





Ordito b.v.
Postbus 94
5126 ZH Gilze

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

BESTEMMINGSPLAN NIEUWSTRAAT 63, GILZE

Gemeente Gilze en Rijen

Planstatus:	Vastgesteld
Datum:	9 juli 2018
Plan identificatie:	NL.IMRO.0784.BPNieuwstraat63-VG01
Auteur(s):	Ordito

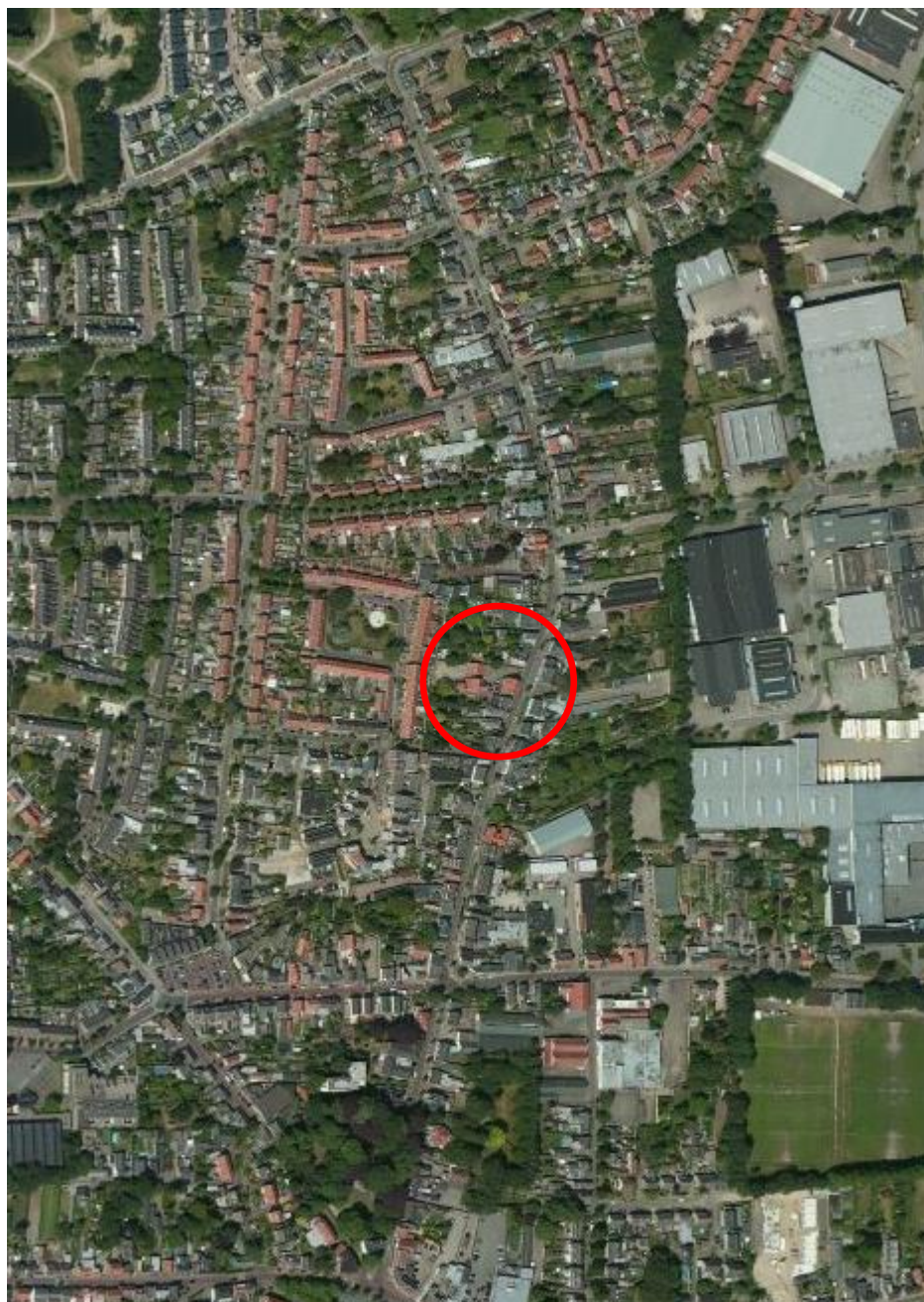
Historie

Concept	Versie 1: 30-09-2016, versie 2: 19-07-2017
Voorontwerp	09-08-2017
Ontwerp	03-01-2018
Vastgesteld	09-07-2018

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	4
1.4	Leeswijzer	5
2.	Bestaande situatie	6
2.1	Historie en ruimtelijke structuur omgeving	6
2.2	Bestaande situatie	7
3.	Toekomstige situatie	8
4.	Beleidskader	10
4.1	Rijksbeleid	10
4.2	Provinciaal en regionaal beleid	12
4.3	Gemeentelijk beleid	14
6.	Randvoorwaarden	25
6.1	Inleiding	25
6.2	Bodemkwaliteit	25
6.3	Water	26
6.4	Luchtkwaliteit	27
6.5	Geluid	28
6.6	Bedrijven en milieuzonering	29
6.7	Externe veiligheid	30
6.8	Flora en fauna	32
6.9	Archeologie	34
6.10	Vliegbasis Gilze-Rijen	35
6.11	Mer-beoordeling	37
7	Juridische regelgeving	39
7.1.	Inleiding	39
7.2.	Systematiek van de regels	39
7.3.	Beschrijving van de bestemmingen	40
8	Economische uitvoerbaarheid	42
9	maatschappelijke uitvoerbaarheid	43
9.1.	Wettelijk vooroverleg	43
9.2.	Vaststelling	43

Bijlagen

1. Akoestisch onderzoek
2. Bodemonderzoek



Afbeelding 1 Locatie plangebied Nieuwstraat 63 in Gilze.

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan is de wens om de locatie aan de Nieuwstraat 63 te herontwikkelen. De bestemming 'Detailhandel' wordt in het kader van de herontwikkeling gewijzigd naar de bestemming 'Wonen', waarbinnen in totaal 3 wooneenheden mogelijk worden gemaakt. Een winkel met bedrijfswoning wordt daarvoor gesplitst. De winkel wordt daarbij verbouwd tot woning op de beneden verdieping. De bovenwoning blijft behouden. Tussen Nieuwstraat 63 en 67 wordt een nieuwe woning gerealiseerd. Op deze locatie heeft in het verleden al eens een woning gestaan, maar het huidige bestemmingsplan staat hier op dit moment geen woning toe.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Centrumgebied Gilze'. Door middel van dit nieuwe bestemmingsplan de herontwikkeling van het perceel juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Ligging

Het plangebied ligt in het stedelijke gebied van Gilze. Binnen het stedelijke gebied van Gilze valt een onderscheid te maken in drie onderdelen. Ten eerste het dorpscentrum, ten tweede de woongebieden rondom het centrum en ten derde de monofunctionele bedrijventerreinen. Het plangebied Nieuwstraat 63 ligt aan de westzijde van het noord-zuid geöriënteerde historische dorpslint Nieuwstraat.

Begrenzing

Het plangebied betreft het perceel Nieuwstraat 63 en het naastgelegen perceel Nieuwstraat 65. Aan de noordzijde grenst het gebied aan de Nieuwstraat 67, waar een kapsalon is gevestigd. Ten zuiden ligt de woning aan de Nieuwstraat 61 en ten westen de achtertuinen van de woningen aan de Windvang.

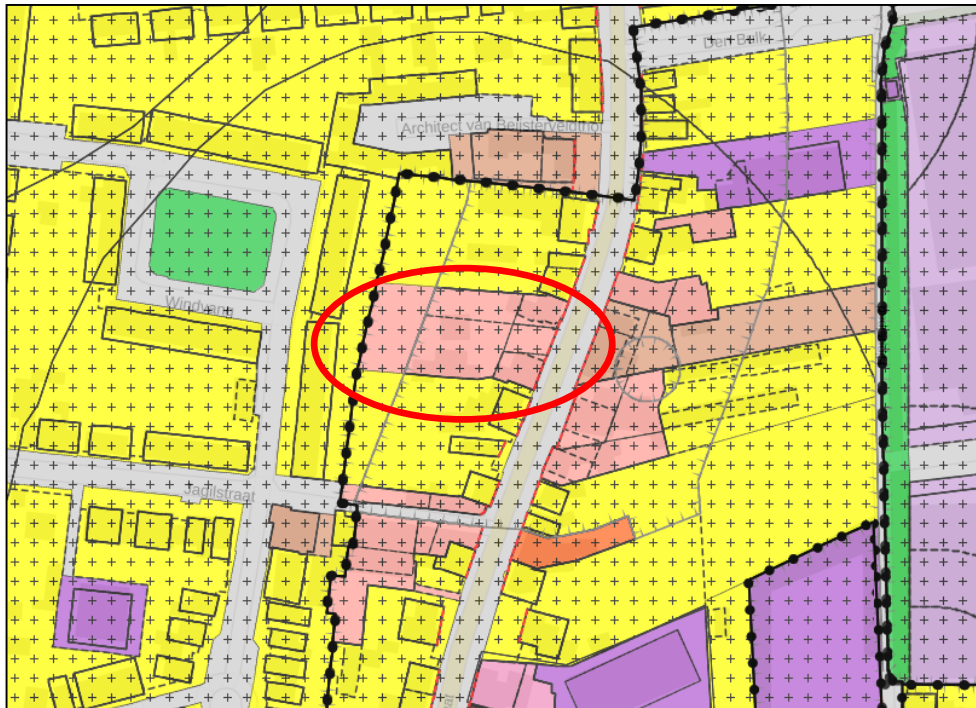
Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Gilze, sectie L, nrs. 442 en 443 en heeft een oppervlakte van circa 1.300 m².



Afbeelding 2 Locatiefoto Nieuwstraat 63.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Het plangebied valt onder de werking van het bestemmingsplan 'Centrumgebied Gilze' van de gemeente Gilze en Rijen. De gemeenteraad heeft dit bestemmingsplan op 27 mei 2013 vastgesteld.



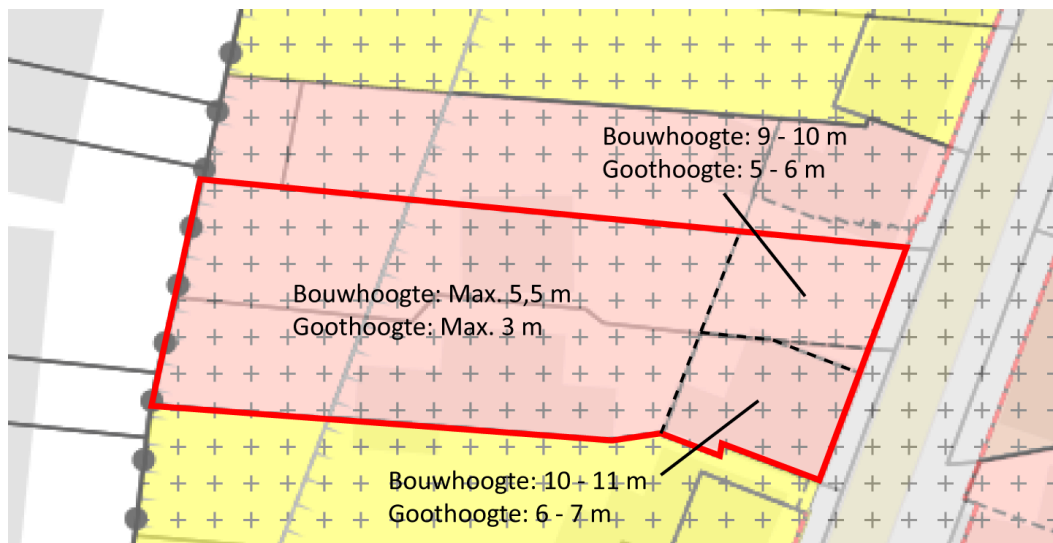
Afbeelding 3 Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Centrumgebied Gilze'.

De locatie heeft op grond van dit bestemmingsplan de bestemming 'Detailhandel' met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 3', de functieaanduiding 'bedrijfswoning' en de gebiedsaanduidingen 'ihcs – 1' en 'centrum – 3'. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor:

- detailhandel;
- maximaal één bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals, nutsvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, tuinen en erven.

Daarnaast geldt een aantal maatvoeringen voor de twee kadastrale percelen. Zo geldt voor drie naast elkaar gelegen percelen aan de Nieuwstraat 63 tot en met 67 een maximum bebouwingspercentage van 50%. Voor de percelen van de Nieuwstraat geldt dat er maximaal 100 m² BVO aan detailhandelsfunctie gebruikt mag worden. Daarnaast zijn voor het plangebied drie maatvoeringen opgenomen met betrekking tot minimale en maximale bouw- en goothoogten (zie afbeelding 4):

- Bestaande hoofdgebouw: minimum/maximum goothoogte 6/7 meter en minimum/maximum bouwhoogte 10/11 meter;
- Verlengde van het perceel naast het bestaande hoofdgebouw: minimum/maximum goothoogte 5/6 meter en minimum/maximum bouwhoogte 9/10 meter;
- Achtererf beide percelen: maximum goothoogte 3 meter en maximum bouwhoogte 5,5 meter.



Afbeelding 4 Huidige opgenomen regels met betrekking tot maatvoering.

Op de te ontwikkelen locatie is een bouwvlak voor de vigerende bestemming 'Detailhandel' aanwezig. Ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" is een bedrijfswoning toegestaan.

Middels de aanduiding "overig – IHCS – 1" wordt geregeld dat geen bouwwerken hoger dan 56 meter boven NAP mogen worden opgericht in verband met het beschermingsgebied van in- en uitvliegfunnel van vliegtuigen. De gebiedsaanduiding 'Centrum – 3' regelt dat het bevoegd gezag bij omgevingsvergunning onder voorwaarden kan afwijken van het bepaalde in artikelen 3, 6, 11 en 13 ten behoeve van het vestigen van nieuwe detailhandel binnen deze aanduiding.

Gelet op de beschreven mogelijkheden, is het niet mogelijk om 3 burgerwoningen binnen deze bestemming te realiseren en is daardoor een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

1.4 Leeswijzer

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

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1 Historie en ruimtelijke structuur omgeving

Historie Gilze

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

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

Gilze is ontstaan als een bebouwingslint dat zich uitstrekte tussen het (huidige) Bisschop De Vetplein in het westen en de Heuvel in het oosten. Buiten dit bebouwingslint bevond zich aan de uitwaaiende straten sporadisch verspreid gelegen bebouwing. Vanaf de tweede helft van de twintigste eeuw groeit Gilze in omvang. De groei vindt niet concentrisch om dit bebouwingslint heen plaats. De bebouwingstoename is met name zichtbaar ten noorden en westen van het Bisschop De Vetplein. Door deze groei van Gilze in noordelijke en westelijke richting verschuift het ruimtelijke zwaartepunt in deze richting. Deze verschuiving is nog terug te zien in het functionele patroon van Gilze: de meeste centrumfuncties bevinden zich niet in het lint tussen de Heuvel en het Bisschop De Vetplein, maar juist rondom het Bisschop De Vetplein en de noordelijker gelegen straten. Deze historische linten vormen de dragers van de kern Gilze.

Ruimtelijke structuur omgeving

De Nieuwstraat is een van de kleinschalige dorpslinten in de kern Gilze. In Gilze zijn de kleinschalige dorpslinten in de loop van de tijd grotendeels opgeslokt door de planmatige uitbreidingen van de kernen. Hierdoor is de van oorsprong beeldbepalende relatie met het open agrarisch gebied verloren gegaan. De uitstraling van deze linten heeft een duidelijk dorpskarakter gekregen. De stedenbouwkundige structuur wordt gekarakteriseerd door een licht gebogen straatverloop met daarlangs relatief gesloten gevelwanden, die zorgen voor een duidelijke begeleiding van de weg. Het veelal ontbreken van voortuinen zorgt voor een stenig karakter in de straten.

In de oksel van de dorpslinten Nieuwstraat en de Nerhovensestraat is de woonbuurt rondom de Wethouder van den Wildenbergstraat en de Burgemeester Molstraat gelegen. Ten oosten van deze woonbuurt ligt het bedrijventerrein Broekakkers.

2.2 Bestaande situatie

Op de twee percelen aan de Nieuwstraat 63 staat een winkelpand met een bovenwoning. Daarnaast is op het perceel een garage aanwezig en een bijgebouw ten behoeve van de detailhandelsfunctie (zie afbeelding 5). Grenzend aan het plangebied is aan de zuidzijde een woning gesitueerd, Nieuwstraat 61 en aan de noordzijde een kapsalon met een bedrijfswoning, Nieuwstraat 67. De achterzijde wordt begrensd door de achtertuinen van de woningen aan de Windvang.

De ontsluiting van het plangebied vindt direct op de Nieuwstraat plaats. Het parkeren vindt op eigen terrein plaats, maar aan de overzijde van de Nieuwstraat is ook ruimte voor langsparkeren. Tot slot bevindt zich aan de overzijde van de straat onder andere een fitnesscentrum.



Afbeelding 5 Bestaande situatie.

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

Toekomstige situatie Nieuwstraat 63

Op de locatie Nieuwstraat 63 wordt een herontwikkeling beoogd, waardoor hier 3 woningen kunnen komen. Het huidige hoofdgebouw bestaat op dit moment uit een leegstaande winkelruimte met een bovenwoning. Dit pand wordt gesplitst, waardoor hier een benedenwoning en een bovenwoning komt. Daarnaast wordt door middel van nieuwbouw een derde woning ontwikkeld. Deze woning komt tussen de bestaande panden Nieuwstraat 63 en 67. Het achtererf blijft toegankelijk middels een oprit tussen het bestaande en de nieuw te realiseren woning.

Op het achterste gedeelte van het perceel Nieuwstraat 63 worden drie garageboxen opgericht ten behoeve van eigen gebruik. De oppervlakte van een garagebox bedraagt 4,5 x 6 meter (27 m²). Hiermee wordt op eigen terrein voorzien in voldoende parkeergelegenheid, zodat het parkeren van bewoners niet in de openbare ruimte opgelost hoeft te worden. De bestaande bijgebouwen worden niet gesloopt, maar worden bij het gebruik van de 3 woningen getrokken. Zo wordt de bestaande garage gekoppeld aan de nieuw te realiseren woning Nieuwstraat 65 en wordt het bestaande bijgebouw in de toekomst gebruikt door de 2 woningen die ontstaan door de woningsplitsing. Gelet op de beschikbare ruimte aan de achterzijde van het perceel, dat momenteel volledig verhard is met straatverharding, bestaat de mogelijkheid deze gronden te gebruiken voor extra gebouwde parkeervoorzieningen.

De nieuwe woning sluit aan bij het huidige stedenbouwkundige beeld van de directe omgeving. Het betreft de bouw van een vrijstaande woning die invulling zal geven aan een open plaats in het straatbeeld waar daarnaast in het verleden al eens een woning heeft gestaan. De nieuwe woning komt in dezelfde rooilijn te staan als de naastgelegen woningen, namelijk direct aan de straat. De voorgevelbreedte van de te realiseren vrijstaande woning Nieuwstraat 65 bedraagt 8 meter.

Wat betreft de hoogte wordt aangesloten op de bestaande panden Nieuwstraat 63 en 67. De goothoogte voor de te realiseren vrijstaande woning Nieuwstraat 65 zal liggen tussen de 5 en 6 meter en de bouwhoogte op minimaal 9 en maximaal 10 meter. Hierdoor zorgt de nieuwe woning voor een geleidend oplopende goothoogte tussen de verschillende woningen. De vrijstaande woning wordt afgedekt met een hellend dak tussen de 35 en 60 graden.

De bebouwingsdiepte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 10 meter. De oppervlakte van de woning bedraagt circa 66 m². Het hoofdgebouw komt aan de oostzijde direct aan de perceelsgrens van het naastgelegen pand Nieuwstraat 67 te staan.



Afbeelding 6 Bouwkundig plan 3 te ontwikkelen woningen Nieuwstraat 63.

Bestemmingsplan Nieuwstraat 63

Om de herontwikkeling mogelijk te maken, wordt de vigerende bestemming 'Detailhandel' gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'. Ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan komt de functieaanduiding 'bedrijfswoning' en de maatvoering voor het maximum BVO aan detailhandel te vervallen. Het huidige bouwvlak wordt verkleind en de maatvoering met betrekking tot de te realiseren vrijstaande woning wordt aangepast naar minimum/maximum goothoogte van 4/5 meter.

Verder blijft de maximum bebouwingspercentage van het terrein van 50% gehandhaafd. De aanduidingen 'Archeologie', 'IHCS' en 'Centrum – 3' worden in het nieuwe bestemmingsplan overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan.

Parkeren

Op 18 april 2017 heeft de gemeenteraad van Gilze en Rijen de Nota Parkeernormen Gilze en Rijen 2017 vastgesteld. In dit bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de nieuwe normering. In de Nota staat aangegeven dat voor de gemeente Gilze en Rijen uitgegaan wordt van een stedelijkheidsgraad "matig stedelijk". De ontwikkellocatie aan de westzijde van de Nieuwstraat maakt onderdeel uit van het gebied dat als "overig" is aangemerkt.

Op de locatie Nieuwstraat 63 was voorheen een slagerij gevestigd. Boven de winkelruimte is een bovenwoning aanwezig. Conform bijlage 1 van de Nota Parkeernormen geldt voor een buurt- en dorpscentrum in het overige gebied een parkeernorm van 3,7 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Voor de woning geldt bij een woning met een oppervlakte groter dan 90 m² een parkeernorm van 2,0. Dit betekent dat voor het vorige gebruik gezamenlijk 5,7 = 6 parkeerplaatsen nodig waren.

Er moet voorzien worden in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Hierbij wordt uitgegaan van de gemeentelijke parkeernormen. Uitgaande van het parkeerkencijfer van 2,0 parkeerplaats per toegevoegde woning moeten er 4 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Voor de bestaande woning zijn eveneens 2 parkeerplaatsen benodigd. Derhalve moet er op eigen terrein 6 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Hier is meer dan voldoende ruimte voor. Daarnaast wijkt het aantal parkeerplaatsen ook niet af, van de reeds benodigde aantal parkeerplaatsen voor het vorige gebruik..

Voorts grenst het perceel aan een openbare parkeerstrook langs de Nieuwstraat waar ten minste 10 langspaarplaatsen in de nabijheid van het plangebied aanwezig zijn. Voor bezoekers is er zodoende voldoende parkeergelegenheid aanwezig.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

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

Een onderwerp dat relevant is voor de ontwikkeling is de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Deze 'ladder' heeft tot doel het principe van vraaggericht programmeren en het principe van zorgvuldig ruimtegebruik bindend voor te schrijven bij de afwegingen van gemeenten en provincies. Dit belang is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Grondgedachte van de 'ladder' is dat een activiteit op meerdere locaties zou kunnen plaatsvinden en dat vervolgens de planologisch meest juiste locatie gekozen moet worden. Dat gaat uit van de activiteit. Hiermee wordt beoogd om de voorheen bestaande praktijk, waarbij in veel gevallen een bestemming wordt gezocht voor een bepaalde locatie (bv. Herbestemmen van een voormalige vuilstortplaats), om te vormen.

Beoordeling

Het bestemmingsplan past binnen het beleid van de Structuurvisie, omdat bij deze ontwikkeling sprake is van een optimale benutting van het bestaand bebouwd gebied. De locatie betreft een herstructurering in de kern Gilze en voldoet daarmee aan de optimale benutting van het bestaand bebouwd gebied.

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 en aangevuld op 1 oktober 2012.

Beoordeling

Ten aanzien van het onderhavige plangebied is er één regeling uit het Barro van toepassing. Dit betreft de regeling met betrekking tot het radarverstoringsgebied van de Vliegbasis Woensdrecht (zoals weergegeven in de wijziging van het Barro per 1 oktober 2012, art. 2.4). Als gevolg van dit radarverstoringsgebied geldt ter plaatse van het plangebied een maximale hoogtemaat van 113 meter voor op te richten windturbines. In het onderhavige plan worden geen windturbines of andere gebouwen van deze bouwhoogte mogelijk gemaakt.

Beoordeling

Bepalingen uit het Barro heeft voor het plangebied geen gevolgen.

Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro), 2012

Met de inwerkingtreding op 1 oktober 2012 van art. 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) – de 'ladder voor duurzame verstedelijking' – geldt voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van decentrale overheden die (planologisch) nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken een bijzonder procesvereiste. Dit nationale belang houdt in dat, ten behoeve van een goed systeem van ruimtelijke ordening, een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten plaats dient te vinden. Deze zorgvuldige afweging heeft tot doel om, vanuit een oogpunt van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, planologisch ongewenste versnippering en een onaanvaardbare leegstand te voorkomen. De motivatieverplichting voor ruimtelijke besluiten, welke geldt voor de maximale planologische mogelijkheden inclusief flexibiliteitsinstrumenten (waarbij planologische saldering niet per definitie is toegestaan), bestaat uit drie eisen (treden):

- 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.

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

- 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Uit de jurisprudentie die is verschenen sinds de inwerkingtreding van de ladder blijkt dat de Afdeling een zekere ondergrens stelt aan ontwikkelingen wanneer het gaat om de beoordeling of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Zo heeft de Afdeling ten aanzien van woningbouwplannen geoordeeld dat de realisatie 3 woningen niet, maar de bouw van 14 woningen wel als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.16, tweede lid, Bro wordt beschouwd (zie ABRvS 18 december 2013, ECLI:RVS:2013:2471, resp. ABRvS 9 april 2014, ECLI:RVS:2014:1252).

Dit bestemmingsplan betreft de toevoeging van 2 nieuwe woningen en het omzetten van een bedrijfswoning naar een reguliere woonfunctie door middel van herstructurering. Het leegstaande winkelpand met daarboven woonruimte wordt omgebouwd tot een beneden-bovenwoning. Daarnaast wordt één nieuwe vrijstaande woning gebouwd. In lijn met de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State wordt dit niet als een stedelijke ontwikkeling beschouwd. Een nadere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is niet noodzakelijk.

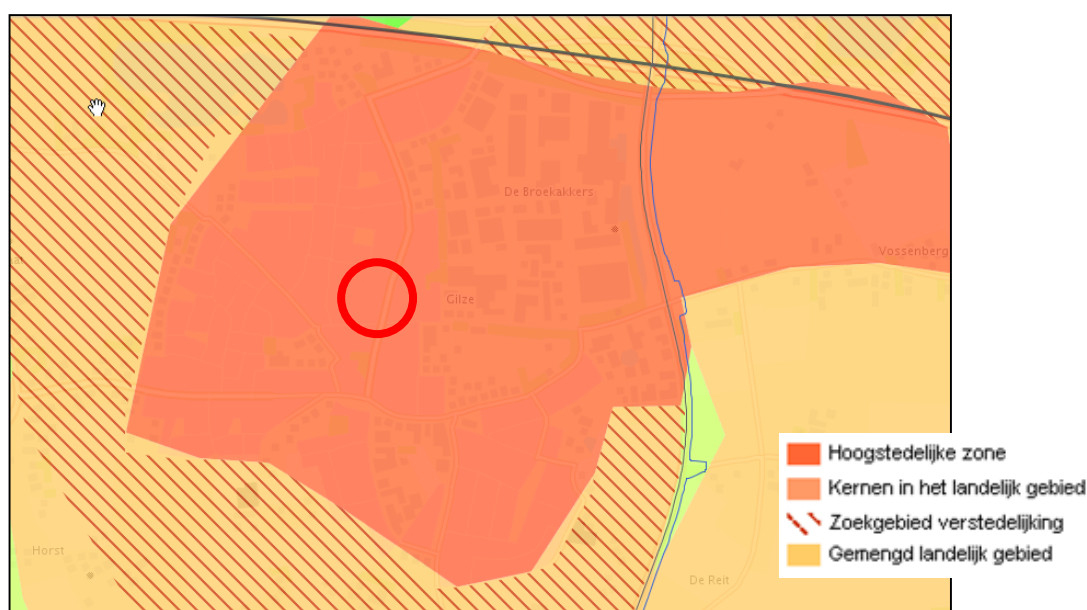
4.2 Provinciaal en regionaal beleid

Structuurvisie Noord-Brabant

Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie in werking getreden. De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbelief. 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.

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

Beoordeling

In de SVRO is het plangebied aangeduid als 'Stedelijk concentratiegebied' binnen de 'kernen in landelijk gebied'. In het bestaand stedelijk gebied is stedelijke ontwikkeling mogelijk. Het beter benutten van het bestaand stedelijk gebied door inbreiding, herstructurering en intensief en meervoudig ruimtegebruik is een belangrijk uitgangspunt. Het stedelijk concentratiegebied vangt per saldo het migratieoverschot op van de provincie Noord-Brabant. Regionale afstemming vindt plaats in de regionale agenda's voor wonen. Zorgvuldig ruimtegebruik en de toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking zijn voorwaarden bij het maken van regionale afspraken. Met de realisatie van de nieuwe functies binnen het plangebied wordt invulling gegeven aan het 'Huisvestingsplan Onderwijs' en de woningbehoefte voor Gilze. Het woningbouwprogramma is opgenomen in de gemeentelijke 'Woonvisie 2011-2021' en de 'Voortgangsrapportage woningbouw'.

De realisatie van 2 nieuwe woningen en de omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning past binnen de beleidsuitgangspunten die gelden voor gebieden die in de Structuurvisie ruimtelijke ordening zijn aangewezen als 'stedelijk concentratiegebied'.

Verordening ruimte Noord-Brabant

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 10 juli 2015 in werking getreden.

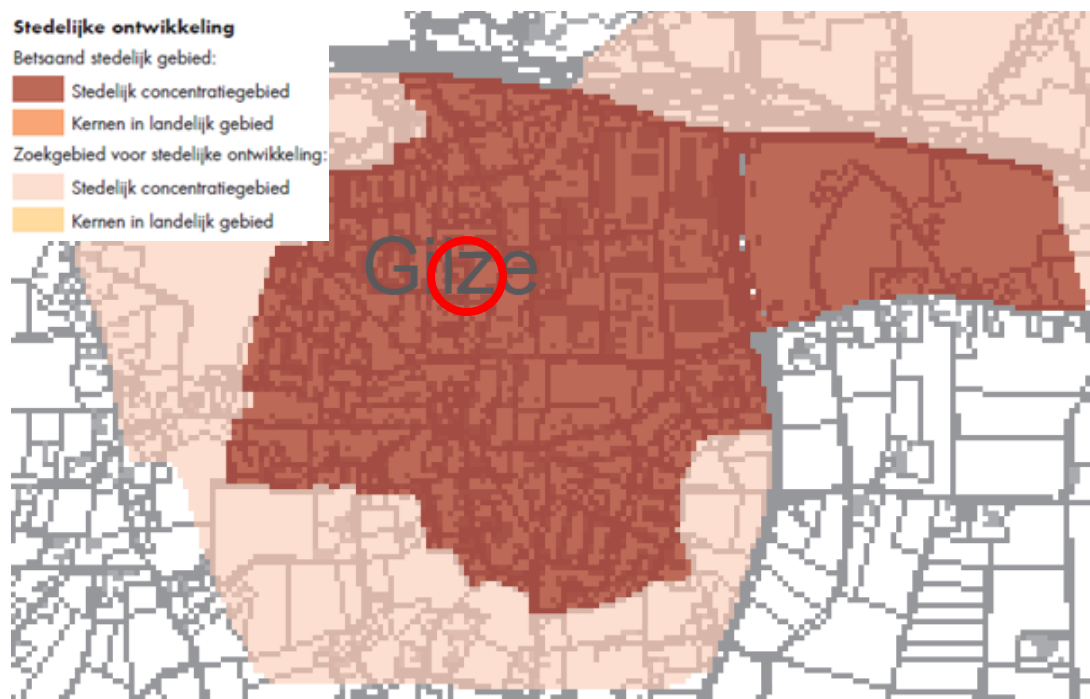
Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn:

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

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

Beoordeling

De planlocatie is, zoals in afbeelding 8 weergegeven, gelegen binnen het bestaande stedelijk concentratiegebied.



Afbeelding 8 Uitsnede Verordening Ruimte

Binnen het bestaand stedelijke gebied is de gemeente in het algemeen vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkeling, mits sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. Daarbij dient te worden voldaan aan de regionale afspraken ten aanzien van het woningbouwprogramma.

De ontwikkeling van 2 nieuwe woningen en de omzetting van een bedrijfs- naar een burgerwoning in het plangebied vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied en past binnen de voorwaarden zoals gesteld in de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant.

4.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Plus Gilze en Rijen

De Structuurvisie Plus vormt het ruimtelijk beleidskader voor de periode tot 2020 en beoogt een heldere positionering van de gemeente in relatie tot plannen op provinciaal en regionaal niveau.

De gemeente Gilze en Rijen is een onlosmakelijk onderdeel van het deel van de Brabantse stedenrij dat is gelegen in de regio Breda – Tilburg. De gemeente wil ook graag een bijdrage aan de ontwikkeling van dit deel van de stedenrij leveren, streven is daarbij om te groeien in het aantal inwoners. Daarbij geldt wel dat de in de gemeente gelegen kernen hun dorpse karakter behouden en dat er een landschappelijke open ruimte tussen de stedelijke bebouwing van Breda en Tilburg enerzijds en de dorpse bebouwing van Gilze en Rijen anderzijds herkenbaar en beleefbaar blijft. Om dit te bewerkstelligen hanteert de gemeente een tweeledige strategie. Ten eerste wordt er ruimte geboden aan de uitbreiding van de kernen, met name bij Gilze. Ondanks het accent in uitbreidingsruimte bij Gilze wil de gemeente voorkomen dat de identiteit van Gilze ook, net als in Rijen, een ‘schaalsprong’ maakt. Ten tweede wordt er ruimte geboden om, in het kader van zorgvuldig ruimtegebruik, in te breiden door intensivering van het ruimtegebruik. Ook hier geldt dat dit inbreiden ‘op maat’ dient plaats te vinden, om zodoende het dorpse groene karakter en het bijbehorende woon- en leefklimaat te behouden.

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

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

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

Beoordeling

De planontwikkeling draagt bij aan de doelstellingen uit de structuurvisie, te weten:

Wonen

Voor het bestaande woongebied dient het beleid gericht te zijn op het behoud en versterken van de leefbaarheid, onder meer door behoud/ versterking van het aanwezige groen. De ruim aanwezige mogelijkheden voor herontwikkeling van inbreidingslocaties, die om verschillende redenen momenteel een weinig wenselijk ruimtelijk beeld hebben (met name verouderde bedrijfslocaties), dienen benut te worden. Ten aanzien van het ruimtebeslag van de woninguitbreiding wordt de voorkeur gegeven aan 'inbreiding'. Daarnaast is een beperkte en begrensde uitbreiding mogelijk aan de randen van de kernen. Hiertoe kan plaatselijk hogere bebouwing worden toegestaan in Gilze.

Het plan voorziet in twee nieuwe woningen en de omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning op een inbreidingslocatie. Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende plan passend is binnen het beleid.

Structuurvisie stedelijk gebied

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

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

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

De rol van de structuurvisie is veelzijdig:

- de structuurvisie concretiseert de toekomstvisie en het ambitiedocument, voor het ruimtelijke domein. De structuurvisie draagt daardoor bij aan het vormgeven van onze lokale en regionale ambities;

- met de structuurvisie laten we zien hoe we aansluiten bij de lokale en regionale kracht en hoe we ons onderscheiden. Zo kan de gemeente de structuurvisie strategisch inzetten tijdens overleg met bovengemeentelijke partners;
- de structuurvisie zorgt vanuit de integraliteit ook voor overzicht. Het is het instrument bij uitstek om dwarsverbanden te leggen tussen de verschillende lokale en regionale beleidsvelden;
- ook geeft de structuurvisie de mogelijkheid om projecten voor de komende jaren te prioriteren.

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

1. Nieuwe Noodzakelijkheid:

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

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

2. Sterke schakels:

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

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

3. Levendige centra:

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

- Herkenbare en levendige dorpsharten.
- Goed functionerende winkelconcentratiegebieden.

4. Karakteristieke bedrijvigheid:

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

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

Beleidsuitgangspunten Gilze

Voor Gilze bevat de structuurvisie stedelijk gebied het volgende beleid.

Vanuit het Bisschop de Vetplein waaiert de **radiale wegenstructuur** uit. Aan deze wegen staan oude boerderijen en andere cultuurhistorisch belangrijke panden. Hoewel veel bomen vernieuwd zijn, is het groene karakter van deze linten overeind gebleven. Van oudsher liggen de belangrijkste voorzieningen aan deze linten. De bebouwingstypologie is hier heel divers.

We zijn zuinig op onze linten. Nieuwe ontwikkelingen worden daarom zorgvuldig ingepast, en leveren een bijdrage aan de kwaliteit van deze linten.

Gilze kent een fijnmazig netwerk van **achterpaden**. Tussen het stervormige wegenpatroon lopen van oudsher allerlei achterpaden. Deze paden vinden we, ondanks de planmatige uitbreiding van Gilze, nog steeds op veel plekken terug. We erkennen deze achterpaden niet alleen als belangrijke structuurdragers van het centrum, maar ook als informeel netwerk waar langzaamverkeer veilig gebruik van kan maken. Waar mogelijk en noodzakelijk willen we dit netwerk verder uitbreiden.

Op een aantal plekken in Gilze zijn **pleinen** ontstaan; vaak op plaatsen waar twee of meer wegen samenkwamen. Naast het eerder genoemde Bisschop de Vetplein en het park Mollebos herkennen we de Heuvel, het Steenakkerplein, maar ook de splitsing tussen de Oranjestraat en Versterstraat. Wij willen de betekenis van deze pleinen vergroten, zowel ruimtelijk als functioneel. Daarnaast willen we voortborduren op deze pleinenstructuur, bijvoorbeeld door de aanleg van een nieuwe pleinruimte in het kader van het Centrumplan Gilze.

De gemeente neemt de kwaliteiten en historische structuur van Gilze als onderlegger voor toekomstige ontwikkelingen, maar voegt ook nieuwe kwaliteiten toe.

Voor kleinschalige ontwikkelingen in de bestaande woonbuurten, zoals bij het plan Nieuwstraat 63 het geval is, bevat de Structuurvisie stedelijk gebied geen specifiek beleid.

Demografie en wonen

Beleidsuitgangspunten:

- De gemeente maakt ruimte voor meer vraaggestuurde vormen van woningbouw, zodat heel gericht kan worden ingespeeld op specifieke woonbehoeften;
- De gemeente zet in op het zo lang mogelijk zelfstandig wonen door ouderen, en faciliteert dit door goede voorzieningen en het stimuleren van woningaanpassingen;
- Mits gebouwd kan worden voor de juiste doelgroep en woonbehoefte, krijgt inbreiding voorrang boven uitbreiding. Prioritering en fasering van woningbouwlocaties vindt mede plaats op basis van de bijdrage die wordt geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit.

Woonvisie 2011 - 2021

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. Bij een overaanbod aan plannen houden deze elkaar gevangen.

De woningmarkt is steeds meer een regionale markt. Regionale afspraken gaan niet alleen over het aantal te bouwen woningen maar ook over prijsklasse en woningtypes. Daarbij spelen ook factoren als de samenhang met noodzakelijke stedelijke transformatieprocessen en ambities met betrekking tot stedenbouwkundige kwaliteit en locatiespecifieke uitgangspunten een rol van betekenis.

In het meerjarig woningbouwprogramma moet dan ook de nadruk liggen op kansrijke plannen die goed afzetbaar zijn. Uit het woningbehoefte onderzoek komt de vraag naar relatief goedkope eengezinswoningen in de huur- en kopsector naar voren.

Uit het woningbehoefte onderzoek blijkt dat inwoners van Gilze tevreden zijn over hun woonplaats en de daar gelegen voorzieningen. De tevredenheid blijkt ook uit het actieve verenigingsleven in het dorp. Bewoners zijn betrokken bij hun woonplaats en omgeving. Gilze kent volgens de Woonvisie Gilze en Rijen 2011-2021 geen specifieke probleemwijken of –buurten. Grote fysieke ingrepen of herstructureringsopgaven zijn daarom niet aan de orde.

Een aandachtspunt voor de kern Gilze is dat er beperkte mogelijkheden zijn voor starters. De meeste jongeren uit Gilze lijken weg te trekken. Veel aandacht wordt besteed aan kansen van jongeren en starters op de woningmarkt in Gilze en Rijen. Maatregelen die worden toegepast om kansen van jongeren te verbeteren zijn:

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

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

- Realiseren van een aanzienlijk deel van de productie in de bereikbare/goedkope en betaalbare/middeldure huursector en de bereikbare/goedkope koopsector. Volgens het woningbouwprogramma 2011 - 2016 wordt 44% van de productie in deze sectoren gerealiseerd;
- Blijven aanbieden van startersleningen door de gemeente;
- Blijven verkopen van woningen door de corporaties via een MGE-constructie als Koopgarant, als dat binnen de nieuwe regelgeving mogelijk is;
- Realiseren van een nieuw CPO project;
- Blijven onderzoeken van mogelijkheden voor realisatie woningen voor startende gezinnen (secundaire doelgroep) in de dorpen Molenschot en Hulten;
- Blijven monitoren van toewijzingen van huurwoningen aan starters en jongeren, met het doel zicht te houden op de slaagkansen van deze doelgroep(en) in de huursector.

Toekomstvisie Gilze en Rijen 2025

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

De gemeente schrijft het volgende in de toekomstvisie: *“Onze gemeente heeft haar inwoners veel te bieden. Het is goed wonen, werken en leven in Gilze en Rijen. Er is volop bedrijvigheid, er is ruimte om te wonen en te leven en er zijn veel voorzieningen voor sport en cultuur. De voordelen van het wonen in dorpen in het groen zijn goed te combineren met de bereikbaarheid van stedelijke voorzieningen in Tilburg en Breda. Het is belangrijk om die kwaliteiten te behouden en ze verder te versterken. Ook willen we nieuwe kwaliteiten ontwikkelen. Dat kan alleen maar als we er met z’n allen aan werken. Het is nodig dat wij als gemeente verbindingen leggen met inwoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties en met de ons omringende gemeenten.”*

Voor 2025 heeft de gemeente de volgende ambities opgesteld:

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

Woningbouw

Gilze en Rijen is een aantrekkelijke woongemeente in het groen tussen twee steden. Dat wilt de gemeente versterken en in regionaal verband uitdragen. Met het oog op het vitaal houden van de kernen zet de gemeente in op het realiseren van extra groei door het aantrekken van nieuwe

inwoners. Dit is gekoppeld aan toename van de werkgelegenheid. De gemeente wil zo veel mogelijk mensen die binnen onze gemeenten hun brood verdienen ook maatschappelijk aan onze gemeente binden. Daarbij is de wens om in te spelen op een behoefte van veel mensen om dicht bij hun werk te wonen. Daarom moet het woningaanbod gevarieerd zijn: van betaalbare woningen en appartementen voor jonge gezinnen en ouderen tot exclusieve woonvormen.

In de gemeente is tot 2025 voldoende ruimte voor woningbouw voorhanden. Die ruimte is er zowel voor inbreiding in de bestaande kernen Rijen en Gilze als voor uitbreiding. Het uitgangspunt is dat inbreiding voor uitbreiding gaat, als de bouwkosten dat toelaten. De gemeente wil de ruimte in en om de kernen Gilze en Rijen op een kwalitatief hoogwaardige manier invullen: met passende woningbouw of met publieke (groene) ruimte. Dat komt de kwaliteit van de bebouwde structuur van onze kernen ten goede.

Welstandsnota Gilze Rijen

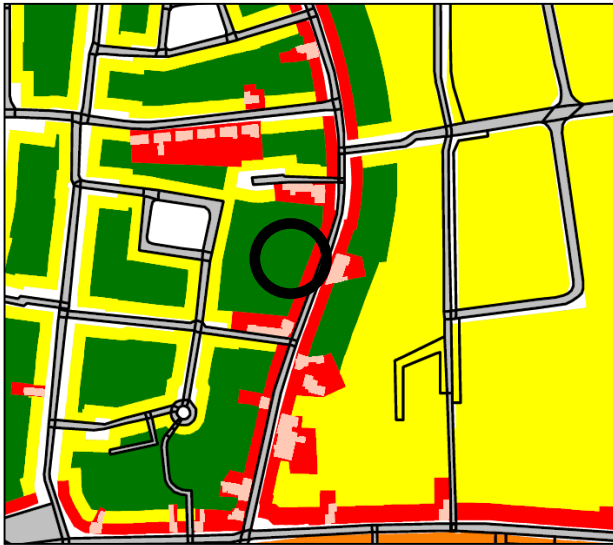
Het welstandstoezicht is bedoeld om, in alle openheid, een bijdrage te leveren aan de schoonheid en de aantrekkelijkheid van de gemeente Gilze en Rijen. De gevels van gebouwen en andere bouwwerken vormen samen de dagelijkse leefomgeving. Dat betekent dat de verschijningsvorm van een bouwwerk geen zaak 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.

Op 20 december 2010 heeft de gemeenteraad ingestemd met het vernieuwen van het welstandsbeleid. Uit dit besluit blijkt dat de Welstandsnota Gilze en Rijen alleen nog geldt voor de rode gebieden op het bij de besluit behorende kaart. Voor de gele gebieden geldt niet meer de Welstandsnota Gilze en Rijen, maar in plaats daarvan zal de beoordeling aan redelijke eisen van welstand plaatsvinden door middel van de "algemene voorschriften gele gebieden". Voor groene gebieden geldt de Welstandsnota Gilze en Rijen niet meer, met uitzondering van de excessenregeling.



Afbeelding 9 Uitsnede Tekening Welstandtoezicht met plangebied in zwarte cirkel

Het plangebied valt in het rode gebied. Voor de rode gebieden beoordeelt de Welstandscommissie de bouwplannen op basis van de Welstandsnota. Het plangebied valt binnen de gebiedscategorie 'Kleinschalige dorpslinten'.

Kleinschalige dorpslinten in Rijen en Gilze

In Rijen en Gilze zijn de kleinschalige dorpslinten in de loop van de tijd grotendeels opgeslokt door de planmatige uitbreidingen van de kernen. Hierdoor is de van oorsprong beeldbepalende relatie met het open agrarisch gebied verloren gegaan. De uitstraling van deze linten heeft een duidelijk dorpskarakter gekregen. Het straatprofiel is ingericht met een klinkerrijbaan aan weerszijden begeleid door een betontegel trottoir en in sommige linten bomenrijen. De stedenbouwkundige structuur wordt gekarakteriseerd door een licht gebogen straatverloop met daarlangs relatief gesloten gevelwanden, die zorgen voor een duidelijke begeleiding van de weg. Het veelal ontbreken van voortuinen zorgt voor een stenig karakter in de straten.

Er is sprake van een gevarieerde bebouwingsopzet. De gevelwanden zijn voornamelijk opgebouwd uit vrijstaande en aaneengebouwde kleinschalige lintbebouwing, uit verschillende bouwperiodes, welke dicht aan de weg, in de voorgevelrooilijn zijn gepositioneerd. De architectuur van de organisch gegroeide lintbebouwing wordt gekenmerkt door een bouwhoogte van overwegend 1 of 2 bouwlagen met kap. De dakvormen zijn veelal zadel- of mansardedaken met de noklijn evenwijdig aan de straat, afgewisseld met topgevels en samengestelde daken. Voornamelijk de vooroorlogse bebouwing wordt gekenmerkt door verticale gevelgeleding en fraaie detaillering in de vorm van speklagen, rolbogen, gevelplinten, daklijsten en siergoten. Het materiaalgebruik bestaat hoofdzakelijk uit aardkleurige baksteen in donkere en lichte tinten, afgewisseld met licht gepleisterde gevels en dakbedekking van donkere of rode dakpannen.

Waardebepaling, gewenste ontwikkeling en beleid

De kleinschalige dorpslinten vormen de organisch gegroeide historische routes waaraan de dorpen zijn ontstaan. De lintbebouwing bestaat voornamelijk uit een vermenging van historische woon- en bedrijfsbebouwing, nieuwbouw en aan- en uitbouwen, waarin cultuurhistorisch waardevolle bebouwingselementen zeer belangrijk zijn voor de uitstraling van de kleinschalige dorpslinten. De ruimtelijke karakteristiek wordt gekenmerkt door een open straatprofiel begeleid door relatief gesloten gevelwanden. Deze zijn opgebouwd uit vrijstaande en aaneengebouwde kleinschalige

lintbebouwing, verspringend ten opzichte van de voorgevelrooilijn al dan niet voorzien van een voortuin. Gevelwanden vertonen een variatie voor wat betreft bouw- en goothoogte, kapvorm en – richting, bouwstijl en gevelopbouw. De gevoeligheden binnen de kleinschalige dorpslinten liggen in vervangende nieuwbouw en toevoegingen aan de bebouwing die het gevelbeeld verstoren. Het welstandsbeleid is erop gericht te zorgen voor een zorgvuldige inpassing van nieuwe bebouwingselementen passen in de bestaande omgeving.

Welstandscriteria

Onderstaande criteria vloeien voort uit de bestaande aanwezige karakteristieken en het gewenste beeld. De welstandscriteria dienen altijd in samenhang met de hiervoor behandelde beschrijving, waardebeoordeling en beleidsrichting van het gebied gehanteerd te worden.

Situering (kleinschalige dorpslinten in Rijen en Gilze)

- Behouden van autonome ligging en uitstraling tussen planmatige uitbreidingen;
- Interpretieren van de gesloten en begeleidend karakteristiek in de straatwanden;
- Interpretieren van een positionering in de voorgevellijn direct aan het trottoir.

Massa en vorm

- Behouden van de maat en schaal van bebouwing gerelateerd aan de bebouwde omgeving (m.a.w. maat en schaal binnen de marges van bestaande bebouwing);
- Interpretieren van dakvorm en –richting van de bebouwing in de directe omgeving. Gevarieerde dakvorm en –richting is wenselijk;
- Interpretieren van kleinschaligheid, diversiteit en beslotenheid in het gevelbeeld.

Gevelkarakteristiek

- Interpretieren van diversiteit in straatbeeld door individuele vormgeving en architectonische verschil met de belendende woning;
- Geen dichte gevel (muren) op voetgangersniveau. Visuele toegankelijkheid door transparante vormgeving is wenselijk;
- Respecteren van authentieke detailleringen en ornamenten;
- Gevarieerde gevelindeling is wenselijk.

Kleur en materiaal

- Interpretieren van aardkleurig metselwerk en dakbedekking van rode of donkere dakpannen. Wit stucwerk is mogelijk.
- Met de omgeving harmoniserende kleuren zijn wenselijk.

Beleidsplan Archeologie

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

Beleidskaart

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

verwachtingswaarde, hoe groter een ingreep mag worden uitgevoerd zonder voorafgaand archeologisch onderzoek.

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

Het gemeentelijk archeologiebeleid bestaat uit:

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

De archeologische beleidskaart vertaalt de archeologische waarden- en verwachting naar concrete maatregelen. Op basis van de beleidskaart wordt de gemeente onderverdeeld in verschillende categorieën met de daaraan gekoppelde voorschriften. De beleidskaart zal worden vertaald in de op te stellen bestemmingsplannen.

GVVP 2009-2015

De gemeente Gilze & Rijen heeft in april 2009 het gemeentelijke verkeers- en vervoersplan vastgesteld (GVVP). Het plan heeft als doel de leefbaarheid, bereikbaarheid en veiligheid van de gemeente te vergroten. Het GVVP geeft daarmee richting aan het gemeentelijk verkeersbeleid voor de periode 2009-2015.

Het gemeentelijke verkeers- en vervoerbeleid is in negen beleidsthema's uiteengezet. Aan elk thema zijn doel- en taakstellingen gekoppeld, waaruit de beleidsvoornemens en het meerjarenuitvoeringsplan voortvloeien. Per beleidsthema staan acties en activiteiten voor de jaren 2009 – 2015 weergegeven; op weg naar een leefbaar, bereikbaar en veilig Gilze en Rijen.

Groenstructuurplan 2011

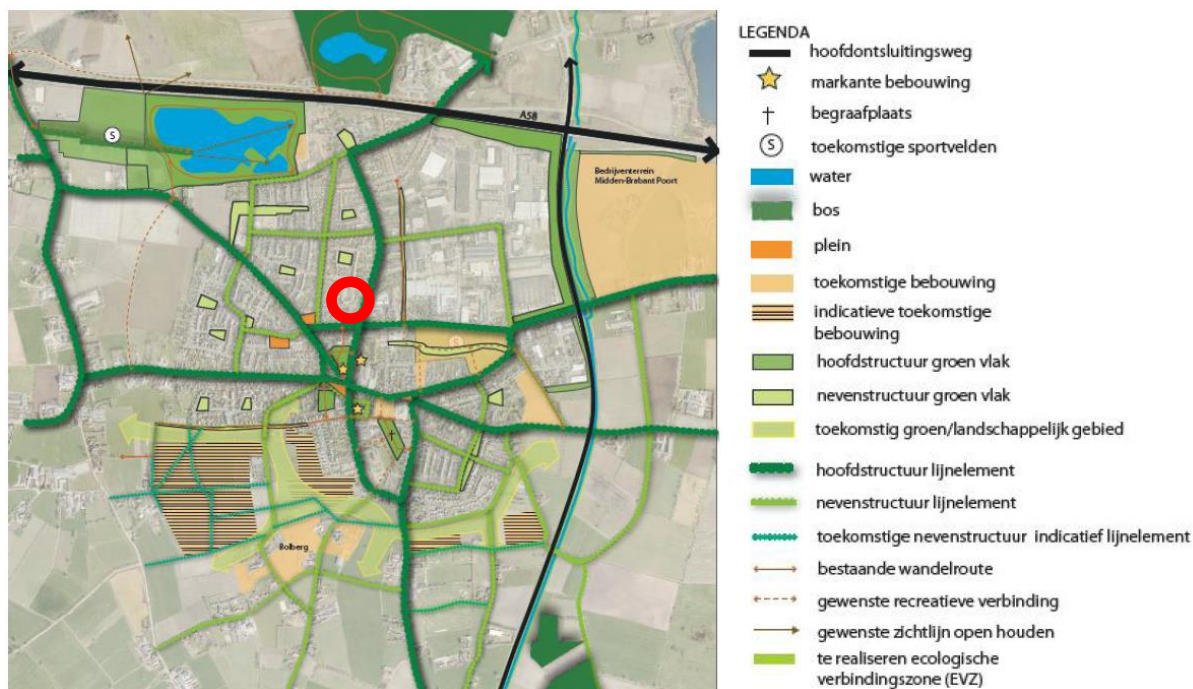
De gemeente Gilze en Rijen staat bekend als een open en groene gemeente tussen de steden Tilburg en Breda. Op de eerste plaats bepaalt het aantrekkelijke buitengebied bestaande uit bosgebieden en open (broek)ontginningen met beekdalen het groene karakter. Ten tweede draagt het groen in en direct grenzend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

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

Door vast te leggen welk groen van belang is voor de uitstraling van de gemeente Gilze en Rijen wordt voorkomen dat dit groen een andere functie krijgt en zo verloren gaat.

De doelstelling van dit groenstructuurplan is: Het beschrijven van de lange termijn visie van de gemeente Gilze en Rijen ten aanzien van de inrichting van het openbaar groen om een waardevolle,

karacteristieke, gebruiksvriendelijke en duurzame groenstructuur te behouden, ontwikkelen en versterken binnen de bebouwde kommen. In het onderdeel visie van dit groenstructuurplan is deze doelstelling nader uitgewerkt.



Afbeelding 10 Uitsnede groenstructuurkaart, plangebied in rode cirkel

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

Voor het plangebied en omgeving zijn geen specifieke maatregelen in het Groenstructuurplan opgenomen.

Duurzaam bouwen

Gemeente Gilze en Rijen heeft een specifieke ambitie voor duurzaam bouwen. Hiervoor heeft de gemeente de Duurzaam Beeldkwaliteitgids. Deze biedt de architecten en ontwerpers een duidelijk handvat om hun product te toetsen aan de optimale verhouding tussen de schoonheids-, sociale-, milieukundige- en economische dimensies. De Duurzaam Beeldkwaliteitgids daagt uit een goede balans te vinden, waarbij de beschikbare ruimtelijke en vormgevende middelen zo efficiënt mogelijk worden ingezet.

De doelstelling van de Duurzaam Beeldkwaliteitgids is dan ook:

“duurzame functionaliteit als uitgangspunt voor de vorm, constructie, gebruik, beheer en schoonheid van het bouwwerk in zijn omgeving”

Uitgangspunten om de doelstelling te bewerkstelligen zijn:

1. duurzame en functionele cohesie tussen bouwwerk, private ruimte, openbare ruimte en omgeving;

2. het bevorderen van sociale en culturele cohesie in de wijk;
3. het duurzaam en functioneel ordenen van ruimten in en rondom bouwwerken in relatie tot openbare ruimte en omgevingsfactoren;
4. duurzaam en functioneel bouwen in vorm, gebruik, constructie, beheer en schoonheid;
5. helderheid in complexiteit door duurzame en functionele balans tussen maat, schaal, materiaal, kleur en duurzame omgevingsfactoren.

VGRP gemeente Gilze en Rijen

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

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

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

Zorgplicht afvalwater, hemelwater en grondwater

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

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

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

- Systeemkeuze in de watertoets: Alle nieuwbouw- en herstructureringsprojecten worden in principe waterneutraal uitgevoerd. In eerste instantie wordt geprobeerd te voorkomen dat er negatieve effecten op grond- en oppervlaktewater zijn.
- Bij nieuwbouw waarbij de Keur niet van toepassing is dient in principe 20 mm neerslag op eigen terrein of binnen het plangebied te worden geborgen in een infiltratievoorziening die ongeveer eens per 2 jaar vol mag raken. In gebieden waar wateroverlast wordt geconstateerd kan door de gemeente worden afgeweken en een grotere berging van 40 mm worden gevraagd.
- Ter bescherming van bodem en grondwater dient infiltratie van water vanaf wegen een zuiverende stap te ondergaan (b.v. zandfilter of lavakoffer). Bij lozing op oppervlaktewater gelden de lozingseisen van Waterschap Brabantse Delta.
- Controle gescheiden aanlevering van hemelwater en afvalwater en het vloerpeil bij het verlenen van bouwvergunningen.

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

6. RANDVOORWAARDEN

6.1 Inleiding

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

6.2 Bodemkwaliteit

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

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

Onderzoek

In mei en juni 2017 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Aeres Milieu op de locatie aan de Nieuwstraat 63 te Gilze. Het onderzoek is als bijlage toegevoegd aan deze toelichting. Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond plaatselijk licht verhoogd is met Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen (PAK 10-VROM). In de ondergrond zijn geen gehalten gemeten, verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarden. De gemeten concentratie PAK ligt echter ruim beneden de tussenwaarde (het gemiddelde van de achtergrondwaarden en interventiewaarden voor grond). Het uitvoeren van een aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk. Voor wat betreft het grondwater, blijkt uit peilbuis 1 dat er sprake is van een lichte verhoging met barium. Deze lichte verhoging wordt waarschijnlijk gedeeltelijk van buiten de onderzoekslocatie aangevoerd, aangezien in de ondergrondmonsters geen verhoogde concentraties gemeten zijn. Op de locatie zijn verder geen verontreinigingsbronnen aan te wijzen die in relatie zouden kunnen staan met het verhoogd aangetroffen gehalte aan barium. Het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek is gelet op de aangetroffen componenten en gemeten concentraties niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling. Ten aanzien van de lichte verhoging met PAK, geldt dat deze zich ruim beneden de tussenwaarde bevindt. Voor de lichte verhoging aan barium is geen verontreinigingsbron aan te wijzen die in relatie zouden kunnen staan met het verhoogd aangetroffen gehalte aan barium. Voor beide gevallen is het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek niet noodzakelijk.

6.3 Water

Watertoets

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

Uitgangspunten gemeente Gilze en Rijen

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

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

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

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

- lozing op oppervlaktewater gelden de lozingseisen van Waterschap Brabantse Delta.
- Controle gescheiden aanlevering van hemelwater en afvalwater en het vloerpeil bij het verlenen van bouwvergunningen.

Onderzoek

Hemelwater

De bebouwing en het verhard oppervlak binnen de onderzoekslocatie is momenteel aangesloten op het gemengde rioolstelsel onder de weg. Het inrichten van een infiltratie- en bergingsvoorziening is niet realiseerbaar, aangezien het volledige plangebied verhard is. Binnen het plangebied bevinden zich momenteel geen (infiltratie) voorzieningen. Indien de perceelseigenaar het verzamelde hemelwater redelijkerwijs niet zelf kan verwerken, treedt de gemeentelijke zorgplicht in werking. De gemeente dient dan een voorziening aan te bieden waar het hemelwater in geloosd kan worden. Uitgangspunt is dat vuilwateren hemelwaterstromen gescheiden aan de perceelsgrens wordt aangeleverd.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Het dichtstbij gelegen oppervlaktewater is net buiten de kern van Gilze gelegen.

Afvalwater

Het afvalwater van de bestaande bebouwing is aangesloten op het gemengd rioolstelsel onder de Nieuwstraat. Dit stelsel is via rioolgema(a)l(en) aangesloten op de RWZI (RioolWaterZuiveringsInstallatie) in Rijen. Bij nieuwbouw wordt een gescheiden stelsel aangelegd. Doordat het hemelwater wordt afgekoppeld en naar verwachting ter plaatse een voorziening wordt aangelegd, neemt de totale afvoer uit het plangebied af. Het afvalwater van de nieuwe woning kan zonder belemmering aangesloten worden op het bestaande stelsel.

Conclusie

In het kader van de waterparagraaf wordt het te ontwikkelen plan aangesloten op het gescheiden gemeentelijke rioleringsstelsel. Het huidige terrein is op dit moment volledig verhard door bebouwing en bestrating. Met dit plan is sprake van een toename van het dakoppervlak door de bouw van een nieuwe woning en garageboxen. De afwatering van het (toegenomen) dakoppervlakte wordt afgekoppeld en gescheiden aangeboden richting het rioleringsstelsel. De ontwikkeling vormt verder geen belemmering ten aanzien van water, aangezien het totaal aan verhard oppervlak binnen het plangebied niet toeneemt.

6.4 Luchtkwaliteit

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

De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het "Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)". Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende 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 het ombouwen van een bestaand pand naar een beneden-bovenwoning en de bouw van één nieuwe woning. Dit aantal ligt ver onder de grens van 1.500 woningen die in de lijst van categorieën van gevallen is opgenomen. Het plan draagt dan ook ‘niet in betekenende mate’ bij aan de luchtkwaliteit. Een aanvullend onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie

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

6.5 Geluid

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

In de Wet geluidhinder wordt onderscheid gemaakt tussen verkeerslawaaï en 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.

Onderzoek

Door Aeres Milieu is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de te verwachten optredende gevelbelastingen vanwege wegverkeerslawaaï. Het onderzoek is als bijlage bij deze toelichting toegevoegd.

In het onderzoek is gekeken naar de geluidbelasting ten gevolge van de Nieuwstraat. Het plan ligt ook in de zone van Den Bulk, maar gezien de afstand tot het pand en de intensiteit van deze weg, is deze niet relevant voor het onderzoek.

De voorkeursgrenswaarde wordt in drie waarneempunten overschreden. De geluidsbelasting is maximaal 63 dB, zodat de maximale ontheffingswaarde niet wordt overschreden. Vanwege de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde wordt bij de gemeente een verzoek ingediend voor het vaststellen van hogere waarden. Als ontheffingscriterium kan worden aangewend dat de woning in plaats komt van aanwezige bebouwing en dat de woning een open plek opvult tussen reeds aanwezige bebouwing. Het terugbrengen van de geluidbelasting tot onder de voorkeursgrenswaarde is praktisch niet mogelijk. Door het aanbrengen van een stiller wegdek is een reductie van maximaal 5 dB te behalen, waardoor de voorkeursgrenswaarde nog steeds wordt overschreden.

Aan het verlenen van hogere waarden, kan de gemeente aanvullende eisen stellen, zoals het aanwezig zijn van een geluidluwe gevel. De achtergevels van het plan voldoen hieraan. Wanneer hogere waarden worden verleend, moet voor de woning worden aangetoond welke geluidwerende maatregelen aan de gevel noodzakelijk zijn om te kunnen voldoen aan het gestelde in het bouwbesluit.

Voor de woning van 63 dient voor de gevelgeluidwering te worden voldaan aan het rechtens verkregen niveau. Dit kan betekenen dat formeel geluidwerende voorzieningen nodig zijn. Uit het oogpunt van wooncomfort wordt echter aanbevolen wel maatregelen aan de gevel te treffen, waarbij zou moeten worden gestreefd naar een nieuwbouwniveau (binnenwaarde van 33 dB).

Conclusie

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, maar de maximale ontheffingswaarde niet. De maximaal berekende geluidwaarde bedraagt 63 dB. Hierdoor moeten hogere waarden voor de woning worden vastgesteld. Tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan, ligt een ontwerpbesluit ter inzage om de hogere waarden toe te kennen. Met het toekennen van hogere waarden staat het aspect geluid de uitvoering van het plan niet in de weg.

6.6 Bedrijven en milieuzonering

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

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.

Milieucategorie	t.o.v. rustige woonwijk	t.o.v. gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m

3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Bestaande situatie

In de bestaande situatie van het plangebied en de omgeving zijn reeds verschillende bedrijven en inrichtingen aanwezig in de nabijheid van woningen gelegen. Er kan daarom gesteld worden dat er sprake is van het omgevingstype “gemengd gebied”. In onderstaande tabel zijn de bestaande functies in en rond het plangebied weergegeven.

Naam bedrijf/inrichting	Soort bedrijf	Milieucategorie	Richtafstand gemengd gebied	afstand tot nieuwe woning
Nieuwstraat 53	Atelier	1	0 m	49 m
Nieuwstraat 67	Publiekverzorgend ambacht en dienstverlening	1	0 m	2 m
Nieuwstraat 70		1	0 m	22 m
Nieuwstraat 72	Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	2	10 m	14 m
Nieuwstraat 74	Detailhandel	1	0 m	25 m
Nieuwstraat 78	Aannemer	2	10 m	70 m
Bedrijventerrein Broekakkers	Het bedrijventerrein is gezoneerd aan de hand van de bestaande woningen, welke dichterbij het bedrijventerrein liggen dan het plangebied			

Bij de functies in het gebied in de omgeving van het plangebied wordt voldaan aan de richtafstanden ten opzichte van de nieuwe woning.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

6.7 Externe veiligheid

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

- Het plaatsgebonden risico is vooral gericht op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;
- het groepsrisico stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen. In het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) is

vastgelegd dat voor iedere toename in het groepsrisico een verantwoordingsplicht geldt, ongeacht of er door de wijziging een norm wordt overschreden.

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

Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is vanaf 1 april 2015 vastgelegd in de Wet Basisnet en de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wgvs). Voor ruimtelijke ordening in relatie tot transportroutes is er het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Dit besluit is gebaseerd op de Wro en de Wm. Volgens het Bevt mag op grond van een ruimtelijke besluit geen kwetsbaar object in de veiligheidszone worden gebouwd. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten mogen alleen in uitzonderlijke gevallen in de veiligheidszone worden toegestaan. Het Bevt gaat ook in op de hoogte van het groepsrisico. Wanneer het aannemelijk is dat het groepsrisico ver beneden de oriëntatiewaarde blijft of nauwelijks toeneemt is een verantwoording van het groepsrisico is niet verplicht.

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 11).

Inrichtingen

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

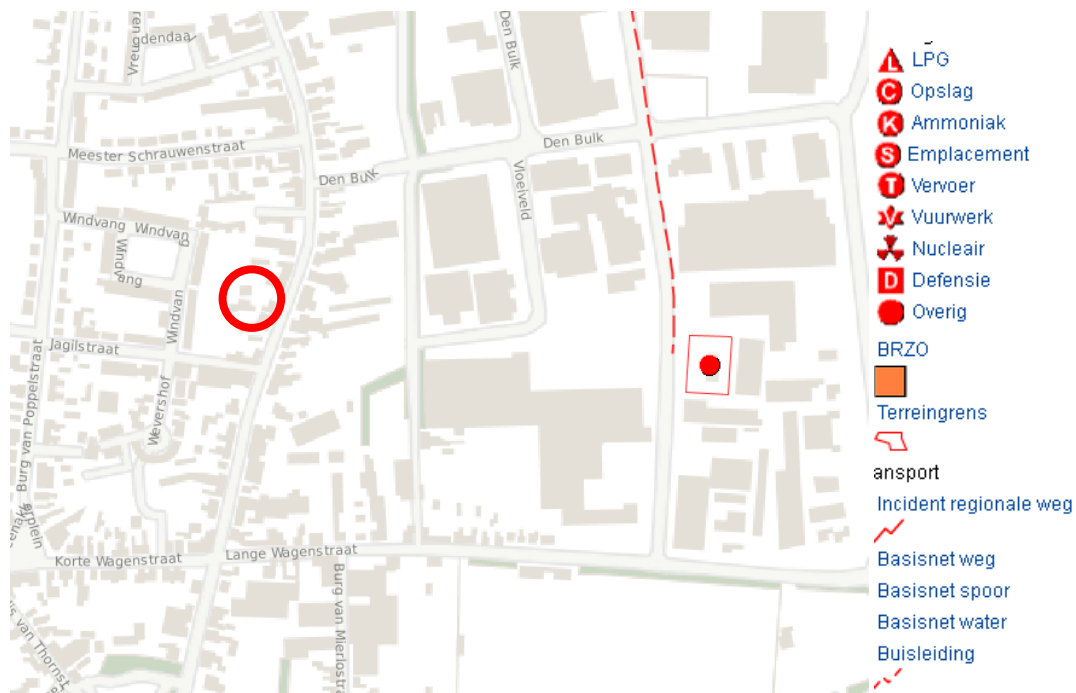
Vervoer gevaarlijke stoffen

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. 300 meter), de spoorlijn Tilburg-Breda (ca. 4 kilometer) en een gasleiding (ca. 290 meter).

Militair vliegveld Gilze-Rijen

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



Afbeelding 11 Uitsnede Risicokaart met het plangebied

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

6.8 Flora en fauna

Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wn) in werking getreden. De Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet zijn opgegaan in deze wet.

Deze nieuwe wet bestaat uit minder regels en is overzichtelijker dan de drie huidige wetten. De uitvoering van de Wet natuurbescherming komt grotendeels in handen van de provincies. De wet bevat regels voor de bescherming van in het wild levende dier- en plantensoorten en de belangrijkste natuurgebieden in Nederland.

Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld.

Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000- gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken.

In de nieuwe Wet natuurbescherming vervalt de bescherming van Beschermd Natuurmonumenten uit de Natuurbeschermingswet. Deze vallen echter vrijwel altijd (op enkele kleine gebieden na) binnen Natura 2000-gebieden of het Natuurnetwerk Nederland en worden dus indirect beschermd. De provincies hebben daarnaast de bevoegdheid om bijzondere provinciale landschappen of

natuurgebieden aan te wijzen. Zij kunnen in een later stadium door de minister worden toegevoegd aan de Natura 2000-gebieden.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

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

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

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

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

Beschermde planten en dieren

De lijsten met beschermde soorten zijn veranderd. Er zijn soorten die voorheen beschermd waren en onder de Wet natuurwetbescherming (Wn) niet meer en andersom. Zo zijn een aantal soorten orchideeën, de kleine modderkruiper en rode bosmieren sinds 1 januari 2017 niet meer beschermd. De Wn kent drie algemene beschermingsregimes waarin de voorschriften van de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn en twee verdragen (Bern en Bonn) zijn geïmplementeerd en waarin aanvullende voorschriften zijn gesteld voor de dier- en plantensoorten die niet onder die specifieke voorschriften vallen, maar wel bescherming:

- *Vogels*
alle vogels in de zin van de Vogelrichtlijn (paragraaf 3.1 van de Wn). Verder nemen de meeste provincies de onder de Flora- en faunawet benoemde vogelsoorten waarvan het nest jaarrond werd beschermd over. Voor een aantal vogelsoorten geldt dat hun nesten jaarrond beschermd zijn, ook als de soort op het moment van de handeling geen gebruik maakt van het nest. Dit is het geval wanneer een vogelsoort jaarlijks terugkeert naar zijn nest en niet of nauwelijks in staat is om elders in zijn leefgebied een vervangend nest te vinden of te maken.
- *Internationaal beschermde soorten*
alle dieren en planten, genoemd in de bijlagen bij de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (paragraaf 3.2 van de Wn).
- *Overige beschermde soorten*
soorten genoemd in de bijlage bij de Wn, die niet onder de reikwijdte van paragraaf 3.2 vallen (paragraaf 3.3 van de Wn). Hieronder vallen onder meer de 'algemene' soorten die onder de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ingrepen waren vrijgesteld. Vrijwel al deze soorten zijn door alle provincies eveneens voor ruimtelijke ingrepen vrijgesteld (een uitzondering geldt bijvoorbeeld voor de mol, die onder de Wn niet meer is beschermd).

De beschermde status van soorten kan echter per provincie verschillen. Provincies hebben de bevoegdheid om bij provinciale verordening vrijstelling te verlenen voor nationaal beschermde soorten. Er is dan geen ontheffing nodig voor werkzaamheden.

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

Onderzoek

Effecten op de EHS

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

Effecten op Natura 2000-gebieden

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

Flora en fauna

In het kader van flora en fauna is nader onderzoek niet benodigd voor de planrealisatie, aangezien het volledige oppervlak van het plangebied verhard is en geen groen of andere begroeiing aanwezig is binnen het terrein.

Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

6.9 Archeologie

Verdrag van Malta

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

Monumentenwet

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

Gemeentelijk archeologiebeleid

De raad van de gemeente Gilze en Rijen heeft op 26 april 2011 het beleidsplan archeologische monumentenzorg en beleidskaart vastgesteld. Het beleidsplan geeft inzicht in de gemeentelijke verantwoordelijkheden en bevoegdheden ten aanzien van het archeologische erfgoed en formuleert op hoofdlijnen de beleidsuitgangspunten ten aanzien van behoud en beheer van dit erfgoed. Het archeologiebeleid zorgt er voor dat de gemeente keuzes op het gebied van archeologie inhoudelijk kan beargumenteren en helder kan maken voor alle betrokkenen. Het document bevat naast het plan ook een beleidskaart en toelichting. De gemeente wil met dit nieuwe beleid meer maatwerk leveren door te beschermen waar nodig en vrij te laten waar de kans op archeologische vondsten kleiner is. Het nieuwe beleid maakt onderscheid in gebieden met hogere en met lagere verwachtingswaarden.

De waardenkaart (beleidskaart) is opgesteld aan de hand van feitelijke bodemgegevens over het grondgebied van de gemeente. Afhankelijk van de verwachtingswaarde wordt het beleid versoepeld of juist aangescherpt. In zijn algemeenheid heeft de gemeente meer activiteiten vrijgesteld van archeologisch onderzoek.

In het beleidsplan is onderscheid gemaakt tussen een 7-tal gebieden, variërend van een zeer hoge tot een verwaarloosbare archeologische verwachting. De begrenzing van deze gebieden is terug te vinden in de beleidskaart. Per gebied zijn kaders vastgesteld wanneer een archeologisch onderzoek achterwege kan blijven of juist verplicht wordt gesteld.

Onderzoek

In het vigerend bestemmingsplan 'Centrumgebied Gilze' heeft het perceel waar de te realiseren woning geprojecteerd is de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie - 3". Voor het realiseren van nieuwe bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 250 m² is op basis van die dubbelbestemming geen archeologisch onderzoek noodzakelijk. De te realiseren woning Nieuwstraat 65 zal in combinatie met de te ontwikkelen garageboxen binnen de gestelde normen van het bestemmingsplan vallen, zodat een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is. Voorts zijn voor de bouw van carports/garageboxen geen graafwerkzaamheden noodzakelijk die dieper reiken dan 40 cm. Enkel voor de woningen worden grondroerende activiteiten uitgevoerd die dieper reiken dan 40 cm, maar deze oppervlakte is beduidend kleiner dan 250 m². De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie – 3' blijft behouden, aangezien geen grondwerkzaamheden buiten de geldende normen wordt uitgevoerd, waardoor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden gewaarborgd blijft.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

6.10 Vliegbasis Gilze-Rijen

IHCS

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

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

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

Munitiezone

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

Geluid

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

50 dB(A)-zone

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

Het plangebied ligt buiten de 50 dB(A)-contour rond de proefdraai-installatie. De ligging van de 50 dB(A)-contour levert derhalve geen belemmering op voor dit bouwplan.

Ke zonering

Luchtverkeerslawaai (Ke-zonering)

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

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

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

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

Conclusie

De vliegbasis vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

6.11 Mer-beoordeling

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst niet toereikend is. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig.

In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de Daklijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. Uit deze toets kunnen twee conclusies volgen: belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten of belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uitgesloten. In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig in het andere geval dient een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure te worden gevolgd. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling.

Beoordeling

Drempelwaarde lijst D

In het plangebied is sprake van de aanleg, wijziging of uitbreiding van een klein stedelijke ontwikkelingsproject. Het gaat in dit geval om de vervangende nieuwbouw van een school en het realiseren van maximaal 15 woningen op een locatie waar momenteel een school en een bedrijfsverzamelgebouw aanwezig zijn. Ten opzichte van het huidige bestemmingsplan worden 3 extra woningen gerealiseerd. Het bouwen van woningen valt onder de activiteit D.11.2. in bijlage II

van het Besluit m.e.r. waarvoor de term 'stedelijke ontwikkeling'. De drempelwaarde voor een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit van D.11.2. in bijlage II van het Besluit vermeld:

- Een oppervlakte van 100 ha of meer;
- Een aangesloten gebied en 2000 of meer woningen.

De ontwikkeling ligt ver beneden de drempelwaarde zoals opgenomen in het Besluit m.e.r.

Gevoelige gebieden

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Het plangebied is in geen van dergelijke gevoelige gebieden gelegen. Er is dus geen sprake van significante nadelige effecten voor het milieu.

Milieugevolgen

In voorgaande paragrafen van dit hoofdstuk zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid, luchtkwaliteit etc. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling geen sprake is van nadelige milieugevolgen.

Conclusie

Het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling is niet noodzakelijk.

7 JURIDISCHE REGELGEVING

7.1. Inleiding

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

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

Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden.

7.2. Systematiek van de regels

De gemeente Gilze en Rijen hanteert een bestek waar een bestemmingsplan aan dient te voldoen. Een hulpmiddel wat de gemeente daarbij gebruikt is een standaard opzet voor het maken van regels bij bestemmingsplannen. Elk bestemmingsplan blijft echter maatwerk. De opzet van de regels is gebaseerd op de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012).

Uiteraard is de mogelijkheid tot het leveren van maatwerk opgenomen, om de specifieke eisen die een gebied stelt aan de bestemmingsplanregeling te kunnen verwerken. Daarnaast is in landelijke standaarden (SVBP2012 en IMRO 2012) vastgelegd welke kleuren, lijnen, symbolen e.d. toegepast worden bij het opstellen van de verbeelding. In de volgende paragraaf worden de gebruikte bestemmingen nader toegelicht. Hieronder wordt een toelichting gegeven op welke wijze een en ander in de regels is vastgelegd.

De regels zijn als volgt ingedeeld:

Hoofdstuk 1: Inleidende bepalingen

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begripsomschrijvingen opgenomen, het tweede artikel bevat de wijze van meten.

Hoofdstuk 2: Regels met betrekking tot de bestemmingen

Dit hoofdstuk bestaat uit een beschrijving van de bestemmingen. Deze kennen per bestemming globaal de volgende opzet:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels voor gebouwen;
- Bouwregels voor aan-, uit- en bijgebouwen;
- Bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- Eventuele nadere eisen;
- Eventuele afwijkingen van de bouwregels;
- Eventuele specifieke gebruiksregels;
- Eventuele afwijkingen van de gebruiksregels.

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

Hoofdstuk 3: Algemene regels

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

- Anti-dubbeltelregel: met deze bepaling wordt beoogd misbruik van de regels door middel van (privaatrechtelijke) wijzigingen in de eigendomsverhoudingen van gronden te voorkomen;
- Algemene bouwregels: dit artikel bevat de bouwregels van algemene bouwwerken die binnen het gehele plangebied kunnen worden opgericht;
- Algemene gebruiksregels; in dit artikel staat opgenomen wat op basis van artikel 2.1 lid 1 van de Wabo in ieder geval onder verboden gebruik wordt verstaan;
- Algemene aanduidingsregels; in dit artikel is een regeling opgenomen met een hoogtebeperking voor gebouwen van 56 meter ten behoeve van de bescherming van het nabijgelegen vliegveld;
- Algemene afwijkingsregels: het gaat hierbij om een afwijkingsmogelijkheid van de in de regels gegeven maten en percentages met betrekking tot het bouwen, het oprichten van gebouwen van openbaar nut en het in beperkte mate verschuiven van bestemmingsgrenzen;
- Algemene wijzigingsregels: het gaat hierbij om een afwijkingsmogelijkheid van de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingsgrenzen.
- Algemene procedureregels.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

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

- Overgangsregeling: bouwwerken welke op het moment van tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag gehandhaafd blijven;
- Titel: in deze regel wordt aangegeven onder welke naam de regels aangehaald kunnen worden.

7.3. Beschrijving van de bestemmingen

Artikel 3 Wonen

In artikel 3 staan de regels voor de bestemming 'Wonen'. In dit plan is voor het te splitsen bestaande gebouw de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - beneden-bovenwoning' [*sba-bebo*] en voor de nieuw te bouwen vrijstaande woning [*vrij*] opgenomen. Voor deze typen woonbebouwing zijn bouwregels opgenomen. Daarnaast zijn regels opgenomen voor de bijgebouwen, garageboxen en het parkeerterrein op het achtererf, waar tevens de mogelijkheid tot bebouwde parkeervoorzieningen wordt geboden.

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

Dubbelbestemmingen

Artikel 4 bevat de regels voor de bestemming 'Waarde – Archeologie - 3'. Binnen deze zones zijn gronden aangewezen die een archeologische verwachtingswaarde hebben. De bestemmingsregels schrijven voor bij welke werkzaamheden een archeologisch vooronderzoek noodzakelijk is.

Gebiedsaanduidingen

In artikel 8 lid 1 is de aanduiding voor de zone 'overig - IHCS' opgenomen. Deze zone beschermt de belangen van de aanwezige luchtmachtbasis 'vliegbasis Gilze-Rijen'.

8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

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

Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van voorliggend plan voldoende aangetoond.

9 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

9.1. Wettelijk vooroverleg

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro is afstemming nodig met de vooroverlegpartners. Dit heeft niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

9.2. Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 20 maart 2018 gedurende zes weken (tot en met 30 april) ter visie gelegen, waarbij gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen. Er zijn tijdens deze periode geen zienswijzen ingediend.

Vervolgens wordt het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd vastgesteld. Na de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad, wordt het bestemmingsplan samen met het vaststellingsbesluit nogmaals zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode bestaat de mogelijkheid tot het indienen van beroep bij de Raad van State.

