





Ordito b.v.
Postbus 94
5126 ZH Gilze

E info@ordito.nl
T 0161 801 022
I www.ordito.nl
KVK 18078087

BESTEMMINGSPLAN HORST 62 GILZE

Gemeente Gilze en Rijen

Planstatus: vastgesteld
Datum: 10 juni 2014
Plan identificatie: NL.IMRO.0784.BPHorst62-VG01
Auteur(s): Menno ter Avest

Historie

Concept
Voorontwerp
Ontwerp
Vastgesteld 10 juni 2014

1.	Inleiding	3
1.1	Algemeen	3
1.2	Ligging van het plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Inhoud van de toelichting	5
2.	Beleid	6
2.1	Rijksbeleid	6
2.2	Provinciaal en regionaal beleid	7
2.3	Gemeentelijk beleid	15
3.	Bestaande situatie	19
3.1	Ruimtelijke structuur	19
3.2	Ontsluiting	20
4.	Uitgangspunten en randvoorwaarden	21
4.1	Programmatische randvoorwaarden	21
4.2	Stedenbouwkundige uitgangspunten	21
5.	Milieugegevens en -onderzoek	22
5.1	Relatie met de Wet geluidhinder	22
5.2	Luchtkwaliteit	23
5.3	Bodem- en grondwateronderzoek	23
5.4	Waterparagraaf	24
5.5	Flora en fauna	28
5.6	Archeologie	32
5.7	Hinder bedrijvigheid	34
5.8	Externe veiligheid	35
5.9	Kabels en leidingen	37
5.10	Vliegbasis Gilze-Rijen	37
5.11	Geur	37
6.	Planbeschrijving	39
6.1	Stedenbouwkundig plan	39
6.2	Relatie met de omgeving	40
6.3	Bebouwingsstructuur	40
6.4	Groen en Water	41
6.5	Speelvoorzieningen	41
6.6	Ontsluiting	41
6.7	Parkeren	41
6.8	Beeldkwaliteit	42
6.9	Fasering	42
7.	Financiële haalbaarheid	43
8.	De bestemmingen	44
8.1	Het juridische plan	44
8.2	Beschrijving van de bestemmingen	45
9.	Procedures	47
9.1	Vooroverleg	47
9.2	Verdere procedure	47

Bijlagen:

- K+ Adviesgroep bv, akoestisch onderzoek bouwplan Horst 62 te Gilze, 29 augustus 2013, M12 006 401.1;
- Aeres Milieu, Verkennend bodemonderzoek Horst 62 in Gilze, 28 maart 2012, AM12005;
- Aeres Milieu, Waterparagraaf plangebied Horst 62 Gilze, 1 augustus 2013, AM12005a;
- Aeres Milieu, Flora- en faunaquickscan Horst 62 in Gilze, 14 maart 2012, AM12005;
- Aeres Milieu b.v., Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek, d.m.v. boringen Horst 62 te Gilze, AM 12005;
- K+, Quickscan bedrijven en milieuzonering Horst 62 te Gilze, 19 april 2012, M12006;
- K+Adviesgroep bv, quickscan geur plangebied Horst 62 te Gilze, 3 april 2012, M12006;
- Beplantingsplan Horst 62, 24 april 2014

1. INLEIDING

1.1 Algemeen

De aanleiding voor het opstellen van het bestemmingsplan is het voornemen om het agrarisch bedrijf aan de Horst 62 te beëindigen. De voormalige bedrijfsbebouwing zal worden gesloopt in ruil voor de realisatie van 3 woningen. Door splitsing van de woonboerderij zal er in pandig 1 woning worden toegevoegd. Daarnaast zijn op het perceel 2 nieuw te bouwen vrijstaande woningen beoogd. Voor de 3 nieuwe woningen zal één (gezamenlijk) bijgebouw worden gerealiseerd.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Derhalve is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. In het bestemmingsplan zal aangetoond worden of de ontwikkeling past binnen het beleid en of de ontwikkeling geen waarden schaad in de omgeving.

Het bestemmingsplan 'Horst 62, Gilze' heeft als doel om door middel van een set regels en een ruimtelijke onderbouwing de splitsing van de woonboerderij en de realisatie van twee vrijstaande woningen en vrijstaande schuur mogelijk te maken. Gekozen is om dit bestemmingsplan qua systematiek aan te laten sluiten op het bestaande bestemmingsplan voor het buitengebied. Op deze manier is de rechtsgelijkheid gegarandeerd en blijft er flexibiliteit over bij het uitwerken van het bouwplan. Het bouwplan wordt getoetst aan het nieuwe bestemmingsplan en moet passen binnen de daarin opgenomen regelingen.

1.2 Ligging van het plangebied

Het perceel Horst 62 ligt in de kernrandzone ten westen van Gilze in de gemeente Gilze-Rijen, in de overgang naar het buitengebied en aan 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 62 ligt centraal aan dit kruispunt.

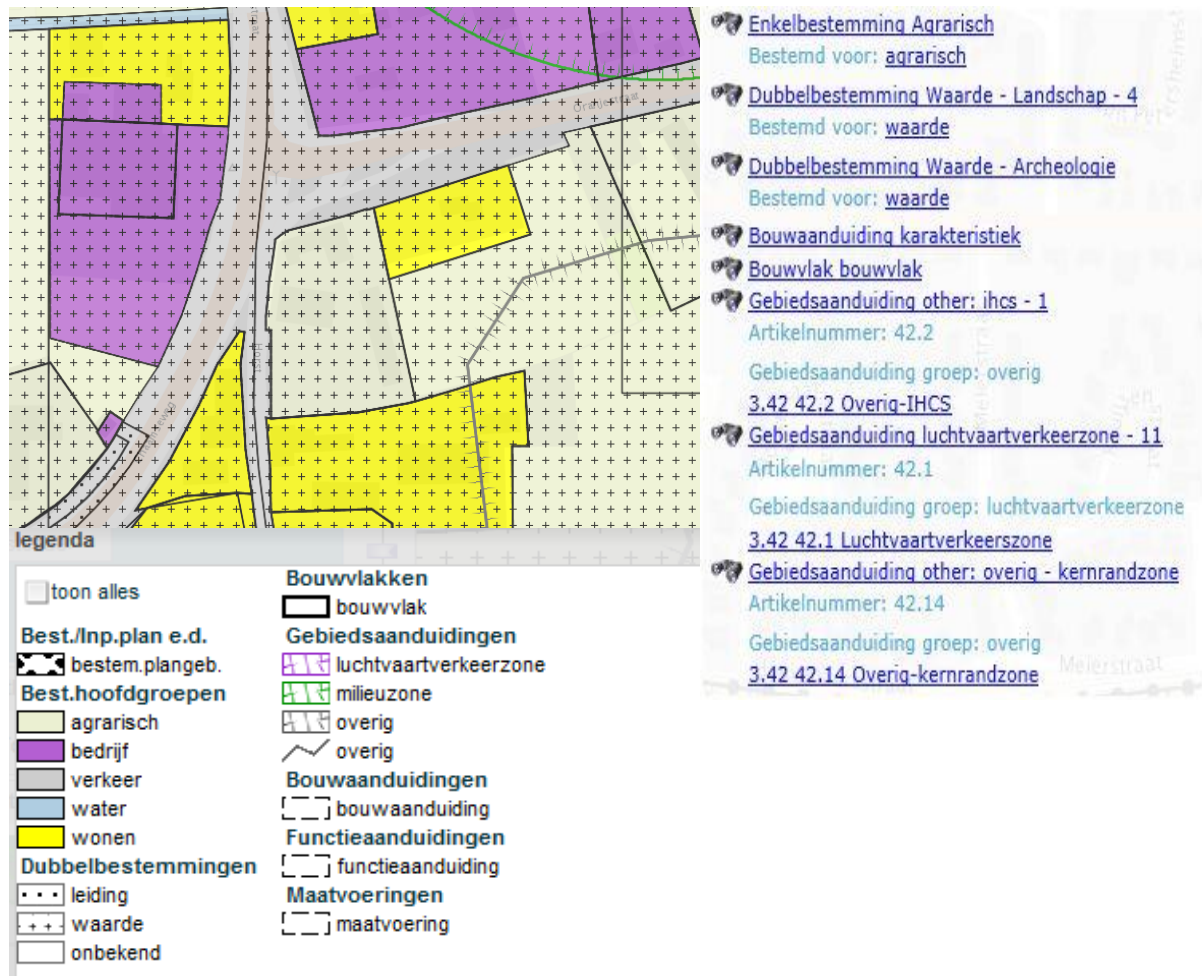


Afbeelding 1 Luchtfoto plangebied en omgeving

De planlocatie betreft de gehele bouwkvavel van de voormalige varkenshouderij. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Gilze-Rijen, sectie O, nummer 1106 te Gilze.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De locatie Horst 62 valt onder de werking van het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Gilze-Rijen. De gemeenteraad heeft dit bestemmingsplan op 1 juli 2013 gewijzigd vastgesteld.



Afbeelding 2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan

Aan het perceel is de bestemming 'Agrarisch' toegekend met bijbehorend bouwvlak. Deze gronden zijn bestemd voor:

- de grondgebonden veehouderij, paardenfokkerij en akker- en vollegrondstuinbouw;
- recreatief medegebruik bedrijfswoningen;
- evenementen;
- gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen en (ontsluitings)wegen.

Tevens geldt de bouwaanduiding 'karakteristiek'. Dit houdt in beginsel in dat ter plaatse van de aanduiding bouwen niet is toegestaan. Hiervan kan worden afgeweken (binnenplanse ontheffing) ten behoeve van het bouwen van een woning of bijgebouwen, met dien verstande dat de nieuwe bebouwing de karakteristiek van de bestaande gebouwen afzonderlijk en/of als geheel niet mag aantasten.

De gronden grenzend aan het bouwvlak mogen niet worden bebouwd en zijn voor agrarisch grondgebruik bedoeld.

1.4 Inhoud van de toelichting

De toelichting is opgebouwd uit verschillende hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt allereerst ingegaan op het relevante beleidskader op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau. Daarna wordt in hoofdstuk 3 de huidige situatie van het plangebied beschreven. In hoofdstuk 4 worden de programmatische en stedenbouwkundige uitgangspunten en randvoorwaarden van het plan beschreven. Vervolgens komen in hoofdstuk 5 de milieukundige randvoorwaarden en onderzoeken aan de orde. Hoofdstuk 6 geeft de planbeschrijving. De financiële uitvoerbaarheid wordt in hoofdstuk 7 beschreven. In hoofdstuk 8 komt de juridische planbeschrijving aan de orde en tenslotte wordt in hoofdstuk 9 de procedure vermeld.

2. BELEID

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

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

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

Besluit ruimtelijke ordening

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening is de ladder voor duurzame verstedelijking verankerd. Dit artikel stelt de volgende wettelijke eisen aan bestemmingsplannen. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt

beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

In paragraaf 2.3 is bij het gemeentelijk beleid ingezoomd op de woonvisie en het woningbouwprogramma. Vanuit de regio zijn er afspraken over de te bouwen woningen vastgelegd. Voor een verdere motivering wordt verwezen naar deze paragraaf. Omdat sprake is van een particulier initiatief en beleidsmatig (provinciaal en gemeentelijk) een mogelijkheid wordt geboden om een functiewijziging naar wonen te realiseren met daarbij het bouwen van een woning, is gerechtvaardigd dat niet wordt voorzien in benutting van het bestaand stedelijk gebied. Gelet op de aard van de locatie en te realiseren woningen is de bereikbaarheid van de locatie voor de betreffende doelgroep (beschikbaarheid van een auto) voldoende.

Conclusie

De planlocatie is niet gelegen in de Ruimtelijke Hoofdstructuur of een ander aandachtsgebied, zoals benoemd in het rijksbeleid. Het Rijk heeft voor dit plan gebied geen specifiek kaderstellend beleid geformuleerd. De uitwerking van de algemene aandachtspunten van het Rijk vindt plaats op provinciaal niveau.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

Structuurvisie Noord-Brabant

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. Belangrijke beleidswijzigingen hebben betrekking op de realisatie van natuur en de transitie naar zorgvuldige veehouderij in Brabant.

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

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

Dit is vertaald in de volgende 13 provinciale ruimtelijke belangen:

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

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



Afbeelding 3 Uitsnede Structuurvisie Noord-Brabant

De planlocatie is gelegen binnen het gemengd landelijk gebied en het zoekgebied voor verstedelijking.

Het gemengd landelijk gebied biedt een multifunctionele gebruikruimte voor land- en tuinbouw, natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies. De provincie vindt het belangrijk dat de ruimtevrage 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.

Gebiedspaspoort

Een specifiek onderdeel van de structuurvisie vormen de gebiedspaspoorten. In de gebiedspaspoorten geeft de provincie aan welke landschapskenmerken zij op regionaal schaalniveau bepalend vindt voor de kwaliteit van een gebied of landschapstype.

De planlocatie is gelegen binnen gebiedspaspoort De Baronie in een gebied van oude zandontginningen. De Baronie bestaat uit een afwisselend zandlandschap met een grofmazige mozaïek van oude en jonge zandontginningen en bossen. Kenmerkend voor de oude zandontginningen zijn de akkercomplexen met aan- en omliggende buurtschappen en bijhorende groenstructuren. De ambities voor het gebied richten zich op het versterken van de contrasten in het landschap. Voor de oude zandontginningen gaat het om het versterken van de kleinschaligheid van dit landschap.

Verordening ruimte Noord-Brabant 2014

De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie om haar doelen te realiseren. In de verordening vertaalt de provincie de kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Op 7 februari 2014 is door Provinciale Staten de Verordening ruimte 2014 vastgesteld. De verordening is op 13 maart 2014 in werking getreden.

Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn:

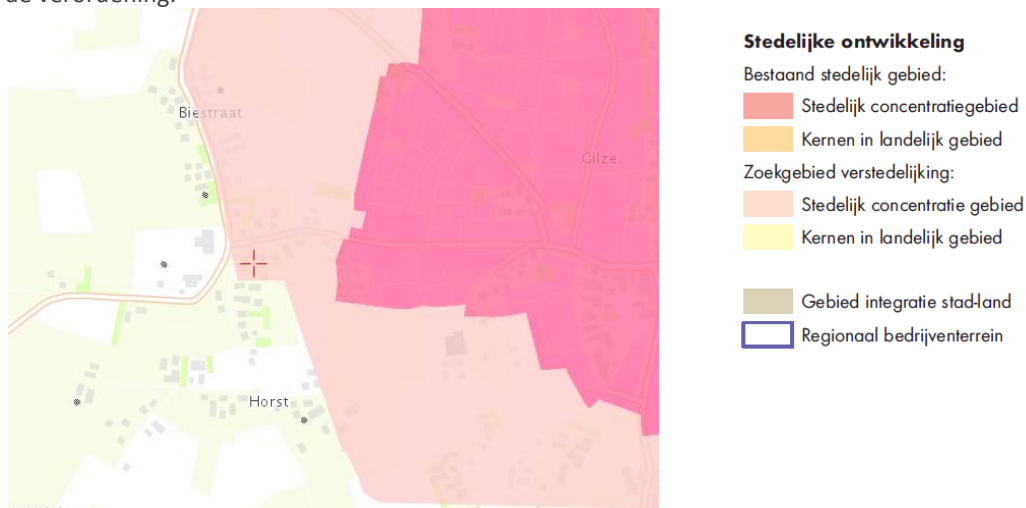
- ruimtelijke kwaliteit;

- stedelijke ontwikkelingen;
- natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- agrarische ontwikkelingen, met de transitie naar een zorgvuldige veehouderij;
- overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

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

Zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling

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



Afbeelding 4 Uitsnede Verordening Ruimte

De realisering van twee woningen en het splitsen van de woonboerderij 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.

In artikel 8.2 wordt de mogelijkheid geboden om onder voorwaarden te voorzien in de nieuwbouw van één of meer woningen waarbij geen sprake hoeft te zijn van het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning. 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).

De bouw van de twee nieuwe woningen en het splitsen van de woonboerderij is geen aanzet voor een stedelijke ontwikkeling, aangezien 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 voorzien 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.

Het bestemmingsplan moet een verantwoording bevatten waaruit het zorgvuldig ruimtegebruik blijkt en wel op de volgende punten:

- a. de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te realiseren;
- b. in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden;
- c. de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling past in de omgeving;
- d. een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer is verzekerd.

Onderhavige ontwikkeling voldoet aan het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied conform artikel 3.1 van de verordening.

- a. De te realiseren woningen zijn beoogd op een grote voormalige agrarische bedrijfskavel waarbinnen de financiële, ruimtelijke en feitelijke mogelijkheden aanwezig zijn om na sloop van de voormalige bedrijfsbebouwing twee woningen met bijgebouwen op te richten in het bestaand ruimtebeslag. Binnen de huidige mogelijkheden kan namelijk reeds de bouwkegel volledig worden benut voor agrarische bedrijfsgebouwen. Juridisch is de kavel echter aangeduid als Agrarisch waarop geen burgerwoningen zijn toegestaan. Ten behoeve van de realisatie van de twee woningen wordt de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesaneerd;
- b. met onderhavig bestemmingsplan wordt de realisatie van twee nieuwbouwwoningen met bijgebouw en de splitsing van de woonboerderij mogelijk gemaakt. Daarbij worden de bodemkwaliteit, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden niet aangetast. Met de sanering van de voormalige bedrijfsbebouwing en de realisatie van nieuwe woningen worden de aanwezige landschapselementen bij de bestaande kavel behouden en daarmee versterkt;
- c. door de ligging in de kernrandzone van Gilze, in een gebied waar bebouwing is geclusterd rond de splitsing van wegen, past de ontwikkeling in zijn omgeving. De nieuw op te richten woningen zullen qua verschijningsvorm en materiaalgebruik aansluiten bij de reeds aanwezige woningen van het bebouwingscluster en recht doen aan het idee van boerenerven. De overige vrijkomende gronden worden ingericht als tuin bij de nieuwe woningen;
- d. het personenvervoer zal vanwege de nieuwe woningen in geringe mate toenemen. Het goederenvervoer ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering is echter volledig verdwenen. Het aantal vervoersbewegingen is echter dusdanig gering dat ze geen belemmering zullen vormen voor de afwikkeling op de bestaande ontsluiting van de Horst.

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 is tevens uitgegaan 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-Rijen zal gaan hanteren. Voor het bepalen van de waardevermeerdering van de ruimtelijke ontwikkeling wordt gewerkt met grondprijzen.

Bij de berekening is voor de ruimtelijke ontwikkeling uitgegaan van de bouwkavels voor de twee nieuw te bouwen woningen en te realiseren bijgebouw. Het omzetten van de voormalige bedrijfswoning naar een burgerwoning levert niet direct een waardevermeerdering op en hoeft op grond van de Verordening niet te voldoen aan artikel 3.2. Daarnaast zal de woonboerderij gesplitst worden. De woning die zodoende wordt toegevoegd dient het belang van het behoud van cultuurhistorische bebouwing. Met de splitsing gaat namelijk een investering gepaard die de cultuurhistorische karakteristiek van het pand in stand houdt.

Door het saneren van de agrarische bedrijfslocatie verdwijnt ook een hoeveelheid fijnstofproductie (PM10) van 69.850 gram per jaar. Ook verdwijnt ca. 3.500 gram per jaar aan fijnstofproductie PM<2,5 um. Door het wegnemen van het agrarisch bedrijf wordt tevens 1.700 kilogram ammoniak uit de markt gehaald en verdwijnt de geurhinder ter plaatse (11.200 OUE/s). Geconcludeerd wordt dat in dit gebied ook een duidelijke milieuwinst wordt behaald. Deze milieuwinst is echter niet direct te kwantificeren en kan op grond van artikel 3.2 van de Verordening niet worden ingezet voor kwaliteitsverbetering. Toch vormt het een belangrijk onderdeel van de totale transformatie van het perceel en de invloed op de omgeving.

De kwaliteitsverbetering wordt uitgewerkt in een aantal elementen. Er wordt ingezet op:

- Sloop van overtollige bebouwing en verharding.
- Aanleggen van natuur- en landschapselementen.

Sloop

De in te brengen kosten bestaan uit de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Deze gebouwen hebben gezamenlijk een netto oppervlakte van 785 m². Voor sloop van bebouwing kan een prijs van €25,- per vierkante meter worden gehanteerd. Dit betekent dat 785 x €25 = €19.625,- als tegenprestatie kan worden ingezet. Daarnaast zijn de silo's en mestvaalt verwijderd, waarvan de sloopkosten €3.750,00 bedragen. De kosten voor het saneren van de voormalige agrarische gebouwen en bouwwerken komt daarmee totaal neer op € 23.375,00.

Landschapselementen

Tevens wordt binnen het plangebied een kwaliteitsverbetering toegepast in de vorm van de aanleg van erfbeplanting en natuur- en landschapselementen.

De gronden binnen het plangebied die worden ingezet voor natuur- en landschapsontwikkeling, bestaan in de huidige situatie uit vlak grasland zonder enige landschappelijke waarde. Aan de randen is gedeeltelijk opgaande beplanting aanwezig. Versterking van deze randen kan een goede bijdrage leveren aan de kwaliteit en karakteristiek van het landschap. In het landschapsontwikkelingsplan (2006) is voor het coulissenlandschap rond de kern van Gilze beschreven dat een evenwichtige ruimtelijke structuur behouden moet blijven met agrarische gebruiksruimte omgeven door structuurrijke en aaneengesloten beplantingselementen buiten de percelen (langs wegen, perceelsranden etc.). Versterking van de opgaande beplanting wordt gerealiseerd door herstel en aanleg van lanen, lijnvormige bomenrijen, stroken met bosschages en hagen en groene aanplant op overhoeken, in wegbermen, langs watergangen en op perceelseinden. Ook is akkerrandbeheer een mogelijkheid.

Voor het buitengebied zijn in het bestemmingsplan Buitengebied een aantal nuances voor het landschap gemaakt, bedoeld om specifieke karakteristieke landschappen te behouden. De

planlocatie ligt in het zogenoemde hoevenlandschap. Om de kenmerken van het hoevenlandschap te beschermen gelden in dit gebied de volgende aanvullende beleidslijnen:

- Behoud van het reliëf in het landschap (bolle weide- en akkercomplexen);
- Behoud en herstel van bestaande structuur in het landschap gevormd door de wegen en beplantingsstructuur.

De nieuwe landschappelijke invulling van het plangebied is er op geënt aan te sluiten op de karakteristieken van het aanwezige landschap. Het perceel maakt niet direct deel uit van een open en bol akker- en weidecomplex. Waardoor het behoud van het reliëf hier niet nadrukkelijk speelt. De lijnstructuren in het landschap wordt versterkt door het aanbrengen van hagen en singels van hoog opgaande beplanting. Binnenin is het perceel relatief open met verspreid staande bomen, ruig grasland en kruidenrijke zoomen. De beslotenheid komt zo nog meer tot uiting en ook de achterliggende bolle akker wordt zo geaccentueerd.

Het reliëf verandert alleen door het vergraven van de grond bij de aanwezige sloot ten behoeve van de waterberging. Daarmee wordt extra ruimte voor waterberging gecreëerd in een gebied dat is aangewezen als zoekgebied voor regionale waterberging (Verordening Ruimte).

Het plangebied wordt ingericht conform onderstaand inrichtingsplan.



Afbeelding 5 Inrichtingsplan

Op het 'huisperceel' waar de beoogde bouwontwikkeling plaatsvindt wordt voorzien in groene randen met hoog opgaande beplanting. Verder worden elementen aangebracht passend bij de stijl van een boerenerf, zoals haagbeplanting en een fruitboomgaard.

De zone buiten de te bebouwen kavels krijgt een nog sterker natuurlijk karakter. Een grote retentievijver vormt hierin een belangrijk element. Deze vijver dient als infiltratie en waterbuffer voor zowel het plangebied en als de kern Gilze en staat in verbinding met het aanwezige slotenpatroon. De sloot die aan de zuidelijke rand van het plangebied loopt wordt vergraven. Daarnaast worden landschapselementen aangebracht in de vorm van struweelhagen, elzensingels, enkele bomengroepen en een amfibieënpool. De gronden worden verder ingericht als kruidenrijke zoom, waarbij langs de waterloop/sloot een gemaaid pad.

Een verdere uitwerking van de aan te brengen beplanting is opgenomen in het bij dit bestemmingsplan behorende beplantingsplan.

De in te brengen kosten bestaan uit de aanleg en het onderhoud, maar ook uit de waardevermindering van de grond die ontstaat. In onderstaande tabellen zijn de kosten inzichtelijk gemaakt.

Grondwerk (Ontgraven retentievijver, graven sloten, verschralen/afplaggen t.b.v. kruidenrijke zoom, afvoeren grond en plaggen en ontgraven amfibieënpool)		€38.417,50
Aanbrengen beplanting (Beplantingen, boompalen en boombanden en bodemverbetering)		€20.670,-
Kruidenrijke zoom + gemaaid pad		€1.431,00
Waardevermindering agrarisch bouwvlak (€25,-) naar natuur/groen (€1,-), 1.300 m ²	24,00 per m ²	€31.200,-
Waardevermindering agrarisch (€5,-) naar natuur (€1,-), 4.218 m ²	4,00 per m ²	€16.872,-
Beheer en onderhoud voor een periode van 10 jaar (snoeien bomen/hagen/singels, onderhoud water en sloten, onderhoud weide, watergeven beplantingen)	1 ^e 5 jaar: €39.930,- 2 ^e 5 jaar: €16.333,-	€56.263,-
Totaal		€164.853,50

Daarnaast zijn de plan- en begeleidingskosten eenmalig opgenomen en deze bedragen €10.000,-.

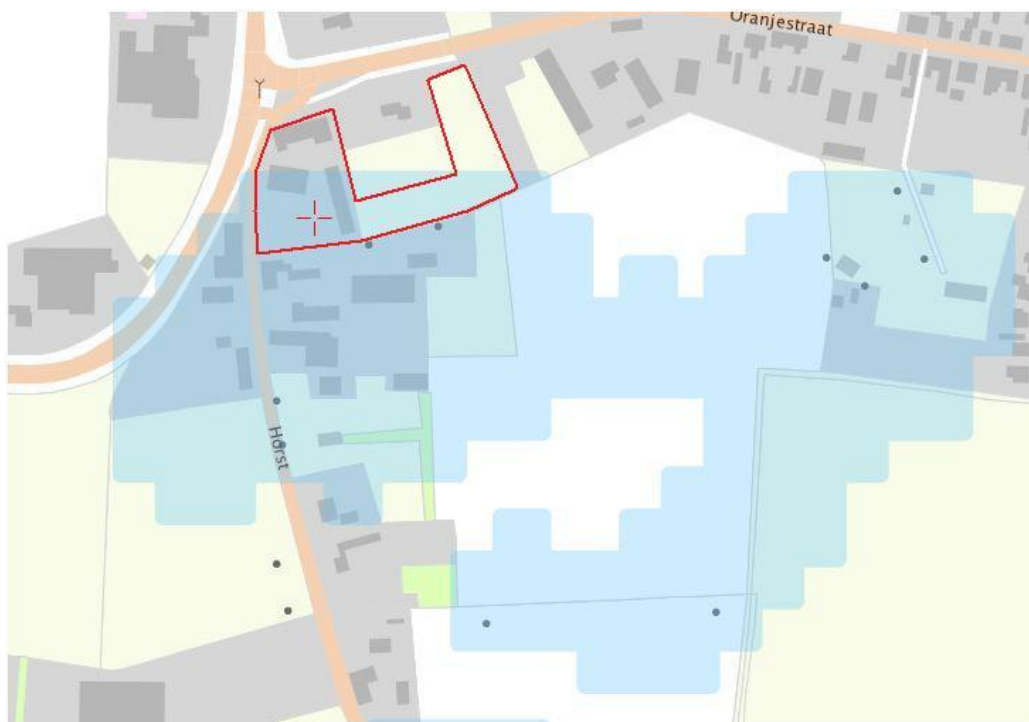
Conclusie

Met de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en de beoogde toevoeging van natuur- en landschapselementen wordt een kwaliteitsverbetering aan het plangebied toegebracht. In totaal wordt een investering geleverd van (€23.375,00 + €164.853,50 + €10.000,00 =) €198.228,50. In overleg met de provincie is gedurende het proces gesproken over een investering van zeker rond de twee ton. Aan deze gewenst kwaliteitsimpuls wordt met de vorenstaande investering voldaan.

Middels bovenstaande berekening en de extra bijdrage is aangetoond dat voldaan wordt aan de vereisten uit de Verordening ruimte. Deze kwaliteitsverbetering, in deze de sloop van voormalige bedrijfsbebouwing, herstel en renovatie van cultuurhistorische bebouwing en het aanleggen van landschapselementen, is middels een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer, zeker gesteld. Het waarborgen van de ruimtelijke kwaliteit op grond van artikel 3.2 van de Verordening ruimte is in de regels van het bestemmingsplan 'Horst 62 Gilze' eveneens verankerd.

Reserveringsgebied waterberging

Met de reserveringsgebieden waterberging wordt bedoeld op gebieden die, op basis van een inventarisatie door de waterschappen tijdens de totstandkoming van de reconstructieplannen, zijn vastgelegd omdat deze in de toekomst noodzakelijk kunnen zijn voor waterberging. Ten aanzien van reserveringsgebieden waterberging wordt door middel van de bepaling in artikel 14.1, tweede lid van de Verordening, een afweging mogelijk gemaakt. De toelichting bij het bestemmingsplan vormt de verantwoording voor de gemaakte afweging. Bepaalde activiteiten zijn in dergelijke gebieden niet toegestaan, omdat deze ten koste kunnen gaan van het waterbergend vermogen van een reserveringsgebied.



Afbeelding 6 Uitsnede Verordening Ruimte, reserveringsgebied waterberging

Het reserveringsgebied waterberging ligt gedeeltelijk over de te bebouwen kavels. Het nieuwe ruimtebeslag met bebouwing dat in voorliggend bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, is kleiner dan de (agrarische) bebouwing die op grond van het voorgaande bestemmingsplan mogelijk was. De aangrenzende gronden worden tevens voor natuur ingericht, waarbij mede ten behoeve van het bergen van water, een natuurlijk ingerichte retentievijver wordt aangelegd. Daarmee wordt het bergend vermogen ten opzichte van de huidige situatie vergroot. Met de voorliggende ruimtelijke ontwikkeling wordt het bergend vermogen van het gebied niet aangetast.

Reconstructieplan De Baronie en hoofdstuk 9 van de Verordening Ruimte

Op 1 april 2002 is de Reconstructiewet in werking getreden. Deze wet had als doel de verbetering van de ruimtelijke structuur in gebieden met veel intensieve veehouderijen. Binnen Noord-Brabant zijn zeven reconstructiegebieden aangewezen. Voor elk van deze gebieden is een reconstructieplan opgesteld. De reconstructieplannen zijn inmiddels ingetrokken en op onderdelen vertaald in de Verordening Ruimte.

Voor de landbouw wordt de basis gevormd door het toepassen van een integrale zonering voor de intensieve veehouderij. Dit is het belangrijkste instrument en beoogt de intensieve veehouderij planologisch te reguleren. De integrale zonering onderscheidt landbouwontwikkelingsgebieden, extensiveringsgebieden en verwevingsgebieden.

De voorliggende locatie is gelegen in een extensiveringsgebied. In deze zone hebben intensieve veehouderijen geen duurzaam perspectief. Het centrale doel is hier voornamelijk het terugdringen van de bedrijfstak vanwege de kwetsbaarheid van het gebied of direct aangrenzende gebieden. Dit kan door verplaatsing of beëindiging van desbetreffende bedrijven. Het bedrijf op de projectlocatie is inmiddels beëindigd.

Conclusie

Een agrarische bedrijfslocatie komt te vervallen, wat past binnen de uitgangspunten voor extensiveringsgebieden in het kader van de reconstructie van het landelijk gebied (zie paragraaf

4.3). Met deze herontwikkeling wordt een kwaliteitsimpuls gegeven aan de kernrandzone van Gilze. Daarnaast kan de karakteristieke cultuurhistorische waarde van de locatie behouden blijven.

2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Buitengebied

De Structuurvisie Buitengebied, gebiedsvisie en analyse, van de gemeente Gilze en Rijen is vastgesteld op 24 december 2008. Het beleid uit deze structuurvisie is gericht op twee peilers, namelijk een functionele analyse (het in beeld brengen van (sectorale) kwaliteiten en ontwikkelingen van het plangebied) en een beleidsanalyse (het stellen van kaders voor het beleid). Op basis van deze peilers vindt de belangenafweging plaats om te bekijken welke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Gestreefd wordt naar een vitaal en leefbaar buitengebied, met behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteiten, zoals natuur, landschap, cultuurhistorie.

Voor wonen geldt dat nieuwbouw van burgerwoningen in het buitengebied is uitgesloten. Nieuwe woningen zijn alleen mogelijk in het geval van een extra woning in cultuurhistorische panden of door middel van toepassing van de regeling rood-voor-rood of rood-voor-groen.

Bestemmingsplan Buitengebied

Onderdeel van het gemeentelijk beleid voor het buitengebied is het behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en ensembles. Daarbij gaat het zowel om monumenten als beeldbepalende panden. Het beleid is enerzijds gericht op stimulering en anderzijds op bescherming.

In het bestemmingsplan hebben de cultuurhistorisch waardevolle panden en ensembles een bouwaanduiding 'karakteristiek' gekregen. Ter bescherming van de bebouwing gelden regels die zich richten op een bouwverbod (waarvan ontheffing kan worden verleend) en sloopverbod. Om het behoud te stimuleren zijn er onder meer ontheffingsbepalingen opgenomen ten aanzien van de maximale inhoudsmaat en het splitsen in meerdere eenheden.

Bij het bestemmingsplan is een inventarisatielijst opgenomen van deze cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. De woonboerderij aan de Horst 62 is in deze lijst opgenomen. In paragraaf 3.1 wordt hier gedetailleerder op ingegaan.

Woonvisie 2011-2021

Het woonbeleid van de gemeente Gilze en Rijen is beschreven in deze Woonvisie 2011-2021. Het gaat daarbij om een brede schets van het woonbeleid: de woonvisie gaat in op nieuwbouw, maar ook op de bestaande kernen en de bestaande voorraad. Voor een goed woonklimaat is de kwaliteit hiervan van minstens even groot belang als het bouwen van nieuwe woningen. De woonvisie besteedt aandacht aan groepen met een bijzondere positie of specifieke woonwensen, zoals starters, ouderen en arbeidsmigranten. Tenslotte maakt de woonvisie duidelijk hoe de stap van beleid naar uitvoering wordt gezet.

Voor 2012 en volgende jaren is de navolgende visie op wonen geformuleerd:

Gilze en Rijen wil een vitale gemeente zijn in een groene omgeving met bijzondere aandacht voor jonge huishoudens, die in de gemeente willen blijven wonen of er zich bewust willen vestigen. Ook met bijzondere aandacht voor een goed huisvestingsklimaat voor starters en de groeiende groep ouderen. Het doel is het bieden van voldoende verschillende woonmilieus met daar in bouw- en woontechnisch duurzame woningen in prettige, veilige en goed beheerde woonomgevingen. Deze visie blijft in grote lijnen gehandhaafd. De vitaliteit van de kernen is nog steeds een centraal aandachtspunt van het woonbeleid.

Vanuit de woningmarkt, de bevolkingsontwikkeling en de woningproductie in Gilze en Rijen komt de gemeente tot de volgende kernstrategieën:

- De hoofddoelstelling van het woonbeleid in Gilze en Rijen is de woonwens centraal: het aanbod van woningen en woonmilieus moet zo goed mogelijk aansluiten bij de behoeften van de woonconsument.

- In het woonbeleid wordt zorgvuldig omgegaan met de kracht van Gilze en Rijen het aanbod van dorpse en landelijke woonmilieus in een groene omgeving. De eigen identiteit en de vitaliteit van de vier kernen moet zoveel mogelijk behouden blijven.
- Om de productie te waarborgen moet deze zoveel mogelijk aansluiten op effectieve vraag. In kwalitatief opzicht wordt daarom uitgegaan van de uitkomsten van het woonbehoefteonderzoek.
- Samenwerking met de woningcorporatie is van belang om het aandeel bereikbare/goedkope en betaalbare/ middeldure woningen in het woningaanbod te waarborgen. Bij deze samenwerking speelt het bevorderen van de doorstroming vanuit de huur- naar de koopsector en de verkoop van bestaande huurwoningen een belangrijke rol.

In het woonbehoefteonderzoek is op basis van de enquête en een aanname voor het aantal vestigers in de gemeente een confrontatie gemaakt van woningvraag en woningaanbod. De omvang van de woningvraag (2.126 woningen) en het woningaanbod (1.170 woningen) resulteert in een statistisch berekend woningtekort van 956 woningen. De grootste tekorten zijn er in Rijen waar behoefte is aan zo'n 700 woningen.

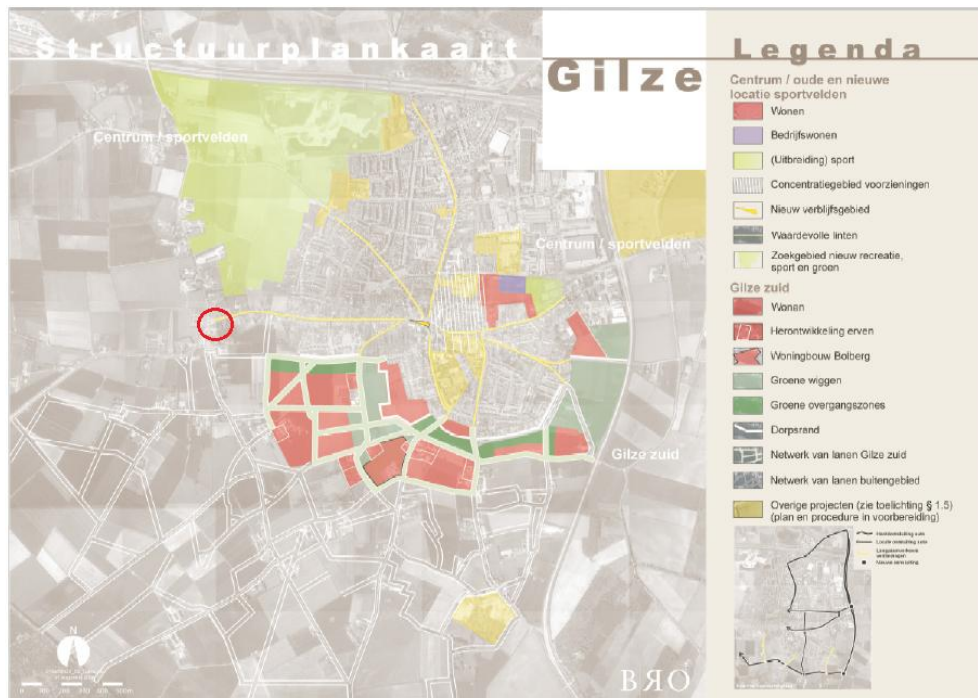
De regionale woningbouwafspraken zijn vastgelegd in een brief van de provincie Noord-Brabant aan de regio van 10 februari 2010 en geactualiseerd (9 december 2010). Gilze en Rijen mag in deze periode na verrekening van de productie van 83 woningen tot 1-1-2011 1.517 woningen aan de voorraad toevoegen (152 woningen per jaar).

Het kwalitatieve programma moet op een aantal onderdelen worden bijgestuurd. Gewenst is een accentverschuiving van bereikbare/goedkope naar betaalbare/middeldure en dure huur en van dure koop naar bereikbare/goedkope koop. De nagestreefde verdeling is vastgelegd in een referentieprogramma. Het streven is 65% van de woningproductie in grondgebonden woningen te realiseren. Het woonbehoefteonderzoek laat zien dat er vraag is naar appartementen. Bij plannen voor appartementen moet zorgvuldig naar de kwaliteit van het project en de geschiktheid van de locatie worden gekeken. Per locatie kan van het referentieprogramma worden afgeweken afhankelijk van de marktkansen van de locatie en de locatiespecifieke kwaliteiten. Op het niveau van het totale programma wordt wel een verdeling overeenkomstig het referentieprogramma nagestreefd.

De woningen op de voorliggende planlocatie zijn grondgebonden in de middeldure/dure sector. Gelet op de specifieke locatie is het niet reëel hier een ander woningtype en –klasse te realiseren. Er is ruimte in het programma om nieuwbouw te realiseren via kleinere projecten (30 tot 40 woningen) of individuele kavels waardoor eenvormigheid wordt voorkomen en de karakteristieke kleinschalige dorpsstructuur gehandhaafd blijft. De voorliggende ontwikkeling past binnen de beschreven uitgangspunten van de woonvisie.

Structuurplan Gilze

De gemeente Gilze en Rijen heeft begin 2006 de structuurplannen Gilze en Rijen opgesteld. In de structuurplannen wordt de visie verwoord voor toekomstige ontwikkelingen binnen het grondgebied in onze gemeente. De plannen zien met name op de kern zelf en op het aangrenzende gebied Gilze Zuid. Voor de overige gebieden rondom Gilze biedt het structuurplan geen aanknopingspunten, in ieder geval niet voor onderhavige planlocatie.



Afbeelding 7 Structuurplan Gilze

Landschapsonwikkelingsplan

Met het landschapsonwikkelingsplan geeft de gemeente een visie op de gewenste landschapsonwikkeling in de gemeente. De basis is een compacte gebiedsanalyse die doorwerkt naar een gebiedsvisie. Het plan geeft een visie op de gewenste en ongewenste ontwikkelingen. Op basis van de landschapvisie is vervolgens een uitvoeringsprogramma opgesteld, waarmee het beoogde streefbeeld kan worden bereikt.

Er zijn twee ruimtelijke modellen uitgewerkt, waarmee onderscheid wordt gemaakt tussen de traditionele gebruikers in het buitengebied (model 'groene krachten') en de nieuwe gebruikers (model 'gastvrij buitengebied'). Bij het model 'gastvrij buitengebied' is er onder meer aandacht voor functieverandering naar wonen en werken op vrijkomende (agrarische) locaties.

De planlocatie is gelegen in een coulissenlandschap, het kleinschalig agrarisch gebied. In alle coulisselandschappen blijft een evenwichtige ruimtelijke structuur behouden met agrarische gebruiksruimte omgeven door structuurrijke en aaneengesloten beplantingselementen buiten de percelen (langs wegen, perceelsranden etc.). Het accent ligt op het behoud van ruimte voor kwaliteitsteelt akker- en tuinbouw, het versterken van het raster van (laan-) beplantingen en tevens is er ruimte voor functieverandering en recreatie.

Ontwikkelingsvisie Molenschot 'Nieuwe erven'

De gemeente heeft gesteld dat de voorliggende ontwikkeling plaats kan vinden in het kader van de boerenervgedachte die tot uiting komt in de ontwikkelingsvisie Molenschot 'Nieuwe erven'. Met deze ontwikkelingsvisie wordt een ruimtelijk kader geboden voor de realisatie van woningbouw voor de kern Molenschot. Dit voldoet enerzijds aan de milieukundige randvoorwaarden en anderzijds aan de landschappelijke randvoorwaarden.

Aan de hand van een analyse van de kavelmaten, bebouwing en verschaling van het landschap komt de visie tot een aantal stedenbouwkundige en landschappelijke spelregels voor de inrichting van de kavels en te realiseren bebouwing.

Welstandtoezicht Gilze Rijen

De gemeente Gilze en Rijen hanteert sinds 1 januari 2011 een welstandtoezichtbeleid voor zijn gehele grondgebied. Dit beleid is verbeeld op een ambitiekaart waarop het gehele grondgebied is verdeeld in groen, gele en rode gebieden. Voor de groene gebieden geldt geen voorafgaand

toezicht, alleen nog een ‘vangnetregeling’ achteraf voor bijzondere gevallen. Voor de gele gebieden geldt een beperkt aantal algemene voorschriften en wordt het welstandsadvies gevraagd aan een stadsbouwmeester. Voor de rode gebieden geldt de Welstandsnota Gilze en Rijen en wordt het welstandsadvies gevraagd aan de commissie van Welstand en Monumenten.

De voorliggende planlocatie ligt in een rood gebied, waardoor de welstandsnota van toepassing is.

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.

De gebiedscriteria zijn gekoppeld aan specifieke gebiedseigen kenmerken en eigenschappen. De planlocatie en de directe omgeving hebben sterke overeenkomsten met de naastgelegen twee buurtschappen (De Horst en De Biestraat). Maar in de welstandsnota is dit niet als zodanig aangemerkt. Voor de planlocatie gelden de gebiedscriteria voor ‘open agrarisch gebied’. Dit valt onder de bijzondere welstandsgebieden die om een zorgvuldige afstemming vragen van nieuwe bouwkundige ingrepen.

Kenmerkend is de grote mate van openheid en vele vergezichten. Het landschap heeft een kleinschalig karakter, het verkavelingspatroon is blokvormig en wordt doorsneden door kleine landwegen begeleid door bomenrijen en regelmatig opgaande begroeiingen in de vorm van houtwallen. Het bebouwingspatroon van vrijstaande (historische) boerderijen en woningen is hier duidelijk versnipperd. Het grootste gedeelte van de bebouwing is geclusterd in buurtschappen. De positionering en oriëntatie van de bebouwing is gerelateerd aan de weg of kavelrichting en wordt veelal omgeven door opgaande erfbeplanting.

De specifieke welstandscriteria die bij dit gebied horen zijn onder meer:

- Behouden van en positionering afgestemd op het ensemble van bebouwingselementen waartoe het bouwwerk behoort;
- Interpretieren van de maat en schaal evenals de dakvorm en –richting van de bebouwing aan het ensemble van bebouwingselementen waartoe het bouwwerk behoort.
- Woonbebouwing uitvoeren in aardkleurig metselwerk met een dakvlak van rode of donkere dakpannen.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de structuurvisie voor het buitengebied en de woonvisie. Daarnaast wordt met het plan rekening gehouden met de voorwaarden uit welstand en het landschapsontwikkelingsplan.

3. BESTAANDE SITUATIE

3.1 Ruimtelijke structuur

Historie

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, Vossenbergh, Berkeind, Wijkevoort en Nerhoven.

Ruimtelijke structuur en cultuurhistorie

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 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.

In het bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Gilze-Rijen is het onderhavige perceel aangewezen als 'karakteristiek' vanwege de cultuurhistorische waardevolle en beeldbepalende bebouwing. Het betreft met name de bestaande woonboerderij.

Het bouwjaar en de architect van de boerderijwoning zijn niet bekend, maar uit het gemeentelijk archief blijkt dat de woning in 1929 is verbouwd. In 2000 is de boerderijwoning vergroot.

Het gehele ensemble heeft een monumentale uitstraling, maar is door de vele wijzigingen in de architectuur van beperkte monumentale en cultuurhistorische waarde. Doordat de boerderijwoning in de lengterichting parallel aan de Oranjestraat is gesitueerd, vormt het wel een karakteristieke markering aan het kruispunt van wegen en is het door de vormgeving (karakteristieke dakopbouw met gemetselde balustrade tussen halfsteens uitgemetselde penanten) wel beeldbepalend.

In dit bestemmingsplan is voor de bestaande woonboerderij een aanduiding karakteristiek opgenomen en zijn er regels gesteld ter borging van het behoud van voornoemde karakteristiek.

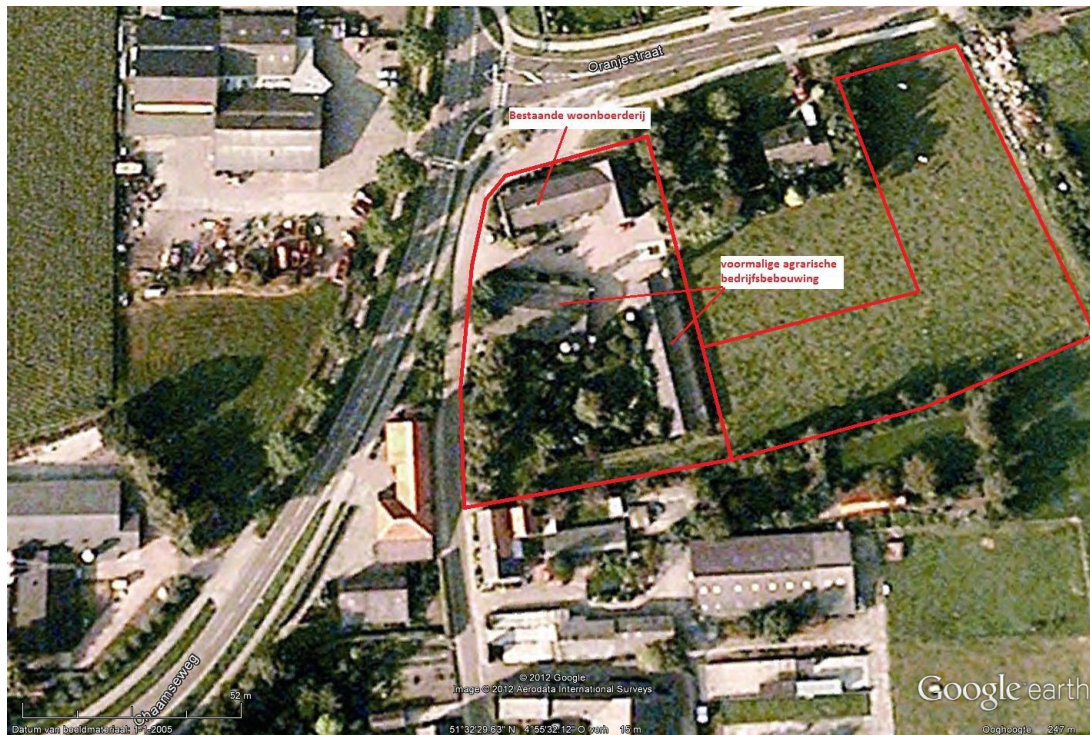
In paragraaf 5.10 is ingegaan op het aspect archeologie en de archeologische waarden in het plangebied en de omgeving.

Projectlocatie Horst 62

Op het perceel Horst 62 bevindt zich een voormalige varkenshouderij. De bebouwing op het perceel bestaat uit een grote woonboerderij, twee stallen en een voedersilo.

Het zuidelijke deel van het perceel is grotendeel onverhard en bestaat veelal uit groen in de vorm van bomen, bosschages, heggen en gras.

De naastgelegen gronden, ten oosten van het agrarisch bedrijf, bestaan uit agrarisch grasland. Hier vindt geen intensief gebruik plaats.



Afbeelding 8 bestaande situatie Horst 62

3.2 Ontsluiting

De inrit is gelegen aan de Horst en ontsluit het erf vanaf een soort boerenerf tussen de bebouwing. Direct ten noorden van de kavel komt de Horst uit op de Oranjestraat, van waaruit de Chaamseweg en de kern Gilze bereikbaar zijn.

4. UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN

4.1 Programmatistische randvoorwaarden

De ontwikkeling betreft het beëindigen van het agrarische bedrijf in combinatie met sloop van de voormalige bedrijfsbebouwing en het toevoegen van 2 woningen en het splitsen van de bestaande woonboerderij.

4.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten

De gemeente heeft een aantal ruimtelijke, stedenbouwkundige en landschappelijke randvoorwaarden gesteld voor de voorgenomen planontwikkeling.

De gemeente heeft gevraagd met de ontwikkeling van het erf aan te sluiten op de ontwikkelingsvisie 'Nieuwe erven Molenschot'. De visie richt zich op de boerenerv gedachte. De nieuwe woningen en het vrijstaande bijgebouw 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.

De collectieve openbare ruimte is voor het grootste deel verhard en voor het overige mogelijk van beplanting voorzien. Vanaf deze ruimte is er een goede, centrale ontsluiting die één gezamenlijke in- en uitrit vormt voor de drie nieuwe woningen. De ruimte voorziet tevens in minimaal 6 parkeerplaatsen. De erfafscheidingen aan de openbare ruimte mogen niet hoger zijn dan 1 meter.

Het erf dient omzoomd te worden met een houtwal en groene kaders, waarin op strategische plaatsen "vensters" (open) en transparante zones (wel bomen, geen struiken) worden aangebracht. Vanuit het landschap is het erf een groen cluster, waar tussendoor de woningen hier en daar zichtbaar zijn. Het aanwezige groen (bomenbestand) wordt zoveel mogelijk behouden en versterkt door de aanleg van bijvoorbeeld een boerentuin of boomgaard.

De vrijstaande woningen worden in een veldschuur-stijl uitgevoerd met een grote rietgedekte kap. De nokhoogte bedraagt maximaal 11 meter. De goot ligt in verhouding daarmee laag, op 3 meter. De inhoud van de woningen bedraagt tussen 650 en 750 kubieke meter. Grote dakkapellen en aan- en uitbouwen zijn niet toegestaan.

De nieuwe schuur wordt aan de wegzijde (Horst) van het perceel geplaatst. De schuur krijgt een maximale omvang van 200 vierkante meter. De goothoogte zal 3 meter bedragen en de nokhoogte 5,5 meter. De kap loopt in de lengterichting met het gebouw en wordt uitgevoerd in pannen. De gebouwen worden allen voorzien van een kap, eventueel asymmetrisch. Aan de kapconstructie wordt een hellingshoek toegekend (een lessenaarsdak is niet toegestaan).

5. MILIEUGEGEVENS EN -ONDERZOEK

5.1 Relatie met de Wet geluidhinder

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

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

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

De planlocatie is gelegen binnen de geluidzones van de Chaamseweg, Biestraat, Oranjestraat en Horst. Een akoestisch onderzoek is daarom noodzakelijk.

Onderzoek

Door K+ Adviesgroep bv is een akoestisch onderzoek¹ uitgevoerd naar de geluidsbelasting van het wegverkeer op de voorgenomen planontwikkeling.

De resultaten van het onderzoek laten zien dat voor bij alle voornoemde wegen op verschillende waarneempunten de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De hogere geluidsbelasting varieert:

- Chaamseweg: 49 dB;
- Biestraat: 50 dB;
- Horst: 53 dB;
- Oranjestraat 54 dB.

De maximale ontheffingswaarde voor (vervangende) nieuwbouw van 58 dB (buitenstedelijk) wordt echter in geen geval overschreden.

Maatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting tot de voorkeursgrenswaarde, stuiten op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard. Het verlenen van hogere grenswaarden is hierdoor gerechtvaardigd. Om de hogere geluidbelasting toe te laten zal door de gemeente een besluit moeten worden genomen tot vaststelling van hogere waarden voor de woningen. Deze hogere grenswaarde wordt tegelijkertijd met het bestemmingsplan vastgesteld.

¹ K+ Adviesgroep bv, akoestisch onderzoek bouwplan Horst 62 te Gilze, 3 april 2012, M12 006 401

Conclusie

Door een hogere waarde voor geluid vast te stellen zijn er vanuit het aspect geluid geen belemmeringen voor de planontwikkeling. De aanvraag voor een hogere waarde is ingediend op PM.

5.2 Luchtkwaliteit

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

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

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

Het onderhavige planvoornemen betreft 4 woningen, waarvan één bestaand. Dit aantal ligt daarmee onder de grens van 500 woningen die in de lijst van categorieën van gevallen is opgenomen. Het plan draagt dan ook 'niet in betekende mate' bij aan de luchtkwaliteit. Een aanvullend onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

5.3 Bodem- en grondwateronderzoek

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 (bestemmings)wijziging te beoordelen. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of een herinrichting mogelijk is moet ten minste een verkennend bodemonderzoek worden verricht.

Onderzoek

In maart 2012 heeft Aeres Milieu B.V. een verkennend bodemonderzoek² uitgevoerd op de locatie gelegen aan de Horst 62 in Gilze. Gebaseerd op de verzamelde gegevens uit het vooronderzoek is de onderzoekslocatie als “onverdacht” beschouwd.

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond plaatselijk licht verontreinigd is met Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen (PAK 10-VROM) en Polychloorbifenylen (PCB). In de ondergrond zijn geen van de onderzochte componenten gemeten in een gehalte verhoogd ten opzichte van de (berekende) achtergrondwaarde. Het freatisch grondwater is licht verontreinigd met barium en xylenen. 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 planontwikkeling.

De aangetroffen lichte verontreinigingen in de bovengrond 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.

Conclusie

De bodemkwaliteit vormt geen belemmeringen voor de functiewijziging naar en ontwikkelingen van woningen op de planlocatie.

5.4 Waterparagraaf

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.

Nationaal Waterplan

Het nationaal waterbeleid voor de komende jaren is in 2009 vastgesteld in het Nationaal Waterplan door het kabinet. Het Rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie om de komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening. Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op de korte en de lange termijn.

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

Provinciaal Waterplan (Provincie Noord-Brabant)

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

² Aeres Milieu, Verkennend bodemonderzoek Horst 62 in Gilze, 28 maart 2012, AM12005

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

Waterbeheerplan (waterschap Brabantse Delta)

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

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

Beleidsregel hydraulische randvoorwaarden (waterschap Brabantse Delta)

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

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

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

VGRP gemeente Gilze en Rijen

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

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

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

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. In het waterhuishoudkundig onderzoek(en), uitgevoerd door Aeres Milieu B.V.³, is aandacht besteed aan de huidige bodemkundige en (geo)hydrologische situatie, de gehanteerde uitgangspunten en randvoorwaarden, en de mogelijkheden om (afgekoppelde) neerslag in de toekomstige situatie te bergen en te infiltreren.

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

Volgens gegevens uit “Data en Informatie van de Nederlandse Ondergrond (DINO)” en een grondwaterstandmeting tijdens de veldinspectie (in aanwezige peilbuis t.b.v. een verkennend bodemonderzoek door Aeres Milieu d.d. 19 maart 2012) blijkt dat het grondwaterpeil binnen het plangebied zich op ongeveer 1,5 meter onder maaiveld bevindt. De stroming van het freatische grondwater ter plaatse is noordnoordwestelijk gericht.

De kwaliteit van het grondwater binnen het plangebied is onderzocht (zie verkennend bodemonderzoek Horst 62, Gilze; AM12005; d.d. maart 2012 door Aeres Milieu). Het grondwater blijkt licht verontreinigd met barium en xylenen. Voor zover bekend bevindt zich in de directe omgeving van het plangebied geen geval van een ernstige grondwaterverontreiniging. De milieuhygiënische conditie van het grondwater vormt, voor zover bekend, op dit moment geen belemmering voor de realisatie van het voorgenomen plan.

Het plangebied bevindt zich niet binnen de grenzen van een attentie- en beschermingsgebied behorend bij een waterwingebied. Op het plangebied bevindt zich een vergunde grondwateronttrekkingsput (de heer J.B. van Hoek, t.b.v. berekening, capaciteit 100m³/uur).

In de toekomst zullen ter plaatse geen industriële of andere milieubelastende activiteiten worden ontplooid. De dreiging van een eventuele grondwaterverontreiniging zal daarom minimaal zijn.

De nieuwe woningen worden, zover bekend, niet onderkelderd of van een kruipruimte worden voorzien. Dit hangt af van de initiatiefnemer. Indien een kelder gerealiseerd wordt, dient deze waterdicht te zijn om zeker geen grondwateroverlast te hebben bij hoge grondwaterstanden.

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.

Voor het goed functioneren van een ondergrondse infiltratievoorziening(en) moet de GHG binnen het plangebied niet hoger zijn dan 1,2 m–mv. Hieraan kan binnen het plangebied niet voldaan

³ Aeres Milieu, Waterparagraaf plangebied Horst 62 Gilze, 29 maart 2012, AM12005a

worden. Het inrichten van een bovengrondse infiltratievoorziening is wel realiseerbaar. Een eventuele bergings- en infiltratievoorziening dient voldoende groot te worden gedimensioneerd, omdat de diepere ondergrond slecht doorlatend is en de exacte infiltratiesnelheid ter plaatse (nog) niet bekend is.

Hemelwater

In de huidige situatie wordt neerslag die op het plangebied valt, via inzijging, afstroming naar lagere terreindelen en/of de nabijgelegen weg, en via verdamping afgevoerd. Het water stroomt af naar de sloten rondom het plangebied. De afvoer van neerslag, afkomstig van de huidige daken, verloopt op traditionele wijze door afstroom op het erf en (gedeeltelijke) lozing op het rioolstelsel.

Afvalwater

Het afvalwater van de bestaande woning (Horst 62) is aangesloten op een drukrioleringsstelsel met een pompput nabij de Oranjestraat nr. 139. Dit stelsel is via rioolgema(a)l(en) aangesloten op de RWZI (RioolWaterZuiveringsInstallatie) 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 (m²)	Toekomstige situatie (m²)
Totaal oppervlakte plangebied, circa	2.890	2.890
Dak oppervlakte, circa	750	560
Verharde oppervlakte (erf, parkeren), circa	175	570
Onverharde oppervlakte, circa	1.965	1.760

Uit de tabel is af te leiden dat het dakoppervlak binnen het plangebied met circa 190 m² afneemt. Bij het overig verhard oppervlak is geen terrasoppervlak verrekend. De erfverharding wordt ongeveer 570 m² groot. In totaal komt er 205 m² verhard oppervlak bij. De bestaande bebouwing en oprit (huisnummer 62) blijven, zover bekend, behouden en zijn derhalve niet meegenomen bij deze waterparagraaf. De hoeveelheid afstromend hemelwater op de bestaande oppervlakken naar het rioolstelsel zal nagenoeg gelijk blijven.

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. Door ter plaatse het hemelwater van het nieuwbouwplan te bergen in een voldoende grootte bergings- en infiltratievoorziening, wordt de uitbreiding hydrologisch gezien positief ontwikkeld.

Ten behoeve van het huishoudelijke afvalwater dient een afzonderlijke leiding aangelegd te worden voor de toekomstige ontwikkeling. De (vrijval)leiding van het DWA moet voldoende verloop te hebben om aan te sluiten op het pompstation. Door de uitbreiding met 3 woningen wordt er meer afvalwater op het huidig drukrioolstelsel aangesloten. Hiertoe dient een berekening plaats te vinden om te bepalen of de capaciteit van het drukrioolstelsel voldoende is of deze verhoogd dient te worden. Het DWA-stelsel wordt nader gedimensioneerd in een rioleringsplan.

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 nieuwbouw 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 voor deze kleine toename aan verhard oppervlak (kleiner dan 2.000 m²).

Voor het verhard oppervlak van 1.130 m² binnen het studiegebied is voor een bui van 40 mm circa 45 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 herhalingsdij 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 in combinatie met de zuidelijke greppel kan aan de noodzakelijke berging voldaan worden. Deze greppels staan vervolgens weer in verbinding met de te realiseren retentievijver/oppervlaktewater op de aangrenzende gronden (zie inrichtingsplan). De bestaande greppel wordt daar op een natuurlijke wijze verbreed. Op de voorziening dient een noodoverloop (max. 1,67 l/s/ha) te worden geïnstalleerd. De afgekoppelde afstromende neerslag van de nieuwe daken kan rechtstreeks via (mol)goten, lijnafwatering of verlaagde banden in de tuin op de bodem van de aangelegde voorziening stromen om zo in de bodem te infiltreren.

Het opvangen hemelwater van de overige verhardingen dient best zuiverende stap te ondergaan (b.v. zandfilter of lavakoffer) alvorens te infiltreren en/of af te vloeien naar een voorziening, om zo eventuele verontreinigingen te vermijden.

Op de afgekoppelde “buitenverhardingen” mogen geen handelingen worden uitgevoerd die vervuiling van het oppervlak veroorzaken. Wil men toch buitenactiviteiten verrichten waarbij vervuiling van verhard oppervlak ontstaat b.v. het reinigen van voertuigen of het schoonmaken van onderdelen, dan moet het gedeelte waar deze activiteit(en) plaatsvindt voorzien worden van de juiste bodembeschermende maatregelen (Nederlandse Richtlijn voor Bodembescherming). Dit betekent dat het vrijkomende afvalwater al dan niet via een olie/benzine-afscheider of andere noodzakelijke (reiniging)voorziening naar het afvalwaterriool moet worden getransporteerd of geloosd, en niet in de bodem mag worden geïnfiltreerd of op oppervlaktewater worden geloosd.

Het is onwenselijk chemische bestrijdingsmiddelen toe te passen of agressieve reinigingsmiddelen te gebruiken op de verharde oppervlakken. Verder dienen bestrijdingen tegen gladheid of sneeuwval door middel van zout en dergelijke gladheidbestrijdingsmiddelen op de bestrating(en) e.d. beperkt worden.

Conclusie

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

5.5 Flora en fauna

Flora- en faunawet

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

Algemene Maatregel van Bestuur

De Minister van Landbouw, Natuur en Visserij heeft door een Algemene Maatregel van Bestuur de regelgeving rond de Flora en faunawet aangepast, zodat de werking van de wet eenvoudiger wordt.

Het belangrijkste gevolg is dat de procedures bij ruimtelijke ingrepen en bij bestendig gebruik en beheer aanzienlijk eenvoudiger worden. Voor de meest algemene soorten is er een vrijstelling van de verbodsbepalingen gekomen. De interpretatie van een aantal artikelen is, mede vanwege het ontbreken van Jurisprudentie, nog niet op alle onderdelen geheel helder.

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

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

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

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

Natura 2000

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

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

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

Natuurbeschermingswet

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

Nederland. De beschermde gebieden die onder Natura 2000 zijn aangewezen vallen onder de Natuurbeschermingswet.

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

Onderzoek

Door Aeres Milieu is in het gebied een Quickscan Flora en Fauna⁴ uitgevoerd. De resultaten van de onderzoeken zijn hieronder weergegeven.

Resultaat beleidsinventarisatie

Het plangebied bevindt zich op circa 850 meter afstand van de dichtstbijzijnde EHS (Ecologische Hoofdstructuur). 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.

Resultaat veldinventarisatie

Zoogdieren

In het plangebied zijn geen holle bomen aanwezig. De te slopen gebouwen zijn niet geschikt om als vleermuizenverblijf te kunnen dienen. Het is mogelijk dat de bomen in het plangebied deel uitmaken van een vaste vliegroute van vleermuizen. Omdat vaste vliegroutes in het kader van de flora- en faunawet als een vaste rust- en verblijfplaats worden gezien, is een aantal vleermuissoorten hieronder benoemd. Sporen, wissels, uitwerpselen etc. van andere zoogdieren, die behoren tot de categorieën ‘streng beschermde soorten’ of ‘overige soorten’ zijn tijdens het veldbezoek niet aangetroffen.

Zoogdieren die (mogelijk) een vaste rust- en verblijfplaats in het plangebied hebben zijn de veldmuis, mol, aardmuis, haas, gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger.

Vogels

Tijdens het veldbezoek werden in en rond het plangebied geen vogels waargenomen. In het plangebied bevindt zich een steenuilennestkast. Deze kast is geïnspecteerd, en braakballen, prooi-resten etc. van steenuil waren daarin afwezig, evenals in de te slopen gebouwen. De daken van de te slopen gebouwen zijn grotendeels ongeschikt voor gebouwbewonende vogels, een uitzondering geldt voor de ruimten waar direct onder het dak een gladde plafondplaat is bevestigd. Tijdens het veldbezoek bleek echter dat ook hier geen nesten, braakballen etc. in aanwezig zijn. Vogels waarvan Dienst Regelingen (2009b) het nest jaarrond als een vaste rust- en verblijfplaats beschouwt, broeden niet in het plangebied of haar directe omgeving. Vogelsoorten waarvan Dienst regelingen (2009b) een omgevingsscan wenst (zoals de pimpelmees), broeden mogelijk wel in het plangebied; tegen één van de te slopen varkensstallen bevinden zich 4 mezenkasten. Het is verder mogelijk dat er tijdens het broedseizoen in de opgaande tuinvegetatie algemeen voorkomende vogels (zoals de merel) broeden.

Planten

In het plangebied werden alleen algemeen voorkomende plantensoorten waargenomen. Er zijn geen beschermde plantensoorten waargenomen en de biotoop is daarvoor ook niet geschikt.

Overige beschermde soorten

Voor reptielen zijn de biotopen in het plangebied ongeschikt. In het plangebied is een tuinvijver, die mogelijk dienst doet als voortplantingswater van algemene amfibieënsoorten. Ook kan de tuin als

⁴ Aeres Milieu, Flora- en faunaquickscan Horst 62 in Gilze, 14 maart 2012, AM12005

landhabitat voor algemeen voorkomende amfibieën dienen (middelste groene kikker, gewone pad, bruine kikker).

Effecten ingreep

Door de voorgenomen woningbouwontwikkeling zal het foerageergebied van enkele algemeen voorkomende beschermde zoogdieren zal tijdelijk (deels) verdwijnen. Holen en individuen van algemeen voorkomende zoogdieren en amfibieën zullen hierbij mogelijk worden verstoord of verdwijnen. Voor al deze soorten biedt de directe omgeving van het plangebied voldoende andere habitats.

Om te voorkomen dat er eieren en larven van algemeen voorkomende amfibieën worden vernietigd, dient de tuinvijver buiten de voortplantingsperiode van de gewone pad, bruine kikker en middelste groene kikker te worden gedempt, dus buiten de periode 15 februari – 31 mei.

Door de vegetatie buiten het broedseizoen van de meeste vogelsoorten te verwijderen (dus buiten de periode 15 maart – 15 juli) wordt schade aan vogels, hun eieren en nesten voorkomen. Doordat de eigenaar de vier mezenkasten buiten het broedseizoen naar zijn eigen erf (Horst 62) zal verplaatsen, blijft er voldoende nestgelegenheid voor omgevingsscaansoorten als de pimpelmees nabij het plangebied aanwezig. De eigenaar zal de (door hem zelf vervaardigde) steenuilennestkast echter verplaatsen naar een nabijgelegen locatie. Voor de steenuil gaat dus geen potentiële broedlocatie verloren.

Ter plaatse van de nieuwe woningen en het bijgebouw zullen de bomen en struiken in eerste instantie worden gekapt, daar waar dit nodig is om de gebouwen daadwerkelijk te realiseren. De overige groenstructuren worden behouden. Hierdoor zal een mogelijk aanwezige vliegroute van vleermuizen tijdelijk worden onderbroken. Doordat er nieuwe tuinen met bomen worden aangelegd, wordt de mogelijk aanwezige vaste vliegroute hersteld.

Effecten op EHS en Natura 2000 worden door de relatief grote afstand en schaal van de ontwikkeling niet verwacht.

Natuur- en landschapsontwikkeling

De agrarische gronden die worden omgevormd tot natuur- en landschapselementen bieden na gereedkoming een grotere en verbeterde habitat voor meerdere soorten. Er wordt nagenoeg geen vegetatie verwijderd, behalve dat de gronden zullen worden bewerkt ten behoeve van het toevoegen van vegetatie. De natuur- en landschapselementen sluiten aan op de reeds aanwezige elementen en versterken en breiden de aanwezige habitats uit.

Nader onderzoek is om deze reden op dit moment niet noodzakelijk geacht. Wanneer ten tijde van de werkzaamheden soorten worden aangetroffen, zullen deze worden gevangen en verplaatst of later terug geplaatst. De werkzaamheden zullen buiten het broedseizoen van 15 maart tot 15 juli plaatsvinden. Bij het vergraven van de watergangen dient rekening te worden gehouden met het schade brengen aan amfibieëneieren en –larven, de werkzaamheden dienen buiten de periode van 15 februari – 31 mei plaats te vinden.

Daarnaast geldt vanuit de Flora- en faunawet de ‘algemene zorgplicht’ die van toepassing is op beschermde soorten uit de categorie ‘algemene soorten’. Beschermde diersoorten (ook die van de categorie ‘algemene soorten’) die tijdens het verwijderen van vegetatie en het vergraven van grond worden aangetroffen, moeten direct worden gevangen en na afloop van de werkzaamheden in hetzelfde of aangrenzende gebied worden vrijgelaten.

Conclusie

Vanuit wet- en regelgeving zijn er geen specifieke consequenties van de voorgenomen ingreep. Door de juiste maatregelen te treffen (o.a. het verwijderen van vegetatie buiten het broedseizoen, verplaatsen van nestkasten en het dempen van de tuinvijver buiten de voortplantingsperiode), hoeft geen ontheffing voor soorten te worden aangevraagd. Wel geldt ten alle tijden de algemene zorgplicht. Negatieve effecten op EHS en Natura 2000 zijn niet te verwachten.

5.6 Archeologie

Verdrag van Malta

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

Monumentenwet

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

Volgens de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden ligt het plangebied in een zone waar een hoge kans is op het aantreffen van archeologische waarden. Dit komt overeen met de gemeentelijke beleidskaart, hierop is het plangebied gelegen in een als hoog gewaardeerde zone en tussen twee historische kernen.

Onderzoek

Aeres Milieu B.V. heeft een archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek⁵, door middel van boringen in het plangebied uitgevoerd.

Bureauonderzoek

Het doel van het archeologisch bureauonderzoek is, het bepalen van een specifiek verwachtingsmodel voor de locatie. Dit verwachtingsmodel wordt op basis van historische kaarten en bekende landschappelijke en archeologische gegevens gevormd. Dit verwachtingsmodel zal vervolgens leiden tot een aanbeveling over het behoud in-situ of eventueel vervolgonderzoek.

Uit het bureauonderzoek blijkt dat er voor de periode van de late prehistorie een middelhoge verwachting geldt als gevolg van de geografische ligging. Deze verwachting vloeit voort uit de landschappelijke ligging van het plangebied. Dekzandruggen zijn altijd voorkeurslocaties voor bewoning geweest, de aanwezigheid van stromend water, zoals in de omgeving van het plangebied, kan hierbij gezien worden als positief. De aanwezigheid van hoge zwarte enkeerdgronden geeft aanleiding voor een middelhoge verwachting voor resten uit de late middeleeuwen en nieuwe tijd. Gilze ligt daarnaast ook in de directe invloedssfeer van vliegveld Gilze-Rijen waardoor er mogelijk ook resten uit de Tweede Wereldoorlog aangetroffen kunnen worden.

Verkennd booronderzoek

Het doel van het aansluitende verkennende booronderzoek is het toetsen van het in het bureauonderzoek opgestelde verwachtingsmodel.

Bij deze boringen is één archeologische indicator aangetroffen. Het betreft een fragment roodbakend aardewerk uit de 18^e eeuw. Dit fragment is aangetroffen in het cultuurdek, waardoor er geen directe relatie met het plangebied aangenomen mag worden. Het aardewerk kan namelijk van elders zijn aangevoerd bij het opbrengen van het cultuurdek. Daarnaast is ook geen intact

⁵ Aeres Milieu b.v., Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek, d.m.v. boringen Horst 62 te Gilze, AM 12005

bodemprofiel aangetroffen. In alle boringen zijn duidelijk aanwijzingen voor diepgaande verstoringen. Hierbij zijn alle potentieel interessante lagen opgenomen in het cultuurdek.

Vanwege de afwezigheid van relevante indicatoren en de geroerde aard van de bodem is geen waardestelling conform KNA (Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie) gemaakt voor de locatie Horst 62.

Aangezien er ter plaatse geen archeologische resten aangetroffen zijn en de bodem dusdanig verstoord is, is de voorgenomen ontwikkeling van de locatie ook geen bedreiging voor het bodemarchief. Hieruit volgt het advies dat verder archeologisch onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.

Conclusie

Het project kent geen belemmeringen vanuit het oogpunt van archeologie.

5.7 Hinder bedrijvigheid

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.

Bedrijven en Milieuzonering

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

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
Biestraat 1	451, 452, 454	30 meter (geluid)
Biestraat 3	0141, 0142	100 meter (geur)
Chaamseweg 31	0146	200 meter (geur)
Oranjestraat 129	0146	200 meter (geur)
Oranjestraat 130	016	30 meter (geur en geluid)
Oranjestraat 126	41, 42, 43	30 meter (geluid)

Onderzoek

K+ Adviesgroep heeft een quick-scan⁶ uitgevoerd naar de invloed van nabijgelegen bedrijven op de het voorgenomen plan. Doordat het plan is gelegen in het buitengebied van Gilze en er sprake is van een concentratiegebied voor de veehouderij is aanvullend in een aparte notitie de geurbelasting op de plannen beschouwd. Dit is beschreven in de paragraaf over geur (par. 5.11).

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

Met betrekking tot de bedrijven aan de Biestraat 1, Chaamseweg 31 en Oranjestraat 129 wordt niet aan de richtafstanden voldaan. Echter, in alle gevallen zijn reeds bestaande woningen op een kortere afstand tot deze inrichtingen gelegen, dan de beoogde nieuwbouwwoningen. Deze bestaande woningen zijn leidend in de milieuruimte van de bedrijven, waardoor de nieuw te bouwen woningen de bedrijven niet in hun milieuruimte beperken. Bovendien is voor het perceel Oranjestraat 129 een bestemmingsplan van kracht, waar de bedrijfsactiviteiten worden gestaakt en 6 woningen (gefaseerd) worden gerealiseerd.

Naast de uitkomsten uit voornoemd onderzoek is tevens van belang dat voor de nieuw te bouwen woningen, vanuit een goede ruimtelijke ordening, sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Maatgevend in voorliggende situatie zijn de aspecten geluid en geur. Op het aspect geur is nader ingegaan in paragraaf 5.11. Voor het bedrijf Abemec, waarvoor het aspect geluid nadrukkelijk speelt, is de bestaande woning Horst 62 maatgevend voor de milieuvergunning. De nieuwe woningen liggen achter deze bestaande woning. De maximale geluidsproductie van het bedrijf is hier op afgestemd, waardoor voor de nieuwe woningen gesteld kan worden dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

⁶ K+, Quickscan bedrijven en milieuzonering Horst 62 te Gilze, 19 april 2012, M12 006

Conclusie

Met de voorliggende planontwikkeling worden nabij gelegen bedrijven niet in hun milieuruimte beperkt en kan geconcludeerd worden dat er voor de nieuw te bouwen woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is. Vanuit de bedrijven en milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor het plan.

5.8 Externe veiligheid

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

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

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

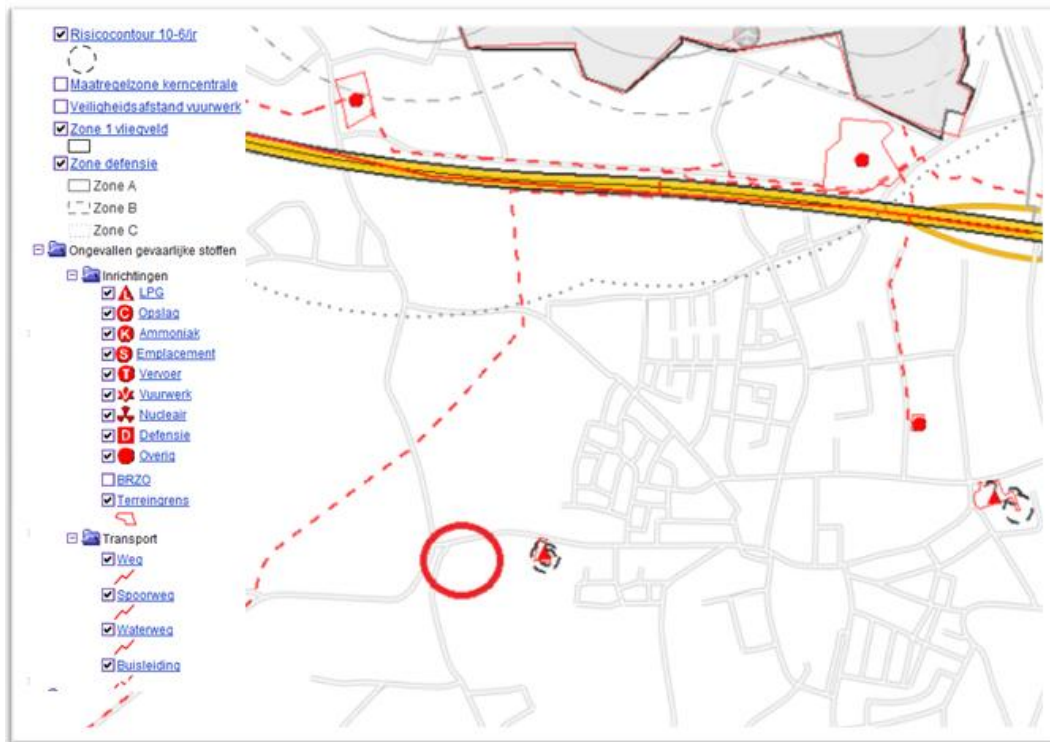
Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater is op 1 januari 2010 een circulaire voor de risiconormering voor het vervoer van gevaarlijke stoffen gepubliceerd (Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen).

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

Onderzoek

Risicokaart Brabant

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



Afbeelding 9 Uitsnede Risicokaart Brabant

Inrichtingen

Binnen of direct aangrenzend aan het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen die vallen onder het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI).

Aan Oranjestraat 111 is een tankstation met LPG-vulpunt gelegen. Hiervoor zijn voor het PR risicoafstanden vastgesteld (10-6-contouren) rond het vulpunt, de afleverinstallatie en het reservoir (zie voornoemde risicokaart van Brabant). De grootste contour is 45 meter. Het plangebied bevindt zich ruim buiten de risicoafstanden (10-6-contouren), namelijk op circa 275 meter.

Voor een planontwikkeling voor woningbouw aan Oranjestraat 127-137, gelegen tussen de inrichting en het onderhavige plangebied, is tevens het GR onderzocht. Uit dat onderzoek blijkt dat het invloedsgebied voor het GR een contour heeft van 150 meter. De planlocatie Horst 62 ligt ruim buiten dit invloedsgebied.

Vervoer gevaarlijke stoffen

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

De dichtstbijzijnde routes voor vervoer van gevaarlijke stoffen bevinden zich op een grotere afstand dan 200 meter van het plangebied. Het gaat daarbij om de rijksweg A58 (ca. 1150 meter), de spoorlijn Tilburg-Breda (ca. 4 kilometer) en een buisleiding van Defensie (ca. 300 meter).

Militair vliegveld Gilze-Rijen

Op de risicokaart worden alleen die defensie-inrichtingen getoond waar buiten het hek beperkingen gelden aan het ruimtegebruik. Deze beperkingen gelden binnen bepaalde veiligheidszones.

Het plangebied ligt geheel binnen de zogenaamde Inner Horizontal en Conical Surface (IHCS). Dit gebied is vastgesteld ten behoeve van de vliegverkeersveiligheid. Voor dit vlak geldt een bouwhoogtebeperking van 56 meter boven NAP.

Daarnaast is er sprake van een (oplopende) obstakelvrije vlak van de funnel. In het bestemmingsplan is dit vertaalt in de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone'. Het gaat hier om de luchtvaartzone met het nummer 11. Ter plaatse van deze aanduidingen geldt een bouwverbod voor 'te hoge' gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 56 - 115 meter.

Conclusie

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

5.9 Kabels en leidingen

Voor aanvang van de werkzaamheden wordt de exacte ligging van kabels en leidingen door middel van een KLIC-melding opgevraagd bij de betrokken leidingbeheerders.

5.10 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 gebeurd 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.

5.11 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 tenminste 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 geur¹⁾ 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.

Onderzoek

Door K+Adviesgroep bv is een quick-scan⁷ naar geurhinder uitgevoerd, omdat er in de nabijheid van de planlocatie meerdere veehouderijen aanwezig zijn. Met deze quick-scan is gekeken of de ontwikkeling met betrekking tot het aspect geur aanvaardbaar is.

De vergunning voor de varkenshouderij aan de Horst 62 is in 2010 ingetrokken. De voormalige bedrijfspanden worden gesloopt, er worden twee nieuwe woningen gerealiseerd en de voormalige woonboerderij wordt gesplitst.

Conform artikel 14 van de Wvg kan in dergelijke gevallen uitgegaan worden van een vaste afstand tot nabijgelegen veehouderijen. De planlocatie is gelegen buiten de bebouwde kom, waardoor de afstand ten minste 50 meter dient te zijn.

De dichtstbijzijnde veehouderij is gelegen aan de Chaamseweg 31 op circa 90 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.

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 O_{uE}/m^3 was. Door het beëindigen van de bedrijfsactiviteiten op onderhavig perceel en op het perceel Oranjestraat 129 zal de geurbelasting afnemen tot 3-8 O_{uE}/m^3 , waardoor sprake zal zijn van een milieucategorie 'goed' (5-10% gehinderden).

Conclusie

De voorliggende planontwikkeling vormt met betrekking tot het aspect geur geen belemmering voor de uitoefening van veehouderijen in de omgeving en de achtergrondbelasting zal naar verwachting afnemen, waardoor het woon- en leefklimaat ook zal verbeteren.

⁷ K+Adviesgroep bv, quickscan geur plangebied Horst 62 te Gilze, 3 april 2012, M12006

6. PLANBESCHRIJVING

6.1 Stedenbouwkundig plan

Het plan voorziet in het transformeren van het agrarisch bouwblok naar een woonfunctie met meerdere woningen, waarbij de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt worden.

De bestaande woonboerderij op de hoek van de Horst en Oranjestraat blijft gehandhaafd, maar wordt gesplitst ten behoeve van het realiseren van een tweede woning in het gebouw.

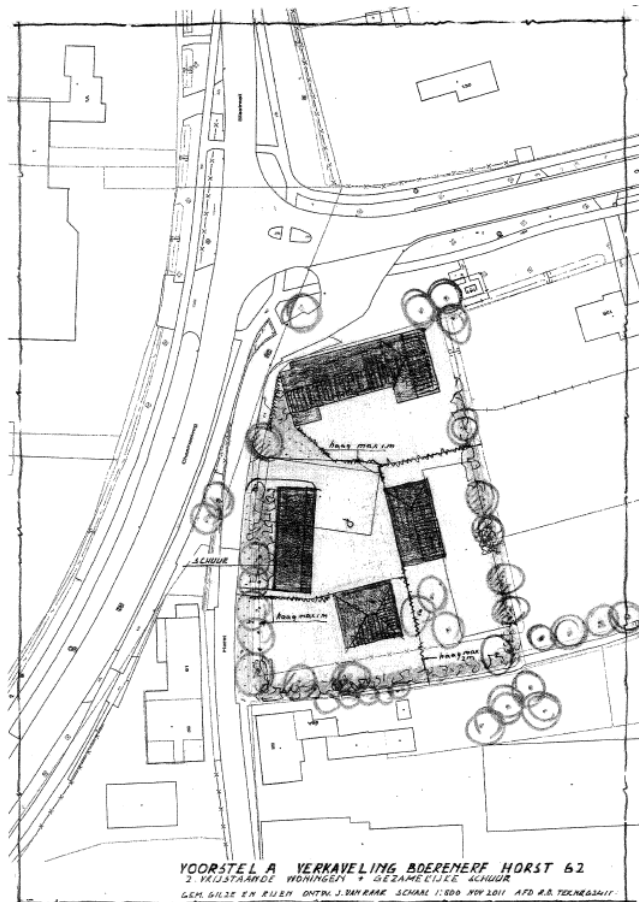
Met de splitsing van en verbouwing aan de bestaande woonboerderij wordt, naast het behoud van de bestaande cultuurhistorische elementen, flink geïnvesteerd in de uiterlijke verschijningsvorm van het gebouw. De verbijzondering zit met name in de detaillering en complexiteit van de vormgeving. De gevels zijn niet vlak maar hebben een bijna sierlijke torenachtige beëindiging in de topgevels en op de hoeken. Dit om de mansarde op de kopgevel op te lossen. Het metselwerk is sterk en strak uitgevoerd in kruisverband. Het oorspronkelijk voegwerk (knipvoeg) is nagenoeg geheel verwijderd en vervangen door platvol voegwerk. De originele kozijnen hebben een bijna fragiele detaillering die grotendeel schuilgaan achter en in het metselwerk.

Om met de splitsing de cultuurhistorische waarde te behouden en te versterken dienen een aantal ingrepen uit het verleden te worden verwijderd en zullen de juiste elementen en materialen moeten worden teruggebracht. Dit geheel draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

Tevens worden er twee vrijstaande woningen gerealiseerd. Deze twee nieuwe woningen zijn achter op het erf gesitueerd rondom een centrale openbare ruimte gesitueerd. Ten behoeve van de drie nieuwe woningen wordt één grote gezamenlijk schuur gebouwd aan de wegzijde (Horst).

In totaal wordt er 786 m² aan bebouwing gesloopt en de milieuvergunning wordt ingetrokken. Het bedrijf is gelegen in een extensiveringsgebied. Het bedrijf heeft geen groeimogelijkheden en zit niet op een duurzame locatie. Het doel in het extensiveringsgebied is vermindering van het aantal geurghinderden. De ontwikkeling sluit goed aan bij dit doel.

Het planvoornemen heeft, in samenhang met de daarbij gestelde randvoorwaarden en uitgangspunten, geleid tot de geprojecteerde verkavelingsopzet van het erf en de bebouwing, zoals opgenomen in afbeelding 10.



Afbeelding 10 Verkavelingsschets Horst 62

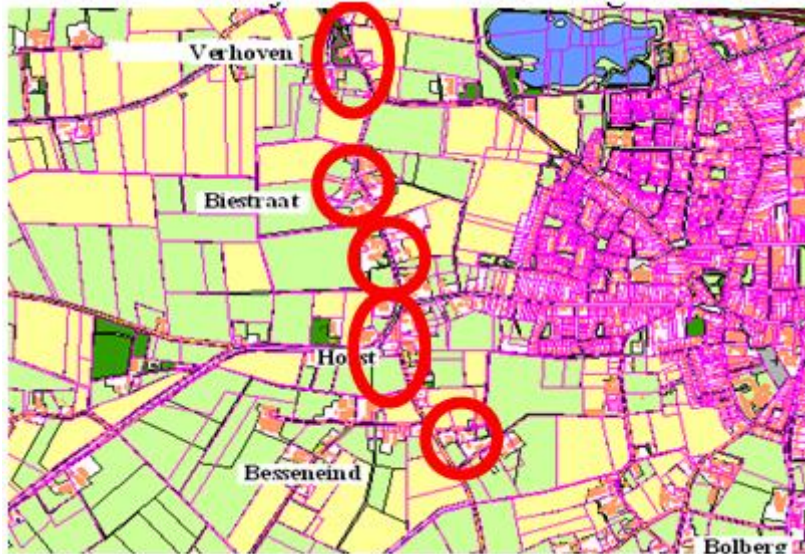
6.2 Relatie met de omgeving

Het perceel zit “ingeklemd” tussen de woningen aan de Horst 58 en 59, de bestaande woning Oranjestraat 139 en de wegen Horst en Oranjestraat.

Op het perceel Oranjestraat 129 heeft de gemeente ingestemd met de sanering van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf en oprichten van 5 woningen. Hiervoor is inmiddels een bestemmingsplan vastgesteld. De voorliggende ontwikkeling sluit goed aan op de ontwikkeling van Oranjestraat 129, in de zin dat het ook het omzetten van een agrarische bedrijfsbestemming naar een woonfunctie betreft. De ruimtelijke opzet van de nieuw te bouwen woningen verschilt wel, doordat aan de Oranjestraat in een lint wordt gebouwd en het voorliggende plan ziet op een boerenhof-gedachte.

6.3 Bebouwingsstructuur

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. Onderstaand zijn deze buurtschappen nader in beeld gebracht.



Afbeelding 11 Nederzettingen in de omgeving

6.4 Groen en Water

In het bestaande landschap is de boerderij met boerschuren goed afgeschermd door gebouwen en groen. Deze sfeer in het landschap (boerenerf) blijft gehandhaafd. De aanwezige bomen blijven zo veel mogelijk behouden. Daar waar bebouwing wordt gerealiseerd zal het groen verwijderd worden. 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.

Daarnaast wordt met het planvoornemen een kwaliteitsverbetering van het landschap voorgestaan die verder strekt dat de landschappelijke inpassing van de te bebouwen kavels. Op de aangrenzende agrarische gronden worden meerdere natuur- en landschapselementen aangebracht. Voor een nadere invulling hiervan wordt verwezen naar hoofdstuk 2, waar in de paragraaf van het provinciaal beleid de kwaliteitsverbetering aan de orde komt. Daar is ook het inrichtingsplan opgenomen.

6.5 Speelvoorzieningen

Vanwege de geringe omvang van de voorgenomen ontwikkeling is niet direct voorzien in speelvoorzieningen in dit bestemmingsplan. Overigens zijn de planregels wel zodanig ingericht dat in de toekomst zo mogelijk wel speelvoorzieningen kunnen worden gerealiseerd.

6.6 Ontsluiting

In de huidige situatie is de kavel ontsloten op de Horst. Er is één inrit aanwezig. Deze ontsluiting blijft in de toekomstige situatie gehandhaafd. Dit is ook een voorwaarde voor de ontwikkeling. De nieuwe woningen komen rond een binnenplein te liggen dat via deze enkele inrit wordt ontsloten.

6.7 Parkeren

Parkeren vindt op eigen terrein plaats. Ten aanzien van de benodigde parkeerplaatsen is aangesloten op de algemene kencijfers van het CROW, publicatie 182. Voor de ontwikkeling van een

woning in het buitengebied wordt uitgegaan van een parkeernorm van 1,8 - 2,2 parkeerplaatsen. Daarnaast wordt in het gemeentelijk verkeer- en vervoersplan een kengetal gebruikt van minimaal 2 parkeerplaatsen per woning op eigen terrein.

Op het binnenplein is ruimte voor een zestal parkeerplaatsen. Zo wordt voldaan aan een norm van 2 parkeerplaatsen per woning.

6.8 Beeldkwaliteit

De planlocatie en de directe omgeving vallen onder de twee buurtschappen (De Horst en De Biestraat). Omdat het plangebied is gelegen in een rood gebied op basis van het welstandtoezichtsbeleid, is de welstandsnota wel van toepassing. Ook al is de planlocatie in de welstandsnota niet als onderdeel van een buurtschap aangemerkt. Voor de planlocatie gelden de gebiedscriteria voor 'open agrarisch gebied'. Dit valt onder de bijzondere welstandsgebieden die om een zorgvuldige afstemming vragen van nieuwe bouwkundige ingrepen.

De gemeente heeft verzocht aansluiting te zoeken bij de kenmerken van de buurtschappen en met name de visie te richten op de boerenerf gedachte. In paragraaf 4.2 zijn reeds de door de gemeente gestelde uitgangspunten vermeld. Ten aanzien van de beeldkwaliteit is dit voor de onderhavige ontwikkeling als volgt uitgewerkt:

- De nieuwe woningen en het vrijstaande bijgebouw krijgen een boerenschuur-achtige uitstraling vergelijkbaar met typerende opstallen op boerenerven, waarbij de woningen in massa (vorm) verschillend zijn.
- De oriëntatie van de gevels is verschillend, maar de woningen zijn wel gericht op een collectieve, openbare ruimte in het hart van het erf.
- De vrijstaande woningen worden uitgevoerd met een grote rietgedekte kap. De nieuwe schuur krijgt een kap die in de lengterichting met het gebouw loopt en wordt uitgevoerd in pannen. De gebouwen worden allen voorzien van een kap, eventueel asymmetrisch. Aan de kapconstructie wordt een hellingshoek toegekend (een lessenaarsdak is niet toegestaan).
- Het erf is omzoomd met een houtwal en groene kaders, waarin op strategische plaatsen "vensters" (open) en transparante zones (wel bomen, geen struiken) worden aangebracht. Het aanwezige groen (bomenbestand) wordt zoveel mogelijk behouden en versterkt door de aanleg van bijvoorbeeld een boerentuin of boomgaard.

6.9 Fasering

De voorliggende ontwikkeling betreft het toevoegen van drie woningen op de kavel Horst 62. Eén woning komt tot stand binnen de bestaande woonboerderij door middel van splitsing. De twee nieuw te bouwen kunnen pas worden gerealiseerd wanneer de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing is gesaneerd.

7. FINANCIële HAALBAARHEID

Op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder f Bro 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. Tevens is in de overeenkomst het verhalen van mogelijke planschade vastgelegd.

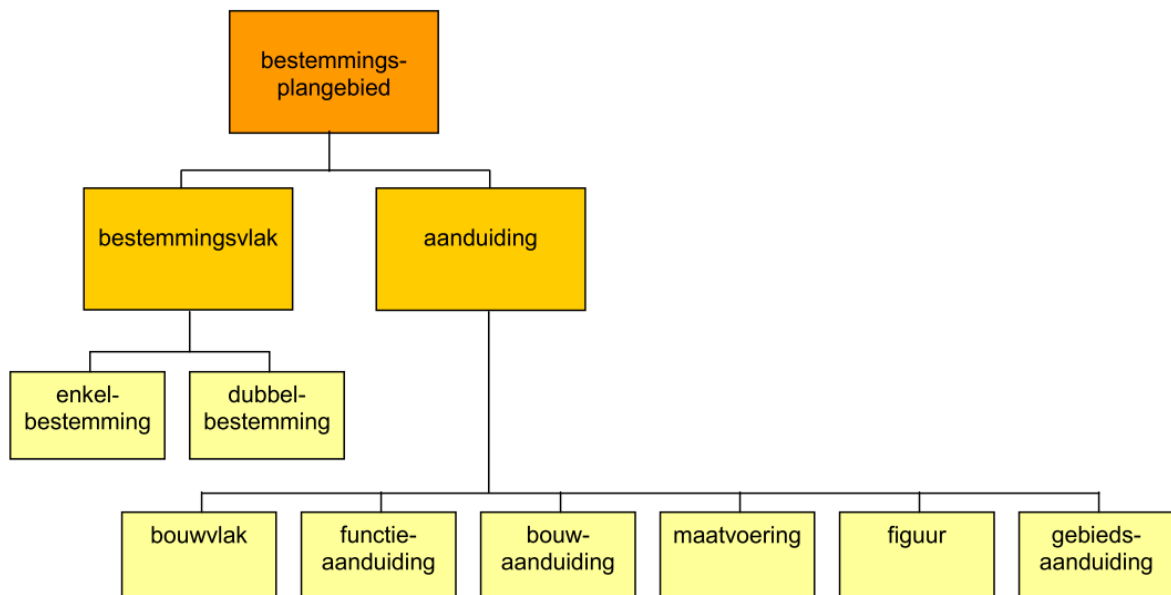
8. DE BESTEMMINGEN

Dit hoofdstuk gaat in op de wijze van juridische vertaling in planregels van de voor het plangebied gewenste ontwikkeling. Om de beeldkwaliteit te bewaken kent dit bestemmingsplan een gedetailleerd karakter. In de beschrijving in hoofdlijnen is aangegeven hoe het gemeentebestuur het gewenste ruimtelijke beleid wilt realiseren. Bij toekomstige ontwikkeling vormt de beschrijving in hoofdlijnen in belangrijke mate het toetsingskader.

8.1 Het juridische plan

Het bestemmingsplan “Horst 62” 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 van “Horst 62” 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 2008)” De SVBP 2008 omvat verplichtingen en aanbevelingen ten aanzien van de vormgeving en indeling van de planregels en de verbeelding. De opbouw van de SVBP 2008 met betrekking tot de verbeelding in de onderstaande figuur gevisualiseerd.



8.2 Beschrijving van de bestemmingen

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel worden belangrijke 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 (G)

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 3 Natuur (N)

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. Aan deze bestemming is een omgevingsvergunningstelsel toegekend voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden.

Artikel 5 Tuin (T)

De gronden in het plangebied zijn bestemd voor aanleg van een tuin en hebben derhalve de bestemming "Tuin" gekregen. Met name het gedeelte vóór het hoofdgebouw heeft deze bestemming gekregen. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen opgericht worden.

Artikel 6 Verkeer (V)

De op de verbeelding voor 'Verkeer' 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 7 Wonen (W)

De gronden in het plangebied zijn bestemd voor de woongebouwen en hebben derhalve de bestemming "Wonen" gekregen. Voor de hoofdgebouwen is een bouwvlak opgenomen. De gronden binnen de bestemming "Wonen" en buiten het bouwvlak van het hoofdgebouw zijn onder andere wel bijgebouwen toegestaan binnen bepaalde maatvoeringen. Voor de bestaande woonboerderij is de functieaanduiding 'karakteristiek' opgenomen met daaraan gekoppeld een sloopverbod.

Artikel 8 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:

- bouwen binnen bestaande bouwvlakken;
- bouwen waarbij het bestaande oppervlak aan bebouwing niet wordt uitgebreid en waarbij gebruikgemaakt wordt van de bestaande fundering;
- bouwwerken met een oppervlak kleiner dan 100 m²;

- bouwwerken die zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm en zonder heiwerkzaamheden kunnen worden geplaatst.

Artikel 9 Landschap-4 (dubbelbestemming)

De gronden met deze dubbelbestemming zijn 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 10 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 11 Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels zijn regels gesteld ten aanzien van bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 13 Algemene aanduidingsregels

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

Artikel 14 Algemene wijzigingsregels

De 'algemene wijzigingsregels' bepalen dat het college van burgemeester en wethouders de vorm en/of oppervlakte van de bouwvlakken kan wijzigen, indien dat noodzakelijk is voor het realiseren van de bebouwing ten behoeve van de bestemming.

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. De planregels kunnen worden aangehaald onder de naam: Bestemmingsplan "Horst 62".

9. PROCEDURES

9.1 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het zgn. wettelijk vooroverleg (artikel 3.1.1. Bro) toegezonden naar bestuurlijke instanties, waarbij de gelegenheid is geboden om een reactie te geven op het plan. In dit kader hebben provincie Noord-Brabant en waterschap Brabantse Delta een vooroverlegreactie ingediend. De ontvangen reacties zijn opgenomen in de bijlagen van dit bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan is aangepast aan de hand van de opmerkingen van de provincie en het waterschap.

9.2 Verdere procedure

Naar aanleiding van de reacties is het voorontwerp-bestemmingsplan aangepast. Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft vervolgens gedurende 6 weken ter inzage gelegen van 6 februari 2014 tot en met 20 maart 2014. In deze periode heeft een ieder de mogelijkheid gehad een zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad. Daarvan is gebruik gemaakt door de provincie Noord-Brabant.

In de bijlagen bij deze toelichting van het bestemmingsplan is de beantwoording van de ontvangen zienswijzen opgenomen, inclusief de voorgestelde aanpassingen aan het bestemmingsplan.