

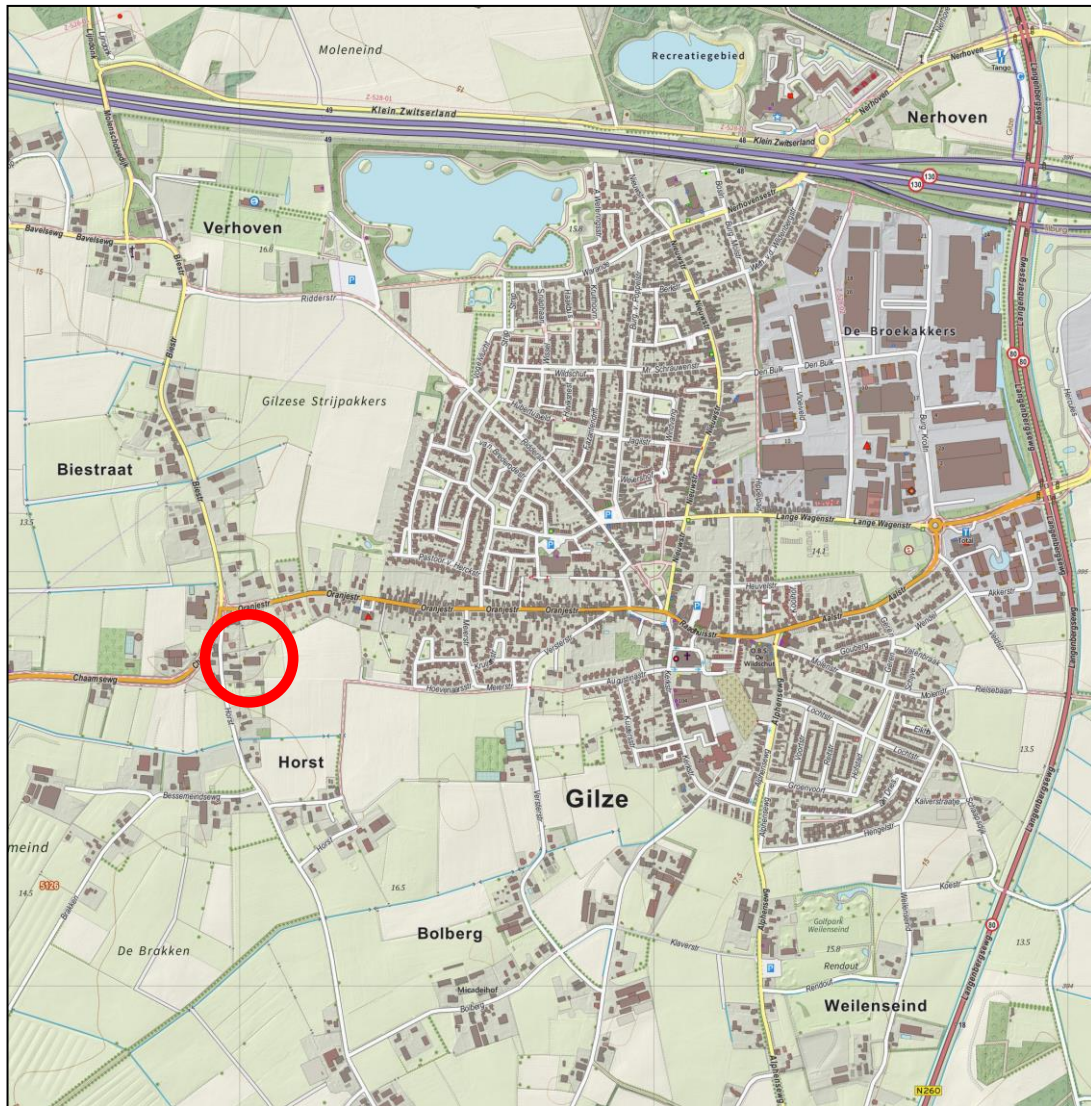




Ordito b.v.
Postbus 94
5126 ZH Gilze

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

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Bij het plan behorende stukken	5
1.5	Leeswijzer	5
2.	Bestaande situatie	7
2.1	Historie en ruimtelijke structuur omgeving	7
2.2	Bestaande situatie	8
3.	Toekomstige situatie	10
4.	Beleidskader	14
4.1	Rijksbeleid	14
4.2	Provinciaal beleid	16
4.3	Gemeentelijk beleid	22
5.	Randvoorwaarden	28
5.1	Bodemkwaliteit	28
5.2	Water	29
5.3	Luchtkwaliteit	34
5.4	Geluid	35
5.5	Geur	36
5.6	Bedrijven en milieuzonering	38
5.7	Flora en fauna	39
5.8	Archeologie	42
5.9	Cultuurhistorie	43
5.10	Externe veiligheid	45
5.11	Kabels en leidingen	46
5.12	Vliegbasis Gilze-Rijen	46
6.	Juridische aspecten	47
6.1	Planvorm	47
6.2	Toelichting op de bestemmingen	48
7.	Uitvoerbaarheid	51
7.1	Economische uitvoerbaarheid	51
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	51



Topografische kaart met de locatie Horst 58 Gilze omcirkeld (bron: gemeenteatlas.nl).

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van een bestemmingsplan is de gewenste herontwikkeling van het perceel Horst 58 in Gilze. Gezien de matige bouwkundige staat van de huidige bebouwing op het perceel Horst 58 in Gilze is de eigenaar voornemens een andere invulling te geven aan het perceel, waarbij bijna alle bestaande (voormalig agrarische) bebouwing en verharding wordt gesloopt. Hiervoor in de plaats worden de twee bestaande woningen herbouwd op een nieuwe locatie op het perceel en wordt een derde (nieuwe) woning toegevoegd.

De eigenaar wil een duurzame toekomstvisie ontwikkelen voor het perceel, zeker gezien de huidige problematiek rondom de leegstand van voormalig agrarisch vastgoed. Uit recent onderzoek (Alterra, augustus 2014) blijkt deze leegstand van voormalig agrarisch vastgoed een groot probleem te zijn.

Voor de herontwikkeling van dit perceel in de kernrandzone van Gilze is een stedenbouwkundig plan opgesteld. Dit plan gaat uit van de sloop van alle bestaande bebouwing (2.000 m²) en verhardingen (1.750 m²). Hiervoor in de plaats wordt een goed in het landschap ingepast “Nieuw Boerenerv” gerealiseerd met drie woningen (vervangende nieuwbouw van de twee bestaande woningen en één nieuwe woning). Dit nieuwe erf sluit direct aan op de naastgelegen ontwikkeling Horst 62 en is in lijn met andere ontwikkelingen van “boerenerven” in de gemeente Gilze en Rijen, zoals “Nieuwe Erven” in Molenschot en de uitgangspunten voor herontwikkeling van erven in Gilze Zuid uit de Structuurvisie Stedelijk Gebied.

De ontwikkeling betreft de toevoeging van een enkele woning en is derhalve geen concurrentie voor gemeentelijke plannen.

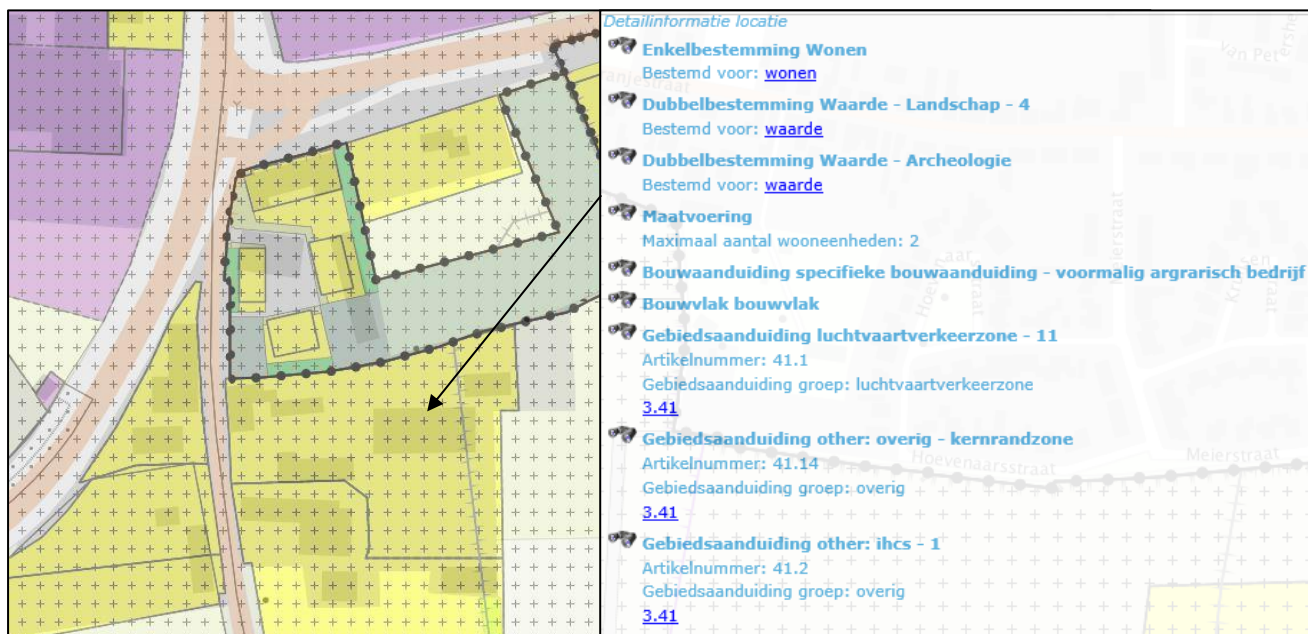
De gemeente is in principe akkoord met de ontwikkeling onder voorwaarden van borging van kwaliteitsverbeteringen van de locatie en directe omgeving. De bovenstaande ontwikkeling wordt met dit bestemmingsplan juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het perceel Horst 58 ligt in de kernrandzone ten westen van Gilze in de gemeente Gilze en Rijen, in de overgang naar het buitengebied en nabij de doorgaande weg vanuit Gilze naar Chaam. Rondom de kruising van de wegen Chaamseweg, Biestraat, Oranjestraat en Horst liggen verschillende woningen en (agrarische) bedrijven geclusterd. Horst 58 ligt nabij dit kruispunt.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De locatie Horst 58 valt onder de werking van het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Gilze en Rijen. De gemeenteraad heeft dit bestemmingsplan op 1 juli 2013 gewijzigd vastgesteld.



Voor het perceel geldt de bestemming 'Wonen', waarbij 2 wooneenheden zijn toegestaan. Algehele herbouw van de woning uitsluitend mag plaatsvinden op bestaande fundamenteën. Het perceel heeft verder de aanduiding "voormalig agrarisch bedrijf".

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen om de algehele herbouw van een burgerwoning buiten de bestaande funderingen toe te staan met inachtneming van het volgende:

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

Het perceel is aangewezen als "kernrandzone" en heeft tevens de dubbelbestemming 'Waarde – Landschap -4', bestemd voor behoud, versterking en ontwikkeling van de waarden die samenhangen met het hoevenlandschap te weten:

- het besloten karakter;
- de clusters van bebouwing met daartussen open, soms bol gelegen weide- en akkercomplexen;

- c. het waaiervormig wegenpatroon;
- d. de verspreid staande bomen en boomgroepen;
- e. het reliëf.

Het perceel heeft de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie”. Daarnaast zijn de volgende gebiedsaanduidingen op het perceel aanwezig:

- luchtvaartverkeerszone 11;
- kernrandzone;
- ihcs -1.

De gewenste ontwikkeling past niet binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan. Middels voorliggend bestemmingsplan wordt bovengenoemd bestemmingsplan voor dit plangebied gewijzigd.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- Verbeelding:
Op de verbeelding zijn de bestemmingen in het plangebied weergegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de regels opgenomen juridische regeling.
- Regels:
In de regels is het gebruik van de binnen het plangebied aangegeven gronden, opstellen en ander gebruik van de gronden juridisch geregeld. Per bestemming is aangegeven wat binnen die bestemming mogelijk en/of toegestaan is.
- Toelichting:
In de toelichting worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van eventuele uitgevoerde onderzoeken opgenomen.
- Bijlagen
De uitgevoerde milieuonderzoeken zijn opgenomen in de bijlagen.

1.5 Leeswijzer

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

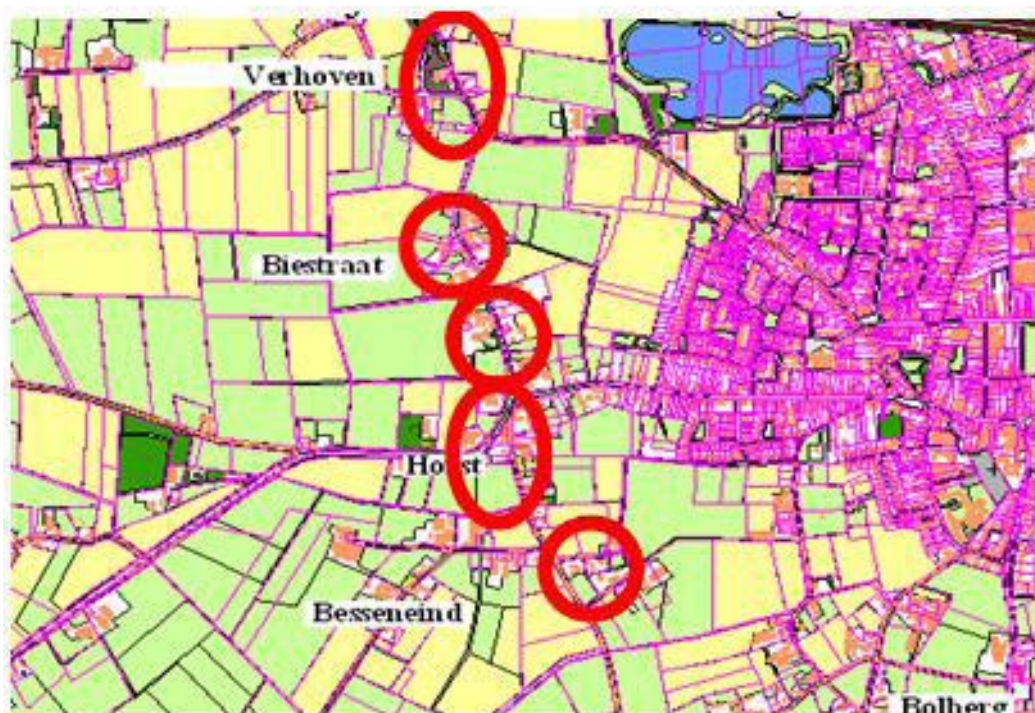
2. BESTAANDE SITUATIE

2.1 Historie en ruimtelijke structuur omgeving

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

De Oranjestraat vormt de belangrijkste westelijke uitvalsweg en splitst zich ter hoogte van de planlocatie in de Chaamseweg naar Chaam en de Biestraat richting Bavel. In de westelijke kernrandzone liggen verschillende woningen en (agrarische) bedrijven in de linten langs de Oranjestraat, Horst, Biestraat en Chaamseweg. Deze westelijke zone langs de kern bestaat uit kleinere complexen van (voorheen) agrarische bedrijven. De bouwmassa's en verschijningsvormen van de huidige bebouwing refereren hier nog nadrukkelijk naar. De bebouwde percelen liggen door de randbeplantingen als een soort van mozaïek in het landschap. De erven zijn veelal omzoomd met houtwallen en bomen.

De westzijde van Gilze kenmerkt zich als een agrarisch nederzettingentype dat door zijn buurtschappen min of meer nog herkenbaar is in het landschap. Gesproken kan worden van hoeveakkercomplexen (hoeven op een zandplateau) ontstaan door verkaveling en splitsing.



De planlocatie ligt aan het uiteinde van Horst. Het gebied Horst wordt gevormd door drie belangrijke boerderijenclusters in het landschap ten zuidwesten van Gilze. De clusters behoren tot de oudste bewoningsgebieden buiten de kern van Gilze. De concentraties van boerderijen zijn te vinden op verhogingen in het landschap. Daardoor is Horst een bijzonder gebied dat kenmerkend en beeldbepalend is voor het gehele zuidelijke buitengebied van Gilze.

2.2 Bestaande situatie

Op het perceel Horst 58 is een voormalig agrarische bedrijf gelegen. Aan de voorzijde van het perceel ligt de bestaande woning met daarachter een tweede wooneenheid, welke niet zichtbaar is vanaf de weg.

Ten zuiden van deze woningen staat op de erfgrans met de naastgelegen woning Horst 56 (restanten van) een aantal schuren. Achterop het perceel is een grotere voormalige agrarische schuur gelegen met noordelijk daarvan een aantal kleinere schuurtjes. Ten zuiden van de grote schuur ligt de voormalige sleufsilos. Rondom de diverse schuren is verharding aanwezig. In totaal is er circa 2.100 m² aan (voormalige agrarische) bebouwing op het perceel aanwezig en circa 1.750 m² verharding.

Het perceel is reeds deels voorzien van afschermende beplanting. Met name langs de noordrand van het perceel is beplanting aanwezig.



Luchtfoto met de locatie Horst 58 omkaderd (bron: bing maps).

Direct ten noorden van het plangebied is een bestemmingsplan vastgesteld voor de herontwikkeling van het perceel Horst 62. Bij deze ontwikkeling wordt de bestaande boerderij gesplitst in twee woningen en worden 2 extra woningen toegevoegd. In het kader van de kwaliteitverbetering wordt een landschappelijke inpassing aangelegd, bestaande uit een waterpartij, bosschages en weiden. Deze landschappelijke inpassing

grenst direct aan het perceel Horst 58 en de achterliggende agrarische gronden, welke eveneens in eigendom zijn van de eigenaar van Horst 58.

Daarnaast worden momenteel vier vrijstaande woningen (Oranjehof) aan de Oranjestraat gerealiseerd. Deze nieuwe woonpercelen grenzen zowel aan het plangebied van de Horst 62 als aan het plangebied van de Horst 58.

Gezien de matige bouwkundige staat van de huidige bebouwing op het perceel Horst 58 is een herontwikkeling gewenst. Dit geldt zowel voor de bestaande woningen als de voormalige agrarische bebouwing. Daarnaast is het gewenst om een duurzame toekomstvisie te hebben op het perceel, zeker gezien de huidige problematiek rondom de leegstand van voormalig agrarisch vastgoed. Uit onderzoek (Alterra, augustus 2014) blijkt deze leegstand een groot probleem te zijn.

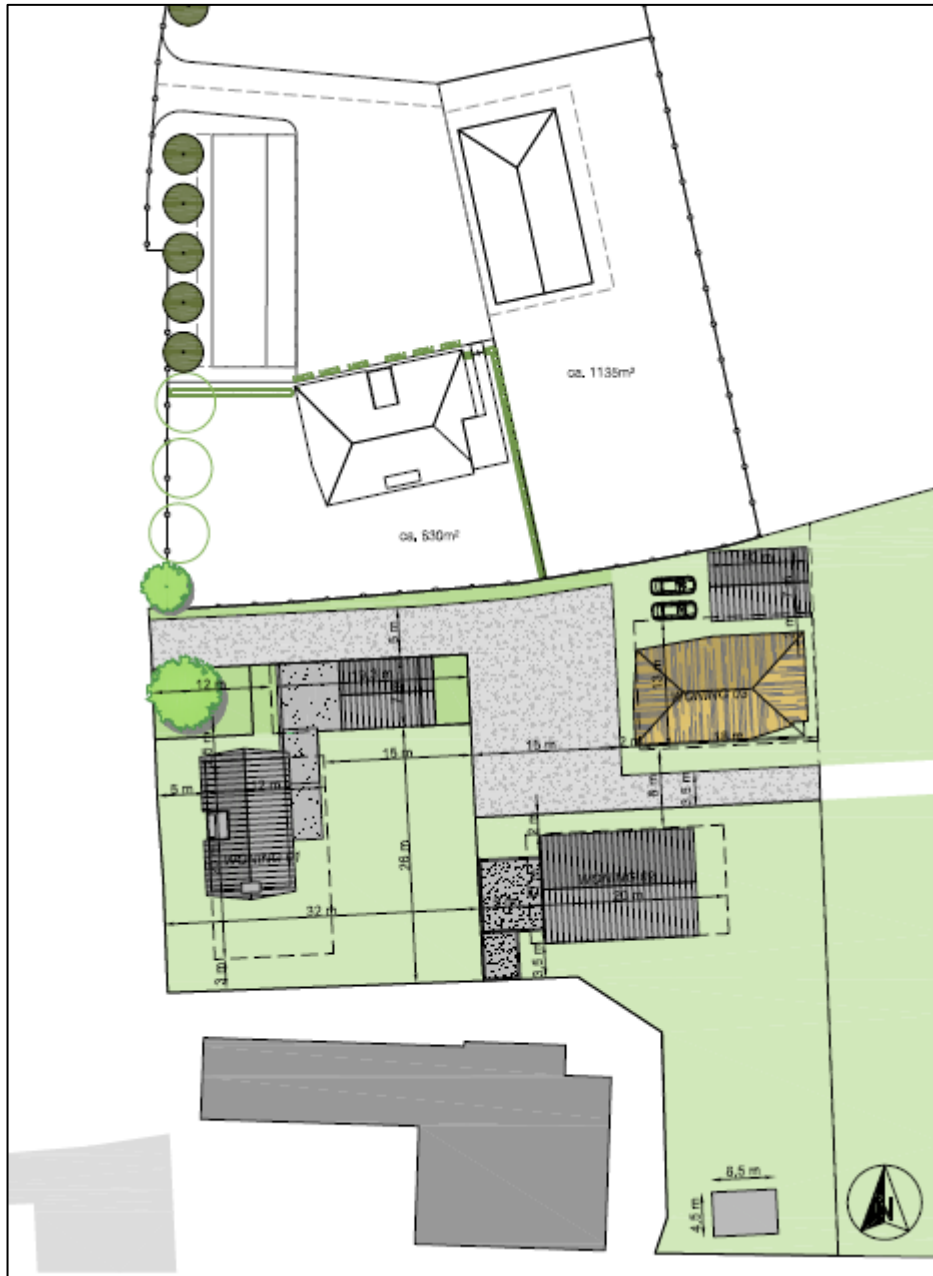


Te slopen bebouwing en verharding

Voor de herontwikkeling van dit perceel in de kernrandzone van Gilze is een stedenbouwkundig plan opgesteld. Dit plan gaat uit van de sloop van alle bestaande bebouwing (2.100 m²) en verhardingen (1.750 m²).

In de plaats van de te slopen bebouwing wordt een goed in het landschap ingepast “Nieuw Boerenerf” gerealiseerd met drie woningen. Dit nieuwe erf sluit direct aan op de naastgelegen ontwikkeling Horst 62 en is in lijn met andere ontwikkelingen van “boerenerven” in de gemeente Gilze en Rijen, zoals “Nieuwe Erven” in Molenschot en de uitgangspunten voor herontwikkeling van erven in Gilze Zuid uit de Structuurvisie Stedelijk Gebied.

In de nieuwe ruimtelijke opzet van Horst 58 worden de twee bestaande vergunde woningen herbouwd buiten de bestaande fundamenteën. Daarnaast wordt één nieuwe woning toegevoegd, op een perceel dat deels gelegen is binnen het provinciale “zoekgebied verstedelijking”.



Impressie Stedenbouwkundig plan Horst 58 (bron: Vermeer architecten)

Het stedenbouwkundig plan richt zich op de boeren erf gedachte. De nieuwe en te herbouwen woningen en de bijgebouwen dienen een boerenschuur-achtige uitstraling te hebben, vergelijkbaar met typerende opstallen op boerenerven (zoals de varkensstallen, kippenschuren, werktuigenbergingen, hooimijten, etc.), waarbij de woningen in massa (vorm) verschillend zijn. Belangrijk is dat de woningen qua maat, schaal en korrelgrootte passen in hun omgeving. De oriëntatie van de gevels is verschillend, maar de woningen zijn

wel gericht op een collectieve, openbare ruimte in het hart van het erf. In het geval van Horst 58 blijft één woning gericht op de Horst zelf, conform de huidige situatie, als een woonboerderij. De twee andere woningen zijn als “schuurwoningen” aan een gezamenlijk erf gesitueerd. Deze woningen worden dan ook gesitueerd ter plaatse van de te slopen grote schuur en de sleufsilos.

De woningen zijn een moderne vertaling van een boerenerf. De hoofdvorm, massa en materiaalgebruik sluit aan bij de bestaande agrarische bebouwing in de omgeving, maar geeft hier wel een eigentijdse interpretatie aan.

De gezamenlijke buitenruimte is voor het grootste deel verhard. Vanaf deze ruimte is er een goede, centrale ontsluiting op de Horst die één gezamenlijke in- en uitrit vormt voor de drie nieuwe woningen.

Het gebied wordt aan de noord en zuidzijde omzoomd met een (bestaande) houtwal. Het aanwezige groen (bomenbestand) wordt zoveel mogelijk behouden en versterkt door de aanleg van bijvoorbeeld bloemrijk grasland, solitaire bomen, een boerentuin of boomgaard.



Landschappelijke inpassing (bron: Vermeer architecten)

De vrijstaande woning direct aan de Horst komt in plaats van de huidige woning. De twee vrijstaande woningen aan het erf worden in een schuur-stijl uitgevoerd met een grote kap. De bouwregels blijven gelijk aan het huidige bestemmingsplan. Dit betekent woningen met een goothoogte van 5 meter en een bouwhoogte van 10 meter. De woningen worden gesitueerd binnen bouwvlakken van ca. 12 x 20 meter, waarbij de maximale inhoud 750 m³ mag bedragen.

Aan de nieuwe insteekweg vanaf de Horst wordt een nieuwe schuur geplaatst. De schuur krijgt een maximale omvang van 120 vierkante meter. De goothoogte bedraagt 3 meter en de nokhoogte 5,5 meter. De kap loopt in de lengterichting met het gebouw. Daarnaast mogen de woningen op het eigen erf nog bijbehorende bouwwerken plaatsen volgens de regels van het bestemmingsplan Buitengebied.

In het bestaande landschap is de voormalige boerderij met boerenschuren deels afgeschermd door gebouwen en groen. Deze sfeer in het landschap (boerenerf) blijft gehandhaafd. De aanwezige bomen blijven zo veel mogelijk behouden. Echter, door nieuw aan te leggen tuinen en met name het behouden en versterken van de groene omkadering van de gehele kavel, wordt de ontwikkeling goed landschappelijk ingepast. Aanwezige watergangen rondom de kavel worden gehandhaafd.

Parkeren

In de nota 'Parkeernormen Gilze en Rijen 2017' is de parkeernorm van een woning vastgesteld op 2,0 parkeerplaatsen per woning.

In de nieuwe situatie is sprake van drie woningen. Deze woningen hebben een parkeerbehoefte van 6,0 parkeerplaatsen (2,0 parkeerplaatsen*3 woningen). De parkeerplaatsen voor de woningen worden volledig op eigen terrein opgevangen.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

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

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

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

Ladder duurzame verstedelijking

Met de inwerkingtreding op 1 oktober 2012 van art. 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) – de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ – geldt voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van decentrale overheden die (planologisch) nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken een bijzonder procesvereiste. Dit nationale belang houdt in dat, ten behoeve van een goed systeem van ruimtelijke ordening, een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten plaats dient te vinden. Deze zorgvuldige afweging heeft tot doel om, vanuit een oogpunt van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, planologisch ongewenste versnippering en een onaanvaardbare leegstand te voorkomen. De Ladder voor duurzame verstedelijking is herzien en per 1 juli 2017 is de nieuwe Ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden.

Het begrip ‘stedelijke ontwikkeling’ is in artikel 1.1.1, lid 1, sub i van de Bro gedefinieerd als:

‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’.

Een aantal aspecten zijn van belang om te bepalen of en hoe de Ladder moet worden toegepast, waaronder de vraag of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling en of de stedelijke ontwikkeling ‘nieuw’ is.

Voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak dat ‘in beginsel’ sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Voor wonen is daarmee de lijn, dat vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Indien de Ladder niet van toepassing is op het plan, is een motivering nodig waaruit blijkt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daarbij moet onder andere aandacht besteedt worden aan de uitvoerbaarheid van het plan. In het kader van de uitvoerbaarheid moet aandacht worden besteed aan de behoefte aan de beoogde ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt.

Conclusie

Binnen het plangebied is sprake van de toevoeging van één extra woning ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan en de herbouw van twee bestaande woningen. Dit wordt niet gezien als een stedelijke ontwikkeling.

4.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

De structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor ruimtelijk handelen van de provincie. Sinds de vaststelling van de structuurvisie in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de partiële herziening van de structuurvisie, zoals vastgesteld door de Provinciale Staten op 7 februari 2014 en in werking getreden op 19 maart 2014. Belangrijke beleidswijzigingen hebben betrekking op de realisatie van natuur en de transitie naar zorgvuldige veehouderij in Brabant.

De structuurvisie 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 afkomen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant. De ruimtelijke keuzes geven hier op provinciaal niveau invulling aan.

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.

Het plangebied is gelegen binnen de structuur gemengd landelijk gebied. Daarnaast ligt het grootste, oostelijke deel van het plangebied binnen het “zoekgebied verstedelijking”.



Het gemengd landelijk gebied biedt een multifunctionele gebruiksruimte voor land- en tuinbouw, natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies. De provincie vindt het belangrijk dat de ruimtevraag voor verdere versterking en ontwikkeling van de (verbrede) landbouw en de vraag naar waterberging, recreatie, toerisme, natuur, landschap en voorzieningen in het landelijke gebied in evenwicht met elkaar worden ontwikkeld.

De aanduiding zoekgebied verstedelijking geeft aan dat het transformeren van buitengebied naar stedelijk gebied (wonen, werken, voorzieningen, stedelijk groen) afweegbaar is als dat nodig is om in de stedelijke ruimtebehoefte te voorzien. De zoekgebieden voor verstedelijking zijn vastgelegd in de Verordening ruimte Noord-Brabant.

Verordening ruimte 2014

Provinciale Staten hebben de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014, hierna de Verordening ruimte genoemd, vastgesteld op 7 februari 2014. Deze verordening is op 19 maart 2014 in werking getreden. Per 1 januari 2016 is de geconsolideerde versie van kracht. De Verordening ruimte is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor bouwvragen. De Verordening ruimte bevat onder andere de volgende onderwerpen:

- bevordering van de ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkeling;
- cultuurhistorie;
- agrarische ontwikkeling en windturbines;
- water;
- natuur en landschap;
- ontwikkeling intensieve veehouderij.

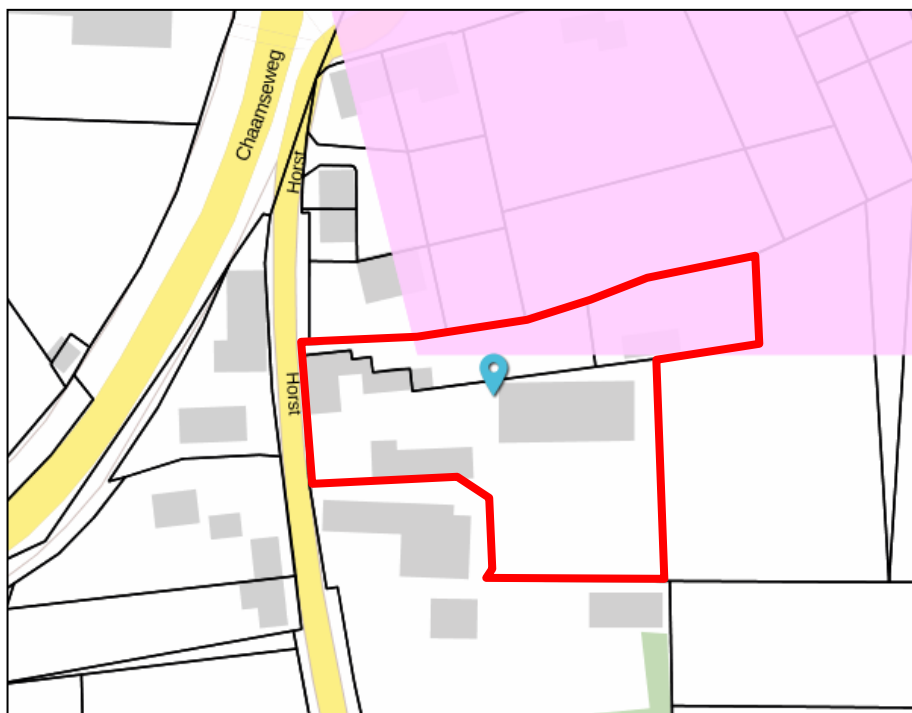
Gemengd landelijk gebied (artikel 7)

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

Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied bepaalt voor wonen dat alleen bestaande burgerwoningen, bedrijfswoningen of solitaire recreatiewoningen zijn toegestaan. In afwijking daarvan kan een bestemmingsplan voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits is verzekerd dat er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt en de overtollige bebouwing wordt gesloopt. In beginsel wordt geen nieuwe woningbouw toegestaan in het gemengd landelijk gebied.

Zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling

De planlocatie is, zoals in onderstaande kaart weergegeven, deels gelegen binnen het zoekgebied voor verstedelijking rondom het stedelijk concentratiegebied. Hiervoor geldt het beleid uit artikel 8 van de verordening.



De herbouw van twee woningen en het toevoegen van één nieuwe woning op zich kan niet worden aangemerkt als stedelijke ontwikkeling, waardoor hoofdstuk 4 van de Verordening ruimte niet van toepassing is. Het initiatief dient derhalve getoetst te worden aan artikel 8.2 van de Verordening. Het perceel Horst 58 sluit direct aan op het perceel Horst 62, dat eveneens deel binnen het zoekgebied voor verstedelijking is gelegen. Op het perceel Horst 62 zijn door middel van een bestemmingsplanwijziging (vastgesteld 10 juni 2014) de splitsing van een woonboerderij in combinatie met twee extra woningen mogelijk gemaakt.

In artikel 8.2 wordt de mogelijkheid geboden om onder voorwaarden te voorzien in de bouw van één of meer woningen in een bebouwingsconcentratie. Uit de verantwoording moet blijken dat:

- het bestemmingsplan de nodige voorwaarden bevat om een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woningen te verzekeren;
- er geen sprake is van een aanzet voor een stedelijke ontwikkeling;
- geen inbreuk wordt gedaan aan de toepassing van de regeling bedoeld in artikel 6.8 en 7.8 (ruimte-voor-ruimte).

Het plangebied is gelegen in de bebouwingsconcentratie rondom de kruising Horst/Chaamseweg en Oranjestraat, die in de Structuurvisie Stedelijk gebied van de gemeente Gilze en Rijen ook als zodanig is aangegeven. In het bestemmingsplan

Buitengebied is deze bebouwingsconcentratie tevens aangewezen als kernrandzone. De herbouw van de twee woningen en het toevoegen van één extra woning is geen aanzet voor een stedelijke ontwikkeling en is niet bedoeld als ruimte-voor-ruimte-kavel. De ontwikkeling dient te voldoen aan artikel 3.1 en 3.2 van de Verordening.

Zorgvuldig ruimtegebruik

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

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

- a. Het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naastgelegen omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid en waar toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik;
- b. Als onderdeel van zorgvuldig ruimtegebruik gekeken wordt naar het gebruik van het bestaand bouwperceel. Uitbreiding hiervan kan indien de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden om dat binnen het toegestane ruimtebeslag te doen. Indien sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling moet toepassing gegeven worden aan de ladder. Tot slot wordt bepaald dat gebouwen en bijbehorende bouwwerken binnen het bouwperceel (geconcentreerd) opgericht moeten worden.
- c. Rekening is gehouden met de gevolgen voor de in het plan begrepen gronden en naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft bodemkwaliteit, waterhuishouding en eventuele cultuurhistorische-, ecologische-, aardkundige en landschappelijke waarden. Tevens moet de beoogde functie in de omgeving passen en moet sprake zijn van een goede verkeersafwikkeling.

In paragraaf 4.1 is nader ingegaan op de ladder van duurzame verstedelijking. Daarnaast wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op de landschappelijke inpassing van de beoogde ontwikkeling.

De beoogde ontwikkeling voorziet verder in het verkleinen van het bouwvlak. Hierdoor is een betere concentratie van bebouwing mogelijk, waardoor zorgvuldiger wordt omgegaan met het ruimtegebruik.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

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

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

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

Voor het bepalen van de kwaliteitsverbetering moet tevens uitgegaan worden van conceptafspraken in regionaal verband van het Hart van Brabant. Hierin wordt een methodiek voor het bepalen van de tegenprestatie bepaald die de gemeente Gilze en Rijen zal gaan hanteren. Het initiatief valt in categorie 3, zodat een landschappelijke inpassing als ruimtelijke kwaliteitsverbetering zijn vereist.

Door de provincie wordt gesteld dat om te voldoen aan artikel 8.2., lid 1c Verordening Ruimte de vereiste investering in kwaliteitsverbetering van het landschap ten minste gelijk moet zijn met het bedrag dat nodig is om een ruimte-voor-ruimte titel aan te kopen. Dit betekent een investering van minimaal € 125.000,-, vanwege de mogelijkheid om een extra woning te realiseren.

Investing

De in te brengen kosten bestaan uit de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en verhardingen binnen de bestemming Natuur aan de oostzijde van het plangebied, waar in de nieuwe regeling geen gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen (verhardingen e.d.) mogen worden opgericht. De gedeelten van de gebouwen (2 schuren en sleufsilo) binnen de nieuwe bestemming Natuur hebben gezamenlijk een oppervlakte van 765 m². Voor sloop van bebouwing kan een prijs van € 25,- per vierkante meter worden gehanteerd. Dit betekent dat 765 m² x € 25 = € 19.125,- als tegenprestatie kan worden ingezet. Daarnaast wordt de bestaande verharding (ca. 800 m²) binnen de bestemming Natuur verwijderd, waarvan de sloopkosten 800 m² x € 5,- = € 4000,- bedragen. De kosten voor het saneren van de voormalige agrarische gebouwen en verhardingen binnen de bestemming Natuur komt daarmee in totaal neer op € 23.125,-.

Voor het plan is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld en daarnaast is sprake van waardevermindering van de grond als gevolg van de omzetting van een deel van de bestemming Wonen (VAB) in Natuur.



Landschappelijke inpassing (bron: Vermeer architecten)

In onderstaande tabel zijn de investeringskosten en waardevermindering opgesomd. Dit zijn zowel investeringen in het aanbrengen van landschap en natuur als de kosten voor de sloop van de bestaande bebouwing en verharding.

Voor de waardevermindering is gerekend met de volgende bestemmingswaarde:

- (vigerende bestemming) Wonen-VAB: € 60,- per m2
- Groen/Natuur: € 1,- per m2

Investeringen	Kosten totaal	
Sloopkosten	€	23.125,00
Bestemmingsverlies 2.300 m2 x (60-1)	€	135.700,00
Totaal investering	€	158.825,00

Conclusie

De totale investering in kwaliteitsverbetering van het landschap bedraagt € 158.825,-. Dit is ruim voldoende om te voldoen aan artikel 8.2., lid 1c Verordening ruimte, waaruit voortvloeit dat de vereiste investering in kwaliteitsverbetering van het landschap ten minste gelijk moet zijn met het bedrag dat nodig is om een ruimte-voor-ruimtetitel aan te

kopen. Middels een voorwaardelijke verplichting wordt geregeld dat de huidige bebouwing en verharding gesloopt moet worden. Het bouwen en gebruik ten behoeve van de bestemming Wonen is pas mogelijk nadat aan de voorwaardelijke verplichting is voldaan.

4.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie stedelijk gebied

Toelichting

De structuurvisie stedelijk gebied is in de raad van 21 december 2015 vastgesteld.

De basis voor de structuurvisie wordt gevormd door zowel de toekomstvisie ‘Wij zijn Gilze en Rijen’ als het ambitiedocument ‘Ambities Gilze en Rijen - Nieuwe kansen!’. De hoofdambities en koers zijn bepaald en hierin vastgelegd.

Met het opstellen van een structuurvisie zet de gemeente een belangrijke stap in de concretisering van de ruimtelijke ambities. De structuurvisie is daarmee een uitvoeringsdocument dat als onderlegger dient om aan de slag te gaan met de ambities en de hoofdkeuzes, bij toekomstige projecten en bestemmingsplannen.

De rol van de structuurvisie is veelzijdig:

- de structuurvisie concretiseert de toekomstvisie en het ambitiedocument, voor het ruimtelijke domein. De structuurvisie draagt daardoor bij aan het vormgeven van onze lokale en regionale ambities;
- met de structuurvisie laten we zien hoe we aansluiten bij de lokale en regionale kracht en hoe we ons onderscheiden. Zo kan de gemeente de structuurvisie strategisch inzetten tijdens overleg met bovengemeentelijke partners;
- de structuurvisie zorgt vanuit de integraliteit ook voor overzicht. Het is het instrument bij uitstek om dwarsverbanden te leggen tussen de verschillende lokale en regionale beleidsvelden;
- ook geeft de structuurvisie de mogelijkheid om projecten voor de komende jaren te prioriteren.

De gemeente Gilze en Rijen maakt in de structuurvisie stedelijk gebied de volgende hoofdkeuzes:

1. Nieuwe Noodzakelijkheid:

“Een nieuwe manier van denken over wonen”. Dit betekent dat we kiezen voor:

- Het verbinden van architectuur, duurzaamheid en landschap
- Het verbinden van duurzame woonkwaliteit en sociale betrokkenheid

2. Sterke schakels:

“Bereikbaar voor iedereen”. Dit betekent dat we kiezen voor:

- Goede bereikbaarheid voor alle doelgroepen (snel- en langzaamverkeer) van de kernen en hun specifieke functies
- Onderdeel zijn van een stedelijk netwerk

3. Levendige centra:

“Sterke en vitale dorpsharten”. Dit betekent dat we kiezen voor:

- Herkenbare en levendige dorpsharten
- Goed functionerende winkelconcentratiegebieden

4. Karakteristieke bedrijvigheid:

“Bedrijventerreinen met een duidelijk profiel”. Dit betekent dat we kiezen voor:

- Een meer herkenbaar profiel voor (nieuwe) bedrijvigheid
- Duurzame investeringen voor (bestaande) karakteristieke bedrijvigheid



Uitsnede visiekaart Gilze Structuurvisie Stedelijk gebied met het plangebied in de rode cirkel

Beleidsuitgangspunten Gilze

De structuurvisie stedelijk gebied bevat het volgende beleid dat specifiek op Gilze Zuid gericht is:

Kenmerken van het buitengebied van Gilze-Zuid en Gilze-West

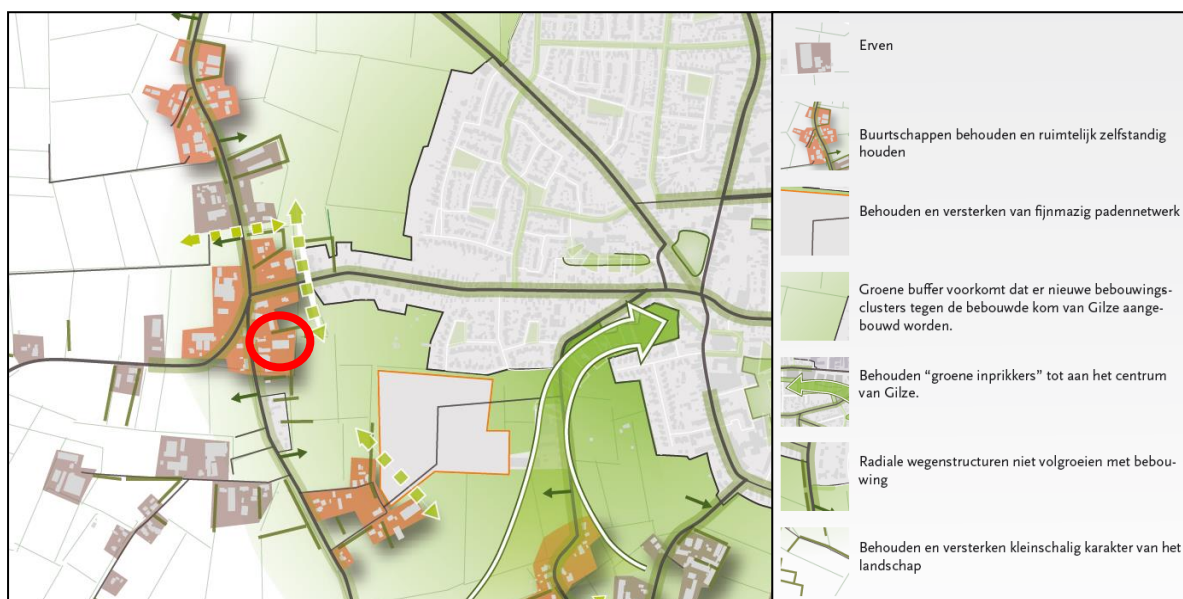
In het huidige buitengebied van Gilze is er een duidelijk verschil te zien tussen het westelijk deel en het zuidelijk deel. In het westelijk deel is sprake van grootschaliger openheid van het bouwlandcomplex, bebouwing aan de linten (Biestraat en noordelijke deel van Horst) en beplantingen aan de randen en op de erven. Ten zuiden van Gilze zien we een meer kronkelige wegenstructuur, en verspreid liggend groen. Bovendien is hier een deel van de bebouwing langs doodlopende weggetjes ontstaan. Dit geeft, ten opzichte van het westelijk deel, een veel kleinschaliger beeld aan dit landschap.

Behoud karakteristiek van het landschap

Op het landschap ten zuiden en westen van Gilze zijn we zuinig. We willen de karakteristiek van het landschap overeind houden. Daarnaast vormt de zachte, geleidelijke overgang tussen bebouwde kom en buitengebied een belangrijke kwaliteit. Vanaf het centrum is het buitengebied hemelsbreed slechts 200 meter verwijderd. Deze twee kernwaarden staan bij de ontwikkeling van Gilze-Zuid voorop. Hierbij passen geen grootschalige uitbreidingslocaties. We willen daarom kleinschalige, organische ontwikkelingen die aansluiten op de landschappelijke karakteristiek.

Omdat er volgens de prognoses voldoende woningbouwlocaties zijn om te kunnen voorzien in de toekomstige behoefte, wijzen we (behoudens de al contractueel vastgelegde locatie ten zuiden van de Hoevenaarsstraat) geen nieuwe grootschalige woningbouwlocaties aan.

Het is belangrijk om flexibel te kunnen zijn en in te kunnen spelen op nieuwe (markt)ontwikkelingen. Daarom wijzen we geen locaties aan voor de kleinschalige ontwikkelingen, maar wijzen we juist aan welke bestaande kwaliteiten we belangrijk vinden en willen behouden.



Uitsnede visiekaart Gilze-Zuid Structuurvisie Stedelijk gebied met het plangebied in de rode cirkel

We vinden het belangrijk dat:

- er geen nieuwe bebouwingsclusters tegen de bebouwde kom van Gilze aangebouwd worden. We zien kansen voor het verkleinen van de impact op het buitengebied, door sommige harde bebouwingsranden van het dorp te verzachten. Om de randen beter in te passen, denken we aan het gebruik van landschapselementen.
- de groene inprikkers, die bijna tot in het centrum lopen, intact blijven. Ook bij nieuwe ontwikkelingen vinden we het belangrijk dat deze groene inprikkers direct in contact staan met het buitengebied.
- de radiale wegenstructuur niet vol groeit met lintbebouwing. Zo voorkomen we dat het buitengebied langzaam dichtslibt met bebouwing.

- het fijnmazige padennetwerk behouden blijft, en waar mogelijk uitgebreid of hersteld wordt.
- het kleinschalige karakter van het landschap behouden blijft. De vele bomenrijen en andere landschapselementen maken Gilze-Zuid tot een kleinschalig landschap. Zonder vergezichten, maar met nieuwe doorkijkjes na elke bocht.
- het snoer van buurtschappen, dat als het ware in een kring rondom Gilze ligt, intact blijft. Belangrijk hierbij is dat we het kleinschalige karakter van de buurtschappen behouden. We willen dat de buurtschappen ruimtelijk zelfstandig blijven liggen en dus niet vastgroeien aan andere buurtschappen of bebouwingsclusters.
- de buurtschappen en nieuwe woningbouwontwikkeling worden ontsloten door middel van een volwaardige ontsluiting langs de zuidrand van Gilze.



Bouwstenen herontwikkeling van de erven Gilze-Zuid Structuurvisie Stedelijk gebied

Inbreiding voor uitbreiding; bouwstenen voor ontwikkelingen

‘Inbreiding voor uitbreiding’ is een overkoepelend thema voor alle woningbouwontwikkelingen in de gemeente Gilze en Rijen. Dit wil zeggen, dat er eerst gezocht wordt naar woningbouwlocaties binnen het stedelijk gebied, voordat naar nieuwe uitleglocaties wordt gekeken. Dit principe passen we ook toe op Gilze-Zuid. Eerst wordt gezocht naar herontwikkeling van bestaande erven en kavels. Pas daarna wordt gekeken naar nieuwe locaties.

In de Structuurvisie Stedelijk gebied zijn bouwstenen opgenomen, die een handreiking geven voor de herontwikkeling van de erven en verdichting van de buurtschappen.

Conclusie

De planontwikkeling past in het beleid van de Structuurvisie Stedelijk gebied. Er is sprake van een herontwikkeling van een bestaand erf in een buurtschap. Bij de herontwikkeling worden de in de structuurvisie aangegeven bouwstenen toegepast. Door de concentratie van de bebouwing op de kavel aan de zijde van de Horst neemt de open ruimte aan de oostzijde toe, waardoor de in de structuurvisie gewenste openheid tussen het buurtschap de Horst en de kern van Gilze versterkt wordt.

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

Door de openheid van het landelijk gebied is de bebouwing van grote afstand waarneembaar en zijn ook vaak achterzijdes duidelijk zichtbaar. De positionering en oriëntatie van de bebouwing is gerelateerd aan de weg of kavelrichting en wordt veelal omgeven door opgaande erfbeplanting.

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

5. RANDVOORWAARDEN

5.1 Bodemkwaliteit

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

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

Onderzoek

Verkennend bodemonderzoek

Voor het plangebied is een verkennend bodemonderzoek (bijlage, Aeres Milieu, AM16016, 22 februari 2016) uitgevoerd.

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond plaatselijk licht verontreinigd is met Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen (PAK 10-VROM). In de ondergrond zijn geen gehalten gemeten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde. Het freatisch grondwater is licht verontreinigd met xylenen en naftaleen.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek.

De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging.

De aangetroffen lichte verontreinigingen in de grond kunnen wel bij grondafvoer beperkingen opleveren ten aanzien van het (her)gebruik van de grond omdat dan veelal andere normen gelden. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

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

Asbest

Uit de uitgevoerde veldinspectie is gebleken dat diverse agrarische opstallen zijn voorzien van asbestverdachte dakbedekking. Op enkele plaatsen zijn beschadigde asbestverdachte golfplaten op de betonnen verharding / klinkerverharding aangetroffen.

Het wordt aanbevolen om de asbestverdachte golfplaten op het verharde buitenterrein op de juiste manier en met de juiste veiligheidsmaatregelen te verwijderen en om na sloop

van de agrarische opstallen die zijn voorzien van asbestverdachte dakbedekking ter plaatse een aanvullend verkennend bodemonderzoek naar asbest uit te voeren.

Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de planontwikkeling, mits de aanbevelingen rondom asbest worden opgevolgd.

5.2 Water

Beleid

Kaderrichtlijn Water

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

Vierde Nota Waterhuishouding

Het nationaal beleid op het gebied van water is onder andere beschreven in de 'Vierde Nota Waterhuishouding'. Het doel, zoals beschreven in deze nota, is het creëren van duurzame en veilige watersystemen of het behouden van dergelijke systemen. In de Nota Ruimte wordt gesteld dat de waterhuishoudingskwaliteit moet worden gewaarborgd.

Concreet komt het neer op het vergroten van de veiligheid, het beperken van de wateroverlast en het veiligstellen van de zoetwatervoorraad.

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

Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021

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

Doelen van het PMWP:

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

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

Waterbeheerplan 2016-2021 (waterschap Brabantse Delta)

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

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

Keur 2015

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheerplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de Legger. De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken plus bijbehorende beschermingszones liggen, aan welke afmetingen en vorm die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen vallen de werkzaamheden onder een Algemene regel. Dan kan er onder voorwaarden sprake zijn van vrijstelling van de vergunningsplicht. De Keur en de Algemene regels zijn te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'beleidsregel Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak en de hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

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

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

VGRP gemeente Gilze en Rijen

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

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

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

Watertoets

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

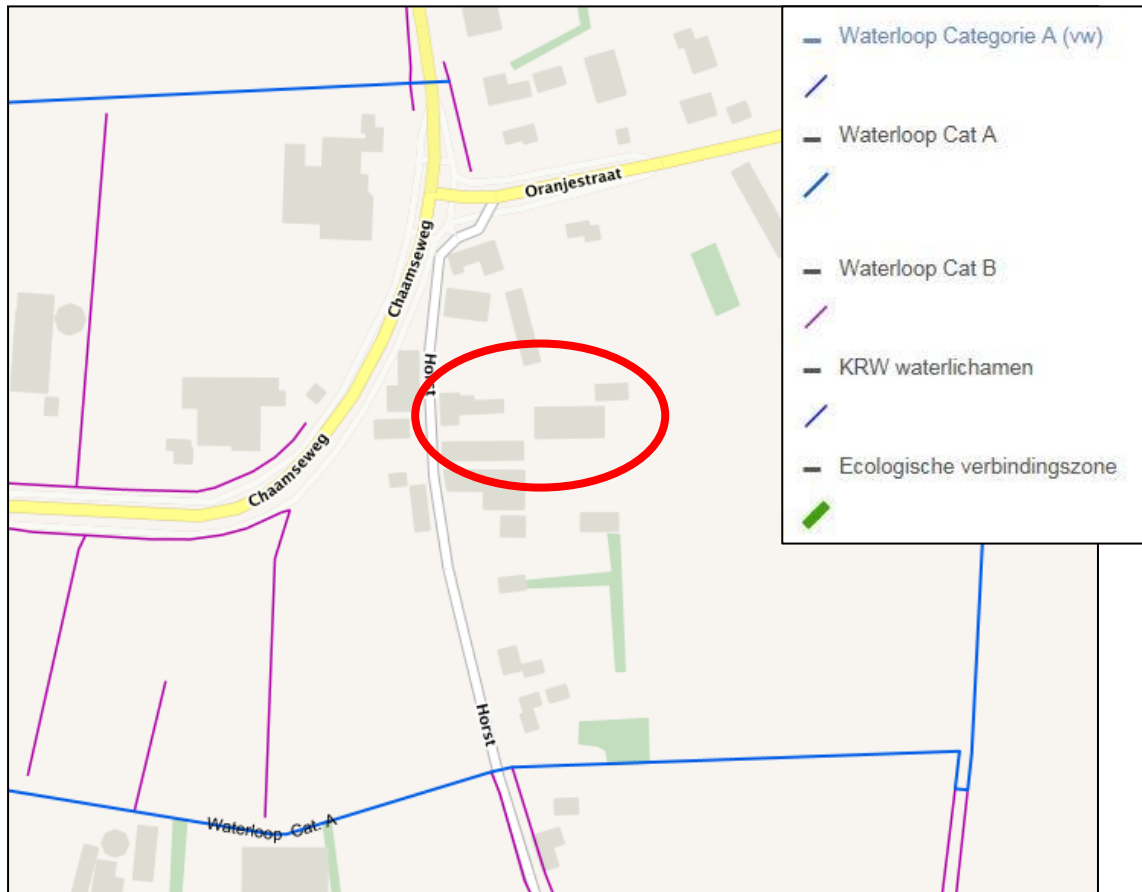
Ten behoeve van de watertoets is voor het plangebied de waterhuishoudkundige situatie onderzocht.

Bodemopbouw

Beschikbare hydrogeologische informatie geven aan dat de bovenlaag tot circa 1,5 meter van de bodem ter plaatse een gebied is een deklaag met matig fijn zand. Deze laag heeft een matige tot redelijk doorlatendheid waardoor neerslag kan infiltreren richting freatisch grondwater. Het wordt daarbij gehinderd door de slechte doorlatendheid van de leem en kleilaag die zich daaronder bevindt.

Grondwater

Tijdens het bodemonderzoek voor de Horst 58 is in februari een grondwaterpeil van 2,20 m-mv geconstateerd. Volgens gegevens uit “Data en Informatie van de Nederlandse Ondergrond (DINO)” en een grondwaterstandmeting tijdens het verkennend bodemonderzoek voor de naastgelegen locatie de Horst 62 bleek dat het grondwaterpeil binnen het plangebied zich op ongeveer 1,5 meter onder maaiveld bevond. De stroming van het freatische grondwater ter plaatse is noordnoordwestelijk gericht.



uitsnede legger waterschap Brabantse Delta (plangebied binnen rode cirkel)

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Rondom het plangebied (oost- en zuidelijk) zijn kleine sloten gelegen voor de afvoer/infiltratie van de huidige neerslag.

Hemelwater

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

Afvalwater

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

Toekomstige situatie

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

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

Bruto (verharde) oppervlakten	Huidige situatie (m ²)	Toekomstige situatie (m ²)
Totaal oppervlakte plangebied, circa	6.455	6.455
Dak oppervlakte	2.100	705
Verharde oppervlakte (erf, parkeren), circa	1.750	650
Onverharde oppervlakte, circa	2.605	5.100

Uit de tabel is af te leiden dat het verhard oppervlak binnen het plangebied met circa 2.495 m² afneemt.

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

Gezien de ligging, de toekomstige inrichting van het plangebied en de eisen die het bevoegd gezag stelt, wordt de aanleg van een bovengrondse bergings- en infiltratievoorziening voor een bui van 40 mm (bui van T=10) voor de toekomstige ontwikkeling van de extra woning geadviseerd. Hierdoor is er geen wateroverlast te verwachten op het plangebied en bij derden vanuit het plangebied. Het waterschap Brabantse Delta eist geen bijkomende compensatie aangezien het verhard oppervlak met ca. 2.345 m² afneemt (geen compensatie bij toename verharding kleiner dan 2.000 m²).

Voor het verhard oppervlak van 1.355 m² binnen het studiegebied is voor een bui van 40 mm circa 54 m³ berging nodig. De volumina van de voorzieningen zijn minimaal om alle afgekoppelde neerslag van de betreffende nieuwbouw te kunnen bergen. Bij excessievere buien met een herhalingstijd van T = 100 jaar zal het systeem overstromen. De voorziening kan zo ingericht worden dat excessief water kan afvloeien over de tuin richting de oostelijke greppel. Door middel van een vaste overloop kan hier berging

gerealiseerd worden en kan aan de noodzakelijke berging voldaan worden. De bestaande greppel wordt daar op een natuurlijke wijze verbreed. Deze greppel staat vervolgens weer in verbinding met de te realiseren retentievijver/oppervlaktewater op de aangrenzende gronden.

Voor het aanleggen van een lozingsconstructie en een lozing met minder dan 100 m³/uur op de omliggende B-watergangen is geen watervergunning vereist. Dit valt onder de Algemene regels. Indien er met meer dan 50 m³/uur geloosd wordt dient er een melding bij het waterschap gedaan te worden.

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

Conclusie

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

5.3 Luchtkwaliteit

Kader

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

De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het “Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)”. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) is vastgesteld dat deze ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze kunnen zonder verdere toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Monitoringsprogramma Nationaal Samenwerkingsverband Luchtkwaliteit

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

De monitoring geeft een actueel beeld van de luchtkwaliteit met kaartjes tot op lokaal niveau om burgers en Raad en College te informeren. Voor wat betreft het plangebied in Gilze blijkt dat de monitoring voor 2015 geen berekende overschrijdingen opleverde.

Beoogde ontwikkeling

De regeling NIBM geldt onder andere voor woningbouwlocaties die in het geval van één ontsluitingsweg niet meer dan 1.500 nieuwe woningen mogen omvatten. Bij twee ontsluitingswegen mogen uitbreidingslocaties niet meer dan 3.000 woningen bevatten. De herbouw van twee woningen en de toevoeging van één extra woning draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, hetgeen betekent dat geen nader onderzoek noodzakelijk is.

Conclusie

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

5.4 Geluid

Beleid

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

Onderzoek

Door K+ Adviesgroep is voor de beoogde herontwikkeling aan de Horst 58 te Gilze, gemeente Gilze en Rijen, een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de te verwachten optredende geluidbelastingen vanwege wegverkeerslawaaï. Het onderzoek is als bijlage opgenomen bij deze toelichting.

Het plangebied bevindt zich binnen de geluidzone van verschillende wegen in de omgeving, namelijk de Biesstraat, Chaamseweg, Horst en de Oranjestraat.

Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ten gevolge van de Biesstraat, de Chaamseweg en de Oranjestraat op geen enkel waarneempunt wordt overschreden. De hoogst gemeten geluidbelasting bedraagt respectievelijk 39 dB, 46 dB en 38 dB.

Ten gevolge van het verkeer over de Horst is op 2 waarneempunten wel een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. Dit betreft enkel de woning die kort op de Horst staat. Bij de twee achtergelegen woningen is geen sprake van een overschrijding.

De gevelbelasting bedraagt op de voorste woning maximaal 53 dB. Hiermee wordt de maximale ontheffingswaarde niet overschreden. Maatregelen voor het verlagen van de geluidbelasting zijn onderzocht, maar stuiten op overwegende bezwaren van verkeerskundige, stedenbouwkundige en financiële aard.

Aangezien het terugbrengen van de geluidbelasting tot de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op overwegende bezwaren stuit, kan de gemeente overgaan tot vaststelling van hogere waarden.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de gecumuleerde geluidbelasting (exclusief de aftrek overeenkomstig artikel 110g van de Wgh), ten gevolge van alle wegen in de directe omgeving van het plangebied berekend. In tabel 4.5 van het onderzoek zoals dat is opgenomen in de bijlagen van deze toelichting is te zien wat de maximale gecumuleerde geluidwaarde is per waarneempunt. Doordat sprake is van hogere gevelwaarden bij twee waarneempunten is een hogere gevelgeluidwering nodig. De minimaal noodzakelijke gevelgeluidwering conform het Bouwbesluit 20 dB. Bij waarneempunt 1 (voorgevel voorste woning) bedraagt dit 25 dB en bij de zijgevel van deze woning bedraagt de gevelgeluidwering minimaal 21 dB.

Conclusie

Vanwege de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde voor de voorste woning in het plangebied aan de Horst is het nodig om hogere waarden, namelijk 53 dB, vast te stellen voor één woning. Bij de andere woningen vormt het aspect geluid vanwege de beschouwde wegen geen belemmering.

5.5 Geur

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

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

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

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

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

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

Gemeentelijke geurverordening

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

Onderzoek

De dichtstbijzijnde veehouderij is gelegen aan de Chaamseweg 31 op circa 70 meter van de grens van het plangebied. Dit is verder dan de minimaal vereiste afstand van 50 meter, waardoor er geen belemmeringen zijn voor de veehouderijen in de omgeving. Er liggen reeds meerdere bestaande woningen dicht bij deze veehouderij, waardoor deze veehouderij niet belemmerd wordt in zijn ontwikkeling.

Op basis van de werkelijke geurbelasting in 2008, zoals vastgelegd in de Gebiedsvisie Gilze en Rijen (gemeentelijk geurbeleid buitengebied), kan worden afgeleid dat de geurbelasting bij het plangebied destijds 14-35 OuE/m³ was. Door het beëindigen van de

bedrijfsactiviteiten op de percelen Horst 62 en Oranjestraat 129 zal de geurbelasting afnemen tot 3-8 OuE/m³, waardoor sprake zal zijn van een milieucategorie ‘goed’ (5-10% gehinderden).

Conclusie

De beoogde ontwikkeling is vanuit milieuhygiënisch oogpunt aanvaardbaar. Zodoende vormt het aspect geur geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.6 Bedrijven en milieuzonering

Beleid

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

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

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

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

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

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

Onderzoek

Met het voorgenomen plan worden gevoelige bestemmingen gerealiseerd en in de nabijheid van het plangebied zijn meerdere bedrijven gelegen (zie onderstaande tabel). Om die reden dient onderzocht te worden in welke mate de realisatie van de woningen deze bedrijven in hun milieuruimte beperkt zouden kunnen worden.

Adres	Sbi-code	Richtafstand	Afstand tot plangebied
Biestraat 1	451, 452, 454	30 meter (geluid)	50 meter
Biestraat 3	0141, 0142	100 meter (geur)	240 meter
Chaamseweg 31	0146	200 meter (geur)	70 meter
Oranjestraat 130	016	30 meter (geur en geluid)	110 meter
Oranjestraat 126	41, 42, 43	30 meter (geluid)	145 meter

De uitkomsten van deze quickscan laten zien dat de nabij gelegen bedrijven niet in hun milieuruimte worden beperkt. Voor de bedrijven aan de Biestraat 1, Biestraat 3, Oranjestraat 130 en Oranjestraat 126 wordt voldaan aan de richtafstanden uit de VNG-brochure.

Met betrekking tot het agrarisch bedrijf aan de Chaamseweg 31 wordt niet aan de richtafstand voldaan. Er zijn echter reeds bestaande woningen op een kortere afstand tot deze inrichting gelegen, dan de beoogde nieuwbouwwoning. Deze bestaande woningen zijn leidend in de milieuruimte van de bedrijven, waardoor de nieuw te bouwen woningen de bedrijven niet in hun milieuruimte beperken. In paragraaf 5.5. is reeds dieper ingegaan op het aspect geur.

Conclusie

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

5.7 Flora en fauna

Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wn) in werking getreden. De Flora- en Faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet zijn opgegaan in deze wet. Deze nieuwe wet bestaat uit minder regels en is overzichtelijker dan de drie voorgaande wetten. De uitvoering van de Wet natuurbescherming komt grotendeels in handen van de provincies. De wet bevat regels voor de bescherming van in het wild levende dier- en plantensoorten en de belangrijkste natuurgebieden in Nederland.

Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit Europees perspectief. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingsdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken.

In de nieuwe Wet natuurbescherming vervalt de bescherming van Beschermde Natuurmonumenten uit de Natuurbeschermingswet. Deze vallen echter vrijwel altijd (op

enkele kleine gebieden na) binnen Natura 2000-gebieden of het Natuurnetwerk Nederland en worden dus indirect beschermd.

De provincies hebben daarnaast de bevoegdheid om bijzondere provinciale landschappen of bijzonder provinciale natuurgebieden aan te wijzen. Zij kunnen in een later stadium door de Minister worden toegevoegd aan de Natura 2000-gebieden.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN), voorheen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) genoemd, is het Nederlandse netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter met elkaar en het omringende agrarische gebied verbinden. Het NNN is gebaseerd op provinciale regelingen die met ingang van de Wn niet is veranderd. In het Natuurnetwerk Nederland liggen:

- Bestaande natuurgebieden, waaronder 20 nationale parken;
- Gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- Landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- Ruimt 6 miljoen hectare grote wateren, meren, rivieren, de kustzone van de Noordzee en de Waddenzee;
- Alle Natura 2000-gebieden.

Vanaf 2014 zijn de provincies verantwoordelijk voor de begrenzing en ontwikkeling van dit natuurnetwerk. Tot die tijd was de Rijksoverheid verantwoordelijk.

In het Natuurpact hebben de provincies met het Rijk afgesproken om tot 2027, 80.000 hectare natuur in te richten. Het NNN moet uiteindelijk samen met de natuurgebieden in andere Europese landen een aaneengesloten Pan-Europese Ecologische Netwerk (PEEN) vormen.

Beschermde planten en dieren

Met de nieuwe wet wijzigt de lijst van beschermde soorten. Er zijn soorten die voorheen beschermd waren en met de komst van de Wn niet meer en andersom. De Wn kent drie algemene beschermingsregimes:

1. Soorten Vogelrichtlijn: dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoelt in artikel 1 van de Vogelrichtlijn);
2. Soorten Habitatrichtlijn: dit zijn soorten die genoemd worden in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de Bijlage van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd;
3. Andere soorten: dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage A van de Wn. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

De beschermde status van soorten kan echter per provincie verschillen. Provincies hebben de bevoegdheid om bij een provinciale verordening vrijstelling te verlenen voor nationaal beschermde soorten.

Voor soorten die ook niet in de bijlage van de Wn worden genoemd, fungeert de zorgplichtbepaling (artikel 1.11 Wn) als vangnet. Op grond van deze bepaling moeten schadelijke handelingen voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving in beginsel achterwege worden gelaten, dan wel moeten maatregelen worden genomen om schadelijke gevolgen (zoveel mogelijk) te beperken.

Onderzoek

Effecten op de EHS

Het plangebied bevindt zich op ruime afstand (minimaal 850 meter) van de EHS. De voorgestane werkzaamheden en inrichting zullen daardoor geen negatieve effecten op de EHS hebben.

Effecten op Natura 2000 gebieden

Het plangebied maakt geen deel uit van een Natura 2000 gebied en valt ook niet onder de Natuurbeschermingswet. Natura 2000 gebied 'Regte Heide & Riels Laag' ligt ten zuidoosten van Gilze, op circa 8 km afstand van het plangebied. Natura 2000 gebied 'Ulvenhoutse Bos' ligt ten westen van het plangebied, op circa 7 km afstand. Andere Natura 2000 gebieden bevinden zich op nog grotere afstand van het plangebied.

Flora en fauna inspectie

In het plangebied komen mogelijk zoogdieren en amfibieën voor, die onder de Ffw zijn beschermd. Het gaat hier om algemeen voorkomende soorten (tabel 1-soorten), waarvoor een algemene vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud. Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen. Wel geldt altijd de Algemene Zorgplicht. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten tijdens het werk aangetroffen dieren zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.

In de te slopen woning bevinden zich twee nestlocaties van de huiswaluw. Huiswaluwen, hun nesten, eieren en jongeren zijn krachtens de Ffw beschermd. De huiswaluw behoort tot de 'omgevingschecksoorten'. Dat zijn soorten waarvan het lokale voortbestaan dient te worden gewaarborgd middels een zogenaamde omgevingscheck. In paragraaf 5.3 van het flora en fauna onderzoek staat aangegeven dat in de omgeving voldoende alternatieve broedlocaties aanwezig zijn.

Om verstoring en/of sterfte van de huiswaluwen, hun jongen, eieren en nesten te voorkomen dient de woning buiten de broedtijd te worden gesloopt; dus buiten de periode van 15 april tot 31 augustus. Is dit niet haalbaar, dan moet de dakoversteek aan de zuijde van de woning buiten de genoemde periode worden gesloopt. Hiermee wordt voorkomen dat er nog huiswaluwen gaan nestelen en kan hierdoor het huis jaarrond worden gesloopt.

In de te rooien vegetatie komen in het broedseizoen mogelijk beschermde vogelnesten voor. Het gaat hier om vogels waarvan het nest niet jaarrond wordt beschermd. Verstoring

van broedvogels kan worden voorkomen door het verwijderen van struiken en bomen buiten het broedseizoen (15 maart-15 juli) plaats te laten vinden.

Conclusie

Op het gebied van flora en fauna zijn geen belemmeringen voor het plan op voorwaarde dat de sloop van de woning of de dakoversteek hiervan buiten de broedtijd van de huiszwaluw plaatsvindt (15 april-31 augustus). Door de vegetatie buiten het broedseizoen (buiten de periode 15 maart – 15 juli) te verwijderen, wordt schade aan vogelnesten, eieren of jonge vogels voorkomen.

5.8 Archeologie

Beleid

Verdrag van Malta

In 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.

Erfgoedwet

De Erfgoedwet heeft de Monumentenwet 1988 vervangen als het gaat om gebouwde monumenten en archeologie. Op basis van overgangsrecht blijft een deel van de Monumentenwet 1988 van toepassing totdat de Omgevingswet in werking treedt. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven.

Gemeentelijke archeologiebeleid

De raad van de gemeente Gilze en Rijen heeft op 26 april 2011 het beleidsplan archeologische monumentenzorg en de bijbehorende 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 het 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 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 lagere verwachtingswaarden.

De 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 archeologische 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 archeologische onderzoek achterwege kan blijven of juist verplicht is.

Conform de archeologische beleidskaart van Gilze en Rijen betreft het hier een gebied met een hoge archeologische verwachting, historische kernen.

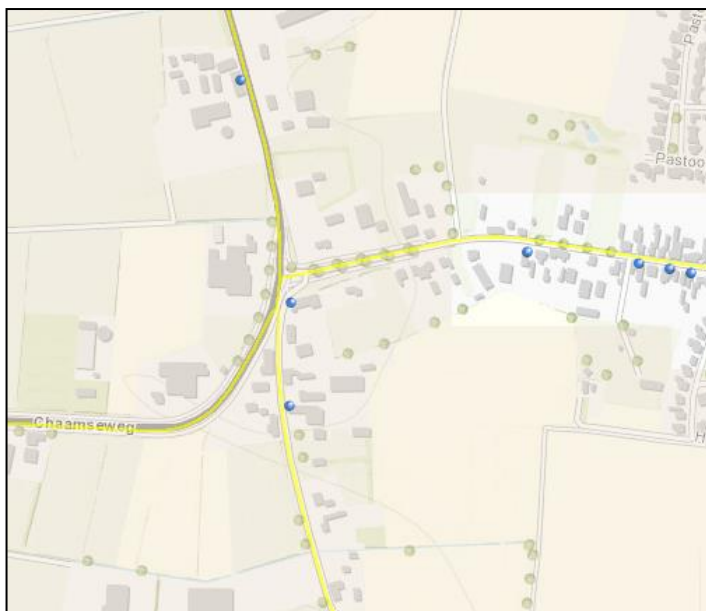
Het gaat hier om de oude en de vermoedelijk nog oudere verschoven dorpskernen, gehuchten en andere cultuurhistorische relictten, waar op basis van historische bronnen, oude kaarten en nog aanwezige bebouwing een hoge archeologische verwachting geldt. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is een vergunning vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 250 m² en dieper gaan dan 0,4 m onder maaiveld.

Conclusie

In dit bestemmingsplan wordt een dubbelbestemming archeologie opgenomen conform het beleid van de archeologische beleidskaart van Gilze en Rijen.

5.9 Cultuurhistorie

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



Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Brabant is aangegeven dat in de omgeving van de planlocatie ten noorden en ten zuiden waardevolle bebouwing aanwezig is. De Horst, Oranjestraat en Chaamseweg zijn aangewezen als

historische geografie van redelijk hoge tot hoge waarde. De planontwikkeling heeft geen invloed op deze cultuurhistorische waarden.

Nabij het perceel ligt Horst 56, dit pand heeft de bouwaanduiding karakteristiek en is opgenomen in het MIP-programma van de provincie met de volgende beschrijving:

“1941.

Boerderijhuis met stal en grote schuur in L-vorm gebouwd. Boerderijhuis van 1906-1908. 1941. Stalgedeelte verbouwd tot looierij.

Vanaf 1992 boerderij met bijgebouwen verbouwd tot woonhuis. Toen object (woongedeelte) terug gebracht in oorspronkelijke staat. (Architect J. van Raak uit Rijen) Zeer mooi behoud vormtaal en details zoals hoek- en lisenen in frontgevel woongedeelte en luiken frontgevel. Woonhuis ligt met kopse zijde naar de straat en is afgedekt met donkergrijze Hollandse pannen. Aansluitend stal in verlengde huis en haaks erop schuur beide afgedekt met zadeldaken. Object heeft L-vormige plattegrond en staat met korte zijde woongedeelte naar de straat. Object beeldbepalend door vormgeving en ligging.

Object wordt beschreven om cultuurhistorische waarde. en idem belegd met donkergrijze Hollandse pannen. Zeer mooi ensemble.”

In de huidige situatie staan op het perceel Horst 58 een aantal verouderde en deels afgebroken schuren direct tegen de perceelsgrens met het karakteristieke pand Horst 56. Deze bestaande situatie doet afbreuk aan de cultuurhistorische waarden van dit pand. In de nieuwe situatie worden deze verouderde schuren afgebroken en vervangen door nieuwe woningen op een grotere afstand van de perceelsgrens en de bebouwing Horst 56. Hierdoor komt de bebouwing van Horst 56 beter tot zijn recht. De herontwikkeling op het perceel Horst 58 heeft zodoende een positief effect op de cultuurhistorische waarden van het pand Horst 56.

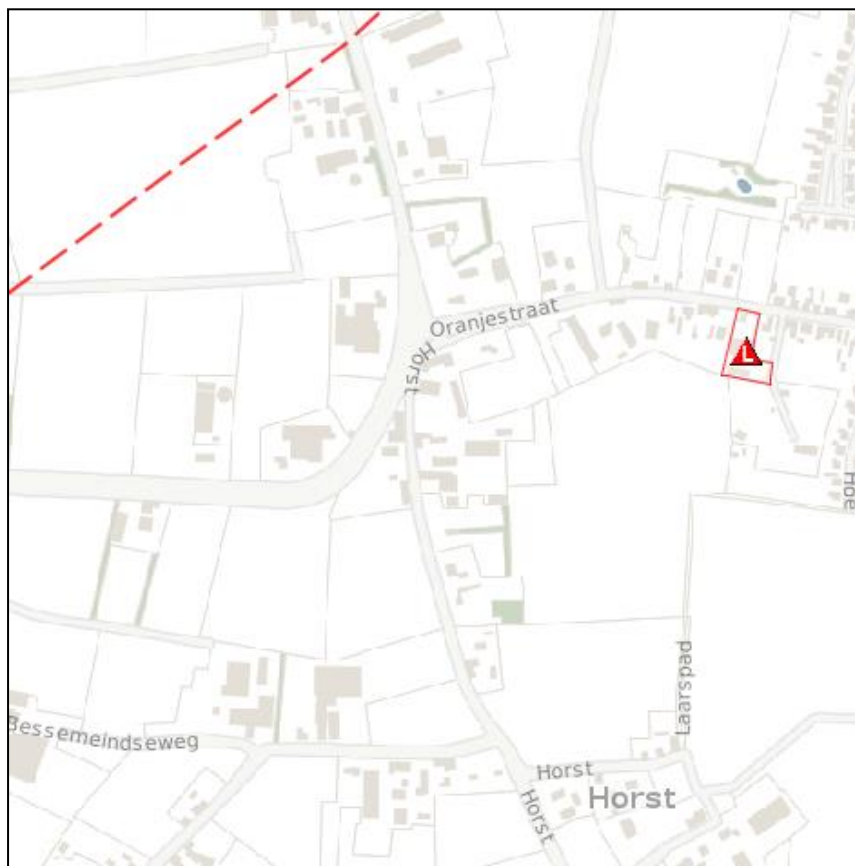
Conclusie

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

5.10 Externe veiligheid

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

In bovenstaande figuur wordt een uitsnede van de risicokaart van Nederland weergegeven met betrekking tot de planlocatie.



Transport gevaarlijke stoffen

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. 1150 meter), de spoorlijn Tilburg-Breda (ca. 4 kilometer) en een buisleiding van Defensie (ca. 350 meter).

Tankstation Oranjestraat

Het tankstation aan de Oranjestraat heeft een risicoafstand (PR 10-6) van 45 meter en een invloedsgebied verantwoording groepsrisico van 150 meter. De afstand van het plangebied tot het tankstation bedraagt ruim 320 meter. Het plangebied valt daarmee buiten het invloedsgebied van het tankstation. Verantwoording van het groepsrisico is niet aan de orde.

Conclusie

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

5.11 Kabels en leidingen

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

5.12 Vliegbasis Gilze-Rijen

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan ligt in de nabijheid van de vliegbasis Gilze-Rijen, waardoor diverse zoneringen over het plangebied zijn gelegen. Hierdoor gelden voor delen van het plangebied hoogtebeperkingen.

In dit bestemmingsplan is een regeling opgenomen voor de zogenaamde 'Inner Horizontal and Conical Surface'. Dit is gebeurt om enerzijds te kunnen voldoen aan de internationale luchtvaartnormen, die in 2004 verplicht zijn gesteld in het tweede structuurschema militaire terreinen (SMT-2), anderzijds om een obstakelvrij (start- en landings)vlak te garanderen. Tevens is een luchtvaartverkeerzone (nr. 11) opgenomen die bepaalt dat de bouwhoogte van een bouwwerk niet meer mag bedragen dan 56 meter +NAP in verband met het beschermingsgebied van in- en uitvliegfunnel van vliegtuigen.

Ter plaatse van het plangebied zijn geen belemmeringen voor de realisatie van de woningen.

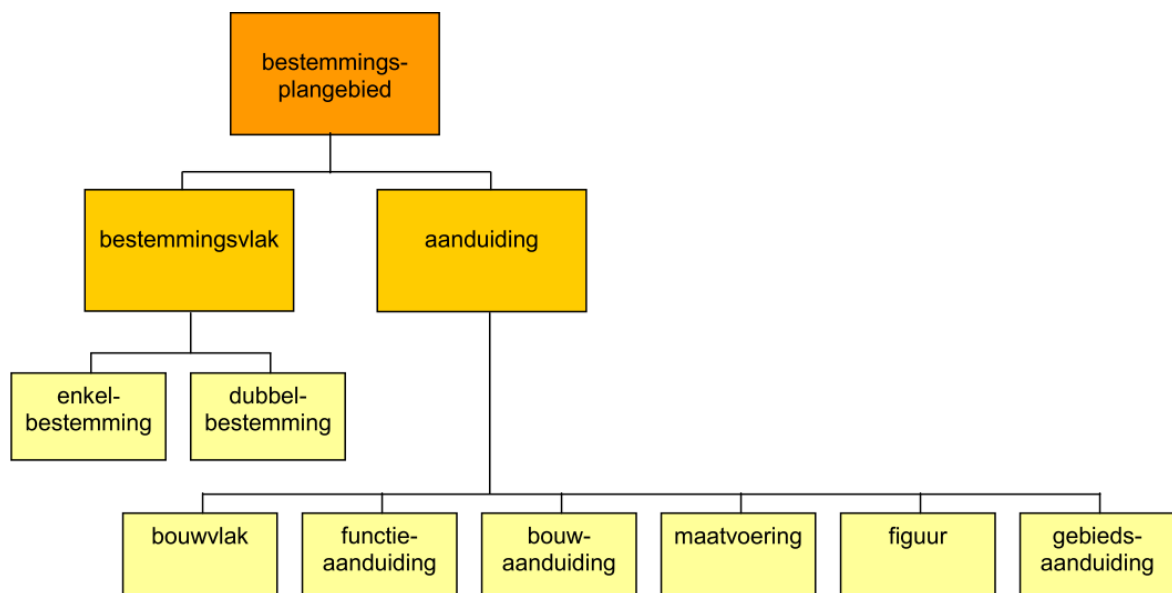
6. JURIDISCHE ASPECTEN

Dit hoofdstuk gaat in op de wijze van juridische vertaling in planregels van de voor het plangebied gewenste ontwikkeling.

6.1 Planvorm

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

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



6.2 Toelichting op de bestemmingen

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

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

Artikel 2 Wijze van meten

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

Onderdeel van de stedenbouwkundige opzet is het behoud en versterken van een groen kader rondom het erf. Deze gronden zijn bestemd voor groen, landschappelijke inpassing en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Op deze gronden mogen slechts bouwwerken, geen gebouwen worden gebouwd, zoals erfafscheidingen.

Artikel 4 Natuur

De voor natuur bestemde gronden in het plangebied zijn bedoeld voor behoud, herstel en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden, extensief agrarisch gebruik ten behoeve van de bestemming en water ten behoeve van wateraanvoer en -afvoer en waterberging. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m. daarnaast is de bestaande schuur aan de noordoostzijde positief bestemd. Aan deze bestemming is een omgevingsvergunningstelsel toegekend voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden.

Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

De op de verbeelding voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor erftoegangswegen, primair met een verblijfsfunctie en bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Artikel 6 Wonen

Binnen deze bestemming zijn drie woningen toegestaan. De woningen, inclusief bijbehorende bijgebouwen en tuinen zijn als zodanig bestemd. De inhoudsmaat bedraagt maximaal 750 m³, inclusief aan- en uitbouwen. Er is één gezamenlijk bijgebouw met een oppervlakte van 120 m². Daarnaast zijn per woning bijgebouwen toegestaan conform de bijgebouwen regeling uit het bestemmingsplan Buitengebied. In de tabel in de regels staan verder regels aangegeven over de toegestane hoogten van gebouwen en de positionering hiervan. Specifiek is benoemd dat gebruik van de gronden ten behoeve van paardenbakken niet zijn toegestaan.

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

Artikel 7 Waarde - Archeologie (dubbelbestemming)

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

- bouwwerken met een oppervlak kleiner dan 250 m²;
- bouwwerken die zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm en zonder heiwerkzaamheden kunnen worden geplaatst.

Artikel 8 Waarde - Landschap-4 (dubbelbestemming)

De gronden met deze dubbelbestemming zijn bestemd voor bestemd voor het behoud, de versterking en ontwikkeling van de waarden die samenhangen met het hoevenlandschap. In de dubbelbestemming wordt onderscheid gemaakt in de mogelijkheid voor teeltondersteunende voorzieningen en de werken en werkzaamheden waarvoor een aanlegvergunning vereist is.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 10 Algemene bouwregels

Bestaande maten

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

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

Ten behoeve van de nabij gelegen militaire vliegbasis Gilze-Rijen zijn er aanvullende regels die toezien op obstakelvrije zones en beperkingen geven voor de toegestane bouwhoogte. Het gaat om de gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerszone - 11' en 'overig-ihcs 1' (Inner Horizontal and Conical Surface). Daarnaast zijn er regels voor 'agrarisch verbredingsgebied' en 'kernrandzone'.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

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

Artikel 14 Algemene wijzigingsregels

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

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

Artikel 16 Slotregel

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

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

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

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de inspraakprocedure heeft het bestemmingsplan met ingang van dinsdag 13 februari 2018 tot en met 27 maart 2018 ter inzage gelegen. Er zijn 3 reacties binnen gekomen, welke in de “Rapportage inspraak en vooroverleg Voorontwerpbestemmingsplan Horst 58 te Gilze” (opgenomen in de bijlage) worden behandeld.