

Bestemmingsplan Oranjestraat 129

Toelichting

Planstatus:	Vastgesteld
Datum:	1 juni 2012
Plan identificatie:	NL.IMRO.0784.BPOranjestraat129-VG01
Auteur:	Ir. C.C.F. Mureau
Gecontroleerd:	M. van Son 1 juni 2012

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	2
1.1 Algemeen	2
1.2 Ligging van het plangebied	2
1.3 Vigerend bestemmingsplan	3
1.4 Inhoud van de toelichting	3
2. Beleid	4
2.1 Rijksbeleid	4
2.2 Provinciaal en regionaal beleid	4
2.3 Gemeentelijk beleid	7
3. Bestaande situatie	9
3.1 Ruimtelijke structuur	9
3.2 Ontsluiting	11
4. Uitgangspunten en randvoorwaarden	12
4.1 Programmatische randvoorwaarden	12
4.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten	12
5. Milieugegevens en -onderzoek	13
5.1 Relatie met de Wet geluidhinder	13
5.2 Luchtkwaliteit	13
5.3 Bodem- en grondwateronderzoek	14
5.4 Waterparagraaf	14
5.5 Flora en fauna	19
5.6 Archeologie	19
5.7 Hinder bedrijvigheid	21
5.8 Externe veiligheid	22
5.9 Kabels en leidingen	22
5.10 Vliegbasis Gilze-Rijen	23
6. Planbeschrijving	24
6.1 Stedenbouwkundige visie	24
6.2 Relatie met omgeving	25
6.3 Bebouwingsstructuur	25
6.4 Groen	25
6.5 Ontsluiting	26
6.6 Parkeren	26
6.7 Beeldkwaliteit	26
6.8 Fasering	26
7. Financiële haalbaarheid	27
8. De bestemmingen	28
8.1 Het juridische plan	28
8.2 Beschrijving van de bestemmingen	28
9. Procedures	30
9.1 Inspraak en vooroverleg	30
9.2 Verdere procedure	30
Bijlagen	31

1. Inleiding

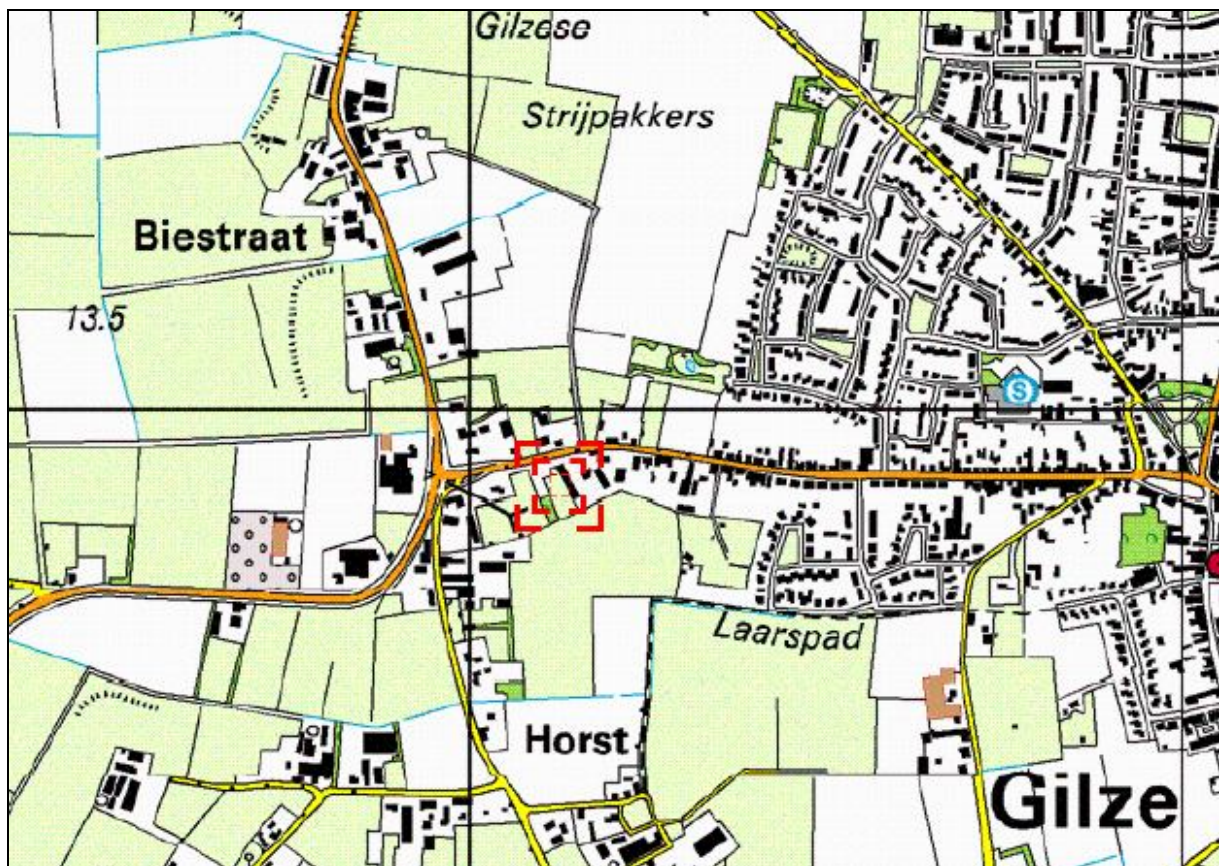
1.1 Algemeen

De initiatiefnemer is eigenaar van de intensieve veehouderij die gelegen is aan de Oranjestraat, aan de rand van de kern Gilze. De initiatiefnemer is voornemens om in combinatie met het saneren van de intensieve veehouderij ter plaatse zes vrijstaande woningen te realiseren, waarvan vier in 2011 en twee in 2020. De beoogde ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied. Het bestemmingsplan 'Oranjestraat 129' maakt de gewenste ontwikkeling mogelijk.

Bij het plan behoren de planregels, de verbeelding en de toelichting. In de planregels is het gebruik van de binnen het plangebied aangegeven gronden, opstallen en ander gebruik van de gronden geregeld. Op de verbeelding zijn de bestemmingen in het plangebied weergegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de planregels opgenomen juridische regeling. De toelichting geeft een uitgebreide omschrijving van het bestemmingsplan 'Oranjestraat 129' en alle relevante aspecten, alsmede de uitkomsten van uitgevoerde onderzoeken. Uit de toelichting blijkt dat het initiatief vanuit planologisch oogpunt aanvaardbaar is.

1.2 Ligging van het plangebied

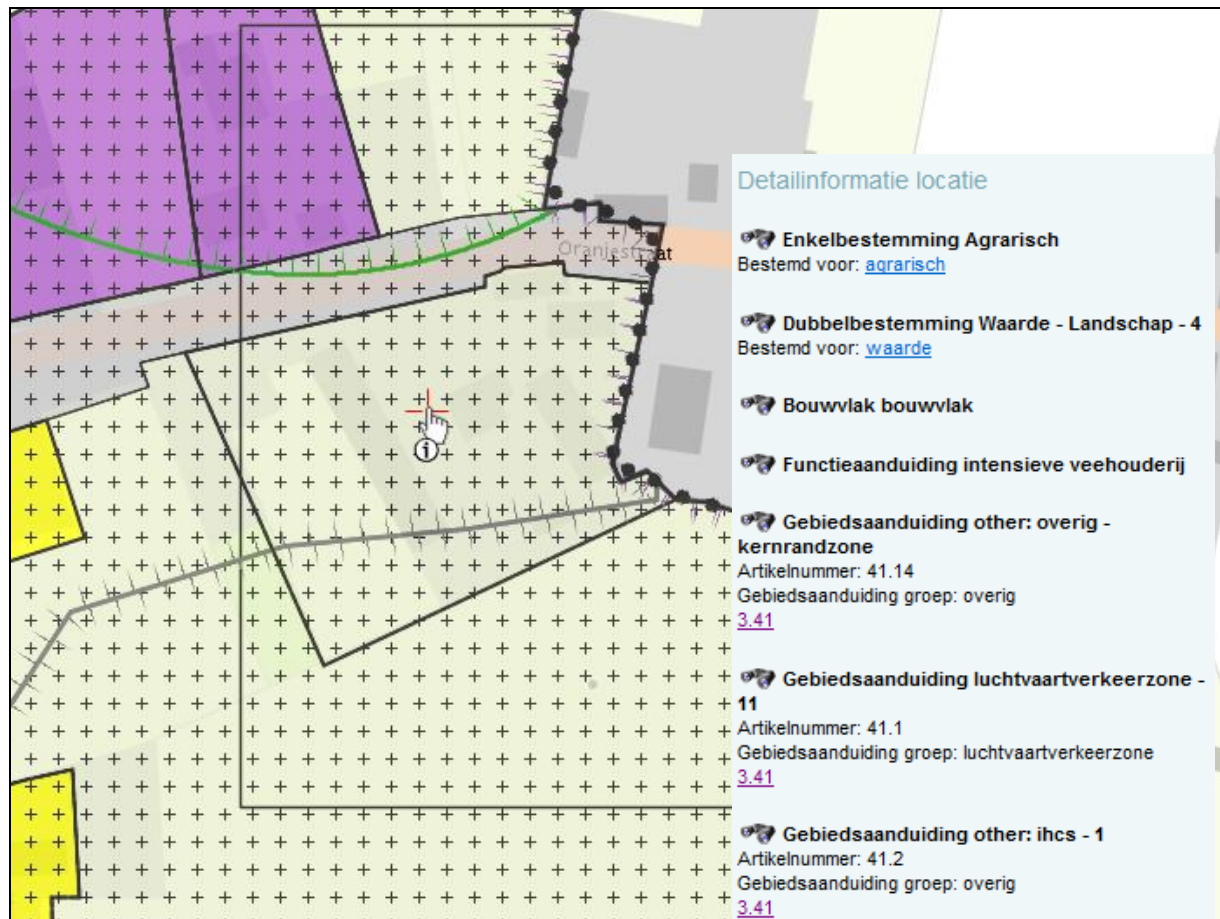
De locatie is gelegen aan en nabij de Oranjestraat 129 aan de westelijke rand van de tot de gemeente Gilze en Rijen behorende kern Gilze. Op onderstaande topografische kaart is de ligging van de locatie weergegeven.



Topografische kaart

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied (2010) van gemeente Gilze en Rijen. Het plangebied is weergegeven op onderstaande uitsnede van de verbeelding met detailinformatie. Hieruit blijkt dat het plangebied de enkelbestemming 'agrarisch' heeft, met dubbelbestemming 'waarde – landschap – 4' en gebiedsaanduidingen 'kernrandzone', 'luchtvaartverkeerszone – 11' en 'IHCS – 1'. Vrijwel het gehele plangebied, met uitzondering van het meest westelijke deel, heeft de aanduidingen 'bouwvlak' en 'intensieve veehouderij'.



1.4 Inhoud van de toelichting

Na deze inleiding volgt in hoofdstuk twee de beschrijving van het beleidskader dat op het verzoek van toepassing is. De bestaande situatie wordt in hoofdstuk drie omschreven. Hoofdstuk vier behandelt de uitgangspunten en randvoorwaarden voor de voorgenomen ontwikkeling. De milieugegevens en resultaten van onderzoeken worden in hoofdstuk vijf beschreven. Een uitgebreide planomschrijving is opgenomen in hoofdstuk zes. In hoofdstuk zeven is de financiële haalbaarheid omschreven, gevolgd door een omschrijving van de bestemmingen. Deze toelichting wordt in hoofdstuk negen afgesloten met een weergave van de procedure.

2. Beleid

In dit hoofdstuk komt het actuele beleid met een ruimtelijke component aan bod, dat van belang is voor dit bestemmingsplan. Hierbij is een onderverdeling gemaakt in rijksbeleid, provinciaal en regionaal beleid en gemeentelijk beleid.

2.1 Rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vormt de basis voor het landelijk (ruimtelijk) beleid. De nota bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De centrale doelstellingen zijn:

- Decentralisatie van het ruimtelijk beleid;
- Rijk beperkt zich tot brain-, main-, en greenports;
- Vereenvoudiging van het omgevingsrecht.

De rijksoverheid wil met de Nota Ruimte zoveel mogelijk de ruimtelijke knelpunten voor economische groei wegnemen, waarmee het accent verschuift van 'toelatingsplanologie' naar 'ontwikkelingsplanologie'. De ruimte hiervoor wil ze scheppen door uit te gaan van het principe 'decentraal wat kan, centraal wat moet'.

Het Rijk heeft geen ruimtelijk beleid dat is toegespitst op het voorliggende relatief kleinschalige initiatief. Dit dient dan ook getoetst te worden aan de toepasselijke wet- en regelgeving die de verantwoordelijkheid is van provincie Noord-Brabant en gemeente Gilze en Rijen. Onderstaand wordt het beleid van deze overheden nader belicht.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

Het relevante beleid van provincie Noord-Brabant is neergelegd in de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant, de Verordening Ruimte Noord-Brabant 2011 en het reconstructieplan 'de Baronie' en de daarvan deel uitmakende correctieve herziening.

Structuurvisie en Verordening Ruimte

Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant in werking getreden. De structuurvisie is door de provincie per regio uitgewerkt met gebiedspaspoorten.

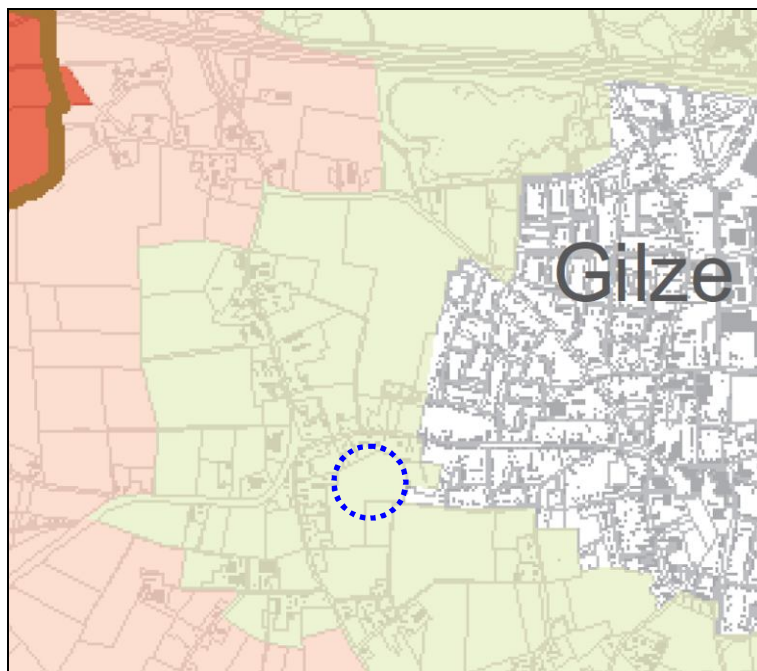
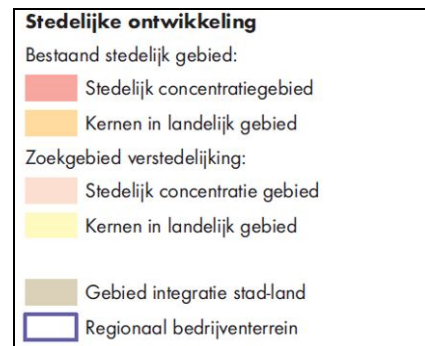
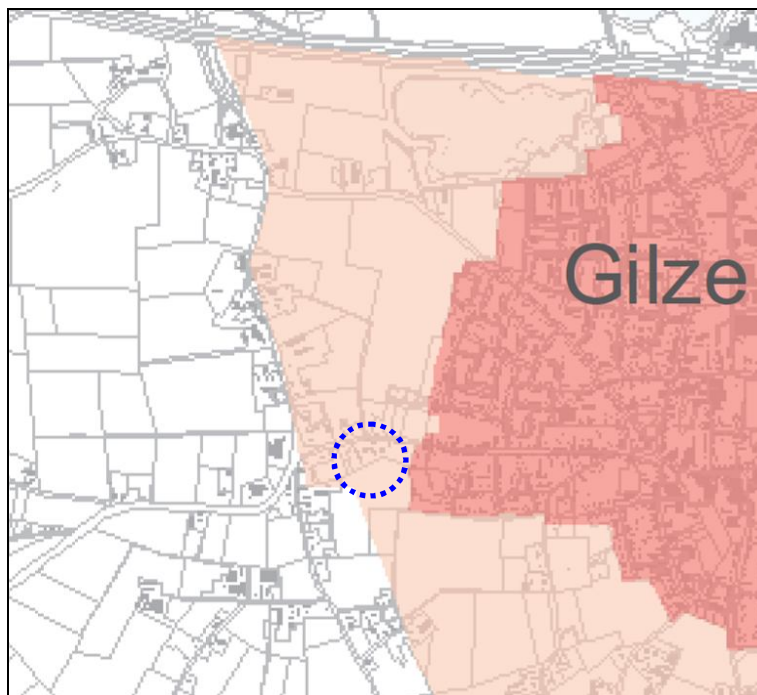
In de Verordening Ruimte stelt de provincie regels op waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. De zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit staat daarbij centraal. De onderwerpen die in de verordening staan komen uit de provinciale Structuurvisie. De Verordening Ruimte Noord-Brabant 2011 is op 17 december 2010 door GS vastgesteld en sinds 1 maart 2011 in deels gewijzigde vorm van kracht.

De Verordening Ruimte bevat een zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied draagt bij aan de zorg voor behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe 'zorgvuldig ruimtegebruik'.

Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit bevat de toelichting bij het bestemmingsplan een verantwoording met betrekking tot de aspecten bodem, waterhuishouding, aardkundige en cultuurhistorische waarden, ecologische en

landschappelijke waarden, verkeer en de inpasbaarheid van de ruimtelijke ontwikkeling in de omgeving.

De toelichting bij het bestemmingsplan bevat daarnaast een verantwoording van de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezig of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden. De bedoelde verbetering kan mede betreffen het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur.



Kaarten Verordening Ruimte

Op bovenstaand kaartmateriaal is weergegeven dat het plangebied is gelegen in een extensiveringsgebied voor de intensieve veehouderij en tevens wordt aangeduid als zoekgebied voor verstedelijking. Het realiseren van vrijstaande woningen in combinatie met het saneren van de varkenshouderij sluit derhalve naadloos aan bij het provinciaal beleid.

Aan de voorwaarde van zorgvuldig ruimtegebruik wordt in het voorliggende geval voldaan door gebruik te maken van een bestaand bouwvlak van een intensieve veehouderij en de bouwvlakken van de woningen niet groter te maken dan noodzakelijk, door de bebouwing te concentreren.

In hoofdstuk vijf van deze toelichting wordt aandacht besteed aan de aspecten bodem, water, natuur, landschap en cultuurhistorie. De ruimtelijke kwaliteit van het plangebied wordt verbeterd door het slopen van de varkensstallen en overige agrarische bedrijfsgebouwen. In de nieuwe situatie past de korrelgrootte van de afzonderlijke woningen met bijgebouwen beter bij omgeving op de overgang van de kern van Gilze naar het buitengebied, dan de bestaande varkensstallen. De totale bebouwde oppervlakte en inhoud neemt in de nieuwe situatie af en er is sprake van een betere verdeling over het plangebied.

De rij knotwilgen aan de zuidzijde van het plangebied wordt hersteld en opgewaardeerd. Daarmee is sprake van het versterken van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur. Het groene karakter van het zuidelijke deel van het plangebied wordt gewaarborgd door de bestemming 'Groen' toe te kennen.

Reconstructieplan de Baronie

In het kader van de reconstructie van het buitengebied zijn voor provincie Noord-Brabant zeven reconstructieplannen en twee plannen voor revitalisering opgesteld. De locatie aan de Oranjestraat in Gilze is gelegen binnen de grenzen van reconstructieplan de Baronie (2005).

Aanleiding voor het opstellen van de correctieve herziening van reconstructieplan de Baronie is de uitspraak van de Raad van State, waarbij enkele onderdelen van het reconstructieplan zijn vernietigd. In de correctieve herziening zijn alleen deze onderdelen en enkele geconstateerde onjuistheden aangepast. Er zijn geen beleidswijzigingen meegenomen. De in de herziening opgenomen wijzigingen maken deel uit van het reconstructieplan de Baronie.

Verbetering van de ruimtelijke structuur van de intensieve veehouderij vormt het hart van het reconstructieplan. Het belangrijkste instrument hiervoor is de integrale zonering intensieve veehouderij. Het reconstructiegebied is ingedeeld in landbouwontwikkelingsgebieden, extensiveringsgebieden en verwevingsgebieden. Het doel van de integrale zonering is het planologisch reguleren van de intensieve veehouderij. Dit betekent het terugdringen van deze bedrijfstak in kwetsbare gebieden en nabij woongebieden maar ook het bieden van mogelijkheden voor de bedrijfstak in gebieden die hiervoor ruimtelijk en milieuhygiënisch geschikt zijn.

Het initiatief draagt bij aan de doelstelling van het reconstructieplan, doordat de intensieve veehouderij gelegen in een extensiveringsgebied nabij de kern Gilze wordt gesaneerd.

2.3 Gemeentelijk beleid

Het relevante planologische beleid van gemeente Gilze en Rijen is neergelegd in het Structuurplan Gilze, het landschapsontwikkelingsplan, het bestemmingsplan Buitengebied en de woonvisie.

Structuurplan Gilze

Het structuurplan Gilze geeft richting aan de ruimtelijke en functionele ontwikkeling van de kern Gilze op de lange termijn. Een structuurplan geeft een ruimtelijke visie op hoofdlijnen en heeft een indicatief karakter. Het plan geeft richting aan eventuele uitbreidingen van de kern Gilze. Hoewel het huidige structuurplan voorziet in uitbreidingen die in hoofdzaak aan de zuidzijde van de kern gelegen zijn, heeft het college van B&W besloten het voorliggende initiatief in het Structuurplan op te nemen. Het initiatief past daarmee binnen de kaders die het Structuurplan stelt.

Landschapsontwikkelingsplan

Het landschapsontwikkelingsplan (LOP) is vastgesteld in 2006 en omschrijft de aard van het buitengebied van gemeente Gilze en Rijen en de wijze waarop kan worden omgegaan met de processen van bijvoorbeeld vrijkomende agrarische gronden en platteland vernieuwing. Het LOP is één van de bouwstenen van het bestemmingsplan Buitengebied. Bij het saneren van de intensieve veehouderij en bouwen van vrijstaande woningen wordt veel aandacht geschonken aan bestaande groene elementen in het plangebied. Daarnaast wordt een beplantingsplan opgesteld voor de locatie, waarbij het LOP als basis dient.

Bestemmingsplan Buitengebied

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied en heeft een agrarische bestemming met voor het grootste deel de aanduidingen ‘bouwvlak’ en ‘intensieve veehouderij’. De huidige intensieve agrarische activiteiten zijn mogelijk binnen deze bestemming. De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan voor het plangebied is noodzakelijk.

Woonvisie 2008-2015

De gemeentelijke Woonvisie “Wonen naar wens” geeft sturing aan het aanbod van nieuwe woningen in de kern Gilze. Uit de woonvisie blijkt dat in de stedelijke regio Breda-Tilburg meer nieuwbouw woningen gepland staan dan afgesproken met Rijk en Provincie. Daarbij dient opgemerkt te worden dat dit met name komt doordat veel nieuwbouw appartementen gepland staan, waarschijnlijk meer dan de markt aan kan. Getracht moet worden een deel van deze plannen om te buigen naar grondgebonden woningen. Ondanks de hoeveelheid plannen wordt de laatste jaren minder gebouwd en duurt het langer voordat plannen daadwerkelijk ten uitvoer worden gebracht, onder andere vanwege procedures.

Ook binnen de gemeente Gilze en Rijen geldt dat bij woningbouwplannen het realiseren van een grondgebonden woning zal worden bevorderd. Waar mogelijk kunnen woningen op een eigen kavel gebouwd worden. Bestaande plannen voor appartementen worden waar mogelijk omgezet in grondgebonden woningen, omdat uit onderzoek blijkt dat de vraag naar eengezinswoningen met tuin het grootst is. De ontwikkeling aan de Oranjestraat voldoet aan de uitgangspunten van de Woonvisie 2008-2015.

De gemeente heeft recent een woningbehoefte onderzoek laten verrichten. De uitkomsten daarvan worden verwerkt in een geactualiseerde Woonvisie. Het voorliggende initiatief lijkt op voorhand niet in strijd met de op handen zijnde visie.

Het initiatief past binnen de kaders van het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Mede om die reden heeft het college van burgemeester en wethouders op 26 oktober 2010 een positief principe besluit genomen over de ontwikkeling aan de Oranjestraat 129. In het schrijven van 29 oktober 2010 geeft het college aan medewerking te willen verlenen en worden enkele randvoorwaarden gesteld op stedenbouwkundig gebied. Deze zijn door de initiatiefnemer meegenomen in de uiteindelijke planvorming.

3. Bestaande situatie

3.1 Ruimtelijke structuur

De locatie is gelegen aan de westelijke rand van de tot de gemeente Gilze en Rijen behorende kern Gilze. Dit is een kleinere kern, gelegen in het landelijk gebied tussen Breda en Tilburg. Gilze ligt in een landschap van oude ontginningen op het Brabantse dekzand en heeft nog steeds een relatief kleinschalig agrarisch karakter, vooral ten westen, zuiden en oosten van de kern. Ten noorden van Gilze vormen de snelweg A58, de vliegbasis Gilze-Rijen en de spoorlijn Breda-Tilburg barrières. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich met name burgerwoningen en daarnaast kleinschalige bedrijvigheid.

De kern Gilze is ontstaan langs de linten Oranjestraat/Versterstraat, Nieuwstraat, Kerkstraat, Raadhuisstraat en Ridderstraat. De Oranjestraat loopt vanaf de kern tot aan de rand van het dorp en kent een overgang van een zeer aaneengesloten karakter naar een extensieve bebouwing van gevarieerd karakter.

De locatie aan en nabij de Oranjestraat 129 is momenteel in gebruik als intensieve varkenshouderij. Onderstaand zijn enkele foto's weergegeven van de huidige situatie en een luchtfoto van de locatie met directe omgeving.



Plangebied gezien vanaf de Oranjestraat



Te slopen varkensstallen gezien vanaf de achterzijde



Agrarisch erf met te slopen bedrijfsgebouw



Rommelige strook met opslag materialen



Verwaarloosde landschapselementen achterzijde



Straatbeeld in oostelijke richting

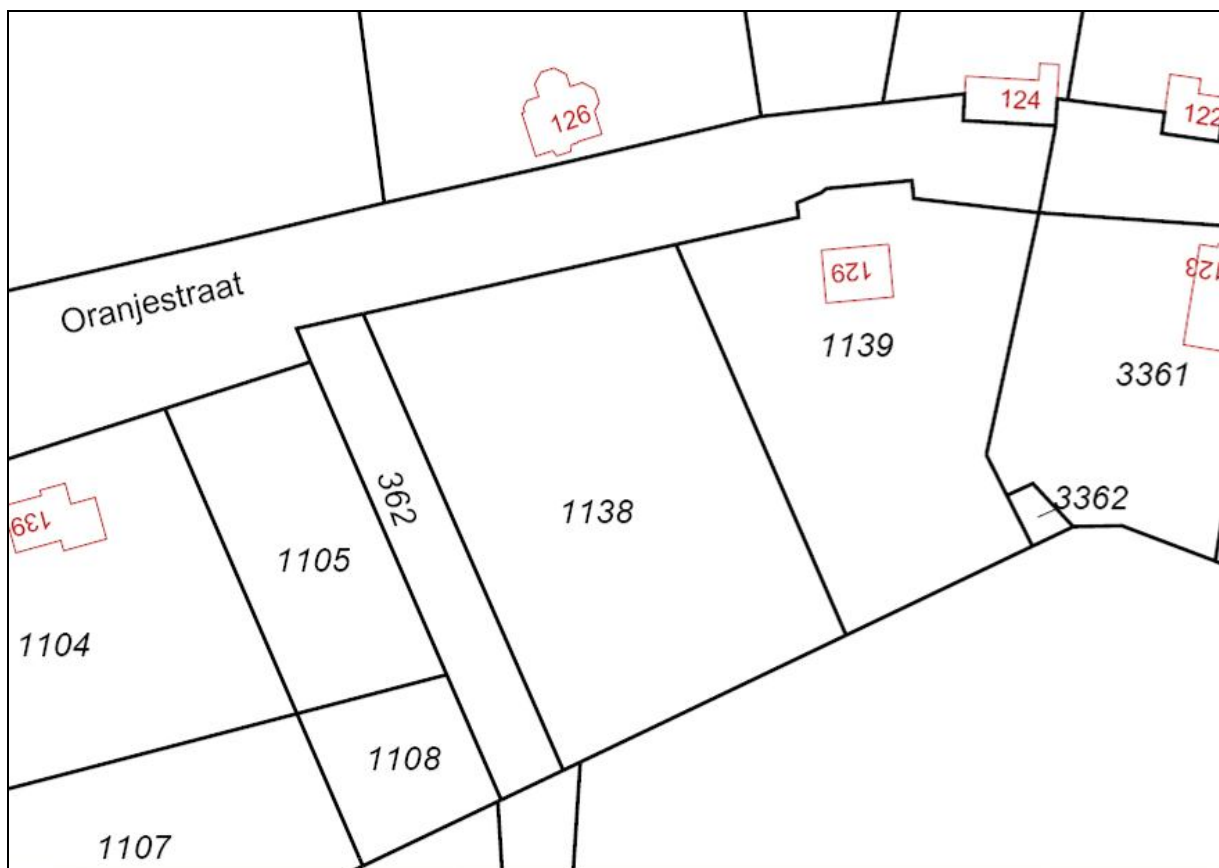


Luchtfoto Oranjestraat 129 en omgeving

Op het erf bevinden zich twee varkensstallen met afmetingen circa 52 x 9 meter en 10 x 30 meter en een bedrijfsgebouw met afmetingen circa 17 x 12 meter dat dienst doet voor de opslag van machines en materiaal. De locatie bestaat daarnaast uit deels verhard agrarisch erf,

hobbywei en een rommelige strook met opslag van diverse materialen. Aan de zuidzijde van het plangebied bevindt zich een watergang met slecht onderhouden knotwilgen.

Het plangebied aan en nabij de Oranjestraat 129 is kadastraal bekend als gemeente Gilze, sectie O, nummers 362, 1138 en 1139. Het perceel met nummer 362 heeft een oppervlakte van 990 m² en is in eigendom bij de heer Klaassen. De heer Klaassen heeft met de initiatiefnemer een overeenkomst gesloten voor de verkoop van het perceel. Het perceel met nummer 1138 heeft een oppervlakte van 4.065 m² en is in eigendom bij Vergil Vastgoed B.V. waarvan de aandelen volledig in eigendom zijn van de initiatiefnemer. Het perceel met nummer 1139 heeft een oppervlakte van 2.910 m² en is in eigendom van de heer en mevrouw Van den Ouweland. Zij hebben met de initiatiefnemer een overeenkomst gesloten met betrekking tot de te volgen procedure om tot een nieuw bestemmingsplan te komen. Onderstaand is een uitsnede van de kadastrale kaart van de locatie opgenomen.



Uitsnede kadastrale kaart

3.2 Ontsluiting

Het plangebied wordt ontsloten via de Oranjestraat. Deze verbindt de kern van Gilze met het ten westen gelegen buitengebied en sluit aan op de wegen richting Chaam en Bavel. Het dorp Gilze is gelegen direct aan afslag 12 van Rijksweg A58 (Vlissingen – Eindhoven).

De agrarische bedrijfslocatie is vanaf de Oranjestraat bereikbaar via een brede verharde oprit. De agrarische bedrijfswoning en het naastgelegen perceel hebben een eigen ontsluiting.

4. Uitgangspunten en randvoorwaarden

4.1 Programmatische randvoorwaarden

Gemeente Gilze en Rijen heeft in de positieve principe uitspraak van 29 oktober 2010 aangegeven medewerking te willen verlenen aan het realiseren van zes woningen op het perceel Oranjestraat 129 te Gilze. De gemeente stelt de hiervoor benodigde ruimte in het woningbouwprogramma beschikbaar.

4.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten

De bebouwing in de kern Gilze in zijn algemeenheid, en aan de zuidzijde van de Oranjestraat in het bijzonder, wordt in hoofdzaak gekenmerkt door vrijstaande woningen met relatief diepe achtertuinen

Gemeente Gilze en Rijen heeft in de positieve principe uitspraak van 29 oktober 2010 stedenbouwkundige randvoorwaarden gesteld aan medewerking:

- De woningen worden uitsluitend direct aan de Oranjestraat gebouwd;
- De afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3.00 meter;
- De woningen worden evenwijdig aan de weg gebouwd.

Voorts zijn een aantal minimale uitgangspunten gesteld, aansluitend bij de bebouwingsregeling uit het bestemmingsplan 'Kom Gilze':

- De goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt minimaal 3.00 meter en maximaal 4.50 meter;
- De nokhoogte van hoofdgebouwen bedraagt maximaal 10.00 meter;
- Bebouwing van hoofd- en bijgebouwen is uitsluitend te realiseren binnen 40.00 meter vanaf de straatzijde;
- Het bebouwingspercentage per bouwperceel bedraagt maximaal 50% met tevens een maximale totale bebouwing van 350 m²;
- De woningen dienen voorzien te zijn van een hellend dak met een hellingsvlak tussen 35 graden en 50 graden, niet zijnde een zogenaamd lessenaarsdak;
- De goothoogte van aan- en bijgebouwen bedraagt maximaal 3.00 meter;
- De nokhoogte van aan- en bijgebouwen bedraagt maximaal 5.50 meter.

Deze randvoorwaarden en uitgangspunten zijn door de initiatiefnemer verwerkt in de planregels van het bestemmingsplan Oranjestraat 129.

5. Milieugegevens en -onderzoek

5.1 Relatie met de Wet geluidhinder

Het aantal verkeersbewegingen van en naar het plangebied is in de nieuwe situatie beperkt tot het normale verkeer van vier gezinnen en na 2020 van zes gezinnen. Het aantal verkeersbewegingen op de Oranjestraat zal door de voorgenomen ontwikkeling slechts beperkt toenemen en deze toename bestaat voor het overgrote deel uit personenauto's. De aan- en afvoerbewegingen van vrachtwagens die de agrarische bedrijfsvoering met zich meebrengt behoren tot het verleden.

Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs BV heeft een akoestisch onderzoek uitgevoerd ten behoeve van de bestemmingsplanprocedure voor het bouwplan Oranjestraat 129 te Gilze. Het doel is bepalen of er vanuit de geluidwetgeving belemmeringen bestaan voor het initiatief. De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in het rapport van 1 april 2011 met kenmerk 20110104-02. Het volledige rapport is als bijlage aan deze toelichting toegevoegd.

Het onderzoek leidt tot de volgende conclusies:

- vanuit het aspect industrielawaai bestaan geen belemmeringen voor het plan;
- vanuit het aspect vliegtuiglawaai bestaan geen belemmeringen voor het plan;
- vanuit het aspect wegverkeer bestaan geen belemmeringen voor het plan, indien rekening wordt gehouden met het aanvragen van een hogere grenswaarde en de eisen uit het Bouwbesluit met betrekking tot de gevel geluidwering.

5.2 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de 'Wet luchtkwaliteit' in werking getreden. De 'Wet luchtkwaliteit' vormt een wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. De aanleiding daartoe is de maatschappelijke discussie die ontstond als gevolg van de directe koppeling tussen ruimtelijke ordeningsprojecten en luchtkwaliteit. De directe koppeling had tot gevolg dat veel geplande, en als noodzakelijk of gewenst ervaren, projecten geen doorgang konden vinden. Met de 'Wet luchtkwaliteit' en bijbehorende bepalingen wil de overheid de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen en daarnaast de gewenste ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde type projecten is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging. Dit houdt in dat wanneer een activiteit of project minder dan 1% bijdraagt aan luchtverontreiniging deze activiteit of dit project zonder verdere toetsing kan worden uitgevoerd. De 1% grens is gedefinieerd als 1% van de grenswaarde van de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 0,4 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO2.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM;

2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 1% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen dat de 1% grens niet wordt overschreden.

De Regeling NIBM geeft invulling aan verschillende categorieën, waaronder woningbouw. Over het algemeen kan gesteld worden dat de 1% grens overschreden wordt bij woningbouwprojecten met 1.500 woningen of meer (bij minimaal 1 ontsluitingsweg). De beoogde ontwikkeling bestaat uit de realisatie van vier woningen in 2011 en twee woningen in 2020 en draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een uitgebreid luchtkwaliteitonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

5.3 Bodem- en grondwateronderzoek

Op grond van de jurisprudentie is een bodemonderzoek vereist indien sprake is van een ruimte waar per dag gedurende meer dan 2 uur mensen verblijven. Het betreft hier onder andere woningen, kantoorruimtes en (zorg)instellingen. Daarnaast is een bodemonderzoek vereist indien uit de bodemkwaliteitskaart blijkt dat sprake is van een verontreinigde situatie. Op basis van huidig en historisch gebruik is bij de gemeente geen indicatie bekend die ter plaatse zou kunnen wijzen op enige vorm van bodemverontreiniging. De locatie is onverdacht.

De initiatiefnemer heeft opdracht gegeven voor het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek. Voor het perceel kadastraal bekend als gemeente Gilze, sectie O, nummer 1138 heeft Ingenieursbureau Lankelma op 7 juni 2010 een rapport uitgebracht met kenmerk 63552, waarin de resultaten van het onderzoek zijn weergegeven. Op 9 augustus 2011 is het rapport met kenmerk 65396 uitgebracht, waarin de onderzoeksresultaten voor de kadastrale percelen met nummers 362 en 1139 zijn opgenomen. De volledige rapporten zijn als bijlage aan deze toelichting toegevoegd.

Doel van de uitgevoerde onderzoeken is het vaststellen van de actuele bodemkwaliteit ter plaatse, door het uitvoeren van een steekproef. Aan de hand van het totaal aan resultaten wordt geconcludeerd dat nader onderzoek niet noodzakelijk is. Uit oogpunt van bodemkwaliteit bestaan geen beperkingen ten aanzien van de handhaving van de huidige bestemming, dan wel een wijziging hiervan.

5.4 Waterparagraaf

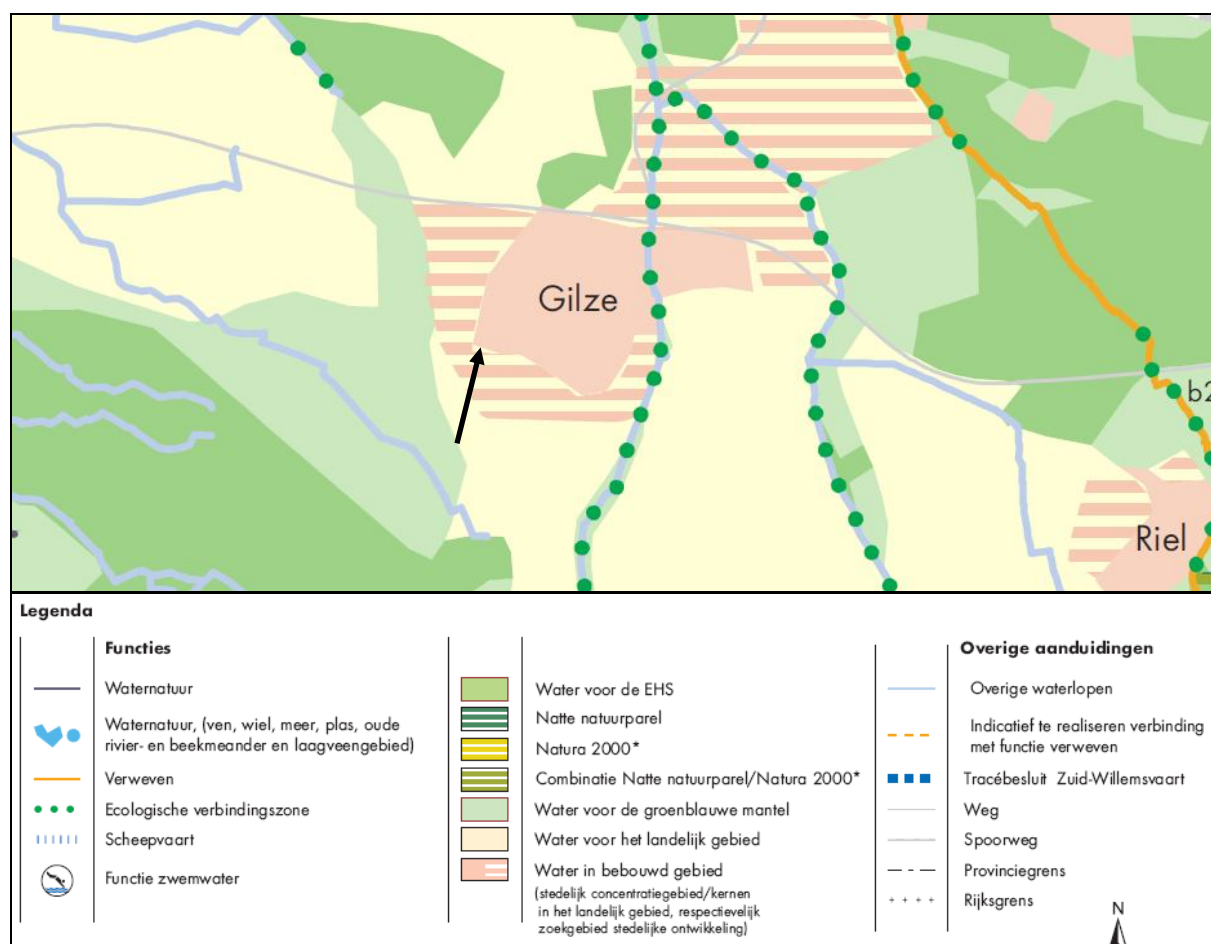
De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen bij de totstandkoming van een plan. Sinds juli 2003 is de watertoets wettelijk verankerd in het Besluit op de Ruimtelijke Ordening. De locatie aan de Oranjestraat ligt in het beheersgebied van waterschap Brabantse Delta. Met behulp van de Checklist Watertoets en de gegevens in deze toelichting zal het waterschap de watertoets uitvoeren.

Beleid

In de provinciale Structuurvisie wordt een indeling gemaakt in de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, het stedelijk gebied en de infrastructuur. Het aspect water is verder uitgewerkt in het Provinciaal Waterplan. In de Verordening Ruimte is het beleid opgenomen

voor specifieke doelstellingen, zoals regionale waterbergingsgebieden, waterwingebieden en primaire waterkeringen.

Het Provinciaal Waterplan (PWP) bevat het strategische waterbeleid van de provincie Noord-Brabant voor de periode 2010-2015. Het plan doorloopt samen met de plannen van het Rijk en de waterschappen een zesjarige beleidscyclus die is afgestemd op de verplichtingen van de Kaderrichtlijn Water. Naast beleidskader is het PWP ook toetsingskader voor de taakuitoefening van lagere overheden op het gebied van water. Het plan is tevens beheerplan voor grondwateronttrekkingen. Bovendien is het plan structuurvisie voor het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening.



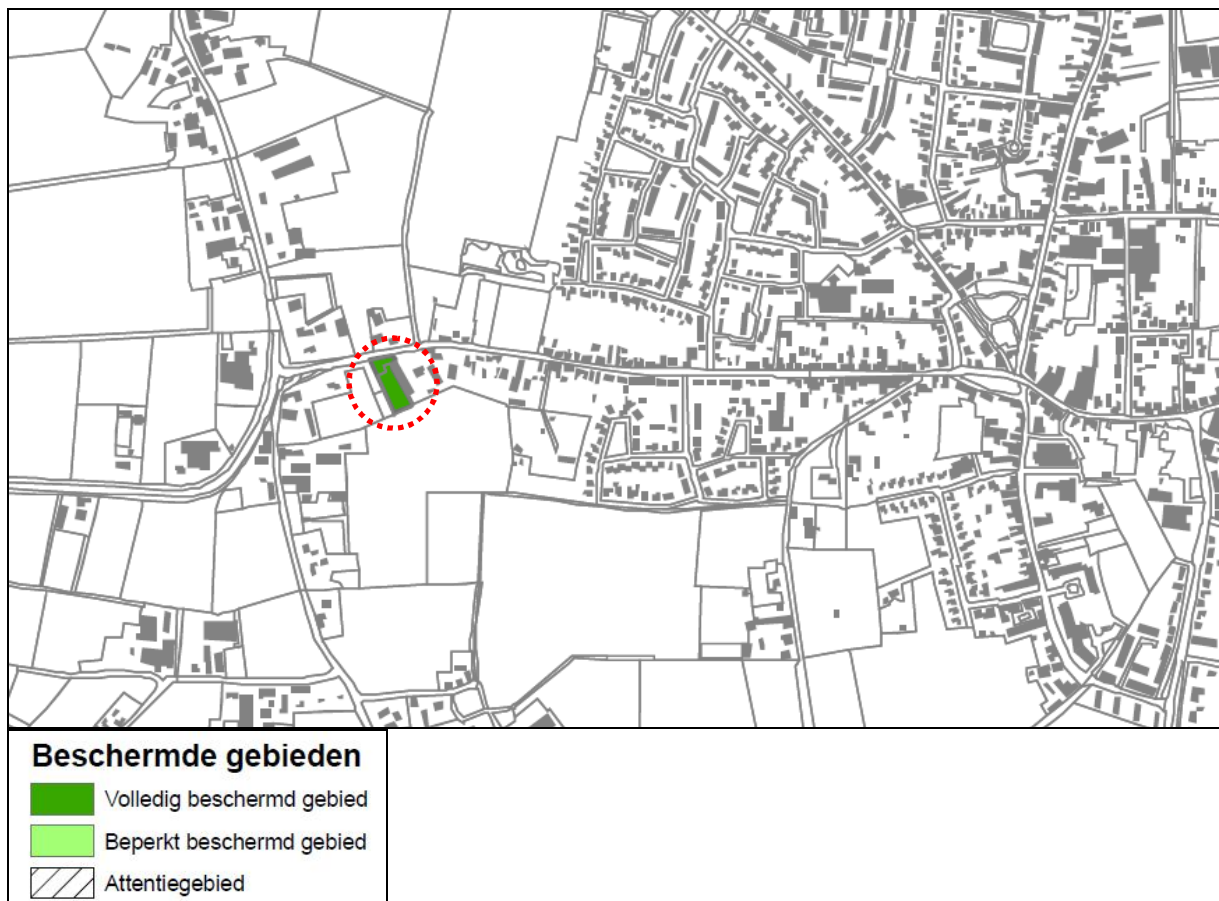
Plankaart 1: Waterhuishoudkundige functies

In het PWP wordt onderscheid gemaakt tussen gebieden waarvoor algemene doelstellingen gelden en gebieden met specifieke doelstellingen. Deze gebieden zijn op bovenstaande uitsnede uit plankaart 1 weergegeven. De ruimtelijke begrenzing van een deel van deze functies (onder andere voor de EHS, het landelijk gebied en het stedelijk gebied) is ontleend aan de Structuurvisie ruimtelijke ordening (2010). De omgeving van Oranjestraat 129 heeft de aanduiding 'water in bebouwd gebied'. Er vloeien uit het PWP geen specifieke doelstellingen voort.

Op grond van de Waterwet fungeert het PWP tevens als structuurvisie. Hieraan wordt invulling gegeven door in het plan de ruimtelijke consequenties van het waterbeleid vast te

leggen voor zeven typen van doelstellingen, waarvoor de Wet ruimtelijke ordening de mogelijkheid biedt deze te verankeren in bestemmingsplannen. Het betreft gebieden voor hoogwaterbescherming, regionale waterbergingsgebieden, ruimte voor watersysteemherstel, Natte natuurplek inclusief beschermingszone, beschermingszones voor grondwaterwinning voor de openbare drinkwatervoorziening, beschermingszones voor innamepunten van drinkwater uit oppervlaktewater en wijstgebieden. Plankaart 2 van het PWP geeft weer dat deze aanduidingen niet van toepassing zijn op de omgeving van Oranjestraat 129.

Het waterschap is verantwoordelijk voor het waterbeheer (waterkwaliteit en waterkwantiteit) binnen het plangebied. Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de Keur van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening, vastgesteld op 9 december 2009, die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De Keur is onder andere te raadplegen via de website van waterschap Brabantse Delta.



Op bovenstaande uitsnede uit de Keurkaart Beschermde Gebieden is weergegeven dat een gedeelte van het plangebied is aangeduid als volledig beschermd gebied. In de Beleidsregels toepassing Waterwet en Keur, die is vastgesteld op 15 december 2009, is de betekenis hiervan nader uitgewerkt.

Volledig beschermde gebieden zijn gebieden waarin een strikte waterhuishoudkundige bescherming wordt nagestreefd. Deze strikte waterhuishoudkundige bescherming is in het PWP voor gebieden met de functie GHS-natuur bepaald. De GHS-natuur bestaat vooral uit

bestaande en nog nieuw aan te leggen natuurgebieden en omvat onder meer de EHS. Dezelfde strikte waterhuishoudkundige bescherming is ook bepaalde voor de natte natuurparels die gelegen zijn binnen de GHS-natuur en een beschermingszone van gemiddeld 500 meter rondom de natte natuurparels. Het uitgangspunt is het weren van ingrepen die individueel slechts een beperkt effect (kunnen) hebben, maar waarbij door cumulatie van effecten toch sprake kan zijn van een ongewenste beïnvloeding van natuurgebieden.

Op de Keurkaarten Beschermde Gebieden zijn de GHS-natuurgebieden, de natte natuurparels en de beschermingszones rondom de natte natuurparels collectief aangeduid als volledig beschermd gebied. Ook de gebieden die vallen onder de Vogel- en Habitatrichtlijnen (Natura 2000) vallen onder de volledig beschermde gebieden.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de GHS-natuur, een natte natuurparel of beschermingszone. Evenmin is het plangebied gelegen in een Natura 2000 gebied. In het PWP is aan het plangebied geen bijzondere functie toegekend. De aanduiding volledig beschermd gebied betreft een deel van het plangebied, geïsoleerd gelegen en met beperkte oppervlakte. De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de bescherming van genoemde gebieden, die op relatief grote afstand van het plangebied gelegen zijn. Overigens leidt de voorgenomen ontwikkeling niet tot aantasting van het volledig beschermde gebied of omgeving, vanwege het saneren van de intensieve veehouderij ter plaatse en de afname van de verharde oppervlakte.

Plangebied: Bestaande situatie

Deze toelichting geeft in hoofdstuk 3 een uitgebreide omschrijving van de bestaande situatie. De locatie Oranjestraat 129 is momenteel in gebruik als intensieve veehouderij. Op het erf bevinden zich twee varkensstallen en een bedrijfsgebouw dat dienst doet voor de opslag van machines en materiaal. De locatie bestaat daarnaast uit deels verhard agrarisch erf, hobbywei en een rommelige strook met opslag van diverse materialen.

Het plangebied heeft een totale oppervlakte van 8.010 m². De dakoppervlakte bedraagt in de huidige situatie 1.248 m². De overige verharde oppervlakte, gevormd door erfverhardingen en overige voorzieningen, bedraagt 2.155 m². De totale verharde oppervlakte in de huidige situatie bedraagt derhalve 3.403 m².

Voor het hemelwater dat valt op de bestaande verharde oppervlakte zijn momenteel geen bijzondere maatregelen getroffen. Het hemelwater dat valt op daken en verhardingen vloeit af naar het omliggende terrein en infiltreert daar grotendeels op natuurlijke wijze. Daarnaast kan onder bepaalde omstandigheden sprake zijn van afstroming van hemelwater naar het oppervlaktewater.

Plangebied: Nieuwe situatie

Het initiatief betreft het bouwen van zes vrijstaande woningen met bijgebouw, waarvan vier in 2012 en twee in 2020. Deze toelichting geeft in hoofdstuk 6 een uitgebreide omschrijving van de nieuwe situatie.

In de nieuwe situatie bedraagt de dakoppervlakte 1.196 m². De overige verharde oppervlakte, gevormd door opritten en terrassen, bedraagt 1.302 m². De totale verharde oppervlakte in de nieuwe situatie bedraagt derhalve 2.498 m². Door de voorgenomen ontwikkeling neemt de verharde oppervlakte in het plangebied af met 905 m².

De afstroming van hemelwater van verhard oppervlak neemt in vergelijking met de bestaande situatie niet toe. Er is sprake van een afname van de verharde oppervlakte. Daarnaast infiltreert in de huidige situatie het overgrote deel van het hemelwater in het omliggende terrein. Het initiatief voldoet aan het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen.

In aansluiting op het landelijk beleid hanteren waterschap Brabantse Delta en gemeente Gilze en Rijen het beleid dat bij nieuwe plannen onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen ‘hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer’ doorlopen, of als alternatief de trits ‘vasthouden – bergen – afvoeren’.

Hergebruik van hemelwater wordt voornamelijk overwogen bij grootschalige bebouwing. Voor particuliere woningen wordt dit niet gestimuleerd. Omdat het voorliggende initiatief kleinschalig is, wordt hergebruik van hemelwater niet wenselijk geacht.

Het inrichten van infiltratie- en/of bergingsvoorzieningen binnen het plangebied is mogelijk. Het hemelwater binnen het plangebied kan daarbij via berging (retentie) en infiltratie vertraag worden afgevoerd in de bodem. Door het treffen van aanvullende technische maatregelen ter bevordering van infiltratie wordt voldaan aan de beleidslijn van gemeente en waterschap.

Uit het onderzoeksrapport van Aeres Milieu van 14 mei 2011 met kenmerk AM11002a blijkt dat het aanleggen van infiltratievoorzieningen binnen het plangebied mogelijk is. Voor een uitgebreide omschrijving van de technische maatregelen ter bevordering van infiltratie wordt verwezen naar dit rapport, dat als bijlage bij de toelichting is opgenomen. De initiatiefnemer zal de technische maatregelen doorvoeren, die in het onderzoeksrapport van Aeres Milieu zijn opgenomen. Indien uit overleg met gemeente Gilze en Rijen en waterschap Brabantse Delta blijkt dat andere compenserende maatregelen de voorkeur hebben, heeft de initiatiefnemer de mogelijkheid deze alternatieve maatregelen te treffen. Uitgangspunt bij deze maatregelen is steeds het op eigen terrein laten infiltreren van het hemelwater dat valt op verhard oppervlak.

Afvalwater

De nieuw te bouwen woningen zullen worden aangesloten op het gemeentelijk riool, overeenkomstig de eisen van het waterschap. Het afvalwater van de woningen wordt in overeenstemming met de bestaande situatie geloosd op het gemeentelijk rioleringsstelsel. In vergelijking met een reguliere agrarische bedrijfsvoering is sprake van een beperkte toename van de hoeveelheid afvalwater. Aanvullende maatregelen zijn niet noodzakelijk.

Materiaalgebruik

Bij de bouw van de woningen met bijgebouw zal gebruik worden gemaakt van niet-uitlogende materialen. Dit is conform het advies van de richtlijn Duurzaam Bouwen. In het Lozingenbesluit Bodembescherming staat dat niet verontreinigd hemelwater in principe in de bodem geïnfiltreerd kan worden of afgevoerd kan worden naar het oppervlaktewater, ook als dat in contact is geweest met oppervlakten als daken. Bij de bouw zal geen gebruik gemaakt worden van onbehandelde uitlogende materialen zoals koper, zink en lood, teerhoudende dakbedekking (PAKs) en van met verontreinigde stoffen verduurzaamd hout. Doordat het hemelwater niet vervuild is, is het geen probleem het hemelwater te laten infiltreren.

Conclusie

Uit de voorliggende analyse blijkt dat de waterhuishoudkundige aspecten geen belemmeringen opwerpen voor de realisatie van het project. Het voornemen is niet in strijd

met het beleid van waterschap Brabantse Delta. De initiatiefnemer zal per afzonderlijk bouwperceel aanvullende technische maatregelen treffen ter bevordering van infiltratie. Het initiatief heeft door deze maatregelen een verbetering van de waterhuishoudkundige situatie tot gevolg.

5.5 Flora en fauna

De initiatiefnemer heeft Ecologisch Adviesbureau Cools opdracht gegeven voor het uitvoeren van een quick scan flora en fauna, om de eventuele gevolgen van het initiatief voor natuur en landschap in beeld te brengen. De resultaten van dit onderzoek zijn weergegeven in de rapportage van juni 2011.

De conclusie van het onderzoek luidt dat de aanvraag van een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet voor de geplande activiteiten niet noodzakelijk is:

- voor soorten die opgenomen zijn in tabel 1 en binnen het plangebied (kunnen) voorkomen, zoals het konijn, de mol, rosse woelmuis en huisspitsmuis;
- voor de gewone dwergvleermuis en laatvlieger, omdat het plangebied door deze diersoorten alleen wordt gebruikt als foerageergebied, waarbij in de omgeving van het plangebied tevens voldoende alternatieve en betere foerageergebieden aanwezig zijn, waardoor de functionaliteit van de verblijfplaatsen gelegen buiten het plangebied niet wordt aangetast;
- voor vogels, aangezien deze diersoorten het plangebied uitsluitend gebruiken als foerageer- en/of rustgebied.

Op basis van de huidige inrichting en een deskundigenoordeel kan worden gesteld dat een gedetailleerder (jaarrond)onderzoek naar vleermuizen, broedvogels of andere beschermde soorten niet noodzakelijk is. Het volledige rapport wordt als bijlage aan deze toelichting toegevoegd.

5.6 Archeologie

Het archeologiebeleid van gemeente Gilze en Rijen is vastgesteld in 2011 en is opgenomen in het beleidsplan archeologische monumentenzorg, een beleidsdocument dat door SRE milieudienst is opgesteld. Het grondgebied van de gemeente is verdeeld in zeven categorieën: beschermde archeologische monumenten, gebieden van archeologische waarde, historische kernen met een hoge archeologische verwachting, gebieden met een hoge archeologische verwachting, gebieden met een middelhoge archeologische verwachting, gebieden met een lage archeologische verwachting en gebieden zonder archeologische verwachting.

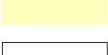
Een algehele vrijstelling van de verplichting tot het laten uitvoeren van een inventariserend onderzoek is van toepassing indien de graafwerkzaamheden betrekking hebben op een oppervlakte kleiner dan 100 m² of niet dieper reiken van 40 cm onder het maaiveld. Een algehele vrijstelling geldt eveneens voor:

- het uitvoeren van graafwerkzaamheden voor nutsvoorzieningen tot een sleufbreedte van 1,50 meter aan het maaiveld en een diepte van 40 cm;
- alle aanleg-, bouw- en sloopvergunningen in gebieden met lage trefkans;
- gebieden zonder archeologische verwachting.

Daarnaast is sprake van vrijstellingen per gebiedscategorie. De onder vrijstelling te vergraven oppervlakte neemt toe bij een afnemende archeologische verwachtingswaarde.

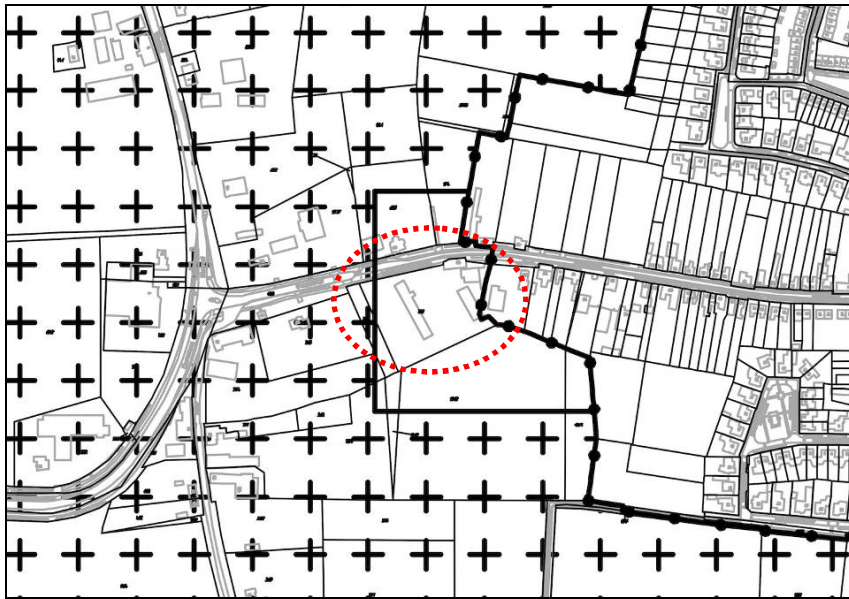


Uitsnede Archeologie Beleidskaart

	Categorie 1: Beschermd archeologisch monument
	Categorie 2: Gebied van archeologische waarde
	Categorie 3: Gebied met een hoge archeologische verwachting, historische kerer
	Categorie 4: Gebied met een hoge archeologische verwachting
	Categorie 5: Gebied met een middelhoge archeologische verwachting
	Categorie 6: Gebied met een lage archeologische verwachting
	Categorie 7: Gebied zonder archeologische verwachting
	Mogelijk verstoorte ondergrond

Op het bij deze rapportage behorende kaartmateriaal is aangegeven dat het plangebied geen archeologische verwachting heeft (categorie 7). Een gebied zonder archeologische verwachting is een gebied waar het bodemprofiel als gevolg van archeologisch onderzoek, aangetoonde ontgravingen, recente bebouwing en funderingen zodanig verstoord is, dat eventuele archeologische resten als verloren beschouwd mogen worden, of in ieder geval zodanig zijn aangetast dat zij niet meer voor onderzoek of bescherming in aanmerking komen. Op deze terreinen rusten geen beperkingen ten aanzien van archeologie. De omgeving van het plangebied valt binnen de categorie 'gebied met een hoge archeologische verwachting'. Hiervoor geldt een vrijstelling bij een te vergraven oppervlakte die kleiner is dan 500 m².

Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek voor het plangebied is op basis van het gemeentelijk archeologiebeleid niet noodzakelijk.



Uitsnede Bestemmingsplankaart met aanduiding archeologische waarden

5.7 Hinder bedrijvigheid

Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs BV heeft een geuronderzoek uitgevoerd ten behoeve van de bestemmingsplanprocedure voor het bouwplan Oranjestraat 129 te Gilze. Het doel is bepalen of er vanuit het milieuaspect geur belemmeringen bestaan voor het initiatief. De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in het rapport van 1 april 2011 met kenmerk 20110104-04. Het volledige rapport is als bijlage aan deze toelichting toegevoegd.

Het onderzoek leidt tot de volgende conclusies:

- De afstandsnormen voor veehouderijen waarvoor geen geuremissiefactoren beschikbaar zijn, vormen geen belemmering voor de planontwikkeling;
- Het bouwplan zorgt niet voor een verkleining van de afstand tussen de veehouderijen en de dichtstbijzijnde woningen;
- De twee intensieve veehouderijen die het dichtst bij het bouwplan liggen (Horst 62 en Oranjestraat 131) zijn niet meer in werking, waardoor de geurbelasting is verlaagd ten opzichte van de situatie in 2008.

De geurbelasting ter hoogte van het plangebied bedraagt 3 tot 8 ouE/m³, rekening houdend met het buiten werking zijn van de twee genoemde bedrijven. Dit betekent dat sprake is van een goede milieukwaliteit (5-10% geurgehinderden). De verwachting is dat daarmee een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt gerealiseerd dat geen belemmering vormt voor het bouwplan.

Milieuzonering beoogt een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven en anderzijds milieugevoelige functies aan te brengen. In het algemeen wordt door het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden. Bedrijven zijn in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering 2009' ingedeeld in een aantal categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies.

Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs BV heeft een VNG toets uitgevoerd ten behoeve van de bestemmingsplanprocedure voor het bouwplan Oranjestraat 129 te Gilze. Het doel is

bepalen of er vanuit de VNG toets belemmeringen bestaan voor het initiatief. De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in het rapport van 1 april 2011 met kenmerk 20110104-02. Het volledige rapport is als bijlage aan deze toelichting toegevoegd. Het onderzoek leidt tot de conclusie dat het plan geen belemmeringen oplevert voor bedrijven in de omgeving en vice versa.

5.8 Externe veiligheid

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen zijn op 27 oktober 2004 in werking getreden. Het Besluit legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein, bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken, LPG-tankstations en spoorwegemplacements waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren.

Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs BV heeft een quickscan externe veiligheid uitgevoerd ten behoeve van de bestemmingsplanprocedure voor het bouwplan Oranjestraat 129 te Gilze. De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in het rapport van 1 april 2011 met kenmerk 20110104-03. Het volledige rapport is als bijlage aan deze toelichting toegevoegd. Het doel van de quick scan is het inventariseren van bronnen, met een relatie tot externe veiligheid, in de omgeving van het bestemmingsplangebied om na te gaan of externe veiligheid een belemmering kan vormen voor de beoogde bestemmingswijziging.

De conclusie luidt dat voor het westelijke deel van het plangebied en de ter plaatse te realiseren woningen geen bronnen zijn geconstateerd die beperkingen kunnen opleveren wat betreft het aspect externe veiligheid. Voor dit plandeel bestaan er geen beperkingen wat betreft externe veiligheid. De meest oostelijk te realiseren woning (realisatie na 2020) bevindt zich (deels) binnen het invloedsgebied van een LPG-tankstation. De huidige binnen het plangebied gelegen woning wordt gesloopt. Beide woningen bevinden zich op en nabij de rand van het invloedsgebied. Netto gezien vindt er geen toename laats van personendichtheid binnen het invloedsgebied. Het groepsrisico (GR) zal derhalve niet toenemen. Formeel gezien dient bij een toename van personendichtheid een verantwoording van het GR plaats te vinden. Vooralsnog is er voor gekozen om de exacte hoogte van het GR alsmede de toename kwantitatief niet inzichtelijk te maken, omdat het een relatief klein gebied betreft (één woning) en er geen toename van het GR wordt verwacht. Het bevoegd gezag, de gemeente Gilze en Rijen, beslist of een verantwoording van het GR noodzakelijk is.

5.9 Kabels en leidingen

Ruimtelijk relevante kabels en leidingen, zoals hoogspanningskabels en ondergrondse transportleidingen, zijn onder andere weergegeven op de verbeelding van het bestemmingsplan Buitengebied. Op basis van deze verbeelding wordt geconcludeerd dat ter plaatse van het plangebied geen sprake is van hoogspanningskabels en/of leidingen in de grond. Een en ander is bevestigd door de initiatiefnemer die van de situatie ter plaatse goed op de hoogte is. Het voorliggende verzoek heeft derhalve geen gevolgen voor kabels en leidingen.

Overigens moet iedereen die grondwerkzaamheden gaat verrichten nagaan of hierdoor schade aan kabels of leidingen kan ontstaan. Bij het uitvoeren van graafwerkzaamheden dient een melding gedaan te worden bij de stichting KLIC (Kabels en Leidingen Informatiecentrum), die onderdeel uitmaakt van het Kadaster.

5.10 Vliegbasis Gilze-Rijen

Ten noorden van Gilze ligt de militaire vliegbasis Gilze-Rijen. In het gebied rond de vliegbasis moet rekening gehouden worden met de ruimtelijke beperkingen als gevolg van geluidshinder en mogelijke risico's. In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied zijn ten aanzien van de militaire vliegbasis de volgende gebiedsaanduidingen opgenomen:

- Luchtvaartverkeerszone (IHCS, obstakelvrije zones, funnel);
- Overig IHCS (IHCS, obstakelvrije zones);
- Vrijwaringszone ILS (ILS, radionavigatiesysteem);
- Milieuzone – geluidsgevoelige functies-1 (35-45 Ke-lijn);
- Milieuzone – geluidsgevoelige functies-2 (> 35-45 Ke-lijn);
- Milieuzone – geluidsgevoelige functies-3 (50 dB(A)-contour);
- Veiligheidszone – munitie-1;
- Veiligheidszone – munitie-2;
- Veiligheidszone – munitie-3;
- Vrijwaringszone weg.

Uit de informatie in het bestemmingsplan Buitengebied blijkt dat op het plangebied de gebiedsaanduidingen luchtvaartverkeerszone – 11 en overig IHCS – 1 van toepassing zijn. Ter plaatse van de aanduiding luchtvaartverkeerszone – 11 geldt dat de bouwhoogte van een bouwwerk in geen enkel opzicht meer mag bedragen dan de hoogte die wordt verkregen door lineaire interpolatie van de hoogtemate van 56 meter en 115 meter boven NAP. Ter plaatse van de aanduiding 'overig IHCS – 1' geldt een bouwverbod voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, met een hogere bouwhoogte dan 56 meter boven NAP. Beide bepalingen zijn opgenomen ten behoeve van het obstakelvrije (start- en landings)vlak met zijkanten en in verband met het beschermingsgebied van in- en uitvliegfunnel van vliegtuigen.

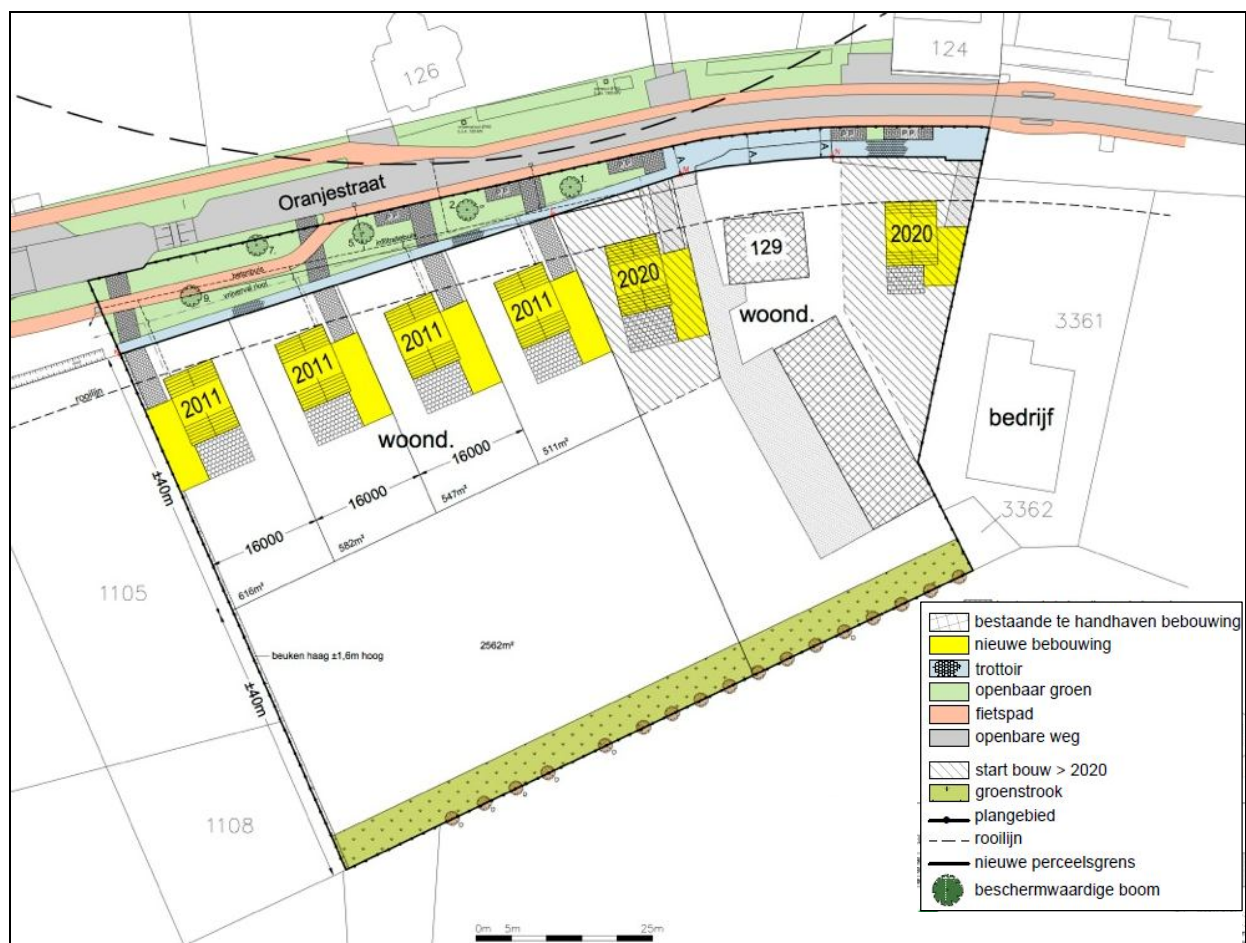
De gebiedsaanduidingen luchtvaartverkeerszone – 11 en overig IHCS – 1 worden opgenomen op de verbeelding en in de planregels van het bestemmingsplan Oranjestraat 129 en blijven op het plangebied van toepassing, zodat de belangen van de vliegbasis Gilze-Rijen gewaarborgd zijn. De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de regels die gelden bij de genoemde aanduidingen. Ter plaatse van het plangebied zijn geen belemmeringen voor de realisatie van de woningen als gevolg van de activiteiten op en rond de vliegbasis.

6. Planbeschrijving

6.1 Stedenbouwkundige visie

De bebouwing in de kern Gilze in het algemeen, en aan de zuidzijde van de Oranjestraat in het bijzonder, kenmerkt zich in hoofdzaak door vrijstaande woningen met relatief diepe achtertuinen. Het merendeel van de woningen is evenwijdig aan de straat gebouwd.

Het initiatief om in fase 1 (2011) vier en in fase 2 (2020) twee vrijstaande woningen te realiseren zoekt aansluiting bij de bestaande situatie. Er wordt naar gestreefd een rustig straatbeeld te creëren als overgang van de kern Gilze naar het buitengebied. Onderstaande situatieschets geeft de nieuwe situatie weer.



Situatieschets

Voor de invulling van het plangebied worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De woningen worden uitsluitend direct aan de Oranjestraat gebouwd;
- De afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3.00 meter;
- Woningen worden nagenoeg evenwijdig aan de weg gesitueerd;
- De goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt minimaal 3.00 en maximaal 4.50 meter;
- De nokhoogte van hoofdgebouwen bedraagt maximaal 10.00 meter;

- Bebouwing met hoofd- en bijgebouwen wordt uitsluitend gerealiseerd binnen 40.00 meter vanaf de straatzijde;
- Het bebouwingspercentage per perceel bedraagt maximaal 50% met tevens een maximale totale bebouwing van 350 m²;
- De woningen zijn voorzien van een hellend dak met een hellingsvlak tussen 35° en 50°, niet zijnde een zogenaamd lessenaarsdak;
- Voor aan- en bijgebouwen geldt een maximale goothoogte van 3.00 meter en een maximale nokhoogte van 5.50 meter.

In de nieuwe situatie past de korrelgrootte van de afzonderlijke woningen met bijgebouwen beter bij omgeving op de overgang van de kern van Gilze naar het buitengebied, dan de bestaande varkensstallen. De totale bebouwde oppervlakte en inhoud neemt in de nieuwe situatie af en er is sprake van een betere verdeling over het plangebied.

De voorgevelrooilijn wordt getrokken tussen de bestaande woning ten westen van het plangebied (nr. 139) en de bestaande woningen ten oosten (nr. 129 en 123) en loopt vrijwel evenwijdig met de Oranjestraat. Deze maakt ter plaatse van het plangebied een flauwe bocht. Door de woningen langs de evenwijdig aan de weg lopende voorgevelrooilijn te plaatsen ontstaat het gewenste rustige straatbeeld. Indien de woningen evenwijdig aan de perceelsgrens geplaatst worden leidt dit tot verspringingen in de voorgevelrooilijn. Hierdoor ontstaat een onrustig straatbeeld en wordt afbreuk gedaan aan het nagestreefde stedenbouwkundige resultaat. Een strook aan de noordzijde van het plangebied wordt ten behoeve van verkeersdoeleinden aan de openbare ruimte toegevoegd.

6.2 Relatie met omgeving

De Oranjestraat loopt van de kern van Gilze naar het ten westen gelegen buitengebied. Het plangebied is gelegen in een overgangsgebied van kern naar buitengebied. De relatie met de omgeving wordt versterkt door de keuze van het ontwerp en een bouwmassa die aansluit bij de omgeving. De vrijstaande woningen met geschakeld bijgebouw passen in het overgangsgebied. Daarnaast ontstaan zichtlijnen tussen de bebouwing, zodat de relatie met het achtergelegen buitengebied gehandhaafd blijft. De groenstrook aan de zuidzijde van het plangebied versterkt de goede landschappelijke inpassing van het initiatief.

6.3 Bebouwingsstructuur

Door de grote variatie in bebouwing aan de Oranjestraat bestaat geen dwingende voorkeur voor een bepaald ontwerp. Voor de vier woningen die in 2011 worden gerealiseerd wordt gekozen voor eenheid op de hoofdlijnen van het ontwerp. Op detailniveau wordt voldoende variatie aangebracht, onder andere door verschillen in raampartijen, gebruikte materialen en kleuren. Het ontwerp van de nieuw te bouwen woningen zal voorafgaand aan het indienen van de aanvraag voor een omgevingsvergunning in een schetsplan nader worden uitgewerkt en worden voorgelegd aan de Commissie Welstand.

6.4 Groen

Langs de Oranjestraat staan ter hoogte van het plangebied eiken van naar schatting 20 jaar oud. De eiken staan op de plangrens en op korte afstand hier vandaan tegen de Oranjestraat. Uit een inventarisatie door een ter zake deskundige van gemeente Gilze en Rijen blijkt dat vijf van deze eiken uit kunnen groeien tot volwassen bomen. Bij de voorgenomen ontwikkeling is

het behoud van deze eiken het uitgangspunt. De verkaveling en ontsluiting zijn dusdanig van opzet, dat de bomen uit kunnen groeien tot volwassen eiken.

Aan de achterzijde van het plangebied staat naast de watergang een rij van circa achttien knotwilgen. De knotwilgen zijn niet goed onderhouden. Vijf exemplaren zijn dood en een aantal andere verkeert in slechte staat. Bij de voorgenomen ontwikkeling is het opwaarderen van de groenstrook aan de achterzijde van het plangebied het uitgangspunt. De dode bomen worden vervangen door nieuwe aanplant en het onderhoud van de bomen wordt ter hand genomen. Op deze wijze ontstaat op termijn een karakteristieke rij knotwilgen die het plangebied begrenst en de overgang naar het open buitengebied markeert.

6.5 Ontsluiting

Het plangebied wordt ontsloten via de Oranjestraat. Deze verbindt de kern van Gilze met het ten westen gelegen buitengebied en sluit aan op de wegen richting Chaam en Bavel. Het dorp Gilze is gelegen direct aan afslag 12 van Rijksweg A58 (Vlissingen – Eindhoven).

De woningen krijgen ieder een brede verharde oprit naar de openbare weg. Bij de situering van de opritten wordt zoals in paragraaf 6.4 vermeld rekening gehouden met de momenteel aanwezige bomen langs de Oranjestraat. Een strook in het noordelijk deel van het plangebied krijgt de bestemming ‘verkeer’ en gaat onderdeel uitmaken van het openbaar gebied.

6.6 Parkeren

De vier vrijstaande woningen die in 2011 gerealiseerd worden zijn ieder gesitueerd op een kavel van circa 550 m². Er wordt conform de gemeentelijke parkeernorm voorzien in voldoende parkeerruimte op eigen terrein. Op de verharde oprit naar het bijgebouw is bij iedere woning ruimte voor het parkeren van twee personenauto's en het bijgebouw kan worden gebruikt als garage. Daarnaast worden aan de openbare weg vier parkeerplaatsen aangelegd; twee in combinatie met de bouw van de woningen in 2011 en twee in combinatie met de bouw van de woningen in 2020.

6.7 Beeldkwaliteit

De gewenste beeldkwaliteit wordt gewaarborgd door de in dit hoofdstuk omschreven stedenbouwkundige randvoorwaarden, in combinatie met de nagestreefde harmonische relatie met de omgeving, passende bebouwingsstructuur en groene elementen. Bij het beoordelen van de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen vindt een onafhankelijke toetsing plaats door de gemeentelijke commissie Welstand.

6.8 Fasering

Het initiatief wordt in twee fases uitgevoerd. De eerste fase omvat in 2011 de bouw van vier vrijstaande woningen met bijgebouw. Het bestemmingsplan Oranjestraat 129 voorziet in een passende bestemming voor de eerste fase. De tweede fase omvat in 2020 de bouw van twee vrijstaande woningen met bijgebouw. Om uitvoering van de tweede fase mogelijk te maken wordt in het bestemmingsplan Oranjestraat 129 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het college van burgemeester en wethouders.

7. Financiële haalbaarheid

Economische uitvoerbaarheid

Gemeente Gilze en Rijen heeft met de initiatiefnemer een realisatieovereenkomst gesloten ten behoeve van de diverse kosten. De gemeente kan op basis van de realisatieovereenkomst alle kosten voor ambtelijke begeleiding en het inrichten van de openbare ruimte op de initiatiefnemer verhalen. Daarnaast is onder andere opgenomen dat eventueel te vergoeden planschade door gemeente Gilze en Rijen op de initiatiefnemer verhaald kan worden. Voor de gemeente wordt op deze manier het risico van het vergoeden van planschade uitgesloten.

De voorgenomen ontwikkelingen betreffen een particulier initiatief en bevinden zich op particulier terrein. De investeringen die samenhangen met de ontwikkeling worden door de initiatiefnemer gefinancierd. Ook de kosten die samenhangen met onderhoud en beheer worden door de initiatiefnemer gedragen. De ontwikkeling is uitgebreid besproken met adviseurs en vanuit bedrijfseconomisch oogpunt verantwoord.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van inspraak zal dit bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. In deze periode kan een ieder die eerder zijn zienswijze heeft ingediend op het ontwerpbestemmingsplan, beroep instellen bij de Raad van State. Er zijn geen zienswijzen ingediend naar aanleiding van het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan, zodat het bestemmingsplan in ongewijzigde vorm wordt vastgesteld.

Handhaving

Voor een effectieve handhaving is het van belang dat de juridische regeling in het bestemmingsplan inzichtelijk en realistisch is. Dit houdt in: helder van opzet en niet onnodig beperkend, inflexibel of ingewikkeld. Bovendien moeten de bepalingen goed interpreteerbaar en controleerbaar zijn. De planregels behoren niet meer te regelen dan noodzakelijk is. De bestemmingsregeling in het bestemmingsplan Oranjestraat 129 is weinig complex, mede door het beperkte aantal functies in het plangebied. De gebruiksmogelijkheden zijn in de bestemmingsomschrijving van de verschillende bestemmingen duidelijk omschreven. De bouw mogelijkheden zijn concreet in de regels van het bestemmingsplan weergegeven.

8. De bestemmingen

8.1 Het juridische plan

Het bestemmingsplan Oranjestraat 129 kan worden gekarakteriseerd als een zogenaamd ontwikkelingsplan. In een dergelijk bestemmingsplan ligt het accent vooral op het vastleggen van de stedenbouwkundige uitgangspunten en het uitsluiten van ongewenste ontwikkelingen. Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding met planregels. Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht. De verbeelding van het bestemmingsplan Oranjestraat 129 bestaat uit één kaartblad.

Per 1 juli 2008 zijn de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden. Hierin is geregeld dat vanaf 1 januari 2010 alle nieuwe ruimtelijke plannen digitaal en volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) dienen te zijn opgebouwd. Hierdoor zijn de bestemmingsplannen onderling vergelijkbaar, digitaal uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het bestemmingsplan Oranjestraat 129 is opgebouwd en vorm gegeven conform SVBP2008.

De planregels zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken: inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. In de volgende paragraaf wordt de inhoud nader toegelicht.

8.2 Beschrijving van de bestemmingen

Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat drie artikelen. Het artikel ‘naamgeving’ regelt de juiste en eenduidige naamgeving van het plan. In het artikel ‘begrippen’ wordt een aantal in het plan gebruikte begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van de begrippen beperkt en daarmee de duidelijkheid en rechtszekerheid van het plan vergroot. In het artikel ‘wijze van meten’ wordt aangegeven op welke wijze de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

Bestemmingsregels

De planregels in dit hoofdstuk kennen een vaste indeling:

- bestemmingsomschrijving;
- nadere detaillering van de bestemming;
- bouwregels;
- ontheffing van de bouwregels;
- wijzigingsbevoegdheden.

In de bestemmingsomschrijving wordt de materiële inhoud van de bestemming aangegeven. Het bevat een beschrijving van de toegestane functies waarbij op de plankaart voorkomende combinaties met aanduidingen en dubbelbestemmingen worden aangegeven. In de nadere detaillering wordt dit verder uitgewerkt. In de bouwregels wordt vermeld welke bebouwing ‘als recht’ mag worden opgericht, ten dienste van de bestemming. Flexibiliteit in het plan wordt ingebouwd door de ontheffing van de bouwregels. In dit onderdeel wordt aangegeven van welke planregels gemotiveerd afgeweken kan worden. Onder wijzigingsbevoegdheden staan regels waarlangs de bestemming van een bepaald gebied veranderd kan worden in een andere bestemming.

In het bestemmingsplan Oranjestraat 129 is sprake van de bestemmingen ‘Groen’, ‘Verkeer’ en ‘Wonen’. Hieronder volgt een korte beschrijving van deze bestemmingen.

‘Artikel 4: Groen’. De strook die het plangebied aan de zuidzijde begrenst is bestemd voor Groen. Op deze wijze is een goede landschappelijke inpassing van het initiatief gewaarborgd, met voldoende groene elementen.

‘Artikel 5: Verkeer’. Een strook aan de noordzijde van het plangebied is bestemd voor Verkeer. Deze strook maakt in de nieuwe situatie onderdeel uit van het openbaar gebied.

‘Artikel 6: Wonen’. Het plangebied is, met uitzondering van de stroken aan de noord- en zuidzijde, bestemd voor Wonen. Om het landelijke karakter te waarborgen zijn alle woningen aangeduid als vrijstaand en worden eisen gesteld aan maximale goot- en nokhoogte en het maximale bebouwingspercentage. Hoofd- en bijgebouwen dienen binnen het bouwvlak gebouwd te worden.

Algemene regels

Met de ‘anti-dubbeltelbepaling’ wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende vergunning of een melding op een meldingsplichtig bouwwerk is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe vergunning of het doen van een melding mag worden meegenomen.

De ‘algemene bouwregels’ beschrijven de regels met betrekking tot bestaande maten en ondergronds bouwen.

De ‘algemene gebruiksregels’ verbieden het gebruik dat strijdig is met de bestemming.

In de ‘algemene aanduidingsregels’ worden aanvullende regels gesteld in verband met de gebiedsaanduidingen luchtvaartverkeerszone en overig-IHCS die zijn opgenomen ten behoeve van de in de omgeving gelegen vliegbasis Gilze-Rijen.

Het artikel met de ‘algemene ontheffingsregels’ beschrijft de mogelijkheid dat burgemeester en wethouders in bepaalde gevallen ontheffing kunnen verlenen van de regels in dit plan.

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

In de bestemmingsregels wordt voor de te volgen procedure verwezen naar de ‘algemene procedureregels’.

Het artikel met de ‘overige regels’ bepaalt dat de inhoud van wettelijke regelingen waarnaar in het plan wordt verwezen geldt zoals deze bij het vaststellen van het plan van kracht is.

Overgangs- en slotregels

Het artikel ‘overgangsrecht’ geeft de regels voor aanwezige bouwwerken en bestaand gebruik op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan Oranjestraat 129. De ‘slotregel’ geeft de officiële naam van de planregels aan.

9. Procedures

9.1 Voorontwerp en ontwerp

Op 13 december 2011 heeft het college van B&W van Gilze en Rijen het voorontwerpbestemmingsplan vastgesteld en vervolgens vrijgegeven voor inspraak. Er zijn geen inspraakreacties ontvangen. Wel zijn vooroverlegreacties ontvangen van de provincie Noord-Brabant, het waterschap Brabantse Delta, Rijkswaterstaat en de VROM-inspectie. De twee laatstgenoemde instanties gaven aan in te kunnen stemmen met het voorontwerpbestemmingsplan.

Naar aanleiding van de overlegreactie van de provincie is de toelichting nader aangevuld met een onderbouwing dat het plan voldoet aan de provinciale Verordening Ruimte, met name op het punt van landschapskwaliteit. De overlegreactie van waterschap Brabantse Delta heeft geleid tot een aanpassing van de waterparagraaf.

Het ontwerpbestemmingsplan is door het college vastgesteld op 6 maart 2012 en het besluit tot vaststelling heeft van 22 maart tot en met 2 mei gedurende zes weken ter inzage gelegen, samen met de vastgestelde inspraaknota. Een ieder kon bij de gemeenteraad tegen het ontwerpbestemmingsplan een mondelinge of schriftelijke zienswijze indienen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen. Daarnaast is het ontwerpbestemmingsplan conform de wettelijke eisen toegestuurd aan de overleginstanties. Ook zij dienden geen zienswijze in.

9.2 Verdere procedure

Binnen twee weken nadat de gemeenteraad van Gilze en Rijen het bestemmingsplan vaststelt, wordt het besluit tot vaststelling bekend gemaakt in o.a. het weekblad Gilze en Rijen en de Staatscourant. Na publicatie van de vaststelling van het bestemmingsplan kan een belanghebbende gedurende zes weken beroep tegen het plan instellen bij de Raad van State. Dit kan uitsluitend wanneer de belanghebbende ook een zienswijze tegen het ontwerp indiende, of tegen die onderdelen die de gemeenteraad eventueel gewijzigd vaststelt. Ten slotte kan een belanghebbende die geen zienswijze ingediend heeft beroep instellen, als de belanghebbende aantoonde redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest een zienswijze in te dienen tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Het bestemmingsplan treedt in werking de dag nadat de beroepstermijn is afgelopen en er geen verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend. Op dat moment kan de omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen verleend worden. Het plan is onherroepelijk als de beroepstermijn is afgelopen en er geen beroep is ingediend, dan wel als door de Raad van State uitspraak is gedaan over het ingestelde beroep.

Bijlagen

Quick scan flora en fauna, rapport juni 2011 van Ecologisch Adviesbureau Cools

Verkennde bodemonderzoeken, rapporten 63552 d.d. 7 juni 2010 en 65396 d.d. 9 augustus 2011 van Ingenieursbureau Lankelma

Geuronderzoek, rapport 20110104-04 d.d. 1 april 2011 van Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs B.V.

VNG toets, rapport 20110104-02 d.d. 1 april 2011 van Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs B.V.

Akoestisch onderzoek, rapport 20110104-02 d.d. 1 april 2011 van Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs B.V.

Quick scan externe veiligheid, rapport 20110104-03 d.d. 1 april 2011 van Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs B.V.

Watertoets, rapport AM11002 d.d. 14 mei 2011 van Aeres Milieu