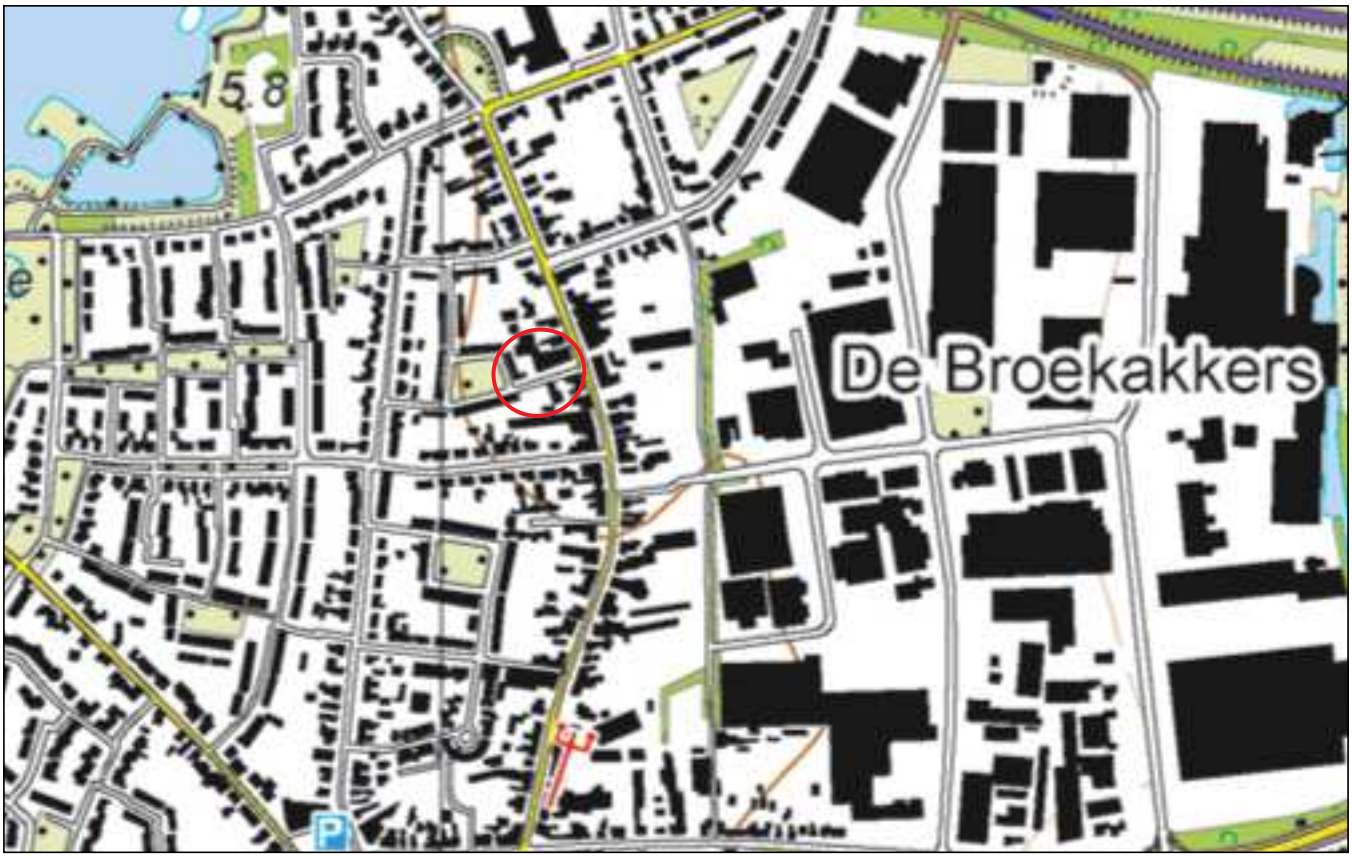
Gemeente Gilze en Rijen

Bestemmingsplan ‘‘Nieuwstraat 109 -111, Gilze’’
Planstatus: Vastgesteld



NL.IMRO.0784.BPNieuwstraat109-VG01

Gorinchem, 03 April 2017

WELMERS BURG STEDENBOUW

Robberstraat 5
4201 AK Gorinchem
t 0183 - 821 497
w welmersburgstedenbouw.nl
e info@welmersburg.nl

Gemeente Gilze en Rijen

Bestemmingsplan ‘‘Nieuwstraat 109-111, Gilze’’
Planstatus: Vastgesteld

Toelichting

NL.IMRO.0784.BPNieuwstraat109-VG01

Welmers Burg Stedenbouw
Gorinchem, 03 April 2017

Inhoud

1	**Inleiding**		**9**
	1.1	Aanleiding en doelstelling	9
	1.2	Ligging en begrenzing plangebied	9
	1.3	Vigerend bestemmingsplan	10
	1.4	Bij het plan behorende stukken	10
	1.5	Leeswijzer	10
2	**Beleidskader**		**11**
	2.1	Rijksbeleid	11
		2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	11
		2.1.2 Ladder duurzame verstedelijking	12
		2.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	13
	2.2	Provinciaal beleid	13
		2.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant	13
		2.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant	13
	2.3	Gemeentelijk beleid	14
		2.3.1 Structuurplan Gilze	14
		2.3.2 Ontwerp structuurvisie stedelijk gebied	14
		2.3.3 Woonvisie	15
		2.3.4 Welstandsbeleid	16
		2.3.5 Groenstructuurplan	17
		2.3.6 Duurzaam bouwen	18
		2.3.7 Vliegbasis Gilze Rijen	18
3	**Beschrijving bestaande situatie**		**19**
	3.1	Historische ontwikkeling	19
	3.2	Bestaande situatie	19
4	**Planontwikkeling**		**21**
	4.1	Ruimtelijke hoofdopzet	21
	4.2	Plan in onderdelen	21
		4.2.1 Woningdifferentatie/programma	21
		4.2.2 Ontsluiting	21
		4.2.3 Parkeren	22
	4.3	Beeldkwaliteit	22
5	**Milieuhygiënische en planologische aspecten**		**23**
	5.1	Archeologie	23
	5.2	Bodem	23
	5.3	Water	24

5.4 Flora en Fauna 25
5.5 Luchtkwaliteit 27
5.6 Wegverkeerslawaai 27
5.7 Externe veiligheid 29
5.8 Bedrijven en milieuzonering 29
5.9 Kabels en leidingen 29

6 Juridische planopzet 31
6.1 Systemathiek van de regels 31
6.2 Beschrijving van de bestemmingen 31
6.2.1 Inleidende bepalingen 31
6.2.2 Bestemmingen 31
6.2.3 Algemene regels en slotbepaling 31

7 Uitvoerbaarheid 33
7.1 Financiële uitvoerbaarheid 33
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 33

Bijlagen

1. Bureauonderzoek archeologie Nieuwstraat 109-111 te Gilze, Archeodienst BV, rapport 872, ISSN nr. 1877-2900, versie 2.0 (definitief), 3 augustus 2016
2. Historisch bodemonderzoek, Tritium Advies B.V., documentnr. 1604/015/TM, versie 0, 30 mei 2016
3. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai (toetsing Wet geluidhinder), Tritium Advies B.V., documentnr. 1604/005/LM-02, versie 2, 27 juli 2016
4. Quickscan flora en fauna, Tritium Advies B.V., documentnr. 1604/005/LM-01, versie 1, 30 mei 2016
5. Formulier inventarisatie ruimtelijke aspecten Provincie Noord Brabant, in het kader van het wettelijk vooroverleg.
6. Nota van zienswijze en lijst van (ambtshalve) wijzigingen Bestemmingsplan en exploitatieplan Nieuwstraat 109-111, Gilze

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

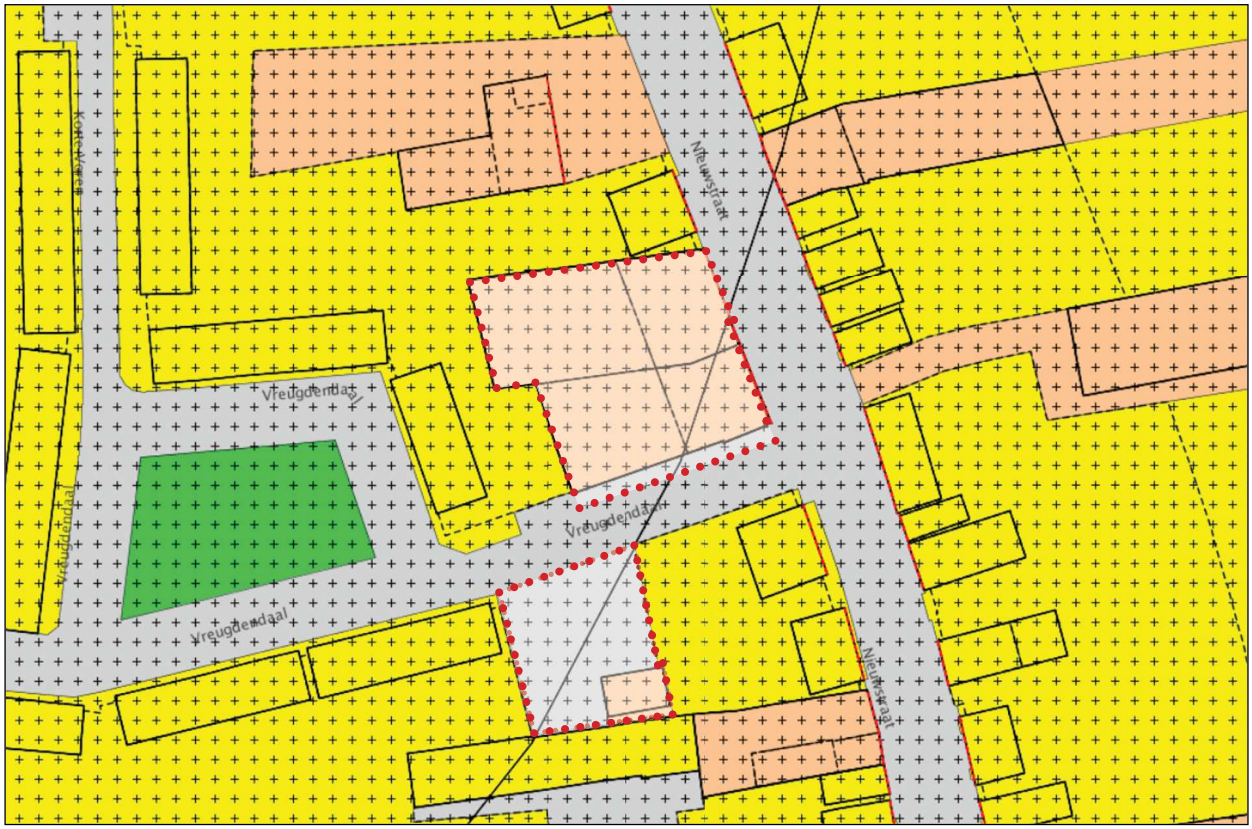
In de dorpskern van Gilze wordt de komende jaren het 'Centrumplan Gilze' ontwikkeld. De ambitie is in dit plan centrumfuncties te huisvesten om daarmee de dorpskern te versterken. Een concentratie van winkelvoorzieningen in het dorpshart is de ambitie. De bestaande supermarkt buiten het centrumgebied en de naastgelegen winkel (Novy) dienen in deze gedachte naar het centrum te worden verplaatst. De gemeente Gilze en Rijen beoogt een woonontwikkeling met maximaal 10 nieuwe woningen op de huidige supermarktlocatie van de Jumbo, op de kruising van de Nieuwstraat en de Vreugdendaal. De supermarkt zal worden verplaatst naar het centrum van Gilze, waarvoor de gemeenteraad op korte termijn het Bestemmingsplan Centrumplan Gilze - Centrumdeel vaststelt. Dit bestemmingsplan heeft in zoverre een samenhang met dit laatstgenoemde bestemmingsplan. De voorgenomen ontwikkeling is strijdig met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Om deze strijdigheid op te heffen is dit bestemmingsplan 'Nieuwstraat 109-111, Gilze' opgesteld. Het plan biedt een passend juridisch-planologisch kader voor de voorgenomen ontwikkeling.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt in het noorden van Gilze. De Vreugdendaal doorsnijdt de 2 delen van het bestemmingsplangebied. Aan de noord- en westzijde grenst het meest noordelijk gelegen plandeel aan de woonbebouwing van Gilze, de zuidzijde aan de Vreugdendaal en de oostzijde aan de Nieuwstraat. Het zuidelijk gelegen plandeel grenst aan de oost-, west- en zuidzijde aan de woonbebouwing van Gilze en de noordzijde aan de Vreugdendaal. In onderstaande figuren is de ligging van het plangebied weergegeven. Het totale projectgebied heeft een omvang van circa 0,22 hectare.

Figuur 1: Globale locatie plangebied

Figuur 2: Locatie plangebied



Figuur 3: Uitsnede vigerend bestemmingsplan "Woongebied Gilze", vastgesteld op 24 september 2012

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan voor de Jumbolocatie te Gilze is "Woongebied Gilze", dat op 24 september 2012 is vastgesteld. De percelen hebben de enkelbestemming 'Gemengd' en 'Verkeer' Daarnaast kennen de percelen een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'. Het noordelijke plandeel heeft voor een deel de functieaanduiding 'Supermarkt', waarbinnen maximaal 750 m2 gebruikt mag worden ten behoeve van een supermarkt. Ook is er een functieaanduiding 'Detailhandel' opgenomen. Er is een bouwvlak opgenomen waarbinnen het hoofdgebouw moet worden gerealiseerd. De goot- bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt maximaal 7 resp. 11 meter.
Voor het zuidelijke plandeel is ook een klein bouwvlak opgenomen met de bestemming 'Gemengd'. De goot-bouwhoogte bedraagt 4 resp. 6 meter. Er is tevens een functiaanduiding 'opslag' opgenomen.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: een verbeelding waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, regels waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen en een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting worden onder andere de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord.
Hierin staat ook beschreven wat het vigerende beleid inhoudt en met welke (milieu) planologische aspecten rekening is gehouden.

1.5 Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit een zevental hoofdstukken en enkele bijlagen. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een samenvatting van het relevante nationale, provinciale en gemeentelijke beleid. Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van de huidige ruimtelijke structuur en functionele structuur van het plangebied. In hoofdstuk 4 wordt de planontwikkeling toegelicht. In hoofdstuk 5 worden de milieuhygiënische en planologische randvoorwaarden uiteengezet. De juridische opzet van het plan wordt toegelicht in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 7 komt tenslotte de economische en maatschappelijke haalbaarheid aan de orde.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het bovenlokaal ruimtelijk beleid. Het betreft rijksbeleid, dat dient door te werken in dit bestemmingsplan. Vervolgens wordt een beschrijving van de belangrijkste beleidsdocumenten op regionaal en gemeentelijk niveau, voor zover relevant voor het plangebied, gegeven.
Als relevante ruimtelijke bovenlokale plannen moeten worden bezien:
- Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (13 maart 2012)
- Ladder duurzame verstedelijking (1 oktober 2012)
- Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (30 december 2011)

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Per 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Een van de centrale uitgangspunten is de scheiding tussen beleid en normstelling. Het beleid wordt in eerste aanzet vormgegeven in een structuurvisie en is juridisch alleen nog bindend voor de rijksoverheid. Naast integraal planologisch beleid, kunnen bij Algemene Maatregel van Bestuur regels worden gesteld omtrent onder andere bestemmingsplannen. De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Dit betekent dat respectievelijk provinciale inpassingsplannen en gemeentelijke bestemmingsplannen daarop moeten worden afgestemd. De kaders van het nieuwe rijksbeleid zijn opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) die op 13 maart 2012 door de Minister van I&M is vastgesteld. In een brief van 9 juli 2012 heeft de minister van Infrastructuur en Milieu bij de Eerste Kamercommissie aangegeven uitvoering aan de SVIR te willen geven. De SVIR vervangt de Nota Ruimte en heeft als streven “Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig”. In de SVIR zijn 13 nationale belangen gedefinieerd, waaronder het versterken van de mainportfuncties en het verbeteren van de rijksinfrastructuur, het behoud van erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde en ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora en fauna.
De belangrijkste nationale belangen die gevolgen hebben voor dit bestemmingsplan zijn als volgt geformuleerd:
- Efficiënt gebruik van de ondergrond;
- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico’s;
- Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora en faunasoorten.

Doorwerking in het bestemmingsplan
Het bestemmingsplan betreft een herontwikkeling van voormalige bedrijfslocaties. Daarmee wordt ingespeeld op een zorgvuldig ruimtegebruik. De beoogde ontwikkeling past binnen het rijksbeleid.

2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor ondermeer bestemmingsplannen de treden van de ladder moet worden doorlopen.
Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd. De ladder kent 3 treden die achter elkaar worden doorlopen.

Trede 1 verplicht overheden om nieuwe stedelijke ontwikkelingen af te stemmen op de geconstateerde actuele behoefte en de wijze waarop in die behoefte wordt voorzien ook regionaal af te stemmen. Op deze wijze wordt over- en ondercapaciteit zoveel mogelijk voorkomen. Of de behoefte actueel is, wordt onder meer bepaald aan de hand van de vraag of reeds elders in de regio een stedelijke ontwikkeling is gepland of plaatsvindt die in die behoefte kan voorzien. In dit verband speelt ook het lokaal en regionaal beleid een rol. Het passende regionale schaalniveau wordt in het algemeen voornamelijk bepaald door het woon-werkverkeer. De behoefte dient te worden afgewogen tegen het bestaande aanbod.

Trede 2 vraagt om te beoordelen of de beoogde ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied in de betreffende regio kan worden gerealiseerd. Dit betekent dat wordt bezien of binnen bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien door middel van herstructurering, transformatie of anderszins. Onderdeel hiervan is dat wordt bekeken of leegstaande verstedelijkingsruimte door het treffen van kwalitatieve maatregelen in de behoefte kan voorzien.

Trede 3 bepaalt dat moet worden beoordeeld in hoeverre de ontwikkeling mogelijk is op locaties die al ontsloten zijn of ontsloten worden door verschillende modaliteiten op een schaal die passend is bij de beoogde ontwikkeling.

Doorwerking in het bestemmingsplan "Nieuwstraat 109-111, Gilze"
Trede 1: Gelet op recente jurisprudentie kan de vraag worden gesteld in hoeverre onderhavig bestemmingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in art. 3.1.6 Bro. Onderhavig bestemmingsplan beoogt een functiewijziging, zonder nieuw ruimtebeslag, waarbij maximaal 10 nieuwe woningen worden toegestaan (binnen de bestaande situatie is reeds voorzien in 2 woningen) (ECLI:NL:RVS:2016:1066 en ECLI:NL:RVS:2014:1252).
Hieronder volgt volledigheidshalve motivatie van de eerste trede van de ladder, indien de ontwikkeling toch als nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt bezien.
In het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) vindt bestuurlijke afstemming plaats en worden regionale afspraken gemaakt over onder andere het thema 'wonen'. In het RRO 'Midden Brabant' (de regio waar Gilze en Rijen deel van uitmaakt) van december 2015 is voor de gemeente Gilze en Rijen een programma afgesproken van 1.135 woningen voor de periode 2015 t/m 2024. Daarbij is uitgegaan van het scenario 'laag'. Bij de RRO afspraken in december 2016 zal het scenario 'laag' worden losgelaten, wat er voor zorgt dat er meer aantallen beschikbaar zullen komen voor de gemeente Gilze en Rijen.
Binnen de regio Midden-Brabant wordt per gemeente een onderverdeling gemaakt in 2 5-jaarsperioden. Voor de gemeente Gilze en Rijen betekent dit 574 woningen voor de eerste 5 jaarsperiode. In die eerste 5 jaar is er een kleine overschrijding van zo'n 80 woningen. In de tweede 5 jaarsperiode is echter ruimte om deze overmaat in te lopen. De woningbouwprogrammering van de gemeente Gilze en Rijen bevat, inclusief het bestemmingsplan Nieuwstraat 109-111, op dit moment minder dan de afgesproken 1.135 woningen. In de periode 1 januari 2016 tot en met 1 mei 2016 zijn netto 16 (met verrekening sloop, toevoeging anderszins, etc.) woningen toegevoegd. De gemeente Gilze en Rijen heeft tot 2021 ca. 645 woningen in het programma opgenomen. De geplande woningen in onderhavig plan blijven binnen de ambities van de gemeente, rekening houdend met de andere plannen en de voorgenomen ontwikkelingen in de regio.
De kwalitatieve invulling wordt onderbouwd in paragraaf 2.3.2 van de toelichting van het bestemmingsplan, waarin wordt verwezen naar de Woonvisie Gilze en Rijen 2011-2021. In deze visie is goedkope koop een aandachtspunt, maar worden niet per locatie woningtypes voorgeschreven: deze moeten op basis van de marktvraag bepaald worden. Gilze kent volgens de Woonvisie Gilze en Rijen 2011-2021 geen specifieke probleemwijken of -buurten. Grote fysieke ingrepen of herstructureringsopgaven zijn daarom niet aan de orde. Een aandachtpunt voor de kern Gilze is dat er beperkte mogelijkheden zijn voor starters. De meeste jongeren uit Gilze lijken weg te trekken. Veel aandacht wordt besteed aan kansen van jongeren en starters op de woningmarkt in Gilze en Rijen. De komende jaren zal de inzet voor de doelgroep jongeren en starters worden voortgezet. Overigens is in de Regionale Agenda Wonen deel A van december 2015 ook aangegeven dat regionaal – en met name ook de gemeente Gilze en Rijen – ingezet moet worden op een groter aandeel goedkope koop en huur, waarin het bestemmingsplan Nieuwstraat 109-111 voorziet. Per saldo kan daarmee het referentieprogramma uit de woonvisie worden bewerkstelligd. Aan de actuele behoefte wordt dan ook voldaan.

Trede 2: Het onderhavige bestemmingsplan beoogt een nieuwe stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied mogelijk te maken. In de provinciale verordening ruimte is de locatie tevens gelegen binnen de aanduiding 'bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied'. Dit leidt voor de locatie tot de volgende kwaliteitswinst doordat de woonfunctie beter aansluiten bij de omgeving. Daarnaast draagt dit bij aan een kwaliteitswinst voor heel Gilze, omdat de ontwikkeling bijdraagt aan een concentratie van de centrumfuncties in het centrum van Gilze. Het plan voldoet daarmee aan trede 2 van de ladder.

Trede 3: Het plangebied, inspeldend op de behoefte, is goed en duurzaam ontsloten. De percelen worden direct ontsloten op de bestaande ontsluiting, de Nieuwstraat en Vreugdendaal. De Nieuwstraat en Vreugdendaal kunnen het verkeer van deze bescheiden woonontwikkeling goed verwerken.

Doorwerking in het bestemmingsplan
Met het plan wordt 'ruimtewinst' geboekt door de supermarkt op de locatie te beëindigen. Op de locatie worden maximaal 10 nieuwe woningen gerealiseerd. Hiermee sluit het plan aan op de ambities voortkomend uit de ladder duurzame verstedelijking.

2.1.3. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. Inhoudelijk gaat het om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies, zoals natuur in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), of met het vrijwaren van functies.
In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met onderdelen aangevuld per 1 oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. In het Barro is een aantal erfgoederen benoemd die van uitzonderlijke universele waarde zijn.

Doorwerking in het bestemmingsplan
Binnen het bestemmingsplan zijn geen nationale belangen in het geding.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

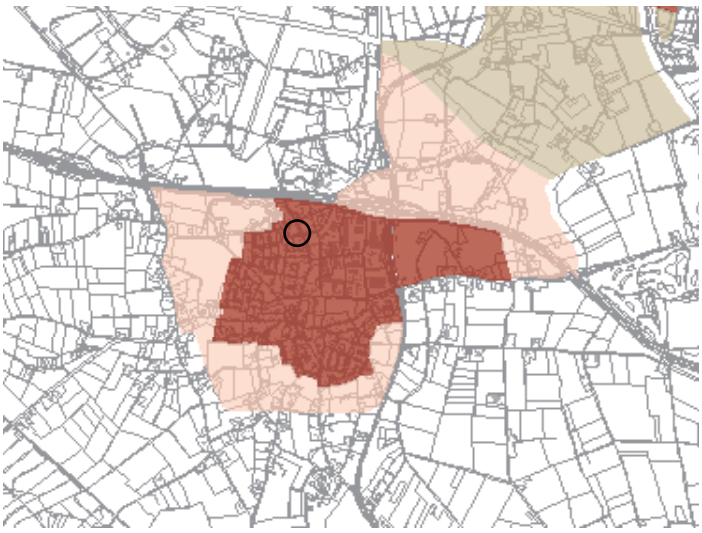
De Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (SVRO), waarin het beleid van de Interimstructuurvisie is doorvertaald, is vastgesteld op 1 oktober 2010 en op 1 januari 2011 in werking getreden. In 2014 is de structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant herzien en vervolgens in maart 2014 vastgesteld. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten.

Figuur 4: Uitsnede Structurenkaart Noord-Brabant 2014, locatie in rood aangegeven

Doorwerking in het bestemmingsplan
Het plangebied is gelegen binnen het stedelijk concentratiegebied, zoals aangegeven in de Structurenkaart Noord-Brabant 2014. Hiermee is de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied niet in strijd met de structuurvisie Noord-Brabant.

2.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant
Op 7 februari en 14 maart hebben Provinciale Staten van Brabant de Verordening ruimte 2014 vastgesteld.

In de Verordening ruimte is opgenomen dat een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied bij moet dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. In het bijzonder gaat het daarbij om zorgvuldig ruimtegebruik.
Het plangebied ligt in stedelijk concentratie gebied. Het beleid van de provincie is er al decennia lang op gericht om stedelijke ontwikkeling in stedelijke concentratie gebieden te bundelen. Het doel daarvan is om voldoende draagvlak voor de steden als economische en culturele motor te creëren en om het dichtslibben van het landelijk gebied tegen te gaan. Op provinciale schaal betekent dit dat het merendeel van de woningbouw, de bedrijventerreinen, voorzieningen en bijbehorende infrastructuur moet plaatsvinden in of aansluitend op de stedelijke concentratiegebieden.



Figuur 5: Uitsnede Verordening Ruimte Noord-Brabant 2014, Stedelijke ontwikkeling

Doorwerking in het bestemmingsplan
Het plangebied is gelegen binnen het stedelijk concentratiegebied, zoals aangegeven in de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014. Hiermee is de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied niet in strijd met de Verordening ruimte Noord-Brabant.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Stedelijk Gebied
De gemeenteraad heeft op 21 december 2015 de nieuwe structuurvisie voor het stedelijk gebied vastgesteld. De nieuwe structuurvisie heeft het structuurplan Gilze vervangen.
In de Structuurvisie Stedelijk Gebied worden de ambities op ruimtelijk gebied weergegeven. De gemeente Gilze Rijen richt zich binnen de structuurvisie op het behouden, versterken en uitbreiden van de ruimtelijke hoofdstructuur van Gilze. Gilze heeft van oudsher een sterke relatie gehad met het landschap. De groenstructuur komt vanuit het landschap het dorp binnen langs de historische lintbebouwing. De gemeente streeft ernaar om de relatie met het buitengebied te behouden en waar mogelijk te versterken.
Gilze kent ook een duidelijke pleinenstructuur. Deze zijn ontstaan op plaatsen waar twee of meer wegen samenkwamen. De gemeente streeft ernaar om de pleinen binnen de kern Gilze een grotere betekenis te geven, zowel ruimtelijk als functioneel. Bij toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen worden de kwaliteiten van de historische structuur van Gilze als onderlegger gebruikt, waar nieuwe kwaliteiten aan worden toegevoegd.

Figuur 7: Structuurvisie Stedelijk Gebied, locatie rood omlijnd.

Doorwerking in het bestemmingsplan
In de structuurvisie zijn geen explicitie ambities weergegeven voor onderhavig plangbied. Het plangebied ligt aan de Nieuwstraat. De Nieuwstraat is in de structuurvisie opgenomen als belangrijk bebouwingslint, waarbij het accent ligt op het behouden en versterken van deze linten. Met het plan wordt woningbouw mogelijk gemaakt op de schaal van het dorp. Bouwplannen aan de nieuwstraat zullen worden getoetst door de welstandscommissie (zie 2.3.4). Bouwplannen aan de Vreugdendaal zullen worden getoetst door de stadsbouwmeester. Het plan sluit daarmee aan op de uitgangspunten van de structuurvisie.

2.3.2 Woonvisie

De huidige ontwikkelingen maken dat de woningmarkt geruime tijd verder zal moeten zonder grote waardestijgingen en daarmee vervalt een belangrijke aanjager van de koopwoningenmarkt. De koopwoningmarkt verschuift steeds meer van een aanbod- naar een vragersmarkt. De rol van de woonconsument wordt sterker. Het woningbouwprogramma moet dan ook zoveel mogelijk tegemoet komen aan de effectieve vraag. Verder is het gedoseerd brengen van nieuwbouwwoningen op de markt van belang.
De woningmarkt is steeds meer een regionale markt. Regionale afspraken gaan niet alleen over het aantal te bouwen woningen maar ook over prijsklasse en woningtypes. Daarbij spelen ook factoren als de samenhang met noodzakelijke stedelijke transformatieprocessen en ambities met betrekking tot stedenbouwkundige kwaliteit en locatiespecifieke uitgangspunten een rol van betekenis.

In het meerjarig woningbouwprogramma moet dan ook de nadruk liggen op kansrijke plannen die goed afzetbaar zijn. Uit het woningbehoefte onderzoek komt de vraag naar relatief goedkope eengezinswoningen in de huur- en koopsector naar voren. Uit het onderzoek blijkt dat inwoners van Gilze tevreden zijn over hun woonplaats en de daar gelegen voorzieningen. De tevredenheid blijkt ook uit het actieve verenigingsleven in het dorp. Bewoners zijn betrokken bij hun woonplaats en omgeving.

Gilze kent volgens de Woonvisie Gilze en Rijen 2011-2021 geen specifieke probleemwijken of -buurten. Grote fysieke ingrepen of herstructureringsopgaven zijn daarom niet aan de orde. Een aandachtpunt voor de kern Gilze is dat er beperkte mogelijkheden zijn voor starters. De meeste jongeren uit Gilze lijken weg te trekken.
Veel aandacht wordt besteed aan kansen van jongeren en starters op de woningmarkt in Gilze en Rijen.
Maatregelen die worden toegepast om kansen van jongeren te verbeteren zijn:

- aanbieden van startersleningen;
- realiseren van CPO projecten;
- verkoop van bestaande huurwoningen;
- aanpassen van randvoorwaarden voor bouwlocaties, zodat er meer in het middensegment gerealiseerd kan worden.

De komende jaren zal de inzet voor de doelgroep jongeren en starters worden voortgezet. De gemeente wil zich de komende vijf jaar richten op de onderstaande punten en zoekt daarbij de samenwerking met de corporaties:

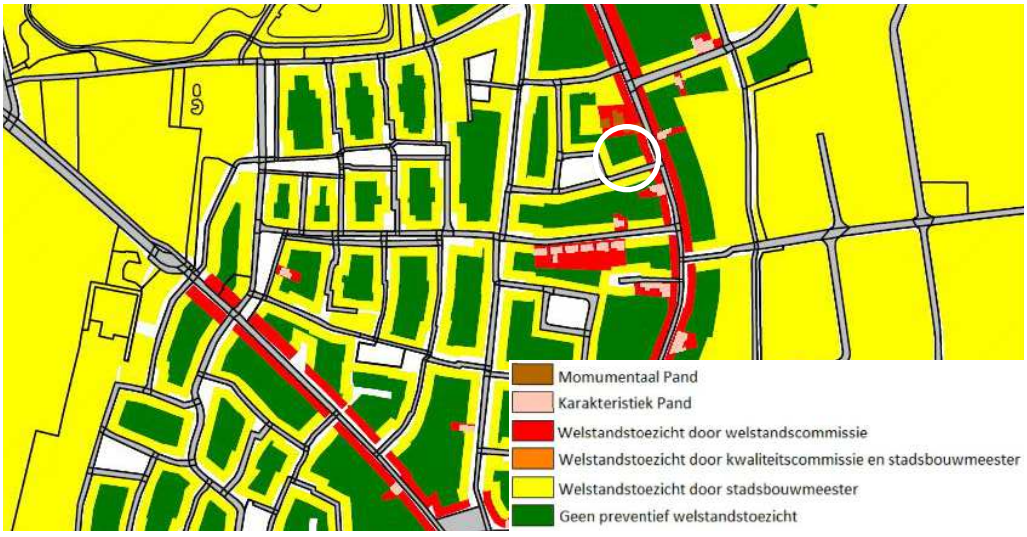
- realiseren van een aanzienlijk deel van de productie in de bereikbare/goedkope en betaalbare/middeldure huursector en de bereikbare/goedkope koopsector (volgens het woningbouwprogramma 2011 - 2016 wordt 44% van het productie in deze sectoren gerealiseerd);
- blijven aanbieden van startersleningen door de gemeente;
- blijven verkopen van woningen door de corporaties;
- realiseren van een nieuw CPO project;
- blijven onderzoeken van mogelijkheden voor realisatie woningen voor startend gezinnen (secundaire doelgroep) in de dorpen Molenschot en Hulten;
- blijven monitoren van toewijzingen van huurwoningen aan starters en jongeren, met het doel zicht te houden op de slaagkansen van deze doelgroep(en) in de huursector.

Doorwerking in het bestemmingsplan
Met de beoogde ontwikkeling wordt aangesloten op de woonvisie van de gemeente Gilze-Rijen door de realisatie van bereikbare/goedkope koopwoningen. Er wordt variatie in woontypologiën beoogd waarmee wordt aangesloten op de ambitie starterswoningen te bouwen.

2.3.4 Welstandbeleid

Welstandsnota
De welstandsnota voor de gemeente Gilze en Rijen geldt voor het gehele gemeentelijke grondgebied. In de wet is bepaald dat bouwwerken dienen te voldoen aan 'redelijke eisen van welstand'. Dit houdt in dat aan de plaatsing en het uiterlijk van bouwwerken eisen gesteld kunnen worden. In de nota zijn tevens regels opgenomen over de samenstelling en de rapportering van de welstandscommissie. Naast algemene voorwaarden over aan- en uitbouwen, dakkapellen en dergelijke, zijn er per deelgebied specifieke eigenschappen en eisen benoemd. Voor het noordelijke plandeel is welstandsgebied 8 (Kleinschalige dorpslinten) van toepassing.
Het Kleinschalig dorpslint valt in de categorie 'Bijzondere welstandsgebieden'. Aan ontwikkelingen die hier plaatsvinden worden zware welstandseisen gesteld, welke zijn gericht op het behoud van de bestaande omgeving. Voor het zuidelijke plandeel is welstandsgebied 13 (gemengde woongebieden) van toepassing, hiervoor geldt de categorie 'Reguliere welstandsgebied'. Aan ontwikkelingen die hier plaatsvinden worden minder zware welstandseisen gesteld.

Welstandstoezichtbeleid
De gemeente Gilze en Rijen hanteert sinds 1 januari 2011 een welstandstoezichtbeleid voor haar gehele grondgebied. Het welstandstoezichtbeleid is verbeeld op een ambitiekaart waarop het gehele grondgebied is verdeeld in groene, gele en rode gebieden. Voor de groene gebieden geldt geen voorafgaand toezicht, alleen nog een "vangnetregeling" achteraf voor bijzondere gevallen. Voor de gele gebieden geldt een beperkt aantal algemene voorschriften en wordt het welstandsadvies gevraagd aan een stadsbouwmeester. Voor de rode gebieden geldt de Welstandsnota Gilze en Rijen en wordt het welstandsadvies gevraagd aan de commissie van Welstand en Monumenten.
In het welstandsbeleid is onderscheid gemaakt in beoordeling door de welstandscommissie, dan wel de stadsbouwmeester. Op de ambitiekaart is dit aangegeven.

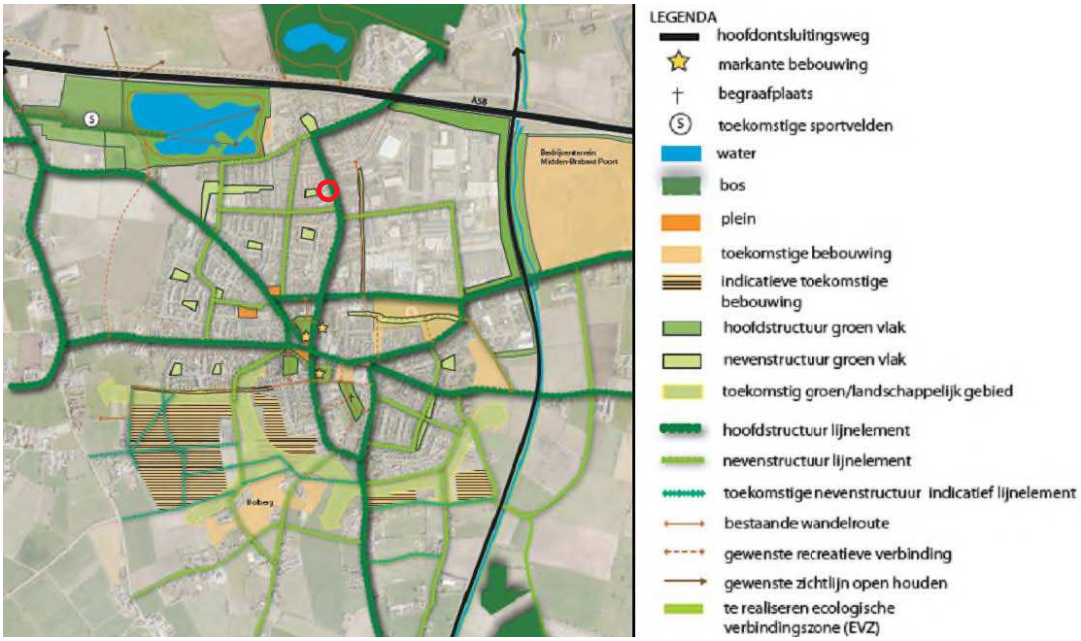


Figuur 8: Welstandstoezicht ambitiekaart

Doorwerking in het bestemmingsplan
Het plangebied is aangewezen als een gebied waar het welstandstoezicht wordt gewaarborgd door de welstandscommissie en de stadsbouwmeester (rood en geel). Bouwplannen aan de Nieuwstraat zullen, conform de welstandstoezichtbeleidskaart, als pre-advies aan de welstandscommissie worden aangeboden. Bouwplannen aan de Vreugdendaal zullen als pre-advies aan de stadsbouwmeester worden aangeboden. De welstandscommissie respectievelijk stadsbouwmeester adviseert vervolgens het college over de bouwplannen. Hierdoor wordt het welstandstoezichtbeleid gewaarborgd.

2.3.5 Groenstructuurplan

De gemeente Gilze en Rijen staat bekend als een open en groene gemeente tussen de steden Tilburg en Breda. Op de eerste plaats bepaalt het aantrekkelijke buitengebied, bestaande uit bosgebieden en open (broek)ontginningen met beekdalen, het groene karakter. Ten tweede draagt het groen in en direct grenzend aan de kernen bij aan de groene uitstraling. Bosgebieden verweven met de kern en historische structuren begeleid door boomstructuren dragen sterk bij aan de uitstraling van de kern.
Groen binnen de kernen is echter niet vanzelfsprekend. Functies als woningbouw en parkeren vragen binnen de bebouwde kommen om ruimte, waardoor de structuren steeds verder verdicht raken. Groen is regelmatig het kind van de rekening. Door vast te leggen welk groen van belang is voor de uitstraling van de gemeente Gilze en Rijen wordt voorkomen dat dit groen een andere functie krijgt en zo verloren gaat.
De doelstelling van het groenstructuurplan is: Het beschrijven van de lange termijn visie van de gemeente Gilze en Rijen ten aanzien van de inrichting van het openbaar groen om een waardevolle, karakteristieke, gebruiksvriendelijke en duurzame groenstructuur te behouden, ontwikkelen en versterken binnen de bebouwde kommen. In het onderdeel visie van dit groenstructuurplan is deze doelstelling nader uitgewerkt.
Het groenstructuurplan heeft geen juridische status, maar met het vaststellen van de inhoud van het plan legt het gemeentebestuur zijn visie met betrekking tot het openbaar groen in de kernen voor een periode van tien jaar vast. Het groenstructuurplan is daarmee een uitgangspunt in de discussie over het groen in de kernen en bij het dagelijks werk in de gemeente. Daarnaast biedt dit plan uitgangspunten voor het opstellen en toetsen van andere ruimtelijke plannen.



Figuur 9: Gewenste groenstructuur Gilze, locatie in rood aangegeven

Doorwerking in het bestemmingsplan
De Nieuwstraat, die grenst aan het plangebied, is in het groenstructuurplan opgenomen als hoofdstructuur lijnelement. De groene uitstraling met bomen langs de Nieuwstraat zal door uitvoering van het plan niet worden aangetast.

2.3.6 Duurzaam bouwen

De gemeente Gilze en Rijen heeft een specifieke ambitie voor duurzaam bouwen. Bij deze ambitie wordt gebruik gemaakt van de GPR methodiek (Gemeentelijke Praktijk Richtlijn) voor projectmatige nieuwbouw van woningen. Voor het thema 'Energie' wordt een rapportcijfer van minimaal 7,5 aangehouden. Voor de overige thema's (Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde) wordt een gemiddeld cijfer van 7,5 verwacht.

Doorwerking in het bestemmingsplan
De beoogde nieuwbouw sluit aan op het bepaalde in het convenant Duurzaam Bouwen Midden-Brabant. Bij uitwerking van de bouwplannen zal worden gestreefd naar de cijfers 7,5 voor 'Energie' en 7,5 gemiddeld voor de overige thema's.

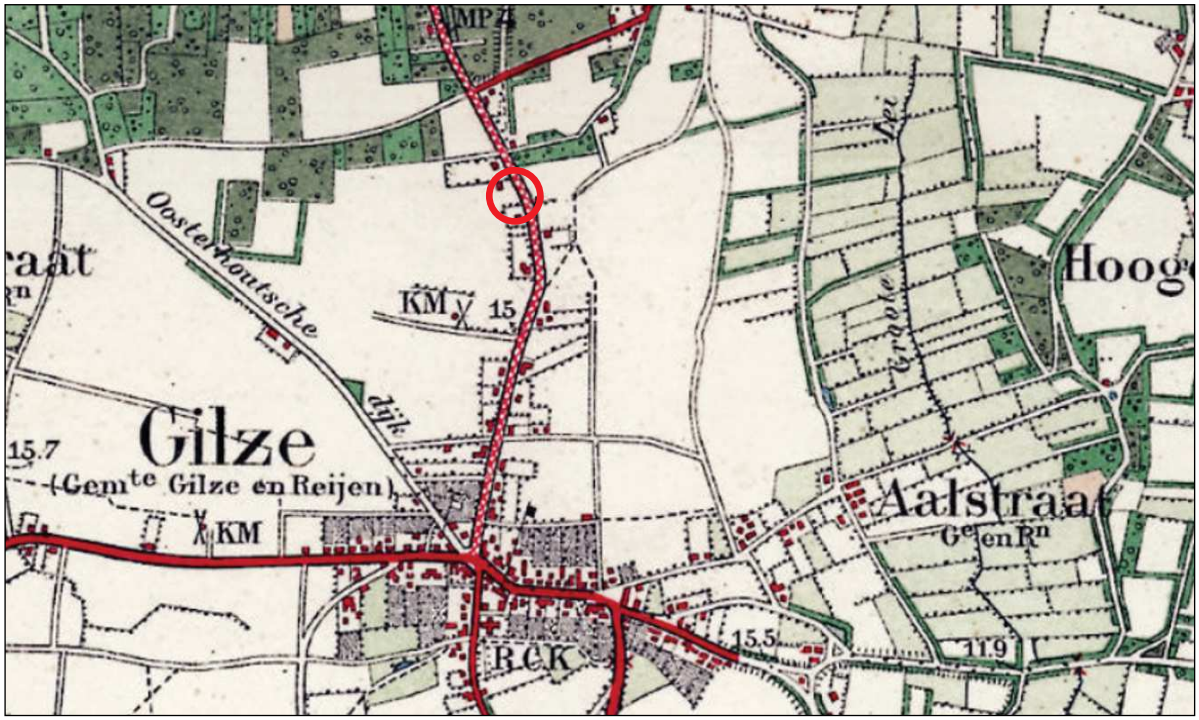
2.3.7 Vliegbasis Gilze-Rijen

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan ligt op relatief korte afstand van de vliegbasis Gilze-Rijen en ligt geheel geheel binnen het horizontale obstakelvrije vlak (onderdeel van de Inner Horizontal en Conical Surface IHCS). Voor dit vlak geldt een bouwhoogtebeperking van 56 meter boven NAP. Deze maat is als hoogtebeperking opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Bouwplannen op de planlocatie blijven ver onder deze maximale bouwhoogtes. De regels staan geen bouwwerken toe die deze hoogte te boven gaat.

Hoofdstuk 3 Beschrijving bestaande situatie

3.1 Historische ontwikkeling

Gilze is een karakteristiek, kleinschalig dorp dat haar historische karakter grotendeels behouden heeft. De kern Gilze is van oorsprong een kransakkerdorp. De ontwikkeling van Gilze vond in eerste instantie plaats langs de uitwaaierende wegen, naar de omliggende kleinere gehuchten. Rond de oude kern van Gilze ontwikkelden zich de gehuchten Verhoven, Biestraat, Horst, Bolberg, Weilenseind, Vossenberg, Berkeind, Wijkevoort en Nerhoven. Ter verbinding van de centrale kern met de gehuchten, de weidegronden / heidevelden en de omringende dorpen is een dicht netwerk van uitwaaierende wegen in een sterpatroon ontstaan. In de huidige wegenstructuur zijn de belangrijkste wegen uit dit netwerk door het straatprofiel en de aangrenzende bebouwing nog duidelijk herkenbaar. Één van die belangrijke linten is de Nieuwstraat. Op de plekken waar routes samenkwamen of elkaar kruisten zijn kleine pleintjes ontstaan. Aan de linten en de pleintjes vestigden zich de belangrijke functies van het dorp (winkels, kerk, horeca etc.). Dit heeft mede geleid tot een enigszins versnipperd centrum. De gemeente Gilze en Rijen beoogt met het centrumplan Gilze een duidelijker centrum van het dorp te realiseren.



Figuur 10: Uitsnede historische kaart ca. 1900, plangebied in rood aangegeven

Wonen

Binnen de kern Gilze zijn diverse deelgebieden die zich door hun ruimtelijke opbouw en hun leeftijd van elkaar onderscheiden. De oude linten zijn met hun vrij gesloten karakter, organische opbouw en diepe kavels als herkenbare elementen in de kern aanwezig. Deze historische linten vormen de dragers van de kern Gilze. Tussen deze linten is een meer open bebouwing gerealiseerd die gekenmerkt wordt door geschakelde en of halfvrijstaande en vrijstaande woningen.

Ruimtelijke structuur

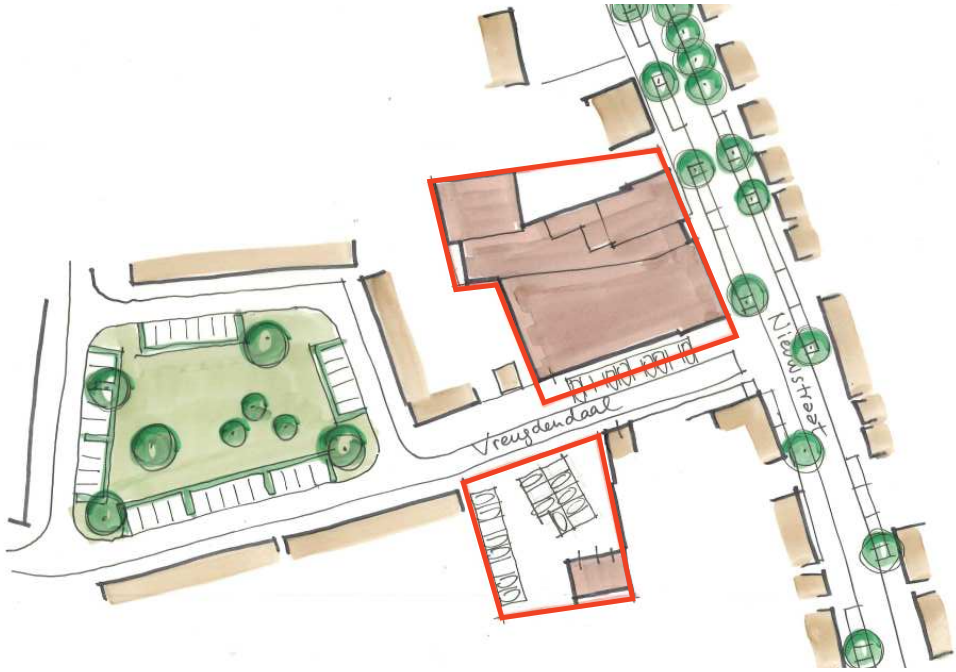
De structuur van routes (linten) en de pleintjes bepalen het beeld van Gilze. De belangrijkste routes in oost-westrichting zijn: Aalstraat/Raadhuisstraat/Oranjestraat en Lange Wagenstraat/Korte Wagenstraat. In noord-zuidrichting zijn het de Ridderstraat, Nieuwstraat/Kerkstraat en Alphenseweg.

De schaal van Gilze

Gilze is pandsgewijs langs de linten opgebouwd en heeft daarmee een kleine ''korrel''. Panden kennen overwegend één of twee bouwlagen met daarop een kap. Kapvormen en kaprichtingen verschillen. Ook de afwisseling van gestucte en gemetselde gevels zorgen voor een heel gevarieerd beeld in de straten in het hart van Gilze.

3.2 Bestaande situatie

Het plangebied is momenteel ingericht en in gebruik ten behoeve van een supermarkt, detailhandel en bijbehorend parkeerterrein. Binnen het plangebied bevinden zich 2 (bedrijfswoningen) Op de hoek van de Nieuwstraat en de Vreugdendaal staat thans de supermarkt, gevestigd in een pand in 2 lagen met een kap. Daarnaast, aan de Nieuwstraat, is de Novy (winkel in huishoudelijke- en cadeau artikelen) gevestigd. Deze is gehuisvest in een voormalig woonpand, opgebouwd uit één bouwlaag met een kap. Om de nodige oppervlakte voor de bedrijfsvoering te realiseren is er een groot oppervlak bijgebouwen toegevoegd.
Aansluitend aan het noordelijke plandeel is haaks parkeren langs de Vreugdendaal gerealiseerd.
Ten zuiden van de Vreugdendaal is een compact parkeerterrein gerealiseerd. Daar zijn tevens enkele garage boxen.



Figuur 11: Bestaande situatie

Figuur 12: Supermarkt, Hoek Nieuwstraat - Vreugdendaal

Figuur 13: Nieuwstraat met Novy

Figuur 14: Bestaande parkeermogelijkheid voor Jumbo supermarkt aan de Vreugdendaal, rechts de garageboxen

Figuur 15: Bestaande situatie met supermarkt gezien vanaf Vreugdendaal

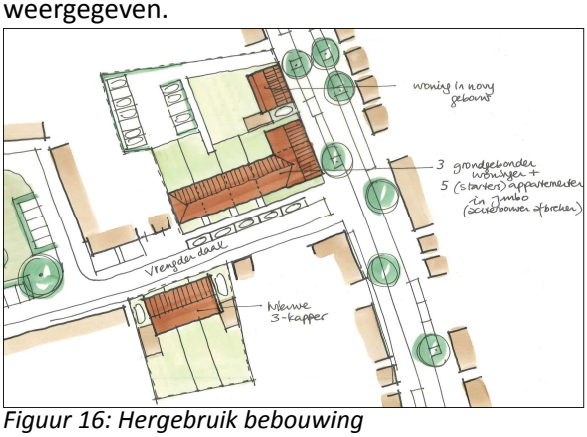
Hoofdstuk 4 Planontwikkeling

In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten van het plan 'Nieuwstraat 109-111, GIlze', inpassing in de omgeving, de functionele invullng, de ontsluitingsstructuur en de parkeerbehoefte besproken.

4.1 Ruimtelijke hoofdopzet

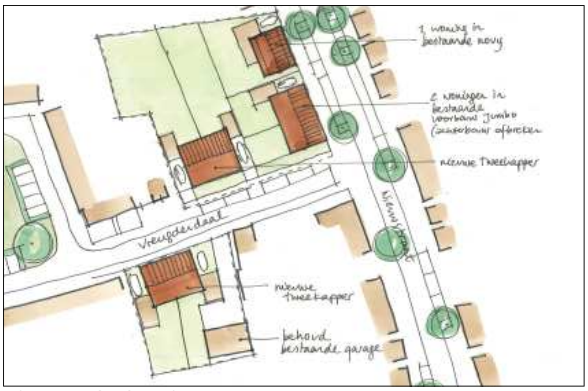
Door verplaatsing van een supermarkt naar het centrum van Gilze, waarvoor de gemeente op korte termijn het bestemmingsplan 'Centrumplan Gilze - Centrumdeel' zal vaststellen, komt de huidige locatie van de Jumbo en de bijbehorende parkeergelegenheid aan de Vreugdendaal vrij. De gemeente Gilze heeft het voornemen om deze locatie te herontwikkelen en nieuwe woningen toe te voegen, passend in de sfeer en schaal van het gebied. De gemeente beoogt een programma met maximaal 12 woningen. In de bestaande situatie zijn reeds 2 woningen aanwezig, planologisch worden derhalve maximaal 10 nieuwe woningen toegestaan.
Hiervoor is een studie uitgevoerd waarin verschillende ruimtelijke varianten zijn onderzocht. In de verschillende studies kan een programma worden gerealiseerd variërend tussen de 8 en 11 grondgebonden woningen. Daarbij zijn verschillende woningtypologieën, waaronder vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen en rijwoningen mogelijk.

In het plan wordt de mogelijkheid geboden om, met hergebruik van de bestaande bebouwing van de supermarkt, appartementen te realiseren (maximaal 5). Indien van deze mogelijkheid gebruik wordt gemaakt, mogen maximaal 12 woningen binnen het plangebied worden gerealiseerd. Voor starters worden daarmee bereikbare woningen gerealiseerd. Ook het behoud van de bebouwing van de Novy, na sloop van overtollige aan- en bijgebouwen, behoort tot de mogelijkheden.
Het plan gaat uit van realisatie van maximaal 4 grondgebonden woningen op het voormalige parkeerterrein aan de Vreugdendaal. Daarmee ontstaat een vriendelijk straatbeeld met aan beide zijden van de Vreugdendaal voorkanten van woningen.
Varianten met grondgebonden woningen (sloop / nieuwbouw) zijn nog steeds mogelijk. In dat geval dan mogen 11 woningen worden gerealiseerd binnen het plangebied, uitsluitend in grondgebonden vorm.
In het plan zal worden gebouwd met voorkanten naar de Nieuwstraat en de Vreugdendaal. Er wordt gebouwd in de voorgevelrooilijn of met ondergeschikte sprongen iets daarachter. Gebouwd wordt in de schaal en maat van het dorp, met maximaal twee bouwlagen en een kap.
Parkeren vindt plaats langs de weg en afhankelijk van de variant, op het achterterrein. In onderstaand figuur is het plan uitgaande van de bestaande bebouwing, alsmede enkele studies met grondgebonden woningen weergegeven.



Figuur 16: Hergebruik bebouwing

Figuur 17: Twee-onder-één-kapwoningen



Figuur 18: Gemixt programma

Figuur 19: Rijwoningen georiënteerd op Vreugdendaal

4.2 Plan in onderdelen

4.2.1 Woningdifferentiatie/Programma

Het plan voorziet in de bouw van in totaal maximaal 12 woningen, waarbij gebruik kan worden gemaakt van de bestaande bebouwing. Het plan bied ruimte voor een flexibel programma. Het meest intensieve plan, met behoud van de bestaande bebouwing, bevat maximaal 3 tussenwoningen, 3 hoekwoningen, 1 vrijstaande woning en 5 appartementen.
Indien de bestaande bebouwing wordt gesloopt en vervangen door nieuwbouw onstaat ruimte voor maximaal 11 grondgebonden woningen, variërend in vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen en rijwoningen. Voor alle varianten is variatie in perceelsgrootte, woninggrootte en prijsniveau mogelijk.

4.2.2 Ontsluiting

De ontsluiting van het plangebied blijft ongewijzigd. De Nieuwstraat dient als hoofdontsluiting van de locatie en als gebiedsontsluiting van Gilze Noord. De Vreugdendaal sluit aan op de Nieuwstraat.

4.2.3 Parkeren

Het huidige parkeerterreintje en de haaksparkeerplaatsen aan de Vreugdendaal, in totaal 29 parkeerplaatsen ten behoeve van de Jumbo en Novy, vervallen bij de herontwikkeling van de locatie.
De parkeerbehoefte van de nieuwe woningen wordt opgevangen door gebruik te maken van de 3 bestaande langsparkeerplaatsen aan de Nieuwstraat. Daarnaast kan, ongeveer ter plaatse van de huidige haaksparkeerplaatsen aan de Vreugdendaal, worden voorzien in nieuwe langsparkeerplaatsen.
Een (privé) parkeerkoffer op het achterterrein biedt plaats aan enkele parkeerplaatsen voor bewoners, afhankelijk van de gekozen variant zal er op het achterterrein in meer of mindere mate moeten worden voorzienin (privé) parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen kunnen worden ontsloten vanaf de Nieuwstraat of vanaf de Vreugdendaal.
Bij realisatie van twee-onder-éénkapwoningen en vrijstaande woningen dient ruimte te zijn voor één parkeerplaats per woning op eigen terrein.
In de regels behorende bij dit bestemmingsplan is bepaald dat voorwaarde voor verlening van de omgevingsvergunning, activiteit bouwen, is dat er is voorzien in voldoende parkeeraccomodatie conform de kencijfers zoals opgenomen als bijlage bij de regels van dit bestemmingsplan.

4.3 Beeldkwaliteit

Bebouwingsmogelijkheden die het plan mogelijk maken passen bij de maat en schaal van het dorp Gilze. Bouwplannen zullen conform de Welstandsnota worden voorgelegd aan de welstandscommissie voor de Nieuwstraat en aan de stadsbouwmeester voor de Vreugdendaal. Omdat het één bouwplan betreft zal nadrukkelijk afstemming tussen welstandcommissie en stadsbouwmeester aan de orde zijn.
De welstandscommissie en de stadsbouwmeester zullen met de uitgangspunten zoals opgenomen in de welstandsnota ingediende bouwplannen beoordelen.

5 Milieuhygiënische en planologische aspecten

Ten behoeve van de ontwikkeling van het plan “Nieuwstraat 109 - 111, Gilze” is onderzoek verricht naar diverse ruimtelijk relevante aspecten. De onderzoeken zijn verwoord in een aantal deelrapporten die als losse bijlage bij dit bestemmingsplan zijn gevoegd. In dit hoofdstuk worden de betreffende rapporten beknopt samengevat.

5.1 Archeologie

Archeologisch onderzoeksbureau Archeodienst heeft een Archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd (Archeodienst BV, Bureauonderzoek archeologie Nieuwstraat 109-111 te Gilze, Archeodienst Rapport 872, versie 2, 03.08.2016).

De ondergrond bestaat uit een dekzandplateau en/of terrasafzettingwelvingen bedekt met dekzand. In het plangebied worden loopodzolgronden dan wel enkeerdgronden verwacht. Binnen het plangebied is een ondergrondse brandstoftank gesaneerd en is een kelder aanwezig, waardoor de bodem lokaal kan zijn verstoord. Onder de bestaande muren zijn funderingssleuven aanwezig, waardoor de bodem lokaal kan zijn verstoord. Dit betekent dat de bodem tussen de sleuven en daarmee de eventueel aanwezige archeologische resten nog intact kunnen zijn.

Op grond van de waarnemingen en onderzoeksmeldingen die in dezelfde landschappelijke setting liggen als het plangebied, worden ook in het plangebied vindplaatsen verwacht. In het plangebied worden vindplaatsen verwacht uit het Neolithicum tot en met de Vroege-Middeleeuwen.

Op basis van het bureauonderzoek kunnen archeologische resten daterend uit het Neolithicum tot en met de Vroege-Middeleeuwen binnen het plangebied verwacht worden, waarbij het vooral om nederzettingsterreinen dan wel boerderijplaatsen zal gaan. Deze kunnen in grootte variëren van enkele honderden vierkante meters tot meer dan een hectare. Vondsten worden verwacht vanaf het maaiveld en sporen onder het plaggendek van de loopodzol dan wel enkeerdgrond tot diep in de C-horizont.

Uitgaande dat zowel bij de sloop van het ondergrondse deel van de huidige bebouwing als voor de bouw van de geplande huizen de grond tot ca. 1,0 m –mv wordt geroerd, vormen de voorgenomen graafwerkzaamheden een bedreiging voor het archeologische bodemarchief.

Advies

Het noordelijke deel van het plangebied is grotendeels bebouwd en onder de bebouwing lijken eventuele archeologische sporen nog grotendeels intact. Daarom wordt indien de bestaande bebouwing wordt gesloopt, archeologische begeleiding van de ondergrondse sloop in het noordelijke deel van het plangebied aanbevolen om vast te stellen of in het plangebied archeologische resten aanwezig zijn en zo ja, welke waardering hieraan gegeven kan worden. Voor de archeologische begeleiding is een Programma van Eisen (PvE) noodzakelijk dat is goedgekeurd door de bevoegde overheid. In dit PvE wordt de werkwijze en de randvoorwaarden van de begeleiding vastgelegd. Pas na goedkeuring kunnen de werkzaamheden worden uitgevoerd. Mocht uit de begeleiding blijken dat er intacte archeologische resten aanwezig zijn dan wordt voor de nog aan te leggen bouwputten voor de huizen en eventuele infrastructuur een opgraving aanbevolen.

Het advies vormt een zogenaamd selectieadvies. Met nadruk wijst Archeodienst BV erop dat dit selectieadvies nog niet betekent dat reeds bodemverstorende activiteiten of daarop voorbereidende activiteiten, groter dan 250 / 500 m2 of dieper dan 0,4 m. kunnen worden ondernomen.

Om de mogelijk aanwezige archeologische resten te beschermen is in het plangebied een dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie’ opgenomen. In deze dubbelbestemming is een ‘aanlegvergunning’ opgenomen, bij bodemverstorende activiteiten, groter dan 250 / 500 m2 of dieper dan 0,4 m. zal nader archeologisch onderzoek moeten worden uitgevoerd, zie ook H6.

5.2 Bodem

Tritium Advies heeft een historisch bodemonderzoek uitgevoerd (Tritium Advies B.V., Historisch onderzoek Nieuwstraat 107-111 Gilze, documentkenmerk: 1604/015/TM-01, versie 0, 30 mei 2016).
Het doel van het historisch boedemonderzoek (vooronderzoek) is het verzamelen van relevante (bodem)

informatie over de onderzoekslocatie. Op basis van de verzamelde informatie wordt de strategie voor het vervolgonderzoek, een verkennend bodemonderzoek, bepaald.

Op basis van het historisch bodemonderzoek is in verband met de historische activiteiten op de locatie de bodem ter plaatse van het achterterrein van Nieuwstraat 111, verdacht op het voorkomen van verontreinigingen met zware metalen, VOCL, vluchtige aromaten en minerale olie.

Verharding
Uit het historisch bodemonderzoek is gebleken dat de onderzoekslocatie plaatselijk onverhard is en plaatselijk verhard is met beton, klinkers en stelconplaten.

Gedempte sloten
Uit gegevens van de website www.topotijdreis.nl is gebleken dat op de onderzoekslocatie en in de omgeving geen voormalige (gedempte) sloten aanwezig zijn.

Puinverharding
Uit het historisch bodemonderzoek is gebleken dat ter plaatse van de Nieuwstraat 111 in de bovengond plaatselijk lichte bijmengingen met puindeeltjes aanwezig zijn.

Asbest
Uit het historisch bodemonderzoek is niet gebleken dat op of nabij de locatie handelingen met asbest zijn uitgevoerd in een mate dat hierdoor een bodemverontreiniging met asbest zou kunnen zijn ontstaan. De locatie wordt derhalve als niet-verdacht beschouwd op de aanwezigheid van asbest in de bodem.

Ondergrondse opslagtanks
Uit het historisch bodemonderzoek is gebleken dat op de locatie Nieuwstraat 109 een ondergrondse opslagtank aanwezig is geweest. Deze ondergrondse opslagtank heeft in het verleden een bodemverontreiniging met minerale olie veroorzaakt. Zowel de bodemverontreiniging als de ondergrondse opslagtank zijn gesaneerd en volledig van de locatie verwijderd, derhalve is de locatie hier niet verdacht op het voorkomen van een bodemverontreiniging met olie-gerelateerde producten.
Ter plaatse van de Nieuwstraat 99 is een ondergrondse opslagtank aanwezig. Deze ondergrondse opslagtank is gesaneerd d.m.v. het afvullen met zand.

Aanbevelingen
Voorliggende rapportage geeft aanleiding om de onderzoeksstrategie voor het vervolgonderzoek te verfijnen.
De als verdacht aangemerkte deellocatie Nieuwstraat 111 kan worden verkleint naar enkel het achterterrein van Nieuwstraat 111. Het overige terreindeel van Nieuwstraat 111 kan gecombineerd met Nieuwstraat 107/109 als onverdacht verder worden onderzocht. Geadviseerd wordt om de peilbuis van de locatie Nieuwstraat 107/109 nabij de voormalige ondergrondse opslagtank te plaatsen.
Uit historisch onderzoek is gebleken dat op het perceel van Nieuwstraat 99 een ondergrondse opslagtank aanwezig is. Deze ondergrondse opslagtank is gesaneerd d.m.v. reinigen en afvullen met zand. Geadviseerd wordt om de peilbuis op het parkeerterrein te plaatsen op het oostelijk deel van de locatie, nabij de achtertuin van Nieuwstraat 99.

Alvorens verlening van de omgevingsvergunning activiteit bouwen zal de bodemgesteldheid moeten voldoen aan de Wet bodembescherming. Indien uit het vervolgonderzoek blijkt dat de bodemkwaliteit onvoldoende is voor de beoogde functie zal het terrein moeten worden gesaneerd.

5.3 Water

Beleid Waterschap Brabantse Delta
Het waterschap Brabanste Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken en beheer van vaarwegen.
Het watersysteembeheer -waaronder grondwater- heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit.

Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerplan 2016-2021, wat tot stand is gekomen in samenspraak met de waterpartners.
Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio.

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

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren.

De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'beleidsregel Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak en de hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.
Daarnaast wordt verzocht om in het ontwerp gebruik te maken van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en axht PVC. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem) kwaliteit en ecologie.

Grondwater
In de huidige situatie heel het plangebied voldoende ontwateringsdiepte voor bebouwing. De voorgenomen ontwikkeling heel geen invloed op de ontwateringsdiepte en heel geen andere ontwateringsdiepte van de bestaande bebouwing. De grondwaterstand wordt niet beïnvloed door de voorgenomen ontwikkeling.
In de huidige situatie is geen grondwateroverlast bekend. Voor de grondwaterstanden in de omgeving heeft de ontwikkeling geen gevolgen.

Riolering en infiltratie
Uitgangspunt voor de waterhuishouding in met name nieuwbouwprojecten, is een duurzaam gescheiden systeem. Dit betekent dat schoon hemelwater, wat valt op daken en terreinverharding, zoveel mogelijk in het gebied opgevangen en geïnfiltreerd dient te worden en alleen het vervuilde afvalwater via het riool wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. De hoeveelheid afvalwater, die getransporteerd wordt naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie zal hiermee afnemen, wat uit het oogpunt van milieu een positieve ontwikkeling betekend.

Voor de geprojecteerde bebouwing geldt dat het realiseren van een gescheiden stelsel uitgangspunt is, het huishoudelijke afvalwater van de geprojecteerde bebouwing wordt aangesloten op het bestaande rioolstelsel. De nieuw te bouwen woningen dienen aangesloten te worden op de bestaande riolering.

Watertoets
In de huidige situatie is het plangebied nagenoeg volledig verhard. In de toekomstige situatie worden woningen met tuinen gerealiseerd. Door de beoogde ontwikkeling neemt het verhard oppervlak derhalve niet toe, maar zelfs af. Hierdoor is het niet nodig om te voorzien in een aanvullende infiltratie of retentie opgave.

5.4 Flora en Fauna
Door Tritium Advies is een Quickscan flora- en fauna uitgevoerd (Tritium Advies B.V., Quickscan flora en fauna Nieuwstraat-Vreugdendaal Gilze, documentkenmerk: 1604/005/LM-01, versie 1, 30 mei 2016). Doel van het onderzoek is te bepalen of de wijzigingen binnen het plangebied mogelijk leiden tot overtreding van de natuurwetgeving. Voor soortenbescherming is hierbij de Flora- en faunawet van belang.
Gebiedsbescherming is vastgelegd in de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS),

tegenwoordig ook Nationaal Natuur Netwerk genoemd. Indien een planlocatie in of nabij een beschermd gebied ligt of een onderdeel van de EHS vormt, dient bepaald te worden of de voorgenomen ontwikkelingen een negatief effect kunnen hebben op het beschermde gebied of afbreuk doen aan de werking van de EHS.

Het plangebied is op relatief grote afstand van zowel Natura 2000-gebieden als EHS-gebieden gelegen. Gezien de afstand, aard en relatief beperkte omvang van de ingreep zal er geen negatief effect te verwachten zijn op de wezenlijke kenmerken en waarden van zowel de EHS als Natura 2000-gebieden. Hierdoor is er geen noodzaak voor toetsing aan de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur (gebiedsbescherming).

In het plangebied komen mogelijk verschillende beschermde soorten dieren voor die vermeld staan op de lijsten van de Flora- en faunawet. Verblijfplaatsen van deze soorten zijn echter niet waargenomen tijdens het veldbezoek. Een sporenonderzoek naar de aanwezigheid van vraat-, loop- en veegsporen, nesten, holen, uitwerpselen, prooiresten en haren heeft eveneens niets opgeleverd.

Soorten van FFlijst 1
In het plangebied komen mogelijk enkele planten, grondgebonden zoogdieren en een aantal soorten amfibieën voor die staan vermeld op FFlijst 1. Voor soorten van FFlijst 1 geldt een vrijstelling: bij het uitvoeren van ruimtelijke ingrepen is het voor deze soorten niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen.

Soorten van FFlijst 2/3
Mogelijk in het plangebied voorkomende vogelsoorten staan vermeld op FFlijst 3 en zijn feitelijk ontheffingsplichtig. Op basis van het veldbezoek adviseren we om voorafgaand aan de sloop van de bebouwing een nader onderzoek naar de huismus en de gierzwaluw uit te voeren. Op basis van de uitgevoerde gevelinspectie valt de aanwezigheid van verblijfplaatsen van deze soorten namelijk niet uit te sluiten. Indien er vaste verblijfslocaties worden aangetroffen is een ontheffing op de Flora- en faunawet noodzakelijk.
Indien broedende vogels in of in de directe omgeving van het plangebied aanwezig zijn kunnen verstorende werkzaamheden zoals sloop- en bouwwerkzaamheden niet plaatsvinden zonder hinder te veroorzaken. Wanneer er geen broedende vogels aanwezig zijn kunnen de werkzaamheden wel plaatsvinden. Wanneer de werkzaamheden in het geheel plaatsvinden in de minst kwetsbare periode (tussen eind oktober en half februari) worden eveneens geen nadelige effecten verwacht op de overige vogels. Dit laatste verdient derhalve aanbeveling. Indien de werkzaamheden worden uitgevoerd op bovenstaande wijze, is het niet noodzakelijk een ontheffing voor deze overige vogels aan te vragen.
Mogelijk in het onderzoeksgebied voorkomende vleermuizen staan eveneens vermeld op FFlijst 3 en zijn ontheffingsplichtig. Voor vleermuizen geldt dat er op basis van het uitgevoerde veldbezoek geen nadelige effecten ten aanzien van foerageergebieden en vliegroutes worden verwacht. Een nader onderzoek zal echter moeten uitwijzen of er vleermuizen verblijven in de te slopen winkelpanden waardoor mitigerende maatregelen noodzakelijk kunnen zijn.

Er zijn geen beschermde soorten planten aangetroffen.

Zorgplicht
Voor alle soorten (met uitzondering van de huismuis, zwarte rat en bruine rat), dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt een zogenaamde algemene zorgplicht (art. 2 Flora- en faunawet). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan deze soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.

De kwetsbare perioden zijn niet voor alle verschillende soortgroepen gelijk. Als “veilige” periode voor alle groepen geldt in het algemeen de periode van half oktober tot eind november waarin de voortplantingstijd achter de rug is en dieren als de egel en amfibieën nog niet in winterslaap zijn. Bovendien zijn de houtduiven uit het laatste legsel dan ook uitgevlogen.

Indien vooraf bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare perioden van de betreffende soorten, is het zaak ervoor te zorgen dat het gebied tegen die tijd ongeschikt is als leefgebied voor die soorten. Zo kan bijvoorbeeld vegetatie gedurende het groeiseizoen kort gemaaid worden, zodat er geen vogels

gaan broeden en het tegen de winter ook ongeschikt is voor kleine zoogdieren die in winterslaap gaan. Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te beperken (bijvoorbeeld wegvangen en verplaatsen).

Conclusie

- de omschreven werkwijzen (protocollen) met betrekking tot zowel de algemene zorgplicht als ten aanzien van vogels dienen in acht te worden genomen zodat een overtreding van de natuurwetgeving wordt voorkomen;
- voorafgaand aan het uitvoeren van de beoogde sloop van de winkelpanden dient een nader onderzoek uit te wijzen of er vleermuizen, gierzwaluwen en/of huismussen verblijven in deze te slopen bebouwing, waardoor mitigerende maatregelen noodzakelijk kunnen zijn;
- de werkzaamheden in relatie tot het planvoornemen zullen voor de overige soortgroepen geen overtreding van de natuurwetgeving tot gevolg hebben.

Voor de mogelijk in het plangebied aanwezige vleermuizen geldt dat er al dan niet met mitigerende maatregelen ontheffing van de flora- en faunawet kan worden verleend. Het plan is uitvoerbaar wat betreft flora- en fauna.

5.5 Luchtkwaliteit

Om de ontwikkeling van nieuwe functies mogelijk te maken dient de luchtkwaliteit in beschouwing te worden genomen. In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. Doel ervan is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging.
In de Regeling NIBM (niet in betekenende mate) is een lijst met categorieën 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 van de luchtkwaliteit achterwege blijven.
Onderhavig ontwikkeling betreft het planologische maken van een dermate laag aantal woningen, dat dit niet behoort tot een categorie van gevallen waarvoor een luchtkwaliteitonderzoek nodig is. Het bestemmingsplan draagt derhalve niet in betekenende mate bij aan een (verslechtering) van de luchtkwaliteit en kan op dit vlak dus onbelemmerd doorgang vinden.

Conclusie

Er bestaan voor het bestemmingsplan geen belemmeringen ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit.

5.6 Wegverkeerslawaai

Door Tritium Advies is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (Tritium Advies B.V., Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai Jumbo-locatie Nieuwstraat Gilze, documentkenmerk: 1604/005/LM-02, versie 1, 23 mei 2016).

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) moet voor het oprichten van geluidsgevoelige bestemmingen (woningen, scholen, ziekenhuizen, etc.), die binnen de onderzoekszone van (spoor)wegen liggen, een toets aan de geluidsnormen plaatsvinden.
In de Wet Geluidhinder (Wgh) worden eisen gesteld aan de toelaatbare geluidsbelasting op de gevels van nog niet geprojecteerde woningen langs een bestaande weg of spoor in stedelijk en buitenstedelijk gebied. Voor woningen binnen een onderzoekszone is een maximaal toelaatbare geluidsbelasting (Lden) op de gevel ten gevolge van verkeerslawaai vastgesteld op 48 dB (voorkeursgrenswaarde) en een maximaal te verlenen ontheffingswaarde van 63 dB voor het binnenstedelijk gebied.

Voor wegverkeerslawaai is het plan gelegen binnen de geluidzone van de Nieuwstraat, Wethouder van den Wildenbergstraat en Den Bulk. Het plan is tevens gelegen in de nabijheid van de 30 km/uur wegen Vreugdendaal en Meester Schrauwenstraat.

Voor de gezoneerde wegen Den Bulk en Wethouder van den Wildenbergstraat en de ongezoneerde weg Meester Schrauwenstraat geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woningen overschrijdt.
Voor de 30 km/uur weg Vreugdendaal geldt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen de voorkeursgrenswaarde met maximaal 5 dB overschrijdt. Aangezien de Vreugdendaal niet zoneplichtig zijn, is een hogere waarde procedure voor deze weg niet aan de orde.

Voor de Nieuwstraat geldt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw in stedelijk gebied wordt echter nergens overschreden. Derhalve is het mogelijk om een beschikking hogere waarde aan te vragen bij de gemeente indien de maatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting tot de voorkeursgrenswaarde onvoldoende doeltreffend zijn dan wel op overwegende bezwaren stuiten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard.

Het aanleggen van een geluidscherm (overdrachtsmaatregel) gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer tot de voorkeursgrenswaarde ontmoet in de onderhavige situatie overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en financiële aard. Het vergroten van de afstand tussen geluidbron en ontvanger is niet doeltreffend in onderhavige situatie.

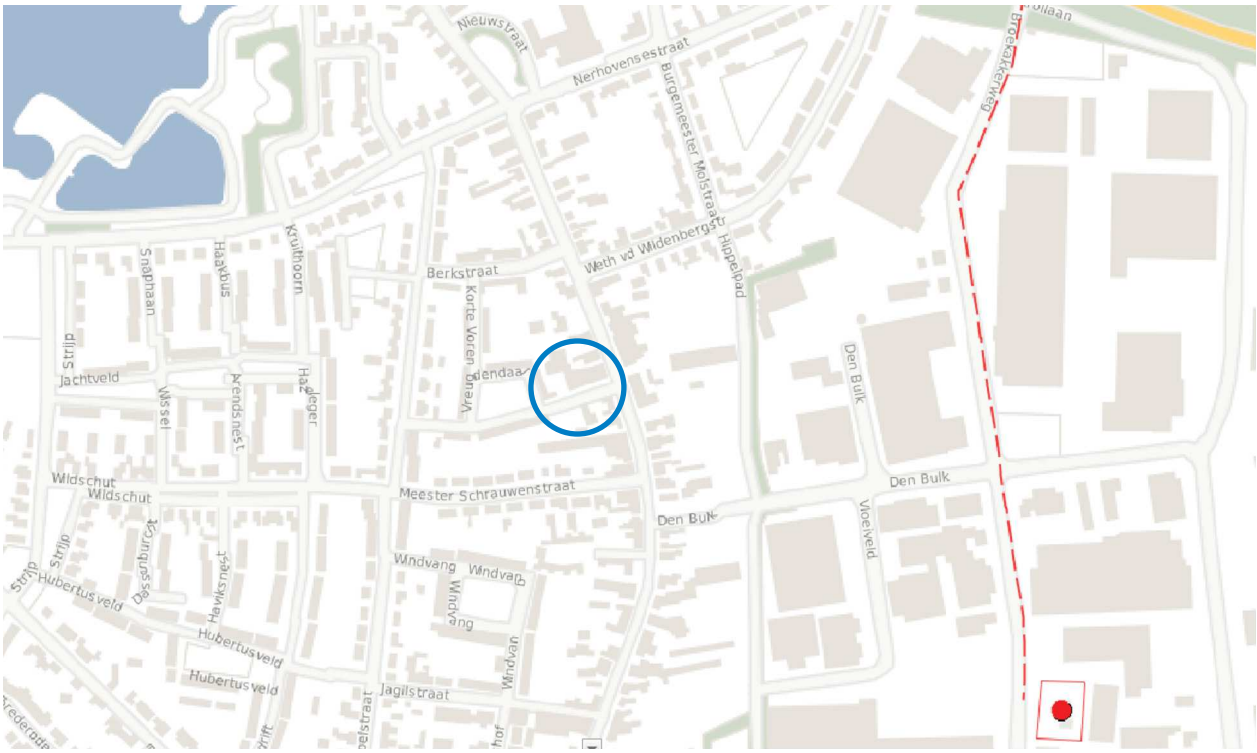
Voor het toepassen van stiller wegdek (bronmaatregel) geldt dat de voorkeursgrenswarde nog altijd wordt overschreden. Deze geluidreducerende maatregel is derhalve niet erg doeltreffend. Het toepassen van een stiller wegdek ontmoet bovendien overwegende bezwaren van financiële aard. Derhalve wordt onderbouwd verzocht hogere waarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder.

Voor onderhavige woningen zal gelijktijdig met de procedure van dit bestemmingsplan een een hogere waarde procedure worden doorlopen. Er is bij uitwerking van de bouwplannen aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels nodig. De geluidbelasting ten gevolge van de Vreugdendaal overschrijdt op enkele woningen tevens de voorkeursgrenswaarde. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ook voor deze woningen een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels nodig. Bij Toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform een nader onderzoek) is vervolgens een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd en is er dus te allen tijde sprake van een goed woon- en leefklimaat. Tevens blijkt uit de rekenresultaten dat de woningen beschikken over een geluidluwe gevel danwel buitenruimte.

5.7 Externe veiligheid

Bij het opstellen of wijzigen van ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt (bijvoorbeeld een `tankstation');
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water;
- vervoer van gevaarlijke stoffen via buisleidingen;
- propaantanks bij particulieren.



Figuur 20: Uitsnede risicokaart (bron:risicokaart.nl), locatie blauw omcirkeld

Deze risicobronnen moeten getoetst worden aan de huidige wet- en regelgeving. Op basis van de risicokaart van de gemeente Gilze en Rijen kan geconcludeerd dat er in de buurt van de gewenste ontwikkeling geen risicobronnen aanwezig zijn. Het Gasunie gasdrukstation aan de Broekakkerweg 6 en bijbehorende buisleiding liggen in de omgeving van het plangebied, maar buiten de contouren van het plaatsgebonden risico en buiten het invloedgebied van het groepsrisico. Er is derhalve geen aanvullend onderzoek naar externe veiligheid noodzakelijk. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering.

5.8 Bedrijven en milieuzonering

Beleidskader
Door middel van de Wet milieubeheer wordt milieuhinder in woonsituaties zoveel mogelijk voorkomen. Bedrijven en instellingen die hinder veroorzaken moeten een vergunning hebben in het kader van de Wet milieubeheer of vallen onder één van de AMvB's op grond van deze wet. In aanvulling op de milieuvergunningen worden ook afstanden vastgelegd tussen bedrijven en woonbuurten (woningen). Deze afstanden zijn naast de factoren aard en omvang van het bedrijf mede afhankelijk van de omgeving.

Voor een rustige woonomgeving gelden andere afstanden (strengere eisen) dan voor andere gebieden, zoals drukke woonwijken, gemengde en landelijke gebieden. De omgeving van het plangebied kan door de aanwezigheid van een drukke weg, aanwezigheid van bedrijven, detailhandel en horeca in de omgeving en woonbebouwing worden gekarakteriseerd als een gemengd gebied. Een overschrijding van de wettelijke norm (qua geluidsbelasting, stof, geur en gevaar) is echter niet toelaatbaar.
Bedrijven zijn in de VNG-publicatie ingedeeld in categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies. Indien sprake is van gemengd gebied, kan de richtafstand met één afstandsstap worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. De voor gemengd gebied te hanteren afstand tussen de gevoelige functie en bedrijfsactiviteit bedraagt derhalve:

- Categorie 1: grootste afstand 0 meter;
- Categorie 2: grootste afstand 10 meter;
- Categorie 3: grootste afstand 30 (3.1) tot 50 (3.2) meter;
- Categorie 4: grootste afstand 100 (4.1) tot 200 (4.2) meter;
- Categorie 5: grootste afstand 300 (5.1), 500 (5.2) tot 700 (5.3) meter;
- Categorie 6: grootste afstand 1.000 meter.

Conclusie
In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen bedrijven die met hun milieuzones reiken over het plangebied. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.9 Kabels en Leidingen

Binnen het plangebied zijn geen kabels of leidingen die vanuit planologisch opzicht van invloed kunnen zijn op de ontwikkeling.

6 Juridische planopzet

6.1. Het juridische plan

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het gebied van deze ontwikkeling.

Bij de opstelling van het onderhavige bestemmingsplan is de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012) gehanteerd. Zo zijn de bestemmingen qua benaming en volgorde afgestemd op de SVBP 2012.
Het bestemmingsplan is afgestemd op de Wro en het Bro. Daarnaast zijn de op grond van de Bro verplicht gestelde regels voor het overgangsrecht en de anti-dubbeltelregel conform de daarvoor gestelde standaarden in de regels opgenomen.

Ook de Wro biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot uit te werken. Het onderhavige bestemmingsplan is niet zeer gedetailleerd, maar wel gebaseerd op het stedenbouwkundig plan. Het bestemmingsplan biedt de nodige flexibiliteit. Indien gebruik wordt gemaakt van de bestaande bebouwing zijn iets meer woningen in een goedkoper segment (kleine appartementen) toegestaan.
Voor het plangebied is de planopzet primair gericht op ontwikkeling. Één en ander komt tot uitdrukking in de regels en blijkt ook uit de verbeelding. Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen binnen het onderhavige bestemmingsplan.

6.2 Beschrijving van de bestemmingen

6.2.1 Inleidende bepalingen

Hoofdstuk 1 van de regels bevat bepalingen die, net als de in hoofdstuk 3 opgenomen “Algemene regels”, algemeen gelden voor alle bestemmingen zoals opgenomen in hoofdstuk 2. Hoofdstuk 1 bevat de begrippen (artikel 1) en het artikel betreffende de wijze waarop bijvoorbeeld hoogtematen en oppervlaktematen moeten worden gemeten en berekend. In Hoofdstuk 3 zijn onder andere procedureregels, algemene gebruiksregels en flexibiliteitsbepalingen opgenomen. In Hoofdstuk 4 zijn de overgangsregels en de slotregel opgenomen.

6.2.2 Bestemmingen

Wonen
De tot ‘Wonen’ bestemde gronden zijn bedoeld voor het wonen in grondgebonden woningen. Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gerealiseerd.
In de regels zijn nadere bebouwingsregels voor het aantal woningen, hoofdgebouwen, aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en toegestaane goot- en bouwhoogte gegeven. Binnen deze bestemming vallen ook de achtertuinen bij woningen. Ten behoeve van de erfbouwing zijn eveneens regels opgenomen. Binnen deze bestemming zijn ook voorzieningen voor langzaam verkeer, parkeervoorzieningen, groenvoorziening en waterhuishoudkundige voorzieningen. Bij het bouwen of het veranderen van gebruik dient er voldoende parkeeraccomodatie aanwezig is conform de parkeerkencijfers zoals opgenomen in de bijlage.

Waarde-Archeologie
Voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de mogelijk voorkomende archeologische waarden zijn twee dubbelbestemmingen ’Waarde - Archeologie’ opgenomen. Het onderscheid tussen de dubbelbestemmingen zit in de omvang van de ondergrens van ingrepen in de bodem waarbij onderzoek noodzakelijk is. Binnen de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 3’ is archeologisch onderzoek noodzakelijk voor ingrepen vanaf 250m2 of dieper reiken dan 40 cm. Binnen de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 4’ is archeologisch onderzoek noodzakelijk voor ingrepen vanaf 500m2 of dieper reiken dan 40 cm.

6.2.3 Algemene regels en slotbepaling

Anti-dubbeltelregel
Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een omgevingsvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Algemene bouwregels
In de algemene bouwregels is bepaald dat bestaande maten en hoeveelheden, die afwijken van het bepaalde in dit bestemmingsplan en legaal aanwezig zijn, mogen worden aangehouden. Tevens is een regeling opgenomen met betrekking tot herbouw van gebouwen en met betrekking tot overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen van ondergeschikte bouwdelen.

Algemene gebruiksregels
In dit artikel zijn de algemeen geldende regels opgenomen ten aanzien van strijdig gebruik.

Algemene aanduidingsregels
In dit artikel is opgenomen dat ten behoeve van het start- en landingsvlak beperkingen ten aanzien van de bouwhoogten geldt ter plaatse van de aanduiding 'overig-IHCS-1'.

Algemene afwijkingsregels
In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsregels opgenomen. Deze afwijkingen betreffen het bouwen van gebouwtjes van openbaar nut, het overschrijden van bebouwingsgrenzen, beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen en het oprichten van masten en antennes tot een bepaalde bouwhoogte.

Algemene wijzigingsregels
In dit artikel zijn algemene wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor het bevoegd gezag om het overschrijden van bebouwingsgrenzen en beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen mogelijk te maken.

Algemene procedureregels:
Op de voorbereiding van een wijziging is de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

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. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig bij een omgevingsvergunning worden afgeweken tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan

Slotregel
De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan "Nieuwstraat 109-111, Gilze".

7 Uitvoerbaarheid

7.1. Economische uitvoerbaarheid

Naast de planologische haalbaarheid van het project, zoals getoetst in voorgaande paragrafen, zal ook inzicht moeten worden gegeven in de financiële uitvoerbaarheid van het project (artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro)).

Conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient de gemeente, indien het bestemmingsplan aangewezen bouwplannen op basis van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) mogelijk maakt, alle aan het plan gerelateerde kosten die tot de grondexploitatie behoren, te verhalen bij de (particuliere) eigenaren dan wel ontwikkelende partijen. Het heeft de voorkeur om voor dit kostenverhaal voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan een privaatrechtelijke overeenkomst te sluiten met de betreffende eigenaren in het exploitatieplangebied cq. de particuliere eigendommen minnelijk te verwerven. Indien deze overeenkomst cq. minnelijke verwerving niet tot stand kan worden gebracht, is de gemeente verplicht een exploitatieplan vast te stellen om haar kostenverhaal te verzekeren.

In het voorliggende geval is er sprake van aangewezen bouwplannen als bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening. Verhaal van kosten vindt bij dit bestemmingsplan plaats middels vaststelling van een exploitatieplan.

De gemeente heeft een ontwerp exploitatieplan opgesteld, waarin kostenverhaal is vastgelegd. Hierin wordt uitgegaan van een minnelijke verwervingsopgave, en – voor zover nodig – het inzetten van het instrument van onteigening.

In het ontwerp exploitatieplan is sprake van macro-aftopping, zoals beschreven in artikel 6.16 Wro. Dit betekent dat, indien in een exploitatieplan het bedrag van de aan de exploitatie verbonden kosten, verminderd met de door de gemeente in verband met die exploitatie ontvangen of te ontvangen subsidies en bijdragen van derden, hoger is dan het in het exploitatieplan opgenomen bedrag van de opbrengsten van die exploitatie, de gemeente die kosten slechts kan verhalen tot maximaal het bedrag van die opbrengsten.

Kortom: het exploitatieplan heeft een verwacht negatief resultaat, omdat de verhaalbare kosten van de exploitatie hoger zijn dan de opbrengsten van de exploitatie. Voor dit tekort zal voor en uiterlijk tegelijkertijd met vaststelling van het bestemmingsplan een voorziening worden getroffen ten laste van de algemene middelen, te accorderen door de raad. Hieruit volgt dat de grondexploitatie ‘Nieuwstraat 109-111, Gilze’ en het bestemmingsplan ‘Nieuwstraat 109-111, Gilze’, binnen de planperiode uitvoerbaar is.

7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van het vooroverleg is het bestemmingsplan aangemeld bij de Provincie Noord Brabant. Gelet op de ruimtelijke aspecten heeft de provincie geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Het wettelijk vooroverleg kan als afgerond worden beschouwd. Het formulier in het kader van het vooroverleg is als losse bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft verder de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. Het ontwerpbestemmingsplan NIeuwstraat 109-111 heeft van 17 november 2016 tot en met 2 januari 2017 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Daarbij is een ieder in de gelegenheid gesteld een reactie op het ontwerpbestemmingsplan in te dienen. Er is één zienswijze ingediend door het waterschap Brabantse Delta. De zienswijze heeft geleid tot ondergeschikte aanpassingen in de toelichting van dit plan.
De reactie is samengevat en van commentaar voorzien in de nota van zienswijzen en lijst van (ambtshalve) wijzigingen Bestemmingsplan en exploitatieplan Nieuwstraat 109-111, Gilze. Deze nota is als losse bijlage bij dit bestemmingsplan bijgevoegd.