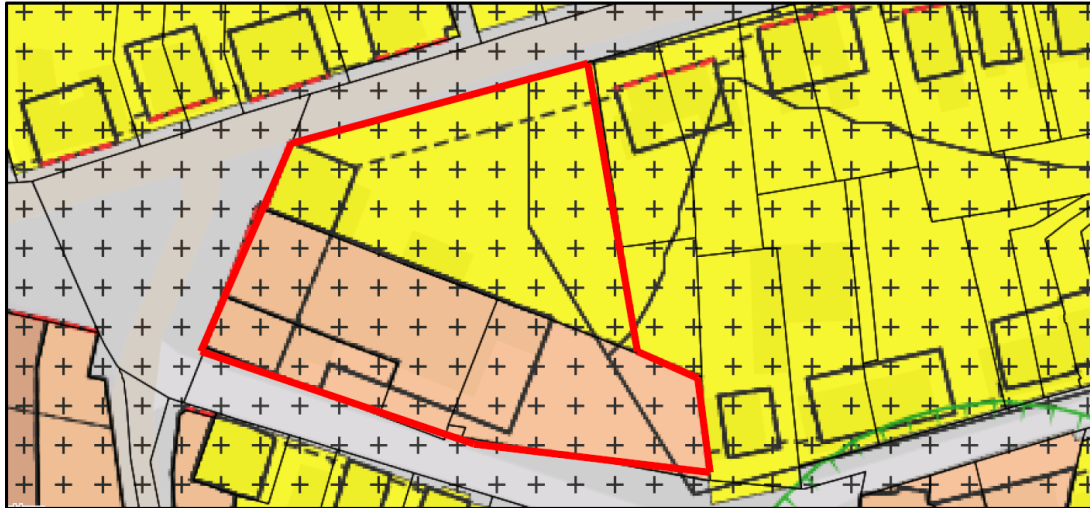
De locatie Den Door ligt in de bebouwde kom van Gilze in de gemeente Gilze-Rijen en wordt omsloten door de Aalstraat in het noorden, de percelen van de bestaande woningen aan de Aalstraat en Molenstraat in het oosten, de Molenstraat in het zuiden en De Heuvel in het westen. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Gilze en Rijen, sectie K, nummers 2426, 2427, 2429, 3066 (gedeeltelijk), 3339 (gedeeltelijk) en 3300. De gezamenlijke oppervlakte van deze percelen bedraagt circa 4.958 m².



Afbeelding 1.1 Luchtfoto plangebied en omgeving

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

De locatie Den Door valt onder de werking van het bestemmingsplan "Woongebied Gilze" van de gemeente Gilze-Rijen. De gemeenteraad heeft dit bestemmingsplan op 24 september 2012 vastgesteld.



Afbeelding 1.2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan

Aan de locatie zijn de bestemmingen “Wonen” en “Gemengd” toegekend met bijbehorend bouwvlakken.

De voor “Gemengd” aangewezen gronden zijn bestemd voor kantoren, maatschappelijke dienstverlening, publiekverzorgend ambacht en dienstverlening en ter plaatse van een specifieke aanduiding tevens voor de desbetreffende aangeduide bestemming. In het onderhavige geval is sprake van de aanduidingen “detailhandel” en “horeca t/m horeca categorie 3” (het zuidelijk deel mag horeca t/m categorie 2, het noordelijk deel t/m categorie 3) hetgeen betekent dat de gronden tevens bestemd zijn voor detailhandel en horecabedrijven behorende tot maximaal categorie 3.

1.4 Leeswijzer

De toelichting is opgebouwd uit verschillende hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt allereerst ingegaan op de huidige situatie van het plangebied, waarna in hoofdstuk 3 de beoogde toekomstige situatie wordt weergegeven. Een beschrijving van het relevante beleidskader op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau staat in hoofdstuk 4. Vervolgens komen in hoofdstuk 5 de milieukundige randvoorwaarden en onderzoeken aan de orde. De juridische opzet van het plan staat in hoofdstuk 6. De financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid worden in hoofdstuk 7 en 8 beschreven.

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1 Historie en ruimtelijke structuur omgeving

Gilze

Historie

Gilze is één van de oudste plaatsen in het land van Breda en is ontstaan als kransakkerdorp langs de linten Oranjestraat/Versterstraat, Nieuwstraat, Kerkstraat, Raadhuisstraat en Ridderstraat. Rondom het centrale esdorp met de kerk ligt een aantal kleinere gehuchten zonder kerk. Daartussen lagen de akkers, die in de richting van de beekdalen overgaan in weidegronden. Op de hogere gronden ontstonden door overmatige begrazing heidevelden die begin 20ste eeuw bebost zijn.

Rond de oude kern van Gilze ontwikkelden zich de gehuchten Verhoven, Biestraat, Horst, Bolberg, Weilenseind, Vossenbergh, Wijkevoort en Nerhoven. Ter verbinding van de centrale kern met de gehuchten, de weidegronden / heidevelden en de omringende dorpen is een dicht netwerk van uitwaaiende 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.

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 dorps-, groene beeld. Enkele pleinen zijn in de dorpsstructuur opgenomen (Bisschop de Vetplein, Steenakkerplein, parkeerplaats sporthal, Heuvel)

Ruimtelijke structuur

Linten

De bebouwing aan de linten van Gilze kenmerkt zich door een vrij gesloten karakter, een organische opbouw en diepe kavels. Deze historische linten vormen de dragers van de kern Gilze. De bebouwing aan de linten is verder te kenmerken als kleinschalig.

De stedenbouwkundige structuur wordt gekarakteriseerd door een licht gebogen straatverloop met daarlangs relatief gesloten gevelwanden, die zorgen voor een duidelijke begeleiding van de weg. Het veelal ontbreken van voortuinen in het centrum zorgt voor een stenig karakter in die straten.

Er is sprake van een gevarieerde bebouwingsopzet. De architectuur van de lintbebouwing wordt gekenmerkt door een bouwhoogte van overwegend 1 of 2 bouwlagen met kap. De dakvormen zijn veelal zadel- of mansardedaken met de noklijn evenwijdig aan de straat, afgewisseld met topgevels en samengestelde daken. Voornamelijk de vooroorlogse bebouwing wordt gekenmerkt door verticale gevelgeleding.

De smalle profielen van de oude linten, met name rond het centrumgebied hebben een stenige uitstraling welke karakteristiek is voor de kern. Een aantal van deze linten heeft tevens een belangrijke verkeersfunctie.

Planmatig opgezette wijken

Binnen het raamwerk van de oude linten bevinden zich de planmatig opgezette wijken Strijpkackers en Steenackers (noordwestelijke zijde), Hofstad (zuidoostelijke zijde) en De Spoel

en De Laars (zuidwestelijke zijde) en Nerhoven (noord/oost).

2.2 Bestaande situatie Den Door

Aan de Heuvel staat het voormalige horecabedrijf de Heuvel (in de volksmond beter bekend als Den Door) met een cafetaria, een café, een zalencomplex, een privéwoning en twee bovenwoningen. Het horecabedrijf is al lange tijd aanwezig. Vanaf 1825 was de langgevelboerderij reeds deels in gebruik als "gelagkamer". Bovendien was Den Door de vaste stek van veel verenigingen. Per 1 januari 2013 is het horecabedrijf gesloten.

Heuvel

Het hoofdgebouw van Den Door ligt aan het karakteristieke plein de Heuvel. Het gebouw vormt de oostelijke pleinwand. Het horecagedeelte bestaat uit een gebouw van twee lagen met een kap. Op de kruising met de Aalstraat staat de lagere privéwoning, die direct tegen het horecagedeelte is aangebouwd.

De Heuvel is een driehoekige pleinruimte, waar de linten Raadhuisstraat / Aalstraat, Alphenseweg en Molenstraat samenkomen. Den Door vormt de oostelijke pleinwand. Aan de zuidzijde van het plein staat de openbare basisschool met op de hoek van de Alphenseweg een woning. Langs de noordzijde van de Heuvel staan vrijstaande en halfvrijstaande woningen, waarvan een aantal karakteristiek te noemen is.



Afbeelding 2.1 foto voorzijde voormalig horecabedrijf aan de Heuvel

Aalstraat

De Aalstraat loopt vanaf de Heuvel in oostelijke richting naar de Tilburgsebaan. Langs de straat is afwisselende bebouwing te vinden van vrijstaande, halfvrijstaande en aaneengesloten woningen. De huidige achtertuin van de privéwoning van Den Door grenst met de zijkant aan de Aalstraat. Direct hier tegenover is recent een nieuwbouwcomplex gebouwd.



Afbeelding 2.2 foto zijtuin van de privéwoning langs de Aalstraat

Molenstraat

De Molenstraat loopt vanaf de Heuvel in zuidoostelijke richting. Langs deze straat staan vrijstaande en halfvrijstaande woningen. Binnen het plangebied van Den Door ligt het zalengedeelte en het parkeerterrein aan de zijde van de Molenstraat.



Afbeelding 2.3 foto parkeerterrein en zalengedeelte aan de Molenstraat



Figuur 3.1. stedenbouwkundig plan



Figuur 3.2. impressie stedenbouwkundig plan

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

Stedenbouwkundig plan

De gemeente Gilze en Rijen schrijft in de centrumvisie Gilze (2012) dat voor de Heuvel geldt dat de huidige diversiteit aan functies aan het plein moet worden behouden en waar nodig versterkt om zo de leerbaarheid en de verblijfskwaliteit van het plein voor de toekomst te blijven garanderen.

Centraal in het nieuwe stedenbouwkundig plan staat daarom een karakteristiek gebouw dat de nieuwe pleinwand aan de oostzijde van de Heuvel gaat vormen. Dit gebouw telt twee lagen met een kap met een architectonische verbijzondering op de hoek van de Heuvel en de Aalstraat. Op deze hoek is tevens ruimte voor een horecavoorziening op de begane grond.

In het lint van de Aalstraat worden zes aaneengesloten nieuwe woningen gebouwd, die aansluiten op de bestaande rooilijn. In de Molenstraat komen nieuwe halfvrijstaande woningen en een vrijstaande woning die zich voegen in het halfopen bebouwingsbeeld langs deze straat.

Het bouwplan betreft de bouw van 6 aaneengesloten woningen, 6 halfvrijstaande woningen, 1 vrijstaand geschakelde woning, 18 appartementen en 3 studio's (voor cliënten van Amarant) en een horecavoorziening. De aaneengesloten woningen, de halfvrijstaande woningen en de vrijstaand geschakelde woning hebben een goot- en bouwhoogte van 6 respectievelijk 10,5 m en worden voorzien van een kap (zadeldak).

Het gebouw aan de Heuvel krijgt een goothoogte van circa 7 meter en een nokhoogte van circa 12,5 meter. Dit gebouw krijgt een zadeldak evenwijdig aan de Heuvel. Op de hoek met de Aalstraat krijgt het gebouw een architectonische verbijzondering, waarbij de kap evenwijdig aan de Aalstraat zal liggen.

In het gebouw aan de Heuvel worden 18 appartementen gerealiseerd met een oppervlakte van circa 45 m² en 3 studio's met een oppervlakte van circa 29,5 m². Het bruto vloeroppervlak van de commerciële ruimte op de begane grond op de hoek Heuvel / Aalstraat zal ongeveer 232 m² gaan bedragen.

Parkeren en ontsluiting

Huidige situatie

In de huidige situatie is de parkeerbehoefte als volgt:

Functie	Parkeernorm	Aantal benodigde parkeerplaatsen
3 woningen	2,0 pp/woning	6 pp
horecabedrijf 927 m ²	7,0 pp/100 m ² bvo	65 pp
Totaal		71 pp

In de huidige situatie beschikken de 3 bestaande woningen over parkeergelegenheid op eigen terrein. Daarnaast zouden er maximaal 35-40 auto's geparkeerd kunnen worden op het eigen parkeerterrein (dat geen vakkenindeling kent). Dit betekent dat er bij een volledig gebruik van de horecavoorzieningen er circa 25 auto's in het openbaar gebied rondom Den Door geparkeerd moesten worden. Deze 25 parkeerplaatsen zijn niet in de directe nabijheid van de voormalige horecagelegenheid aanwezig, omdat het parkeerzoekgebied van een horecagelegenheid een straal van 50-100 meter heeft.

Nieuwe situatie

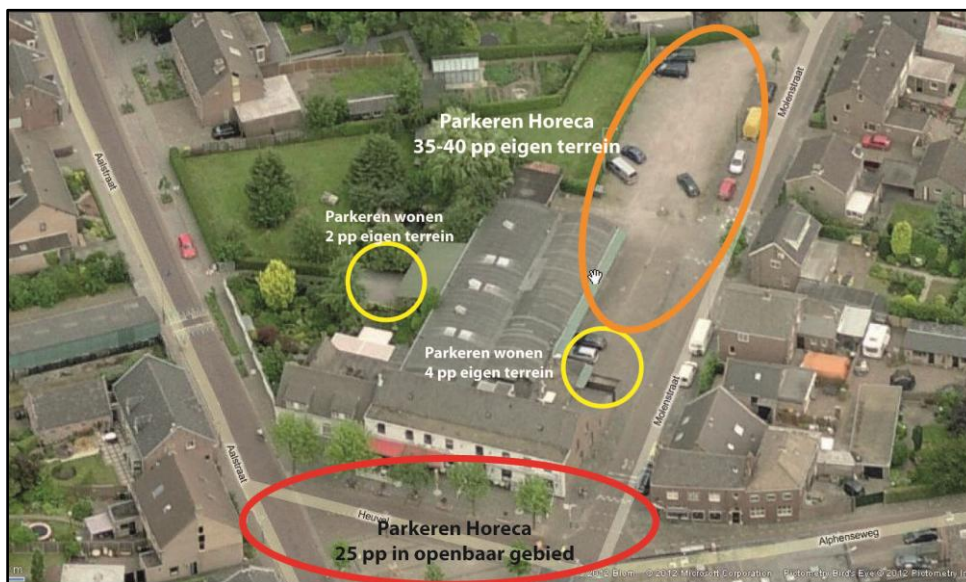
Voor de nieuwe functies in het plangebied zijn in overleg met de gemeente de parkeernormen bepaald. De normen zijn gebaseerd op de parkeerkencijfers uit het GVVP en op de parkeerkencijfers uit het ASVV 2012 (CROW). In onderstaande tabel zijn de parkeerkencijfers weergegeven:

Functie	Parkeernorm	Aantal benodigde parkeerplaatsen
13 woningen	1,8 pp/woning	23,4 pp (4,0 pp in openbaar gebied)
21 wooneenheden Amarant	0,6 pp/wooneenheid	12,6 pp
Horeca (max. cat 2) 232 m ²	$(7,0 + 3,8)/2 = 5,4$ pp /100 m ² bvo	12,7 pp
Totaal		48,7 parkeerplaatsen

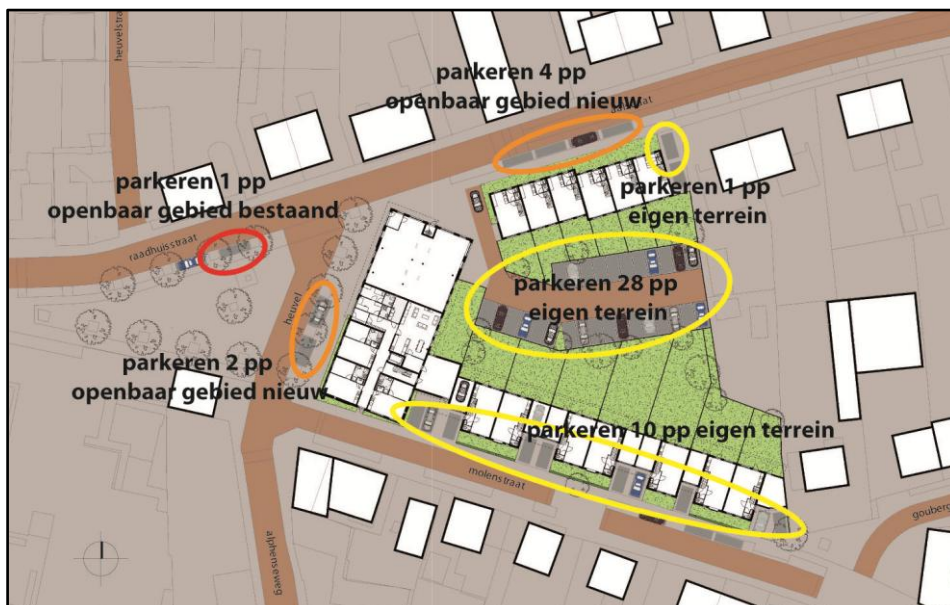
Van de benodigde 48,7 parkeerplaatsen moeten er 11,4 parkeerplaatsen in het openbaar gebied gerealiseerd worden. De resterend 37,3 mogen op privaat terrein komen.

Er worden in totaal 46 parkeerplaatsen in de nieuwe situatie gerealiseerd. Hiervan komen 11 op eigen terrein bij de woningen en 28 op een centrale parkeerplaats binnen in het plangebied. De ontsluiting van de centrale parkeerplaats vindt plaats via een te realiseren ontsluitingsweg aan de Aalstraat. Voor de woningen aan de Aalstraat zullen 4 langsparkerplaatsen in het openbaar gebied gerealiseerd worden. Daarnaast worden er 2 parkeerplaatsen (een taxi-standplaats en een invalideparkeerplaats) in de nabijheid van de entree van het zorgbouw aan de Heuvel gerealiseerd worden. Aan de Raadhuisstraat kan één parkeerplaats aan het plan worden toegerekend.

Geconcludeerd kan worden dat de parkeersituatie verbeterd ten opzichte van de huidige situatie.



Parkeren bestaand (boven) en nieuw (onder)



4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het Barro is op 30 december 2011 inwerking getreden.

Kaderrichtlijn Water

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

Nationaal Waterplan

Het nationaal waterbeleid voor de komende jaren is in 2009 vastgesteld in het Nationaal Waterplan door het kabinet. Het Rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie om de komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening. 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.

In de afgelopen tien jaar gaven de Vierde Nota waterhuishouding, de Commissie Waterbeheer 21ste eeuw en het Nationaal Bestuursakkoord Water een belangrijke impuls aan het waterbeheer. Dit gaat met het Nationaal Waterplan, vastgesteld in 2009, een nieuwe fase in.

Conclusie

Het Rijk heeft voor dit plangebied geen specifiek kaderstellend beleid geformuleerd.

4.2 Provinciaal en regionaal beleid

Structuurvisie Noord-Brabant

Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie in werking getreden. De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie.

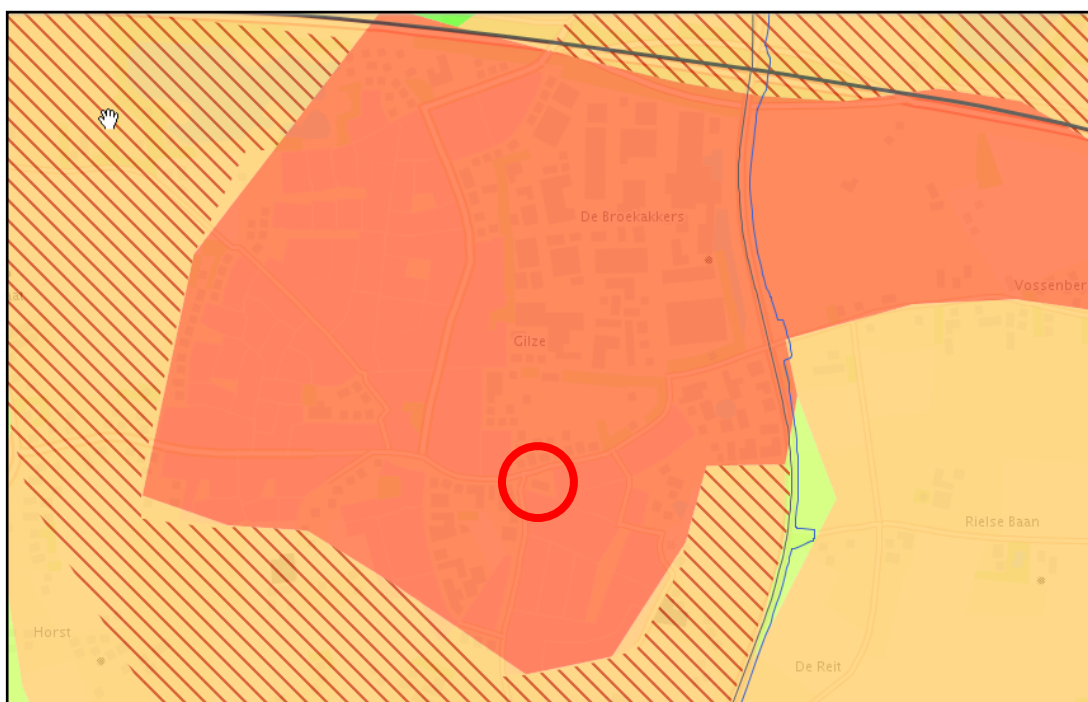
Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid.

De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie af komen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant. De ruimtelijke keuzes geven hier op provinciaal niveau invulling aan.

Dit is vertaald in de volgende 13 provinciale ruimtelijke belangen:

- Regionale contrasten;
- Een multifunctioneel landelijk gebied;
- Een robuuste en veerkrachtig water- en natuursysteem;
- Een betere waterveiligheid door preventie;
- Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- Ruimte voor duurzame energie;
- Concentratie van verstedelijking;
- Sterk stedelijk netwerk: BrabantStad;
- Groene geleidingszones tussen steden;
- Goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- Economische kennisclusters;
- (inter)nationale bereikbaarheid;
- Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen. Samen vormen deze structuren de provinciale ruimtelijke structuur.



Afbeelding 4.1. Uitsnede Structuurvisie Noord-Brabant, het plangebied ligt binnen het bestaande stedelijk concentratiegebied.

De planlocatie is gelegen binnen het bestaande stedelijk concentratiegebied.

Verordening ruimte Noord-Brabant 2012

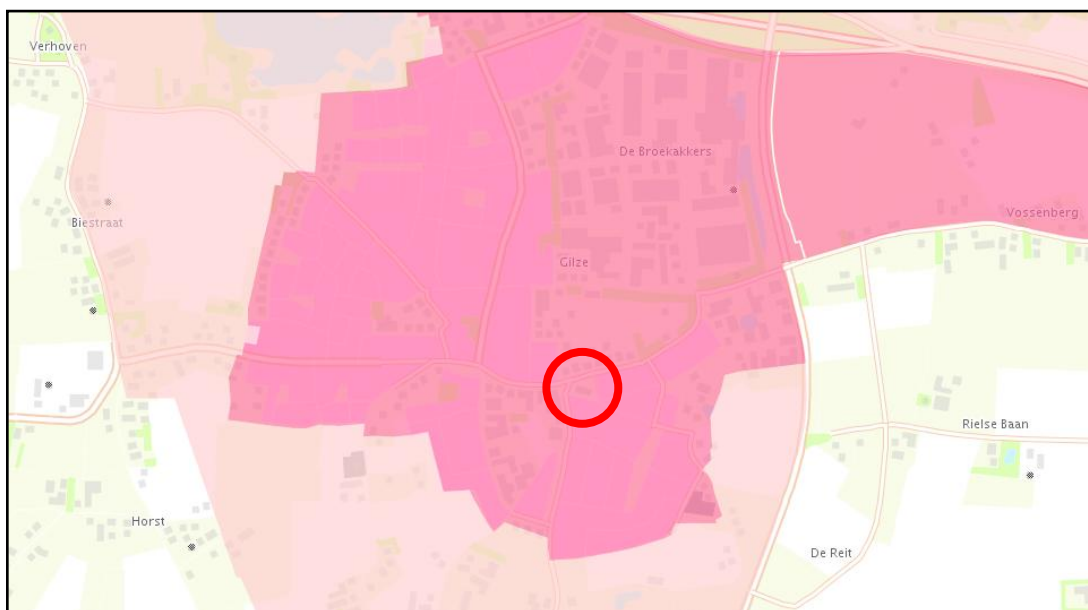
De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie om haar doelen te realiseren. In de verordening vertaalt de provincie de kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. De Verordening ruimte Noord-Brabant 2012 is op 11 mei 2012 door Provinciale Staten van Noord-Brabant vastgesteld en op 1 juni 2012 in werking getreden.

Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn:

- ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkelingen;
- natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- agrarische ontwikkelingen, waaronder de intensieve veehouderij;
- overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

Binnen de stedelijke concentratiegebieden en daarbij behorende zoekgebieden liggen mogelijkheden voor verdere verstedelijking. In het kader van zorgvuldig ruimtegebruik zal het benutten van nieuwe ruimte voor stedelijke ontwikkeling pas aan de orde zijn, als is gebleken dat deze niet in bestaand stedelijk gebied gerealiseerd kunnen worden. Dit nieuwe ruimtebeslag kan alleen plaatsvinden daar waar gelet op de ruimtelijke kwaliteiten verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden liggen. Dit zijn de zoekgebieden voor verstedelijking.

De planlocatie is, zoals in onderstaande kaart weergegeven, gelegen binnen het bestaande stedelijk concentratiegebied.



Afbeelding 4.2. Uitsnede Verordening Ruimte

Conclusie

Het plangebied valt in het bestaande stedelijk concentratiegebied. Hierin is de bouw van nieuwe woningen mogelijk. Het bouwplan past binnen het provinciaal beleid.

Provinciaal Waterplan (Provincie Noord-Brabant)

Het Provinciaal Waterplan (PWP) bevat het strategische waterbeleid van de provincie (deel A). Het is ook het beheerplan voor grondwateronttrekkingen (deel B). Het plan is afgestemd op de verplichtingen uit de Europese Kaderrichtlijn Water. Het Provinciaal Waterplan 'Waar water werkt en leeft' is op 22 december 2009 in werking getreden. Het plan is, net als de waterplannen van het Rijk en de waterschappen, geldig tot eind 2015.

Het PWP is de structuurvisie voor het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan bevat de verplichte onderdelen vanuit de Europese Kaderrichtlijn Water. Behalve dat het PWP de uitgangspunten aangeeft voor het waterbeleid van waterschappen en gemeenten, toetst de provincie aan de hand van dit plan ook of de plannen van de waterschappen passen in het provinciale beleid.

Waterbeheerplan (waterschap Brabantse Delta)

Voor de periode 2010-2015 heeft het waterschap Brabantse Delta het waterbeheerplan "water beweegt" vastgesteld. Het waterschap werkt aan een beter watersysteem dat robuuster moet worden: veiliger, minder kwetsbaar voor regenval en droogte, schoner, natuurlijker en beter toegankelijk voor recreanten. Deze thema's pakt het waterschap in samenhang aan, omdat een integrale aanpak meerwaarde oplevert voor het resultaat.

Met dit plan geeft het waterschap aan waar zij haar pijlen voor deze periode op richt: een dynamische samenleving, verantwoord en duurzaam, een inhaalslag voor beheer en onderhoud, en effectief samenwerken. Uitgangspunt is onder andere dat er 'hydrologisch neutraal' moet worden gebouwd. Dit houdt in dat het hemelwater dat op daken en verharding valt, in principe niet versneld mag worden afgevoerd. Er zal moeten worden gezocht naar vormen van hergebruik, vasthouden of bergen van hemelwater. Vermenging van vuil en schoon (hemel-) water wordt niet wenselijk geacht.

Beleidsregel hydraulische randvoorwaarden (waterschap Brabantse Delta)

Met de beleidsregel hydraulische randvoorwaarden geeft het waterschap de hydraulische normenvoor ingrepen die effecten hebben op het watersysteem. Basisprincipe is dat het watersysteem als geheel zowel kwantitatief als kwalitatief op orde is en blijft.

In de hydraulische randvoorwaarden staat het waterneutraal ontwikkelen centraal. Conform het NBW is het uitgangspunt dat het watersysteem in de uitgangssituatie op orde is en na de nieuwe ontwikkeling op orde blijft. Een belangrijk onderdeel van de hydraulische randvoorwaarden is dan ook beleid hoe omgegaan wordt met de afvoer van hemelwater vanaf verhard oppervlak naar een oppervlaktewaterlichaam. Het waterschap hanteert daarbij als voorkeursvolgorde infiltreren, retentie aanleggen binnen het plangebied, retentie aanleg buiten het plangebied en dan pas berging zoeken in een bestaand watersysteem.

De basis waarop retentievoorzieningen voorgeschreven worden is de keur. In de keur is een verbod opgenomen om zonder vergunning hemelwater, afkomstig van verhard oppervlak met een omvang van 2000 m² of meer, op een oppervlaktewaterlichaam te lozen. Het Waterschap stelt bij watertoetsprocedures geen compensatie in de berging indien de toename van het verhard oppervlak minder dan 2000 m² bedraagt.

4.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Plus Gilze en Rijen

De Structuurvisie Plus vormt het ruimtelijk beleidskader voor de periode tot 2020 en beoogt een heldere positionering van de gemeente in relatie tot plannen op provinciaal en regionaal niveau. Speciale aandacht gaat hierbij uit naar het traject van herziening van bestemmingsplannen in de gemeente. In deze paragraaf zullen de relevante onderdelen uit de Structuurvisie Plus voor het plangebied worden behandeld.

Een zestal door de Raad vastgestelde ruimtelijke uitgangspunten ('Piketpalen') vormt de basis voor de visie:

- Wonen: geclausuleerde uitbreiding woongebied: inbreiding boven uitbreiding;
- Werken: handhaving hoge niveau werkgelegenheid;
- Voorzieningen: handhaving van het huidige voorzieningenniveau; geen bovengemeentelijke rol;
- Recreatie en toerisme: nadruk op kwaliteit;
- Landbouw: concentratie en Schaalvergroting;
- Natuur en landschap: landgoederenzone of Ecologische verbindingzone.

Op basis van bovenstaande uitgangspunten en een uitgebreide ruimtelijke analyse van het gemeentelijk grondgebied is het 'laadvermogen' van de gemeente bepaald. Het laadvermogen geeft aan welke gebieden binnen de gemeente nog in aanmerking kunnen komen voor ruimtelijke ontwikkeling. Binnen het laadvermogen is een Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld opgesteld, waarin een ruimtelijk toekomstbeeld wordt geschetst voor de diverse ruimtelijke aspecten: wonen, werken, voorzieningen, recreatie en toerisme, natuur, landbouw en landschap, water en verkeer.

Wonen

Voor het bestaande woongebied dient het beleid gericht te zijn op het behoud en versterken van de leefbaarheid, onder meer door behoud/ versterking van het aanwezige groen. De ruim aanwezige mogelijkheden voor herontwikkeling van inbreidingslocaties, die om verschillende redenen momenteel een weinig wenselijk ruimtelijk beeld hebben (met name verouderde bedrijfslocaties), dienen benut te worden.

Het beleid is gericht op verplaatsing en/ of sanering van de huidige functies en herinvulling van de locaties met voornamelijk woningbouw in behoorlijke dichtheden tot 40 woningen per hectare. Eventueel is, naast woningbouw, ook gedeeltelijk een andere invulling mogelijk met bijvoorbeeld commerciële functies of dienstverlenende bedrijven.

Ten aanzien van het ruimtebeslag van de woninguitbreiding wordt de voorkeur gegeven aan

'inbreiding'. Daarnaast is een beperkte en begrensde uitbreiding mogelijk aan de randen van de kernen. Hiertoe kan plaatselijk hogere bebouwing worden toegestaan in Gilze. Volgens de Structuurvisie Plus van Gilze en Rijen (mei 2003) moeten in de kern Gilze tot 2020 1.780 woningen worden bijgebouwd. Het totale woningaanbod zou daarmee komen op circa 4.550 woningen. Van de nieuw te bouwen woningen worden er 60 op diverse inbreidingslocaties en 1.720 op uitbreidingslocaties gerealiseerd.

Structuurplan Gilze

De gemeente Gilze en Rijen heeft begin 2006 de structuurplannen Gilze en Rijen opgesteld. In de structuurplannen wordt de visie verwoord voor toekomstige ontwikkelingen binnen het grondgebied in de gemeente. De plannen zien met name op de kern zelf en niet op de aangrenzende gebieden. Voor het plangebied is geen specifiek beleid opgenomen.

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 meeste 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

Welstandsnota Gilze Rijen

Het welstandstoezicht is bedoeld om, in alle openheid, een bijdrage te leveren aan de schoonheid en de aantrekkelijkheid van de gemeente Gilze en Rijen. De gevels van gebouwen en andere bouwwerken vormen samen de dagelijkse leefomgeving. Dat betekent dat de verschijningsvorm van een bouwwerk geen zaak is van de eigenaar van het bouwwerk alleen; elke voorbijganger wordt ermee geconfronteerd, of hij nu wil of niet. Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving verhoogt bovendien de waarde van het onroerend goed en versterkt het vestigingsklimaat. Het gemeentelijk welstandsbeleid bevat de welstandsaspecten en de criteria waaraan bouwplannen in die gemeente worden getoetst. Het gaat daarbij om algemene welstandscriteria, gebiedsgerichte welstandscriteria, welstandscriteria voor specifieke objecten en welstandscriteria voor veel voorkomende kleine bouwwerken.

De algemene welstandscriteria richten zich op:

- De relatie tussen vorm, gebruik en constructie;
- De relatie tussen bouwwerk en omgeving;
- De betekenissen van vormen in de sociaal-culturele context;
- Het evenwicht tussen helderheid en complexiteit;
- Schaal en maatverhoudingen;
- Materiaal, textuur, kleur en licht.

Het plangebied valt binnen de “Bijzondere welstandsgebieden, kleinschalige dorpslinten (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.

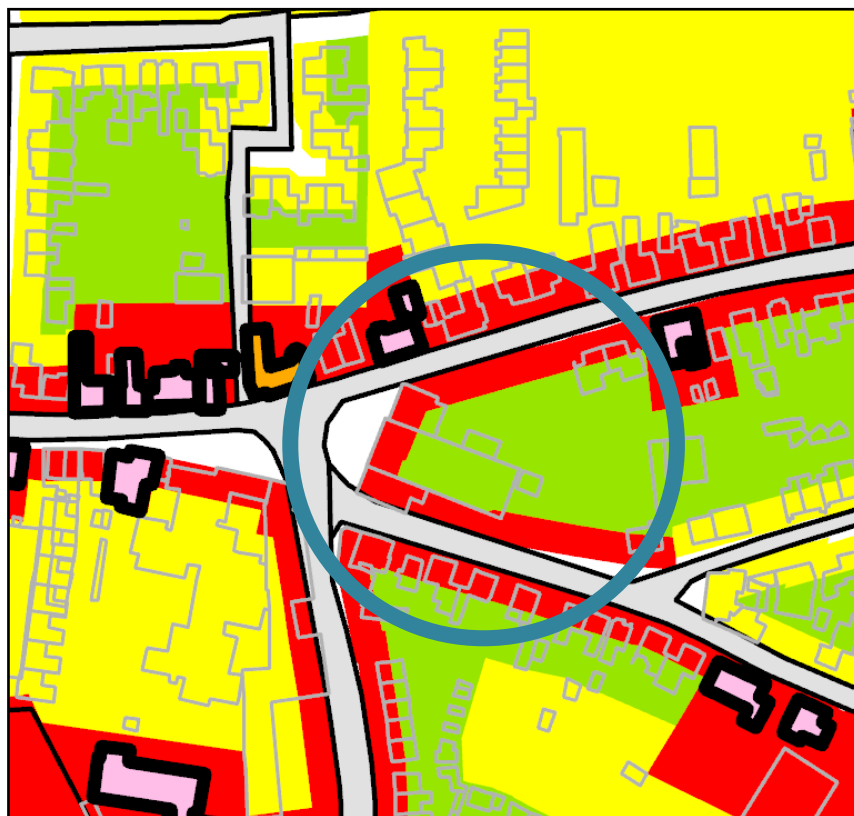
In Gilze zijn dat Nieuwstraat, Ridderstraat, Oranjestraat, deel van de Kerkstraat enz.

Aangepast welstandstoezichtbeleid 2011

Op 20 december 2010 heeft de gemeenteraad ingestemd met het vernieuwen van het welstandsbeleid.

Uit dit besluit blijkt dat de Welstandsnota Gilze en Rijen alleen nog geldt voor de rode gebieden op het bij de besluit behorende kaart. Voor de gele gebieden geldt niet meer de Welstandsnota Gilze en Rijen, maar in plaats daarvan zal de beoordeling aan redelijke eisen van welstand plaatsvinden door middel van de “algemene voorschriften gele gebieden”. Voor groene gebieden geldt de Welstandsnota Gilze en Rijen niet meer, met uitzondering van de excessenregeling.

Het plangebied valt in het rode gebied. De achterzijde van de gebouwen en de tuinen vallen in het groene gebied.



Afbeelding 4.3. Uitsnede Tekening Welstandstoezicht

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 (verbreed) gemeentelijk rioleringsplan (VGRP) is een beleidsmatig planningsinstrument. Het VGRP 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 VGRP 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. 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, welk onderzoek worden uitgevoerd en welke maatregelen aan de bestaande voorzieningen worden getroffen.

Beleidsplan Archeologie

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.

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.

Groenstructuurplan 2011

De gemeente Gilze en Rijen staat bekend als een open en groene gemeente tussen de steden Tilburg en Breda. Op de eerste plaats bepaalt het aantrekkelijke buitengebied bestaande uit bosgebieden en open (broek)ontginningen met beekdalen het groene karakter. Ten tweede draagt het groen in en direct grenzend aan de kernen bij aan de groene uitstraling. Bosgebieden verweven

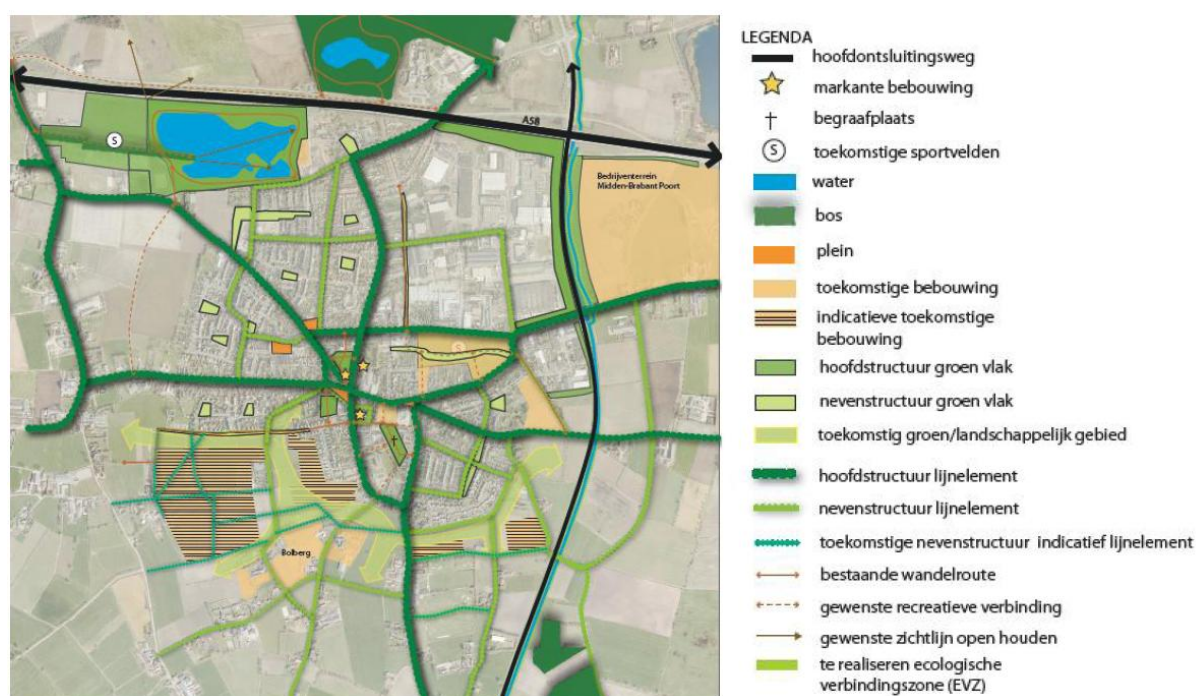
met de kern en historische structuren begeleid door boomstructuren dragen sterk bij aan de uitstraling van de kern.

Groen binnen de kernen is echter niet vanzelfsprekend. Functies als woningbouw en parkeren vragen binnen de bebouwde kommen om ruimte, waardoor de structuren steeds verder verdicht raken. Groen is regelmatig het kind van de rekening.

Door vast te leggen welk groen van belang is voor de uitstraling van de gemeente 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.



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).

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.

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 richtinggevende 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.

Beleid Aan huis gebonden beroepen

In het bestemmingsplan Woongebied Gilze is daarover een afwijkingsmogelijkheid opgenomen. Aangegeven is aan welke criteria moet worden voldaan (beperkte omvang, geen milieubelasting en parkeren op eigen terrein):

- a. de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd, waarbij maximaal 25% van het bebouwd oppervlak van de aanwezige bebouwing met een maximum van 60 m² ten behoeve van aan huis gebonden beroep of bedrijf als zodanig mag worden gebruikt;
- b. de parkeerbalans in de directe woonomgeving niet onevenredig nadelig wordt of kan worden beïnvloed;
- c. het gebruik geen onevenredige nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer;
- d. de activiteit milieuhygiënisch inpasbaar is in de woonomgeving waarbij geldt dat deze past in milieucategorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- e. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner;
- f. door de uitoefening van de activiteiten het uiterlijk aanzien van de woning niet zodanig verandert, dat de woning het karakter van een woning geheel of gedeeltelijk verliest.

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 van het bestemmingsplan Woongebied Gilze 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 een 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.

Meergeneratiewoningen

Aanleiding

In de gemeentelijke bestemmingsplannen is aangegeven dat een woning is bedoeld voor de huisvesting van niet meer dan een huishouden. De algemene bepalingen gaan 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 een 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

tegenoet 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 meergeneratie woning is sprake wanneer twee woonverblijven als het ware onder een dak zijn geordend en waarbij een aantal bijfuncties (zoals garage, berging, bijkeuken, hoofdingang) een gezamenlijk doel dienen. Het gaat dus om twee woongedeeltes binnen een 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 Woongebied Gilze. Kort samengevat zijn de randvoorwaarden:

- Sprake blijft van een woning met een huisnummer.
- Een (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 woongedeelten.
- 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 een eigenaar te blijven, danwel van een gezamenlijk eigenaarschap.
- Parkeren op eigen terrein.

Kamerverhuur verordening

Op 21 oktober 2009 zijn de 'Beleidsregels voor verlening van een ontheffing van het bestemmingsplan (artikel 3.23 Wro) 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 ontheffing verleend van het bestemmingsplan voor kamerverhuur en/of logies.

Toekomstvisie Gilze en Rijen 2025

De toekomstvisie 'Samen werken aan Ontwikkeling; Wij zijn Gilze en Rijen!' geeft een beeld van de gewenste ontwikkeling van de gemeente tussen nu en 2025.

Onze gemeente heeft haar inwoners veel te bieden. Het is goed wonen, werken en leven in Gilze en Rijen. Er is volop bedrijvigheid, er is ruimte om te wonen en te leven en er zijn veel voorzieningen

voor sport en cultuur. De voordelen van het wonen in dorpen in het groen zijn goed te combineren met de bereikbaarheid van stedelijke voorzieningen in Tilburg en Breda. Het is belangrijk om die kwaliteiten te behouden en ze verder te versterken. Ook willen we nieuwe kwaliteiten ontwikkelen. Dat kan alleen maar als we er met z'n allen aan werken. Het is nodig dat wij als gemeente verbindingen leggen met inwoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties en met de ons omringende gemeenten.

Voor 2025 hebben we ambities voor onze gemeente:

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

Woningbouw

Gilze en Rijen is een aantrekkelijke woongemeente in het groen tussen twee steden. Dat willen we versterken en in regionaal verband uitdragen. Met het oog op het vitaal houden van de kernen zet de gemeente in op het realiseren van extra groei door het aantrekken van nieuwe inwoners. Dit is gekoppeld aan toename van de werkgelegenheid. We willen zo veel mogelijk mensen die binnen onze gemeenten hun brood verdienen ook maatschappelijk aan onze gemeente binden. We willen inspelen op een behoefte van veel mensen om dicht bij hun werk te wonen. Daarom moet het woningaanbod gevarieerd zijn: van betaalbare woningen en appartementen voor jonge gezinnen en ouderen tot exclusieve woonvormen.

In de gemeente is tot 2025 voldoende ruimte voor woningbouw voorhanden. Die ruimte is er zowel voor inbreiding in de bestaande kernen Rijen en Gilze als voor uitbreiding. Ons uitgangspunt is dat inbreiding voor uitbreiding gaat, als de bouwkosten dat toelaten. Wij willen de ruimte in en om de kernen Gilze en Rijen op een kwalitatief hoogwaardige manier invullen: met passende woningbouw of met publieke (groene) ruimte. Dat komt de kwaliteit van de bebouwde structuur van onze kernen ten goede. Uitbreidingslocaties zijn Wendel-Zuid en Gilze-Zuid in Gilze en Vliegende Vennen en de OOR-locatie in Rijen.

Wij kiezen ervoor om te bouwen voor een regionale behoefte. Daardoor blijft er voldoende draagkracht voor (winkel-)voorzieningen in de kernen Rijen en Gilze. Wij willen het meer 'stedelijke' karakter van Rijen versterken.

Geurvisie 2008

Op 15 december 2008 heeft de raad de geurverordening vastgesteld. Bij de geurverordening hoort ook de geurkaart, die aangeeft waar de afwijkende normen voor intensieve veehouderij gelden. De motivatie om te komen tot deze geurverordening is opgenomen in de van dit besluit onderdeel uitmakende gebiedsvisie geur.

Uit de gebiedsvisie geur is gebleken dat voor de kern Gilze en omgeving er geen afwijkingen van de landelijke normen noodzakelijk zijn om een redelijk goed tot goed woon- en leefmilieu in de kern en toekomstige stedelijke uitleglocaties zoals opgenomen in Wonen naar Wens te garanderen. Ook maken de huidige wettelijke standaardnormen de ontwikkeling van de stedelijke uitleglocaties mogelijk.

VGRP gemeente Gilze en Rijen

De inzameling en het transport van afvalwater is een wettelijk vastgelegde gemeentelijke taak. In het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan is weergegeven hoe de gemeente Gilze en Rijen haar rioleringsstaak de komende planperiode vorm wil geven. Negatieve effecten op grond- en oppervlaktewater dienen te worden voorkomen.

Een van de uitgangspunten is dat alle nieuwbouw- en herstructureringsprojecten in principe waterneutraal dienen te zijn. De uitbreiding van het verhard oppervlak mag niet leiden tot verhoging of verlaging van de grondwaterstand en de afvoer naar het oppervlaktewater, ook niet bij extremere omstandigheden. Hiertoe dient een compensatie voor het plangebied te worden gerealiseerd, welke bij verschillende omstandigheden moet worden getoetst. Voor compenserende maatregelen ten aanzien van afvoer naar oppervlaktewater, wordt de afstroming vergeleken met de landbouwkundige afvoer. Het verschil tussen de afstroming en de landbouwkundige afvoer wordt gecompenseerd in een voorziening met voldoende retentie.

De voorkeur voor hemelwater gaat uit naar, indien mogelijk, bergen en/of infiltreren om verdroging te voorkomen.

Zorgplicht afvalwater, hemelwater en grondwater

Maatregelen met als doel inzamelen afvalwater (1a) en transport van afvalwater (2a,d,e):

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

Maatregelen met als doel inzamelen hemelwater (5a,e), verwerken hemelwater (6a,b,c,d,e), voorkomen belemmering bestemming door grondwater (7a,b):

- Systeemkeuze in de watertoets: Alle nieuwbouw- en herstructureringsprojecten worden in principe waterneutraal uitgevoerd. In eerste instantie wordt geprobeerd te voorkomen dat er negatieve effecten op grond- en oppervlaktewater zijn.
- Bij nieuwbouw waarbij de Keur niet van toepassing is dient in principe 20 mm neerslag op eigen terrein of binnen het plangebied te worden geborgen in een infiltratievoorziening die ongeveer eens per 2 jaar vol mag raken. In gebieden waar wateroverlast wordt geconstateerd kan door de gemeente worden afgeweken en een grotere berging worden gevraagd.
- Ter bescherming van bodem en grondwater dient infiltratie van water vanaf wegen een zuiverende stap te ondergaan (b.v. zandfilter of lavakoffer). Bij lozing op oppervlaktewater gelden de lozingseisen van Waterschap Brabantse Delta.
- Controle gescheiden aanlevering van hemelwater en afvalwater en het vloerpeil bij het verlenen van bouwvergunningen.

Kosten van onderzoek en maatregelen komen ten laste van de exploitatie van deze ontwikkelingen.

5. RANDVOORWAARDEN

5.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat een beschouwing op die factoren die een beperking kunnen inhouden voor het beoogde plan. Het gaat hierbij onder andere om bodem, water, luchtkwaliteit, externe veiligheid, geluid en archeologie.

5.2 Bodemkwaliteit

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

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

Onderzoek

Voor de planlocatie is een verkennend bodemonderzoek en nader onderzoek asbest in puin uitgevoerd (externe bijlage, Wematech, RN121764, 19 oktober 2012). Doel van het bodemonderzoek is het verkrijgen van inzicht in de actuele bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie en het verkrijgen van inzicht in de asbesthoudendheid van de puinverharding ter plaatse van de parkeerplaats op de locatie en op basis hiervan na te gaan of de bodemkwaliteit een belemmering kan opleveren.

Het veldwerk is uitgevoerd in september en oktober 2012. Bij de uitgevoerde grondboringen zijn op basis van zintuiglijke beoordeling plaatselijk zwakke tot matige bijmengingen met grind, resten baksteen tot uiterste bijmengingen met baksteen en resten en sporen kolen aangetroffen (vermoedelijke verhardingslaag).

Deze bijmengingen werden aangetroffen ter plaatse van boringen 08, 11, 12 en 13. Mogelijk betreft dit dezelfde puinlaag, zoals deze ook onder de grondverharding van de parkeerplaats aanwezig is. Opgemerkt wordt dat deze verhardingslaag zelf niet is onderzocht op de milieuhygiënische kwaliteit.

- Verkennend bodemonderzoek

Wet bodembescherming

Geconcludeerd kan worden dat de bovengrond licht verontreinigd is met lood en PAK-totaal. De grond onder de puinlaag ter plaatse van boringen 08, 11 en 12 is licht verontreinigd met lood, zink en PAK-totaal.

De ondergrond is niet verontreinigd.

Vanwege de lage grondwaterstand is de voorziene grondwateranalyse, overeenkomstig de NEN5740, komen te vervallen.

Besluit bodemkwaliteit

Geconcludeerd kan worden dat de bovengrond voldoet aan de achtergrondwaarde. De grond onder de puinlaag voldoet als ontvangende bodem aan klasse wonen en voldoet (indicatief) als toe te passen bodem aan klasse industrie. De ondergrond voldoet aan de achtergrondwaarde.

Gezien de verkregen resultaten van het onderzoek dient de gestelde hypothese “niet verdachte locatie” formeel gezien verworpen te worden. Gezien de geringe overschrijdingen is het echter gerechtvaardigd de gestelde hypothese te accepteren.

Op basis van het historisch onderzoek, de zintuigelijke beoordeling van de grondmonsters en de resultaten van de chemisch-analytisch onderzoek kan gesteld worden dat binnen de huidige functieklasse wat betreft de bodem geen gebruiksbependingen hoeven te worden gesteld aan de onderzoekslocatie. De verkregen resultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek.

- Nader onderzoek asbest

Geconcludeerd kan worden dat het in de sleuven 1 t/m 5 aangetroffen plaatmateriaal asbesthoudend is.

De berekende gewogen concentratie van sleuf 1 t/m 5 van de puinlaag is gemiddeld 143 mg/kgds. Deze concentratie overschrijdt de restconcentratienorm van 100 mg/kgds.

Het asbestgehalte in de puinverharding onder de parkeerplaats vormt een risico voor de gezondheid en dient, met in acht name van de beschermende maatregelen voor het verwijderen van het puin met asbesthoudend materiaal, verwijderd te worden.

Geadviseerd wordt om het puin met asbesthoudend materiaal onder de daartoe voorgeschreven condities te verwijderen. De materialen dienen volgens de geldende regelgeving afgevoerd te worden naar een erkend verwerker.

Hierbij dient te worden opgemerkt dat het niet uit te sluiten is dat de asbesthoudende puinlaag ook aanwezig is onder de grondverharding aan de noordzijde van het perceel (oprit) en ten westen van de onderzochte parkeerplaats, onder de verharding nabij boringen 8, 11, 12 en 13. Onderzoek naar de aanwezigheid van asbest is op deze locaties vooralsnog nog niet uitgevoerd. Op dit moment is het dus nog onbekend of het asbest ook onder de andere verhardingen aanwezig is, echter dit kan worden bekeken op het moment dat het plangebied bouwrijp wordt gemaakt.

De verkregen resultaten vormen, na verwijdering van de asbesthoudende puinlaag, geen belemmering voor de realisatie van toekomstige bouwplannen ter plaatse.

De grond kan op de locatie vrij worden toegepast. Echter wanneer er grond vrijkomt dat buiten het plangebied wordt toegepast, dan moet er een AP04 keuring gedaan worden. Dit om het toepassingsgebied te kunnen vaststellen.

Conclusie

Vanuit het aspect bodemkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor het plan.

5.3 Water

Watertoets

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht, in het kader van het Besluit Ruimtelijke Ordening, een watertoets te verrichten. In de toelichting bij ruimtelijke besluiten en plannen, waarop bovengenoemd besluit van toepassing is, is het noodzakelijk een beschrijving te geven van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

Uitgangspunten gemeente Gilze en Rijen

Maatregelen met als doel inzamelen afvalwater (1a) en transport van afvalwater:

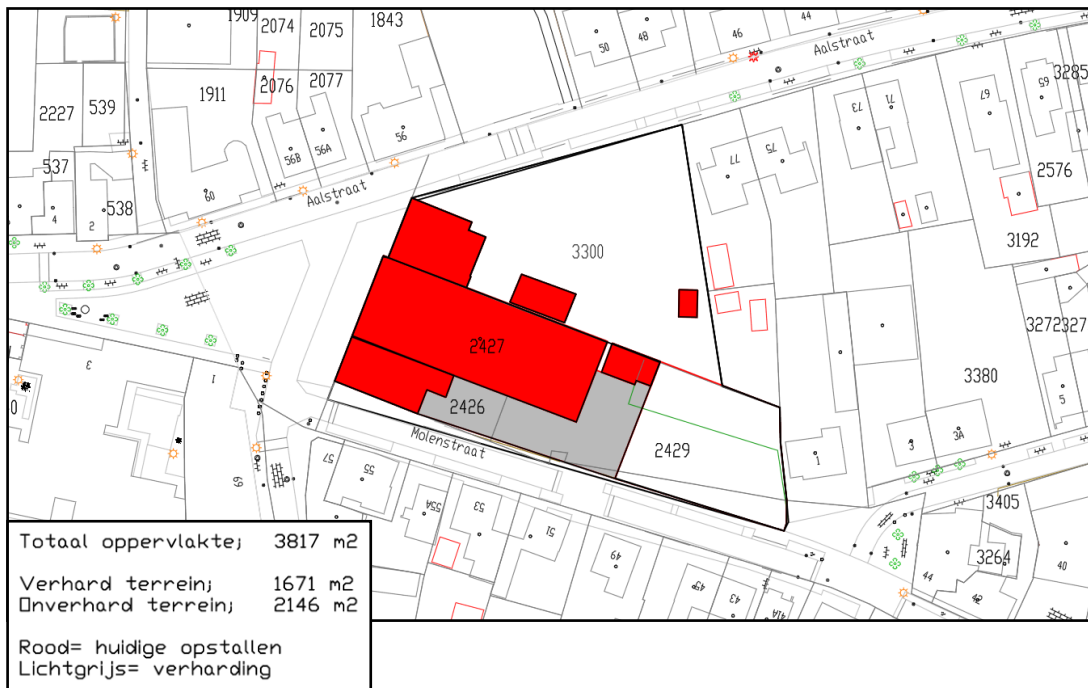
- Uitwerking in waterhuishoudings- en rioleringsplan in samenhang met opstellen stedenbouwkundig plan. Hierbij aandacht voor vloerpeilen van minimaal 0,15 –0,30 m boven de weghoogte.

Maatregelen met als doel inzamelen hemelwater, verwerken hemelwater, voorkomen belemmering bestemming door grondwater:

- Systeemkeuze in de watertoets: Alle nieuwbouw- en herstructureringsprojecten worden in principe waterneutraal uitgevoerd. In eerste instantie wordt geprobeerd te voorkomen dat er negatieve effecten op grond- en oppervlaktewater zijn. Dit wil zeggen:
 - hemelwater zo mogelijk bovengronds te bergen en te infiltreren om verdroging te voorkomen;
 - hemelwater eventueel te bergen en vertraagd af te voeren naar oppervlaktewater.
 - In inbreidingsgebieden is een infiltratievoorziening van 20-40 mm vereist door de gemeente. Een infiltratievoorziening van 20 mm raakt ongeveer eens per 2 jaar vol en zodoende neemt de kans op water op straat in de benedenstroomse riolering niet toe bij een toetsing van eens per 2 jaar. In gebieden waar wateroverlast wordt geconstateerd kan door de gemeente worden afgeweken en een grotere berging worden gevraagd. In het geval van bestemmingsplan Den Door houdt de gemeente vast aan 40 mm berging i.v.m. wateroverlast in het bemalingsgebied. Het waterschap vraagt bij watertoetsprocedures geen compensatie in de berging indien de toename van het verhard oppervlak minder dan 2000 m² bedraagt. Bij een grotere toename worden ook door het waterschap eisen gesteld.
 - In uitbreidingsgebieden dient waterneutraal gebouwd te worden en wordt dus 40 mm berging in een infiltratievoorziening of in oppervlaktewater geëist.
 - Als dit binnen het plangebied niet mogelijk is wordt er pas buiten het plangebied gecompenseerd. Eventueel zou de berging ook kunnen worden gerealiseerd in de vorm van een waterbergingsbank, (uitruil van waterberging tussen verschillende plannen) als de nieuwbouw niet leidt tot wateroverlast.
 - Bij nieuwbouw waarbij de Keur niet van toepassing is, dient in principe 20 mm neerslag op eigen terrein of binnen het plangebied te worden geborgen in een infiltratievoorziening die ongeveer eens per 2 jaar vol mag raken. In gebieden waar wateroverlast wordt geconstateerd kan door de gemeente worden afgeweken en een grotere berging worden gevraagd. In het geval van bestemmingsplan Den Door houdt de gemeente vast aan 40 mm berging i.v.m. wateroverlast in het bemalingsgebied.
 - Ter bescherming van bodem en grondwater dient infiltratie van water vanaf wegen een zuiverende stap te ondergaan (b.v. zandfilter of lavakoffer). Bij lozing op oppervlaktewater gelden de lozingseisen van Waterschap Brabante Delta.
 - Controle gescheiden aanlevering van hemelwater en afvalwater en het vloerpeil bij het verlenen van bouwvergunningen.

Bestaande situatie

Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Gilze. Het gebied is deels bebouwd, deels in gebruik als halfverhard parkeerterrein en deels als tuin/weide. De oppervlakte van het plangebied bedraagt 3.817 m². Hiervan is 1.671 m² verhard terrein en 2.146 m² onverhard terrein.



Grondwater

Volgens gegevens uit “Data en Informatie van de Nederlandse Ondergrond (DINO)” blijkt dat het grondwaterpeil binnen het plangebied zich op ongeveer 2 meter onder maaiveld bevindt. Een recent grondwaterpeil binnen het plangebied is ons niet nader bekend.

Uit de wateratlas van de Provincie Noord-Brabant blijkt dat het grondwaterniveau beïnvloed wordt door de stedelijke bebouwing. De dichtst bijgelegen grondwatertrap is VIII. Grondwatertrap VIII heeft een GHG (gemiddeld hoogste grondwaterstand) van meer dan 1,4 meter beneden maaiveld en een GLG (gemiddeld laagste grondwaterstand) van meer dan 1,2 meter beneden maaiveld.

Het peilbeheer zal in de toekomst, waar mogelijk, verder worden afgestemd op het behoud van natuurlijke waterhuishouding (Gewenst Grond- en Oppervlaktewater Regime (GGOR)). In afbeelding 2.2 is de spreiding van de grondwaterstand in de tijd weergegeven van een peilbuis in de omgeving.



informatie peilbuis nabij rotonde Tilburgsebaan

De stroming van het freatische grondwater ter plaatse is noordnoordwestelijk gericht en bevindt zich vermoedelijk op een diepte van circa 14 meter + NAP. De kwaliteit van het grondwater binnen het plangebied is niet bekend.

Het plangebied is gelegen ten noorden van het waterwingebied Gilze en ligt buiten de beschermingszone van dit gebied. Voor zover bekend vinden op en in de directe omgeving van het plangebied geen grootschalige grondwater onttrekkingen plaats.

Voor zover bekend bevindt zich binnen of de directe omgeving van het plangebied geen geval van een ernstige grondwaterverontreiniging. De milieuhygiënische conditie van het grondwater vormt, voor zover bekend, op dit moment geen belemmering voor de realisatie van het voorgenomen plan.

Oppervlaktewater

In het plangebied en de directe omgeving is geen oppervlaktewater aanwezig.

Afvalwater

Het afvalwater van de bestaande bebouwing is aangesloten op het gemengd rioolstelsel. Dit stelsel is via rioolgema(a)l(en) aangesloten op de RWZI (RioolWaterZuiverings-Installatie) in Rijen.

Regenwater

De afvoer van neerslag, afkomstig van de huidige daken, verloopt op traditionele wijze door afstroom op het erf en lozing op het rioolstelsel. Het hemelwater dat nu valt op het onverharde terrein (tuin en onverhard parkeerterrein) kan wegzijgen in grond. Het hemelwater van het verharde parkeerterrein wordt afgevoerd via het rioolstelsel.

Toekomstige situatie

Afvoeren hemelwater

Uitgangspunt is dat schoon- en vuilwaterstromen worden gescheiden. Het hemelwater zal zodoende afgekoppeld worden van het afvalwaterrioolstelsel.

In onderstaande tabel staan de verharde en onverharde oppervlakten in de huidige en nieuwe situatie vermeld.

Bruto (verharde) oppervlakten	Huidige situatie (m²)	Toekomstige situatie (m²)
Totaal oppervlakte plangebied, circa	3.817	3.817
Totaal Verhard oppervlakte, circa	1.671	2.451
Onverharde oppervlakte, circa	2.146	1.366

overzicht huidige en toekomstige oppervlakten

Uit de tabel is af te leiden dat het totaal verhard oppervlak binnen het plangebied met circa 780 m² toeneemt.

Op basis van de toekomstige situatie dient conform het gemeentelijke beleid een bergingscapaciteit van 2.451 m² x 40 mm = 98 m³ gezocht te worden.

Aangezien de toename van het verhard oppervlakte onder de norm van 2.000 m² van het waterschap blijft is de compensatieplicht van het waterschap niet van toepassing.

Het is gezien de aard van het plangebied niet mogelijk de bergingscapaciteit binnen het plangebied zelf te creëren. De ruimte ontbreekt om een bovengrondse voorziening te maken. Vanuit financieel oogpunt is een ondergrondse voorziening niet haalbaar. Daarnaast zou vanwege het feit dat het gehele plangebied als particulier terrein wordt uitgegeven het duurzame onderhoud van een ondergrondse voorziening niet gegarandeerd kunnen worden.

De nieuwe woningen en de verharding zullen aangesloten worden op het bestaande rioolstelsel. Het hemelwater wordt aan de terreingrens gescheiden van de droogweerafvoer aangeboden. Het hemelwater en het vuilwater wordt afgevoerd via het gemeentelijk rioleringsstelsel. Wanneer een gescheiden systeem aangelegd wordt, kunnen hemelwater en vuilwater gescheiden worden.

Afvalwater

De nieuwe woning zal worden aangesloten op het bestaande gemengde rioolstelsel. Bij de uitwerking van de ontwikkeling wordt ook de afvalwaterriolering, zoals de ligging en het afvoerpunt, gedetailleerd uitgewerkt.

Waterkwaliteit

Om verontreiniging van afstromend hemelwater, oppervlaktewater en grondwater te voorkomen wordt geadviseerd duurzaam te bouwen. Dit houdt in dat het gebruik van uitlogende materialen zoals lood, zink, koper, bitumineuze materialen en geïmpregneerd hout voorkomen dient te worden.

Toe te passen duurzame materialen:

- Hellende daken: dakpannen van beton of keramisch materiaal.
- Platte daken: beton of bekleed met EPDM rubber; APP en/of SBS gemodificeerd bitumen.
- Dakgoten en afvoerpijpen; PVC/PP/PE/ staal, aluminium of zink alle gecoat.
- Ontsluitingspaden/wegen/terrassen; voorzien van niet uitloogbare materialen zoals beton of keramische producten.

Bouwhoogte

Voor zover bekend zal het terrein ter plaatse niet of slechts beperkt worden opgehoogd. De woningen zullen in principe een vloerpeil op minimaal 0,15 –0,30 m boven de weghoogte krijgen.

Conclusie

Door het nemen van de juiste maatregelen levert de realisatie van het project geen knelpunten op voor de waterhuishouding.

5.4 Luchtkwaliteit

De Wet Luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wet Luchtkwaliteit is het Besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen. Voor de verschillende stoffen zijn normen (grenswaarden) opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties en voor dagelijkse concentraties (vierentwintiguurgemiddelde).

De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het "Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)". Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Voor de periode tussen het in werking treden van de 'Wet luchtkwaliteit' en het verlenen van derogatie door de EU is het begrip 'niet in betekenende mate' gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. Inmiddels is derogatie verleend en het NSL in werking getreden. De definitie van NIBM is daardoor verschoven naar 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Het onderhavige planvoornemen betreft 34 woningen/huishoudens. Dit aantal ligt daarmee onder de grens van 1.500 woningen die in de lijst van categorieën van gevallen is opgenomen. Het plan draagt dan ook 'niet in betekende mate' bij aan de luchtkwaliteit. Een aanvullend onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie

Vanuit het aspect luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor het plan.

5.5 Geluid

Het aspect geluid speelt een belangrijke rol in de omgevingskwaliteit. Er bestaan verschillende geluidsbronnen die van invloed kunnen zijn op deze omgevingskwaliteit. Overlast van geluid op geluidsgevoelige functies dient te worden voorkomen.

In de Wet geluidhinder wordt onderscheid gemaakt tussen verkeerslawaaï en industrielawaaï. Ter bepaling van de geluidsbelasting dient op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) iedere weg in beschouwing te worden genomen tenzij de weg binnen een woonerf gelegen is of voor de weg een maximum rij snelheid van 30 km/uur geldt. De te beschouwen wegen hebben een onderzoekszone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient plaats te vinden. De grootte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de definitie van het gebied (buitenstedelijk of binnenstedelijk). Op grond van de Wet geluidhinder bedraagt de voorkeursgrenswaarde 48 dB op de gevels van geluidgevoelige bestemmingen.

In artikel 1 van de Wet geluidhinder wordt een beperkt aantal type objecten aangemerkt als geluidsgevoelig object. Dit zijn: woningen, geluidsgevoelige terreinen en andere geluidsgevoelige gebouwen (onder andere onderwijsgebouwen, ziekenhuishuizen en verpleeghuizen). Objecten die niet onder deze categorieën zijn te scharen zijn op basis van de Wgh niet beschermd tegen geluidhinder.

Onderzoek

Voor het plangebied is een akoestisch onderzoek (externe bijlage, K+ Adviesgroep bv, M12 415.401.doc, 11 september 2013) uitgevoerd naar de geluidsbelasting van het wegverkeer op de voorgenomen planontwikkeling.

Het bouwplan is gelegen binnen de invloedssfeer van de volgende relevante wegen:

- Aalstraat / Raadhuisstraat (50 km/uur);
- Heuvel/Alphenseweg (50 km/uur);

De Molenstraat kent een snelheidsregime van 30 km/uur en is derhalve geen gezoneerde weg in het kader van de Wet geluidshinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening en in het kader van het Bouwbesluit is deze weg wel beschouwd.

Uit het onderzoek blijkt de volgende conclusie.

Aalstraat / Raadhuisstraat

- In waarneempunt 1 tot en met 6 en 13 zijn op één of meerdere bouwlagen gevelbelastingen vastgesteld hoger dan de voorkeursgrenswaarde;
- De gevelbelasting bedraagt maximaal 66 dB;
- Omdat sprake is van vervangende nieuwbouw op deze locatie, kan worden uitgegaan van een maximale ontheffingswaarde van 68 dB. Deze waarde wordt niet overschreden. Bij de gemeente Gilze en Rijen kan een verzoek tot vaststelling van een hogere toelaatbare waarde worden ingediend;

- In de voorliggende situatie kan als ontheffingscriterium worden aangedragen dat de betreffende woningen komen ter vervanging van bestaande gebouwen en/of een open plaats opvullen tussen aanwezige bebouwing;
- Het treffen van maatregelen om de gevelbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde van 48 dB stuiten op stedenbouwkundige en financiële bezwaren. Als de bestaande wegverharding zou worden door een geluidstille elementenverharding dan kan hiermee en geluidreductie van circa 5 dB worden bereikt. De gevelbelasting kan niet worden teruggebracht tot onder de voorkeursgrenswaarde. De kosten voor het vervangen van de bestaande wegverharding worden geraamd op $200 \text{ m} \times 6 \text{ m} \times \text{€ } 50,-/\text{m}^2 = \text{€ } 60.000,-$ en stuit op overwegende bezwaren van financiële aard. Het aanbrengen van geluidwerende voorzieningen aan de gevel is hoe dan ook noodzakelijk.
- Bij het toekennen van een hogere toelaatbare waarde kan de gemeente aanvullende voorwaarden stellen. Dit kan betekenen dat het bouwplan dient te beschikken over tenminste één geluidluwe gevel om te zorgen voor een goed woon- en leefklimaat. Hieronder wordt veelal verstaan dat de gevelbelasting niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De achtergevel van de grondgebonden woningen voldoet hier aan. De achtergevels van de woningen evenwijdig aan de Aalstraat zijn automatisch geluidluw omdat die worden afgeschermd door de woning zelf. Bij het appartementencomplex wordt hier, mede vanwege de indeling niet aan voldaan, omdat de meeste appartementen slechts één buitengevel hebben.
- Indien het verzoek wordt ingewilligd worden eisen gesteld aan de optredende geluidbelasting binnenshuis. In een separaat rapport dienen de geluidwerende maatregelen bepaald te worden om te kunnen voldoen aan het binnenniveau van 33 dB.

Heuvel / Alphenseweg

- In waarneempunt 5 tot en met 7 zijn op één of meerdere bouwlagen gevelbelastingen vastgesteld hoger dan de voorkeursgrenswaarde;
- De gevelbelasting bedraagt maximaal 57 dB;
- Omdat sprake is van vervangende nieuwbouw op deze locatie, kan worden uitgegaan van een maximale ontheffingswaarde van 68 dB. Deze waarde wordt niet overschreden. Bij de gemeente Gilze en Rijen kan een verzoek tot vaststelling van een hogere toelaatbare waarde worden ingediend;
- In de voorliggende situatie kan als ontheffingscriterium worden aangedragen dat de betreffende woningen komen ter vervanging van bestaande gebouwen en/of een open plaats opvullen tussen aanwezige bebouwing;
- Het treffen van maatregelen om de gevelbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde van 48 dB stuiten op stedenbouwkundige en financiële bezwaren. Als de bestaande wegverharding zou worden door een geluidstille elementenverharding dan kan hiermee en geluidreductie van circa 5 dB worden bereikt. De gevelbelasting kan niet worden teruggebracht tot onder de voorkeursgrenswaarde. De kosten voor het vervangen van de bestaande wegverharding worden geraamd op $60 \text{ m} \times 6 \text{ m} \times \text{€ } 50,-/\text{m}^2 = \text{€ } 18.000,-$ en stuit op overwegende bezwaren van financiële aard. Het aanbrengen van geluidwerende voorzieningen aan de woningen is hoe dan ook noodzakelijk.
- Bij het toekennen van een hogere toelaatbare waarde kan de gemeente aanvullende voorwaarden stellen. Dit kan betekenen dat het bouwplan dient te beschikken over tenminste één geluidluwe gevel om te zorgen voor een goed woon- en leefklimaat. Hieronder wordt veelal verstaan dat de gevelbelasting niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De achtergevel van de grondgebonden woningen voldoet hier aan. De achtergevels van de woningen evenwijdig aan de Aalstraat zijn automatisch geluidluw omdat die worden afgeschermd door de woning zelf. De meeste appartementen hebben maar één gevel, degenen die zijn gericht op de Heuvel/Alphenseweg hebben derhalve geen geluidluwe gevel.
- Indien het verzoek wordt ingewilligd worden eisen gesteld aan de optredende geluidbelasting binnenshuis. In een separaat rapport dienen de geluidwerende maatregelen bepaald te worden om te kunnen voldoen aan het binnenniveau van 33 dB.

Goede ruimtelijke ordening

De Molenstraat kent een snelheidsregime van 30 km/uur en is daarom geen gezoneerde weg in het kader van de Wetgeluidhinder. Ook met betrekking tot het Bouwbesluit worden alleen eisen gesteld aan de geluidwering van de gevel wanneer een Hogere Waarde besluit (Wet geluidhinder) is genomen. Uitgangspunt van de wetgever is in dit kader dat de veroorzaker van het geluid maatregelen moet treffen om de geluidbelasting terug te brengen tot onder de voorkeursgrenswaarde. In dit geval betekent dit dat de geluidbelasting zou moeten worden teruggebracht tot 53 dB (ex aftrek artikel 110g).

Uit de rekenresultaten blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van de Molenstraat, bij de aangenomen intensiteit van 200 motorvoertuigen per etmaal, niet hoger is dan 53 dB. Het binnenniveau van 33 dB wordt bij de minimale eis voor de geluidwering van de gevel niet overschreden ten gevolge van het wegverkeer op de Molenstraat.

Conclusie

Vanuit het aspect geluid zijn er geen belemmeringen voor het plan, mits door de gemeente Gilze en Rijen een hogere toelaatbare waarde wordt toegekend. Daarnaast dient bij de uitwerking van de toekomstige bouwplannen rekening gehouden te worden met het vereiste binnenniveau van 33 dB.

5.6 Bedrijven en milieuzonering

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

In de publicatie “Bedrijven en Milieuzonering” van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) is een lijst met indicatieve richtafstanden opgenomen voor milieubelastende bedrijfsactiviteiten ten opzichte van gevoelige bestemmingen. Alle bedrijven die in de buurt van de planlocaties liggen worden aan de hand van een milieucategorie verbonden met een maximale hinderafstand.

In de nabijheid van het plangebied zijn geen bedrijven gelegen.

Aan de Heuvel is wel een basisschool gelegen. Een basisschool valt in milieucategorie 2 met een richtafstand van 30 meter. De afstand tussen de school en het plangebied bedraagt minimaal 30 meter. Er is daarnaast sprake van een gemengd centrumgebied, waarbij de school aan alle zijden direct is omgegeven door woningbouw. Er kan daarom gesproken worden van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

Met de voorliggende planontwikkeling worden nabij gelegen bedrijven niet in hun milieuruimte beperkt. Vanuit de bedrijven en milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor het plan.

5.7 Externe veiligheid

Bij Externe Veiligheid gaat het om de gevaren voor de directe omgeving in het geval dat er iets mis gaat tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De verbonden risico's moeten binnen de perken blijven. Hiervoor worden normstellingen gehanteerd:

- Het plaatsgebonden risico is vooral gericht op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;
- het groepsrisico stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen. In het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) is vastgelegd dat voor iedere toename in het groepsrisico een verantwoordingsplicht geldt, ongeacht of er door de wijziging een norm wordt overschreden.

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. In het Bevi zijn grenswaarden en oriënterende of richtwaarden opgenomen voor het plaatsgebonden risico (PR). Voor het groepsrisico (GR) is een verantwoordingsplicht opgenomen. Hiermee worden de aan te houden afstanden tussen inrichtingen (bedrijven) waar grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen aanwezig zijn en kwetsbare en beperkte objecten gewaarborgd. Naast het Bevi is de bijbehorende ministeriële Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) van belang.

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater is op 1 januari 2010 een circulaire voor de risiconormering voor het vervoer van gevaarlijke stoffen gepubliceerd (Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen).

Bebouwing is niet toegestaan binnen de zogenaamde 10-6 contour van het PR: rond inrichtingen waarin opslag / verwerking gevaarlijke stoffen plaatsvindt; langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Onderzoek

Risicokaart Brabant

De provinciale Risicokaart geeft een beeld van de risico's in de woon- en leefomgeving. Via de kaart wordt informatie gegeven over de risicobronnen en de kwetsbare objecten. In onderstaande uitsnede van de risicokaart is de omgeving van de voorliggende planlocatie weergegeven.



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart Brabant met het plangebied.

Inrichtingen

Binnen of direct aangrenzend aan het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen die vallen onder het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI). De afstand tot het LPG-vulpunt van het tankstation aan de Tilburgsebaan bedraagt ruim 500 meter.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Conform het gestelde in de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, paragraaf 5.2.3 hoeven er geen beperkingen aan het ruimtegebruik te worden gesteld in het gebied dat op meer dan 200 meter van een route of tracé ligt.

De dichtstbijzijnde routes voor vervoer van gevaarlijke stoffen bevinden zich op een grotere afstand dan 200 meter van het plangebied. Het gaat daarbij om de rijksweg A58 (ca. 1.100 meter), de spoorlijn Tilburg-Breda (ca. 4 kilometer) en een gasleiding (ca. 500 meter).

Militair vliegveld Gilze-Rijen

Op de risicokaart worden alleen die defensie-inrichtingen getoond waar buiten het hek beperkingen gelden aan het ruimtegebruik. Deze beperkingen gelden binnen bepaalde veiligheidszones: er mogen daarbinnen bijvoorbeeld geen woningen worden gebouwd of wegen aangelegd. Om elk terrein zijn drie zones (A, B en C) vastgesteld; hoe dichterbij het militaire terrein, hoe strenger de regels. Rondom Defensie-inrichtingen gelden 3 zones, het plangebied is niet gelegen in één van deze zones.

Conclusie

Op basis van de voorgaande beschouwing over de risicoaspecten wordt geconcludeerd dat er geen zaken zijn waar rekening mee dient te worden gehouden aangaande Externe Veiligheid.

5.8 Flora en fauna

Flora- en faunawet

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

Algemene Maatregel van Bestuur

De Minister van Landbouw, Natuur en Visserij heeft door een Algemene Maatregel van Bestuur de regelgeving rond de Flora en faunawet aangepast, zodat de werking van de wet eenvoudiger wordt. Het belangrijkste gevolg is dat de procedures bij ruimtelijke ingrepen en bij bestendig gebruik en beheer aanzienlijk eenvoudiger worden. Voor de meest algemene soorten is er een vrijstelling van de verbodsbepalingen gekomen. De interpretatie van een aantal artikelen is, mede vanwege het ontbreken van Jurisprudentie, nog niet op alle onderdelen geheel helder.

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

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

Voor bestendig gebruik en beheer geldt ook voor deze soorten een vrijstelling ten aanzien van de verbodsbepalingen, onder voorwaarde dat gewerkt wordt op basis van een door de minister goedgekeurde gedragscode. Bij ruimtelijke ingrepen is altijd een ontheffing voor het overtreden van verbodsbepalingen nodig.

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

Natura 2000

In de Natura 2000 staat onder andere de Vogelrichtlijn aangegeven. De Vogelrichtlijn heeft het doel om alle in het wild levende vogels en hun habitats op het grondgebied van de Europese Unie te beschermen en te beheren. Hiervoor zijn onder meer speciale beschermingszones aangewezen. Ook is het verplicht om passende maatregelen te nemen om de kwaliteit van de leefgebieden niet te laten verslechteren. Verder mogen er geen storende factoren in gebieden optreden die negatieve gevolgen hebben op het voortbestaan van de vogelsoorten die door de Vogelrichtlijn worden beschermd.

Naast de Vogelrichtlijn staat in de Natura 2000 tevens de Habitatrichtlijn aangegeven. Deze richtlijn heeft tot doel de instandhouding van natuurlijke habitats en wilde flora en fauna.

De richtlijn is mede bedoeld voor het realiseren van een Europees ecologisch netwerk dat gericht is op de instandhouding van een groot aantal bedreigde habitats en soorten op Europees niveau. Het is van belang om bij ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke dier- en plantsoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

Natuurbeschermingswet

De Natuurbeschermingswet is sinds eind 2005 van kracht. Middels deze wet zijn verschillende gebieden in Nederland beschermd vanwege de aanwezigheid van flora en fauna. Het doel van de Natuurbeschermingswet is het beschermen en in stand houden van bijzondere gebieden in Nederland. De beschermde gebieden die onder Natura 2000 zijn aangewezen vallen onder de Natuurbeschermingswet.

Indien een plan negatieve gevolgen heeft of kan hebben is een vergunning noodzakelijk. Hierbij geldt eveneens het “nee, tenzij principe”. Ook als de ingreep in de omgeving van een beschermd gebied plaats vindt moet de externe werking worden onderzocht.

Onderzoek

Voor het gebied is een flora en fauna-inspectie (Aeres Milieu, AM12359, 7 februari 2013) uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek zijn hieronder weergegeven.

Bevindingen

Vleermuizen

De woningen aan Heuvel 1, 2 en 3 hebben geen spouw. Op de woningen aan Heuvel 2 en 3 bevinden zich gebakken dakpannen, die niet nauw op elkaar aansluiten. De daken van deze twee woningen zijn van onderen voorzien van een dakbeschot. Het is daardoor mogelijk dat er vleermuizen tussen de dakpannen en het dakbeschot een vaste rust- en verblijfplaats hebben. Op de zolders van beide woningen waren tijdens het veldbezoek geen vleermuizen aanwezig. Het dak van de woning aan Heuvel 1 is belegd met betonnen dakpannen. Deze sluiten nauw op elkaar aan, zodat hier geen grote vleermuisverblijven zijn te verwachten. Voor solitaire vleermuizen zijn er mogelijk verblijven tussen de hoekpannen en de zijmuur aan de zijde van de Aalstraat. Ook aan de tuinzijde bevindt zich een opening waarlangs vleermuizen de spouw in kunnen.

De grote aanbouw (de cafézaal) heeft een nauwsluitend bitumen dak, dat aan alle zijden is afgesloten. Ook zijn er geen stootvoegen, waardoor vleermuizen de spouw in kunnen. De ruimte tussen het dak en de plafondbetimmering is van binnenuit geïnspecteerd en hier zijn geen vleermuizen, keutels etc. aanwezig. Vleermuisverblijven zijn in dit gebouw afwezig, evenals in de twee garages: de garages hebben namelijk spouwen, die van boven zijn afgesloten met een balk.

Sporen, wissels, uitwerpselen etc. van overige zoogdieren die behoren tot de categorieën 'streng beschermde soorten' of 'overige soorten' zijn tijdens het veldbezoek niet aangetroffen. Tabel 1 geeft de zoogdiersoorten weer die (mogelijk) een vaste rust- en verblijfplaats in het plangebied hebben.

Nederlandse naam en wetenschappelijke naam	FF1	FF2	FF3
Gewone dwergvleermuis (<i>Pipistrellus pipistrellus</i>)			X

FF1 = algemene soorten

FF2 = overige soorten

FF3 = streng beschermde soorten

Tabel 1. Beschermde zoogdiersoorten die (mogelijk) een vaste rust- en verblijfplaats in het plangebied hebben. De status van de soorten in de Flora- en faunawet is eveneens weergegeven.

Vogels

Het dak van Heuvel 1 is ongeschikt voor vogels. De onderste rij pannen op Heuvel 2 en 3 is geschikt als nestlocatie voor de huismus. Onder de dakpannen waaronder een vogelnest zou kunnen zitten, is nergens voldoende hoogte aanwezig voor nesten van de gierwaluw. Het is dus uitgesloten dat er gierwaluwen broeden, maar het is wel mogelijk dat er huismusnesten aanwezig zijn. Nesten van omgevingsscansoorten zijn afwezig (omgevingsscansoorten zijn soorten waarvan Dienst Regelingen (2009b) eist dat de broedbiotoop blijft gewaarborgd). Tijdens het broedseizoen broeden er mogelijk verschillende soorten algemene vogels in de opgaande vegetaties in het plangebied.

Overige beschermde soorten

Het veldbezoek heeft plaatsgevonden in de winter (daarbij werden alleen algemene, niet beschermde plantensoorten waargenomen). De in het plangebied aanwezige biotopen zijn echter ongeschikt als habitat voor beschermde plantensoorten. Deze zijn zeker afwezig. In het plangebied zijn geen overige beschermde soorten waargenomen. De twee tuinvijvers zijn ongeschikt als voortplantingsplaats voor strenger beschermde amfibieën.

Effecten op de EHS

Het plangebied bevindt zich op ruime afstand van de EHS. De voorgestane werkzaamheden en inrichting zullen daardoor geen negatieve effecten op de EHS hebben.

Effecten op Natura 2000 gebieden

Natura 2000 gebieden en Beschermde Natuurmonumenten liggen op grote afstand (meer dan 7 kilometer) van het plangebied. Deze afstanden zijn te groot om directe effecten door geluid of visuele hinder op de daar aanwezige soorten en habitats te mogen verwachten.

Conclusies

- Momenteel is niet duidelijk welke functie het plangebied buiten de winter heeft voor vleermuizen. Er dient daarom aanvullend vleermuizenonderzoek plaats te vinden conform het vleermuisprotocol (Vleermuisvakberaad Netwerk Groene Bureaus et al., 2012). Daartoe dienen 4 rondes vleermuizenonderzoek te worden uitgevoerd:
 - 2 rondes onderzoek met batdetectors in de kraamtijd van de mogelijk voorkomende vleermuizen (periode 15 mei – 15 juli 2013, waarbij er per locatie minimaal 20 dagen zit tussen de twee bezoeken);
 - 2 rondes onderzoek met batdetectors in de paartijd (15 augustus – 1 oktober, waarbij er per locatie minimaal 20 dagen zit tussen de twee bezoeken).
- Indien uit deze onderzoeken blijkt dat er vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen in het plangebied aanwezig zijn, dan dient de functionaliteit daarvan te worden gewaarborgd (Dienst Regelingen, 2009c). Dit houdt in dat er in dat geval op aangepaste wijze wordt gesloopt en dat er bij de nieuwbouw bijvoorbeeld integraal vleermuisverblijven worden gecreëerd.
- Het voorkomen van huismusnesten dient nader te worden onderzocht conform de Soortenstandaard Huismus (Dienst Regelingen, 2011). Die gaat uit van 2 ochtendbezoeken in de periode 1 april – 15 mei.

- Het al dan niet voorkomen van huismusnesten of vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen zal naar verwachting geen noemenswaardige gevolgen hebben voor de voorgenomen bestemmingswijziging: eventueel aanwezige huismusnesten of vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen kunnen immers binnen het plan worden gemitigeerd. Als de functionaliteit van het plangebied voor huismussen en vleermuizen kan worden behouden, is het ook niet nodig een ontheffing op artikel 11 (verbod op vernietigen vaste rust- en verblijfplaatsen) van de Flora- en faunawet aan te vragen. Zo'n ontheffing is overigens niet te verkrijgen, omdat de huismus is beschermd via de Vogelrichtlijn, en alle vleermuizen via de Habitatrichtlijn, en de voorgenomen maatregelen niet als een in die richtlijnen genoemd belang worden gezien.
- Indien de vegetatie buiten het broedseizoen (dus buiten de periode 15 maart – 15 juli) wordt verwijderd, wordt schade aan vogelnesten, eieren of jonge vogels voorkomen. Er hoeft voor vogels daarom geen ontheffing te worden aangevraagd.
- De in de Flora- en faunawet genoemde 'algemene zorgplicht' is ook op beschermde soorten uit de categorie 'algemene soorten' van toepassing. Beschermde diersoorten (ook die van de categorie 'algemene soorten') die tijdens het verwijderen van vegetatie en het vergraven van grond worden aangetroffen, moeten direct worden gevangen en na afloop van de werkzaamheden in het aangrenzende gebied worden vrijgelaten.

Aanvullend onderzoek huismussen en vleermuizen

Er is een nadere Huismusseninventarisatie en vleermuizeninventarisatie (bijlage, Elskens Ecologie) uitgevoerd voor D'n Door gelegen aan de Heuvel 1-3 te Gilze. Deze soorten hebben nesten en verblijfplaatsen met een jaarrond beschermde status volgens de flora- en faunawet.

Doel van de inventarisatie is de aanwezigheid van nesten van huismussen en/of verblijfplaatsen vast te stellen dan wel uit te sluiten binnen de grenzen van het plangebied D'n Door te Gilze.

Er is gewerkt volgens de richtlijnen zoals beschreven in de soortenstandaard voor huismussen. Twee bezoeken in de periode tot 1 april tot en met 15 mei met een tussenperiode van minimaal 10 dagen tussen de bezoeken. De bezoeken zijn afgelegd op 3 en 15 mei.

Tijdens de inventarisaties werden geen nesten aangetroffen noch was er sprake van nestindicerend gedrag van Huismussen. Er kan redelijkerwijs worden geconcludeerd dat Huismussen geen nesten hebben binnen het plangebied.

Wel werden er tijdens beide inventarisatie ronden werden Huismussen roepend waargenomen vanuit de ligusterhaag die als erfafscheiding dient. Deze haag doet dienst als vaste verblijf- en rustplaats voor minimaal 6 Huismussen. Het is volgens de soortenstandaard niet toegestaan de functionaliteit hiervan aan te tasten als er niet voldoende alternatief in de directe omgeving aanwezig is. In de directe omgeving zijn twee locaties binnen de actieradius van Huismussen die kunnen fungeren als alternatief groen. Gezien de aanwezigheid van voldoende geschikt alternatief is er met het verdwijnen van de ligusterhaag geen sprake van aantasting van het functionele leefgebied van Huismussen. Wat betreft de flora- en faunawet en Huismussen is er geen bezwaar op de geplande werkzaamheden.

De vleermuisinventarisaties zijn gedaan volgens het vleermuisprotocol. Vier bezoeken zijn afgelegd volgens de richtlijnen van het vleermuisprotocol om de aanwezigheid van vaste verblijfplaatsen als zomer-, kraam- en paarverblijf vast te stellen of uit te sluiten. Tijdens de vier inventarisaties is tevens een beeld verkregen over het gebruik van de groenstructuren en bebouwing aan D'n Door door vleermuizen. Tijdens deze inventarisaties is uitgesloten dat vleermuizen de groenstructuren of bebouwing gebruiken als vaste verblijfplaats. Gezien de kleine aantallen en de niet constante aanwezigheid kan er niet gesproken worden van een essentieel foerageergebied. Wat betreft de flora- en faunawet en vleermuizen is er geen bezwaar op de geplande werkzaamheden.

Wel blijft de zorgplicht van kracht. Deze verlangt van de initiatiefnemer van ruimtelijke

ontwikkelingen dat deze met respect omgaat met levende natuur. Indien er toch dieren en/of nesten binnen het plangebied worden aangetroffen dan dient daar met respect mee te worden omgegaan.

Conclusie

Het project kent geen belemmeringen vanuit het oogpunt van flora en fauna.

5.9 Archeologie

Verdrag van Malta

In 1998 heeft het parlement het Europese Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed goedgekeurd. Dit zogeheten Verdrag van Malta voorziet in een beperking van de risico's op aantasting van cultureel erfgoed. Dit kan door het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in oorspronkelijke vindplaats te bewaren en door de integratie van archeologie in de ruimtelijke ordening.

Monumentenwet

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

Gemeentelijk archeologiebeleid

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 7-tal 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.

Op de gemeentelijke beleidskaart is het plangebied gelegen in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Daarom is er een archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek uitgevoerd.

Onderzoek

Op 1 maart 2013 is een archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek (bijlage, Aeres Milieu, AM12359, 16 mei 2013) uitgevoerd op het plangebied D'n Door gelegen tussen de Aalstraat en Molenstraat te Gilze. Het doel van het booronderzoek is de in het bureauonderzoek opgestelde specifieke verwachting te toetsen. Aan de hand van deze gegevens kunnen vervolgens een waardstelling en adviezen over de aanwezige archeologische resten, of vervolgtraject worden opgesteld.

Op basis van de bekende gegevens omtrent archeologische waarden in het gebied en geografische ligging moet worden geconcludeerd dat voor het plangebied een hoge archeologische verwachting geldt voor archeologische resten uit de hele prehistorie. Het plangebied is gelegen op de overgang van een hoger gelegen dekzandrug in de omgeving van water (de loop van de Grote Leij). Dit zijn historisch gezien altijd voorkeurslocaties voor bewoning. Echter is het gebied gelegen in de oude dorpskern van Gilze waar vermoedelijk al vanaf de 10e eeuw bebouwing aanwezig is. Deze bebouwing, of het gebruik als akkerzone, zal tot gevolg hebben dat de resten uit eerdere perioden vergraven zullen zijn of minimaal verstoord. Daarnaast zijn, ondanks een relatief groot aantal onderzoeken, geen concrete aanwijzingen voor de aanwezigheid van vindplaatsen uit deze periode. Derhalve geldt, ondanks de landschappelijk gunstige omstandigheden, een lage kans op het aantreffen van archeologische resten uit de prehistorie. Dit beeld kan worden doorgetrokken in de Romeinse tijd, ook hier zijn geen concrete aanwijzingen voor een vindplaats. Ook voor de Romeinse periode geldt een lage verwachting.

Op basis van diverse archeologische aanwijzingen en de verwijzingen naar villa Gillesele in 992 bestaat de verwachting dat er in de vroege middeleeuwen reeds activiteiten zijn in en om de kern van Gilze. Aangezien het plangebied, gelegen aan de markt, onderdeel uit maakt van deze kern, geldt een hoge kans voor het aantreffen van resten uit deze periode. In de late middeleeuwen ontwikkeld Gilze zich verder waarbij de marktfunctie van de Heuvel in toenemende mate een rol gaat spelen. Derhalve bestaat er een goede mogelijkheid dat deze activiteiten hun neerslag in het plangebied hebben achter gelaten. Er geldt dan ook voor de late middeleeuwen een hoge kans op het aantreffen van archeologische resten.

Binnen het plangebied is sprake van een dik cultuurdek dat naar boven toenemend in sterkere mate is verstoord. Ondanks deze verstoring bestaat de mogelijkheid dat onder het cultuurdek diepere sporen aanwezig zijn. Een dergelijke veronderstelling kan niet worden getoetst door de toegepaste methoden. Om dit beter in beeld te brengen verdient het de aanbeveling een vervolgonderzoek uit te voeren door middel van proefsleuven.

Echter, zal de voorgenomen ingreep de diepteligging van de mogelijk aanwezige resten niet bereiken. Dergelijke resten kunnen voorkomen vanaf 1,60 m-mv en de maximale verstoringsdiepte betreft 0,9 m-mv. Hierdoor vormt de ingreep geen dreiging voor de mogelijk aanwezige resten. Echter zal de voorgenomen fundering middels palen onder het toekomstige appartementencomplex dit niveau wel doorsnijden. Er is derhalve in overleg met het bevoegd gezag besloten dat de verstoringsdrempel ligt op 5% van het totale oppervlakte. De huidige plannen hebben een verstoringsgraad van nog geen 2%, waardoor de ontwikkeling onder de verstoringsdrempel blijft. Op basis van de gegevens verkregen uit het bureau- en verkennend booronderzoek kan worden geadviseerd dat verder archeologisch onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht. Het dient echter wel de aanbeveling om, met oog op toekomstige ontwikkeling, de mogelijk aanwezige resten te beschermen. Dit kan door middel van het opleggen van een dubbelbestemming archeologie waarin een onderzoeksplicht wordt opgelegd voor ingrepen dieper dan 140 centimeter -mv. Door het instellen van de maximaal te verstoren diepte op 140 centimeter -mv wordt een beschermingsbuffer van 20 centimeter gerealiseerd tussen de verstoringen en de mogelijk aanwezige archeologische resten.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.10 Vliegbasis Gilze-Rijen

IHCS

Gilze 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.

Daarnaast ligt Gilze deels in de funnel van de vliegbasis. De funnel is een obstakelvrij start- en landingsvlak waarvan de bouwhoogtebeperking binnen het plangebied oploopt van circa 30 meter boven NAP (in het noordoosten van het plangebied) tot 56 meter boven NAP (hoogte van het obstakelvrije vlak van de IHCS). Dit kan worden vertaald in maximale bouwhoogtes van 25 tot 115 meter ten opzichte van het maaiveld.

Het bouwplan op de planlocatie blijft ver onder deze maximale bouwhoogtes.

Munitiezone

Luchtvaart is te beschouwen als een risicovolle activiteit. Het huidige externe veiligheidsbeleid is met name gericht op 'stationaire bronnen' (fabrieken, opslagplaatsen en dergelijke) en op het vervoer van gevaarlijke stoffen (weg, water, spoor en buisleidingen). In de luchtvaart gaat het om 'bewegende bronnen', die een ander risicobeeld met zich mee brengen. Daarom wordt voor de luchtvaart specifiek externe veiligheidsbeleid ontwikkeld, dat zal worden geïmplementeerd in de Wet Luchtvaart. Het beleid beperkt zich op dit moment nog tot Schiphol. Voor militaire vliegvelden blijft het Ministerie van Defensie verantwoordelijk. Het huidige toetsingskader legt geen eperkingen op aan ontwikkelingen in het plangebied. Wel is op de vliegbasis Gilze-Rijen een munitiecomplex aanwezig. Het plangebied ligt buiten de beschermingszones rond dit munitiecomplex.

Geluid

Over Gilze vallen twee zonerings die verband houden met aspect geluid. Enerzijds gelden voor een gedeelte van Gilze beperkingen vanwege luchtverkeerslawaai. Anderzijds ligt Gilze deels binnen de zone industrielawaai van de proefdraai-installatie op de vliegbasis.

50 dB(A)-zone

Op de vliegbasis Gilze-Rijen is een proefdraai-installatie toegestaan. Een dergelijke installatie moet worden aangemerkt als een geluidzoneringsplichtige inrichting (een zogenaamde 'grote lawaaimaker') en is als zodanig voorzien van een 50 dB(A)-contour. Buiten deze contour mag de geluid belasting vanwege de proefdraai-installatie niet meer bedragen dan 50 dB(A). Binnen de 50 dB(A) mogen niet zonder meer nieuwe geluidgevoelige bestemmingen worden geprojecteerd. Voor nieuwe geluidgevoelige bestemmingen (zoals woningen) geldt dat door het College van Burgemeester en Wethouders een ontheffing voor een hogere waarde tot maximaal 55 dB(A) kan worden verleend. Het plangebied Den Door ligt buiten de 50 dB(A)-contour rond de proefdraai-installatie. De ligging van de 50 dB(A)-contour levert derhalve geen belemmering op voor dit bouwplan.

Ke zonering

Luchtverkeerslawaai (Ke-zonering)

De maximaal toelaatbare geluid belasting in het kader van het Besluit geluidsbelasting grote luchtvaart wordt gemeten in Kosteneenheden (Ke). De grens voor de maximaal toelaatbare geluidbelasting voor nieuwe geluidgevoelige objecten bedraagt in principe 35 Ke. Voor nieuwe woningen die een open plek in de bestaande, te handhaven bebouwing opvullen en voor herbouw van bestaande woningen geldt een grenswaarde van 40 Ke. Voor woningen die noodzakelijk zijn uit oogpunt van bedrijfs- of grondgebondenheid en voor reeds geprojecteerde woningen geldt een grenswaarde van 45 Ke.

Voor bestaande geluidgevoelige objecten (waaronder woningen) geldt in principe een grenswaarde van 40 Ke. Als gevelmaatregelen zijn getroffen, zijn voor bestaande geluidgevoelige objecten hogere grenswaarden (tot 65 Ke) toegestaan.

Gilze ligt gedeeltelijk binnen de 40 Ke-contour van vliegbasis Gilze Rijen. Deze contour is in het bestemmingsplan Woongebied Gilze vertaald in de gebiedsaanduidingen 'milieuzone - geluidsgevoelige functie - 2'. Op de gronden die binnen deze aanduiding vallen, mag in principe geen geluidgevoelige bebouwing (woningen, scholen en dergelijke) worden opgericht, op enkele uitzonderingen na. De uitzonderingen die in de regels zijn opgenomen, komen overeen met de wetgeving zoals vastgelegd in het Besluit geluidsbelasting grote luchtvaart.

Het plangebied Den Door ligt buiten de 40 Ke-contour van de vliegbasis Gilze Rijen. De ligging van de Ke-contouren levert derhalve geen belemmering op voor de beoogde ontwikkeling.

5.11 Mer-beoordeling

Algemeen

De milieueffectrapportage is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Milieueffectrapportage (m.e.r.) is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 Wet milieubeheer (Wm). Naast de Wet milieubeheer is het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen.

Een m.e.r.-procedure is noodzakelijk als een besluit wordt genomen over een activiteit waarbij belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. De vraag of door voorgenomen activiteiten *belangrijke nadelige milieugevolgen* veroorzaakt kunnen worden staat dan ook centraal bij het beoordelen of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. De Europese Unie heeft in de richtlijn m.e.r. reeds aangegeven bij welke activiteiten er zeer waarschijnlijk sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Deze activiteiten zijn door de Nederlandse regering overgenomen en verwerkt in onderdeel C van het Besluit m.e.r. Voor deze activiteiten geldt direct een m.e.r.-plicht. Ook zijn in het Besluit m.e.r. activiteiten aangewezen waarvoor het niet zeker is of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Deze zijn beschreven in onderdeel D van het Besluit m.e.r. Om te bepalen of er bij deze activiteiten uit onderdeel D sprake kan zijn van belangrijke nadelige milieugevolgen dient hiervoor per geval een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd te worden.

Onderzoek

Het slopen van het huidige horecabedrijf en de nieuwbouw van woningen en een commerciële ruimte komt niet voor in onderdeel C en D van het Besluit m.e.r. Een m.e.r.-beoordeling is daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect mer-beoordeling vormt geen belemmering voor dit project.

6. JURIDISCHE REGELGEVING

6.1. Inleiding

Dit bestemmingsplan sluit wat betreft de juridische regelgeving aan op de regeling van het bestemmingsplan Woongebied Gilze.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden, door middel van de op de kaart 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.

6.2. 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 2012).

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 (SVBP2012 en IMRO 2012) 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, 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, geen gebouwen zijnde;
- Eventuele nadere eisen;
- Eventuele afwijkingen van de bouwregels;
- Eventuele specifieke 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 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:

- Overgangsregeling: 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;
- Titel: in deze regel wordt aangegeven onder welke naam de regels aangehaald kunnen worden.

6.3. Beschrijving van de bestemmingen

In artikel 3 staan de regels voor de bestemming 'Wonen'. Er zijn verschillende typen woonbebouwing die met een bouwaanduiding voor zorgwoningen [zw] en vrijstaand, tweeaaneen en aangegebouwd [sba-div] zijn gespecificeerd. Per type woonbebouwing zijn bouwregels opgenomen.

Ter plaatse van de aanduiding “horeca” is een horecavoorziening in categorie 1 toegestaan op de begane grond. Ter plaatse van de aanduiding “parkeerterrein” is uitsluitend een parkeerterrein toegestaan.

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).

In artikel 4 is de dubbelbestemming Waarde – Archeologie geregeld.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het plan betreft een particulier initiatief op eigen gronden. Ten behoeve van het plan hoeven door de gemeente geen voorzieningen te worden getroffen, noch aan- of verkopen te worden gedaan.

Er is bij dit plan sprake van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. De gemeenteraad moet hiervoor op basis van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening in principe een exploitatieplan vaststellen. Er hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden als het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is. Er is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Tevens komen de kosten voor het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing en de bijbehorende onderzoeken voor rekening van de initiatiefnemer. Het kostenverhaal is hiermee anderszins verzekerd.

Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van voorliggend plan voldoende aangetoond.

8. VOOROVERLEG EN ZIENSWIJZEN

8.1. Evaluatie overlegreacties in het kader van artikel 3.1.1. Bro

Het concept bestemmingsplan is naar diverse instanties toegezonden in het kader van het wettelijk vooroverleg. Twee instanties hebben een vooroverlegreactie ingediend. Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te voeren met betrokken instanties, zoals het waterschap en diensten van Rijk en provincie, die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

In bijlage 5 van de toelichting van het bestemmingsplan zijn de ontvangen overlegreacties ex artikel 3.1.1. Bro opgenomen.

Er zijn reacties binnen gekomen van de provincie Noord-Brabant en het waterschap Brabantse Delta. Bieden instanties konden instemmen met het plan, maar hebben enkele opmerkingen gemaakt over de juiste weergave van hun beleid in de toelichting. De toelichting is aangepast aan de hand van de opmerkingen van provincie en waterschap.

8.2. Samenvatting en beantwoording van de ontvangen zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 3 oktober tot en met 13 november 2013 ter inzage gelegen. Publicatie heeft plaatsgevonden in het Weekblad voor Gilze en Rijen en de Staatscourant. Binnen deze periode zijn 2 zienswijzen ontvangen.

In bijlage 7 van de toelichting van het bestemmingsplan is de beantwoording van de ontvangen zienswijzen opgenomen inclusief de voorgestelde aanpassingen aan het bestemmingsplan.