

# Partiële herziening Bestemmingsplan Schaapsdijk ong.

Gemeente Gilze en Rijen

Vastgesteld





# Partiële herziening Bestemmingsplan Schaapsdijk ong. Gemeente Gilze en Rijen Vastgesteld

Rapportnummer:	211X03440.053265_1_5
Datum:	16 augustus 2011
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer Peter Goldewijk
Contactpersoon gemeente:	De heer Jeroen Tolboom
Projectteam BRO:	Wiebe Smid, Rob van Dijk, Natasja de Vroom, Pauline Maas
Concept:	oktober 2009
Voorontwerp:	juli 2010
Concept Ontwerp1:	november 2010
Concept Ontwerp2:	april 2011, juni 2011
Vaststelling:	3 oktober 2011
Trefwoorden:	Partiële herziening, bestemmingsplan, Schaapsdijk ong., gemeente Gilze en Rijen
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte (4)
Beknopte inhoud:	-

BRO  
Hoofdvestiging  
Postbus 4  
5280 AA Boxtel  
Bosscheweg 107  
5282 WV Boxtel  
T +31 (0)411 850 400  
F +31 (0)411 850 401



**Toelichting**



## Inhoudsopgave

pagina

<b>1. INLEIDING</b>	<b>3</b>
1.1 Achtergrond en doel van het bestemmingsplan	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Inhoud bestemmingsplan	4
1.4 Vigerend bestemmingsplan	4
1.5 Totstandkoming plan	5
1.6 Leeswijzer	6
<b>2. PLANBESCHRIJVING</b>	<b>7</b>
2.1 Algemeen	7
2.2 Huidige situatie	7
2.3 Beoogde ontwikkeling	9
2.4 Beeldkwaliteit	10
<b>3. BELEIDSKADER</b>	<b>13</b>
3.1 Inleiding	13
3.2 Rijksbeleid	13
3.3 Provinciaal en regionaal beleid	14
3.4 Gemeentelijk beleid	16
<b>4. ONDERZOEK EN VERANTWOORDING</b>	<b>19</b>
4.1 Inleiding	19
4.2 MER	19
4.3 Programmatische aspecten	21
4.4 Verkeersaspecten	21
4.5 Geluidhinder	22
4.6 Bedrijven en milieuzonering	23
4.7 Luchtkwaliteit	24
4.8 Kabels en leidingen	24
4.9 Bodem	25
4.10 Waterparagraaf	26
4.11 Flora en fauna	31
4.12 Externe veiligheid	36
4.13 Archeologie en cultuurhistorie	38

<b>5. JURIDISCHE TOELICHTING</b>	<b>41</b>
5.1 Algemene opzet	41
5.2 Opbouw van de bestemmingsregeling	41
<b>6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID</b>	<b>47</b>
<b>7. OVERLEG EN INSPRAAK</b>	<b>49</b>
7.1 Inleiding	49
7.2 Inspraak	49
7.3 Wettelijk vooroverleg	49
7.4 Vaststellingsprocedure	50
<b>SEPARATE BIJLAGEN</b>	
Bijlage 1: Akoestisch onderzoek	
Bijlage 2: Bodemonderzoek	
Bijlage 3: Programma van eisen: Proefsleufonderzoek	
Bijlage 4: Water	
Bijlage 5: Nota van inspraak	
Bijlage 6: Akoestisch onderzoek industrielawaai	
Bijlage 7: Nota van zienswijzen	



# 1. INLEIDING

## 1.1 Achtergrond en doel van het bestemmingsplan

Goldewijk Projectontwikkeling BV is voornemens om op de percelen, behorende bij het adres Schaapsdijk 5, woningen te realiseren. De locatie is tot op heden in gebruik geweest als tuincentrum en is grotendeels bebouwd met kassen. Het is in overleg met de gemeente bestempeld als een geschikte locatie voor woningbouw.

De beoogde ontwikkeling voorziet in het afbreken van de bestaande kassen op het perceel. Op de vrijgekomen ruimte worden 7 nieuwe woningen gebouwd. De voormalige eigenaar van het tuincentrum heeft een omgevingsvergunningaanvraag gedaan voor het realiseren van een verkooppunt op het eigen woonperceel. Deze situatie is inmiddels vergund.

De ontwikkelingen zijn niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan. Er zal een partiële herziening van het vigerende plan plaatsvinden om te ontwikkelingen juridisch-planologisch mogelijk te maken.

In het bestemmingsplan wordt de visie op de ruimtelijke ontwikkeling vastgelegd in regels en verbeelding. Het bestemmingsplan gaat vergezeld van een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. Het bestemmingsplan is bindend, zowel voor overheid als voor burgers.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het gebied ligt aan de zuidoostkant van Gilze in de gemeente Gilze en Rijen. Het gebied wordt globaal begrensd:

- Aan de westzijde door de Hengelstraat;
- Aan de noordzijde zijde door bestaande woningen gelegen tussen de Hengelstraat en de Schaapsdijk;
- Aan de oostzijde door de Schaapsdijk;
- Aan de zuidzijde door groen.

Het plangebied ligt tegen de bestaande kern van Gilze aan en is verder omringd door weilanden. Het gebied wordt in de huidige situatie ontsloten door de Schaapsdijk.

Op de luchtfoto op de volgende pagina is de ligging van het plangebied met rood aangeduid.



Ligging Plangebied

### 1.3 Inhoud bestemmingsplan

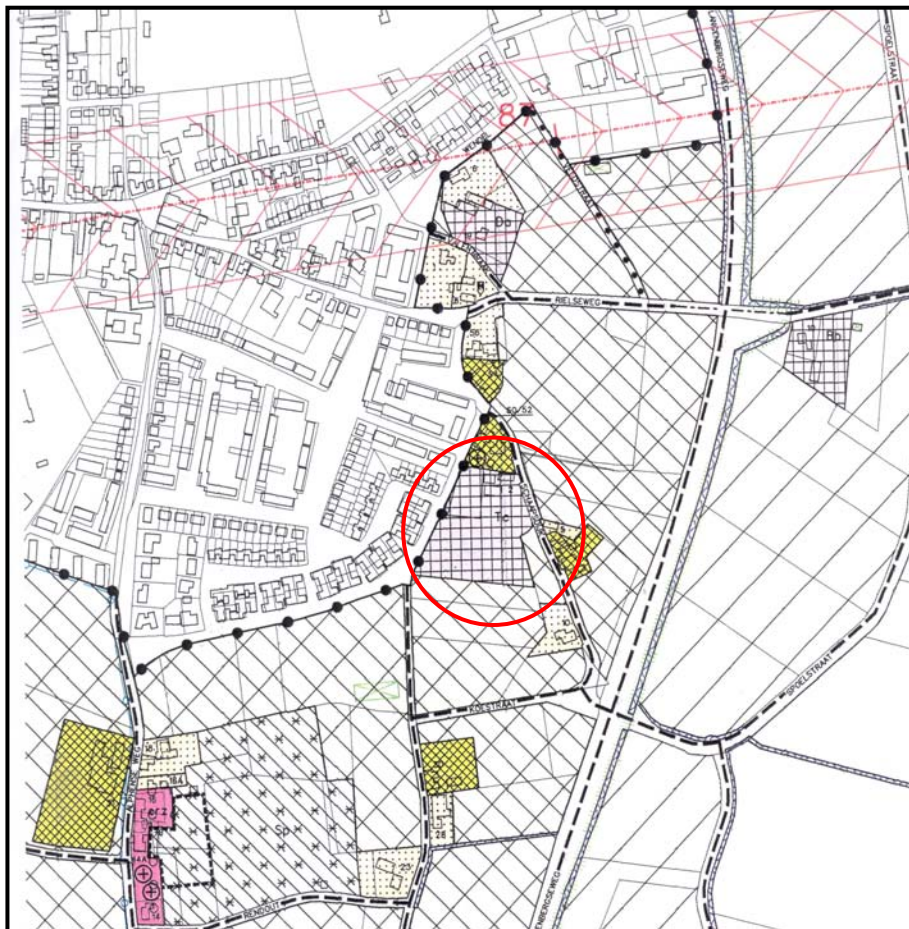
Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: een verbeelding (plankaart) waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, regels die voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen en een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het bindende deel van het bestemmingsplan. In de 'toelichting' worden de keuzes die in het bestemmingsplan worden genomen, nader gemotiveerd en verantwoord.

### 1.4 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied valt binnen het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Gilze en Rijen". Dit bestemmingsplan is op 23 maart 1998 vastgesteld en op 3 november 1998 door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant goedgekeurd.

## 1.5 Totstandkoming plan

Op initiatief van Goldewijk Projectontwikkeling BV en de intentie van de Gemeente Gilze-Rijen om het perceel aan de Schaapsdijk 5 aan te pakken is het plan voor woningbouw tot stand gekomen. Op het perceel bevindt zich in de huidige situatie een deels vervallen tuindercomplex, voornamelijk bestaand uit kassen. Om de gunstige locatie nabij de kern van Gilze beter te benutten lijkt het beide partijen het beste om woningen te bouwen.



Uitsnede plankaart vigerende bestemmingsplan met globale ligging plangebied

Op de plankaart heeft het plangebied de bestemming 'Niet – agrarische bedrijven', met als nadere aanduiding 'tuincentrum (Tc)'. Dit betekent dat uitsluitend bouwwerken zijn toegestaan ten behoeve van de bedrijvigheid met inbegrip van een bedrijfswoning.

De realisatie van woningen is niet in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan. Om de realisatie van de woningen juridische planologisch mogelijk te maken is een partiële herziening van het vigerende plan noodzakelijk.

## **1.6 Leeswijzer**

Dit bestemmingsplan bestaat uit twee delen: de toelichting en de regels. De verbeelding van het bestemmingsplan is los bijgevoegd en is digitaal raadpleegbaar.

Het eerste gedeelte betreft de toelichting van het bestemmingsplan. Hierin wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de bestaande situatie en de beoogde ontwikkeling. Hoofdstuk 3 geeft de relevante beleidskaders weer. In hoofdstuk 4 worden de noodzakelijke onderzoeken besproken en worden keuzes nader verantwoord. De juridische opzet van het plan wordt in hoofdstuk 5 uiteengezet. In hoofdstuk 6 komt de economische uitvoerbaarheid aan de orde, terwijl tenslotte in hoofdstuk 7 verslag wordt gedaan van vooroverleg en inspraak.

De regels behorende bij dit bestemmingsplan staan in het tweede deel. De regels bestaan uit vier hoofdstukken, waarin de inleidende bepalingen in hoofdstuk 1 zijn opgenomen, de bestemmingsplanbepalingen in hoofdstuk 2, de algemene bepalingen in hoofdstuk 3 en de overgangs- en slotbepalingen in hoofdstuk 4.

## 2. PLANBESCHRIJVING

### 2.1 Algemeen

Om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling te kunnen toetsen aan het vigerende beleid en de (omgeving)waarden en daarnaast te toetsen aan de milieuhygiënische randvoorwaarden is het van belang de aard en de kenmerken van de ontwikkeling te kennen.

In de navolgende paragrafen wordt de huidige situatie en inrichting op hoofdlijnen beschreven (paragraaf 2.3). Vervolgens wordt de beoogde ontwikkeling en beoogd gebruik op hoofdlijnen beschreven (paragraaf 2.4)

### 2.2 Huidige situatie

In de huidige situatie heeft het plangebied, te weten het perceel aan de Schaapsdijk 5 te Gilze, een bestemming 'Niet – agrarische bedrijven', met als nadere aanduiding 'tuincentrum (Tc)'. De feitelijke bedrijfsactiviteiten zijn echter reeds beëindigd.

In de huidige situatie zijn de kassen in gebruik als opslagruimte. De huidige bebouwing ziet er vervallen uit en ook de rest van het perceel is verwilderd. Al met al vormt het een storend element in het landschap. Aan de noordoostzijde van het terrein is een woning gevestigd. Deze dient opgenomen te worden in het nieuwe bestemmingsplan en behoort tot het te ontwikkelen gebied.

In de huidige situatie staan op het grootste deel van het perceel bedrijfsgebouwen (kassen). Aan de achterzijde en de zijkant (zuidkant) liggen open ruimtes met beplanting van het voormalige tuincentrum. Aan de voorzijde (noordoostkant) ligt bestrating die de huidige parkeerplaats vormt.

De woning welke wel dient opgenomen te worden in het bestemmingsplan maar niet tot het te ontwikkelen gebied behoort is gelegen aan de noordzijde van het perceel. Aan de zuidkant van de woning is de tuin gesitueerd.

De directe omgeving van het perceel bestaat voornamelijk uit weilanden. Deze geven de omgeving een groen en natuurlijk aanzicht. Aan de westzijde bevindt zich een woonwijk met voornamelijk rijtjeswoningen. Het gebied is gelegen aan de Schaapsdijk, die ten zuidoosten van de planlocatie de N260 kruist (het betreft echter geen aansluiting).



Fotopagina

## 2.3 Beoogde ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van 7 nieuwe woningen. Elke perceel wordt apart uitgegeven. Voor elke woning geldt enige flexibiliteit in de positionering en het bouwvolume. Voor elke woning dient echter wel aan de volgende 'spelregels' worden voldaan:

- De kavels variëren in grootte tussen de ca. 600 en 1.200 m<sup>2</sup>;
- Om het open en groene karakter te garanderen dienen de hoofdgebouwen minimaal 5 meter uit de zijdelingse erfgrenzen te worden geplaatst;
- De (vrijstaande-) bijgebouwen mogen tot in de erfgrens worden gebouwd, daarbij in acht nemend dat de bijgebouwen van twee belendende percelen nooit aaneen gebouwd mogen worden, of losstaand in het verlengde van elkaar (bijvoorbeeld door de koppeling van 2 garages);
- De afstand van de erfgrens tot aan enig punt van de voorgevel is minimaal 5 meter voor wat betreft de woningen aan de nieuw aan te leggen weg. Aan de Hengelstraat en Schaapsdijk betreft dit 5 meter. Een erker mag (onder voorwaarden) tot 1,5 meter diepte worden aangebouwd in de voorgevel, waarbij de mogelijkheid bestaat om dergelijke aanbouwen (deels) te realiseren in de bestemming 'tuin';
- Het ontwerp voor de woningen op beide hoekkavels vraagt om een specifiek ontwerp dat zich naar beide straten toe oriënteert en opent;
- Het maximale bebouwingspercentage bedraagt 50% met dien verstande dat de bebouwingsoppervlakte inclusief (vrijstaande-) bijgebouwen is maximaal 350 m<sup>2</sup> is;
- Er dienen minimaal twee parkeerplaatsen per kavel te worden voorzien;
- De hoofdgebouwen worden voorzien van een hellend dak en zijn minimaal 8 meter breed en maximaal 15 meter diep;
- Anderhalve bouwlaag met kap is maximaal toegestaan. De goothoogte bedraagt maximaal 4.5 meter, de nokhoogte bedraagt minimaal 7 en maximaal 11 meter. Een hoofdgebouw met plat dak wordt expliciet niet toegestaan;
- De bijgebouwen en overkappingen liggen minimaal 6 meter achter de voorgevel en zijn in bouwvolume, plaatsing t.o.v. het hoofdgebouw en de bouwhoogte duidelijk ondergeschikt aan het hoofdgebouw;
- De goothoogte van een bijgebouw bedraagt maximaal 3 meter, de nokhoogte maximaal 5,5 meter. Bijgebouwen mogen worden voorzien van een plat dak of een kap;

Ten zuiden van de nieuwe woningen zal een nieuwe ontsluitingsweg komen waar 4 huizen op georiënteerd worden. De hoekwoningen hebben een oriëntatie op zowel de nieuwe weg als de Hengelstraat c.q. Schaapsdijk.

Twee nieuwe woningen worden georiënteerd op de Hengelstraat, en de een op de Schaapsdijk. Ter overgang tussen bebouwing en grasland zal een nieuwe groenstrook aangeplant worden in het uiterste zuiden van het te ontwikkelen gebied.



Afbeelding: Visuele weergave van de ontwikkeling

## 2.4 Beeldkwaliteit

### *Algemeen*

Het plangebied tussen de Hengelstraat en Schaapsdijk wordt gezien als een overgangsgebied tussen de kern Gilze en het buitengebied. Om de kwaliteit van het gebied te borgen moet een groene, open en evenwichtige omgeving worden gecreëerd. Het beeldkwaliteitsplan zal hiervoor richtlijnen geven op het grensvlak van stedenbouw en architectuur.

Van belang daarbij zijn:

- de wijze waarop de kavel aansluit op het openbare gebied en buitengebied;
- de verhouding tussen bebouwd en onbebouwd;
- de vrije ruimte tussen de woningen.

De richtlijnen schrijven geen architectuurstijl voor en zijn beperkt tot die aspecten die een positieve bijdrage leveren aan de (gebouwde) omgeving.



In de gemeente Gilze en Rijen zijn er drie niveaus van welstandstoezicht, namelijk:

- niveau groen, zonder voorafgaand toezicht en alleen achteraf toezicht bij excessen;
- niveau geel, alleen licht voorafgaand toezicht door de stadsbouwmeester;
- niveau rood, volledig voorafgaand toezicht door de commissie van Welstand en Monumenten.

Voor het plangebied is door de gemeenteraad een ambitiekaart vastgesteld waarin is aangegeven waar de drie niveaus van welstandstoezicht gelden.

### **Richtlijnen op niveau van de kavel**

#### *Situering*

Om het open en groene karakter te garanderen dienen de hoofd- en bijgebouwen open bebouwd te zijn. Dit houdt in dat de hoofd- en bijgebouwen nooit tegen elkaar aan mogen worden gebouwd. Om het groene karakter van de omgeving door te trekken naar de woning is gekozen voor een royale voortuin.

De oriëntatie van de woning is altijd op de straat c.q. landschap gericht. Dit houdt in dat hoekwoningen tweezijdig zijn georiënteerd.

### **Richtlijnen op niveau van de woning**

#### *Architectuur*

Een specifieke architectuurstijl wordt niet voorgeschreven. Opdrachtgever en architect worden uitgedaagd om te komen tot een sprekende architectuur die het niveau van een "boerderette" duidelijk ontstijgt. Uitgangspunt voor iedere individuele woning daarbij is het nastreven van een originele en hoogwaardige architectuur waarbij de onderlinge samenhang tussen de nieuw te realiseren en bestaande woningen niet uit het oog wordt verloren.

#### *Daklijn en kappen*

De locatie is bij uitstek geschikt voor individuele expressie in kapvorm. De nokrichting van de woningen is dan ook in hoge mate vrij. De kappen kunnen in de diepte of breedte gericht zijn of een combinatie daarvan. Het ontstaan van een levendig daklandschap wordt toegejuicht. Dit beeld kan ontstaan door het toepassen van (een combinatie van) verschillende kapvormen, zoals een zadel-, lessenaarsdak of mansardekap.

#### *Materiaalgebruik*

De toegepaste materialen zijn hoogwaardig en passend bij de gekozen architectuurstijl. De gekozen materialen worden mooier naarmate ze ouder worden. Hierbij valt te denken aan metselwerk, natuursteen en glas. Toepassing van kunststoffen, kalkzandsteen, plaatmaterialen e.d. in het exterieur is niet toegestaan.

Het accent van de kleuren pallet van de bakstenen ligt op tinten licht rood tot donker rood-bruin. De dakbedekking bestaat uit pannen. De pannen zijn bij voorkeur keramisch, de kleur is rood of donker.

*Erfafscheiding op grens met de openbare weg /openbare ruimte*

De aan de openbare ruimte grenzende erfafscheidingen bestaan uit natuurlijke beplanting zoals ligusterheg, beukenheg, vlechtheg of dergelijke. Het karakter dient in ieder geval groen te zijn. Om dit te bewerkstelligen is ter plaatse van de voortuinen een haag voorgeschreven. Ter plaatse van beide hoekkavels zal deze haag ook langs de zijtuin doorlopen waardoor er een eenheid en rust in het straatbeeld ontstaat.

*Overige*

Voor toetsing van reclame-uitingen wordt verwezen naar de welstandscriteria voor reclame-uitingen onder specifieke objecten in hoofdstuk 6 van de Welstandsnota.

Voor de toetsing van bouwaanvragen die vallen onder zogenaamde kleine bouwwerken wordt verwezen naar de sneltoetscriteria voor veel voorkomende kleine bouwwerken in hoofdstuk 7 van de Welstandsnota.

## 3. BELEIDSKADER

### 3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt kort ingegaan op het relevante beleid ten aanzien van het plangebied. Het ruimtelijk beleid op de diverse schaalniveaus wordt besproken.

### 3.2 Rijksbeleid

Ruimtelijke ordening draait om de verdeling en invulling van de schaarse ruimte. Deze 'strijd om de ruimte' is al decennialang gaande. In de loop der tijd zijn steeds hardere claims op de ruimte gelegd. Claims die uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening worden neergelegd, maar tevens andere gebruiksmogelijkheden beperken. Te denken valt aan het aanwijzen van natuurgebieden of zoneringen rondom bedrijventerreinen.

Centraal element in het Rijksbeleid is dat de maatschappij zich ontwikkelt tot een netwerksamenleving en een netwerkeconomie. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies. Meer specifiek streeft het Rijk vier beleidsdoelen na:

- naar versterking van de concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden; en
- borging van veiligheid.

Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd, met tegen de achtergrond de algemene wens om de economische, ecologische en sociaal-culturele waarden van de ruimte te versterken en duurzaam te ontwikkelen. Van duurzame ruimtelijke ontwikkeling is in de ogen van het Rijk sprake als elk van deze waarden gelijkwaardig en in onderlinge samenhang recht wordt gedaan en daarmee de aantrekkelijkheid van de ruimte voor bewoners, bezoekers en ondernemers toeneemt.

Het ruimtelijk beleid moet ervoor zorgen dat de verhouding tussen bouwen in stedelijke gebieden en in landelijke gebieden in balans blijft. Een precieze invulling van deze balans kan volgens het Rijk het beste plaatsvinden door de provincie, de gemeenten hebben het voortouw bij het bepalen van het precieze aantal woningen. Bundeling van verstedelijking (wonen, werken en voorzieningen) staat nog steeds voorop, echter geconstateerd wordt dat er zowel vraag is naar centrumstedelijke milieus, groenstedelijke milieus en naar meer ruimte in en om de woning. Voorko-

men moet daarnaast worden dat de landelijke gebieden leeglopen doordat te beperkte ontwikkelingsruimte wordt geboden. Streven is een multifunctioneel en vitaal platteland.

Het Rijk heeft een aantal concrete gebieden aangewezen als Ruimtelijke Hoofdstructuur. De nationale ruimtelijke hoofdstructuur omvat gebieden en netwerken, die voor de ruimtelijke structuur en het functioneren van Nederland van grote betekenis zijn. Voor deze elementen draagt het rijk dan ook in het algemeen een grotere verantwoordelijkheid dan daarbuiten.

De planlocatie is niet gelegen in de Ruimtelijke Hoofdstructuur, zoals genoemd in de Nota Ruimte. Het Rijk heeft voor dit plangebied dan ook geen kaderstellend beleid geformuleerd. Uitwerking van de algemene uitgangpunten van het Rijksbeleid gebeurt derhalve op provinciaal niveau.

### **3.3 Provinciaal en regionaal beleid**

#### **Structuurvisie Ruimtelijke Ordening**

Op 1 oktober 2010 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening van de provincie Noord-Brabant van kracht geworden. Op basis van de structurenkaart is het plangebied gelegen in gemengd agrarisch gebied, direct grenzend aan bestaand stedelijk gebied. Binnen het gemengd agrarisch gebied is naast ruimte voor de land- en tuinbouw ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies. Dit kan door verbreding van agrarische activiteiten maar ook als zelfstandige functie, bijvoorbeeld op vrijkomende locaties. In de gebieden rondom steden en dorpen is daarbij meer ruimte voor de ontwikkeling van functies die zich richten op de inwoners van die kernen. Het gemengd agrarisch gebied is een veelzijdige gebruiksruiimte. Ontwikkelingen, zoals wonen, werken, (historische) landgoederen en recreatie, passen qua aard en schaal bij het ontwikkelingsperspectief van gemengd agrarisch gebied en houden rekening met de omgevingskwaliteiten. Omliggende bestaande functies zoals volwaardige agrarische bedrijven mogen daarbij niet worden belemmerd in hun mogelijkheden.

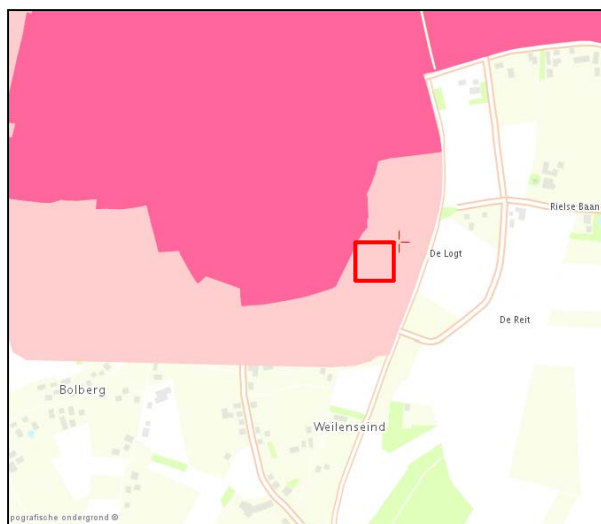
#### **Verordening Ruimte**

Sinds maart 2011 is de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant van kracht. Het plangebied bevindt zich in de Verordening Ruimte in de zone die is aangeduid als *'zoekgebied voor verstedelijking'*.

Een bestemmingsplan, gelegen in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling mag voorzien in een stedelijke ontwikkeling mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat. Uit de verantwoording blijkt dat er financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde vorm van stedelijke ontwikkeling

binnen bestaand stedelijk gebied van een van de kernen van de gemeente te situeren, in het bijzonder door middel van inbreiden, herstructureren, intensiveren, meervoudig ruimtegebruik of enige andere vorm van zorgvuldig ruimtegebruik. Uit de verantwoording, bedoeld in het eerste lid, blijkt voor wat betreft de kernen in landelijk gebied, voorts dat er financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om een te ontwikkelen of uit te breiden bedrijventerrein of kantorenlocatie te situeren in bestaand stedelijk gebied van enige kern van de aangrenzende gemeenten binnen de provincie Noord-Brabant. Een bestemmingsplan, als bedoeld in het eerste lid, strekt ertoe dat:

- de stedelijke ontwikkeling aansluit bij bestaand stedelijk gebied of plaatsvindt in een nieuw cluster van stedelijke bebouwing;
- bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting van de stedelijke ontwikkeling rekening wordt gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving, waaronder mede begrepen de ontwikkeling van een groene geleding ten behoeve van ecologische en landschappelijke verbindingen;



Uitsnede Kaart Stedelijke ontwikkeling Verordening Ruimte

#### *Doorwerking plangebied*

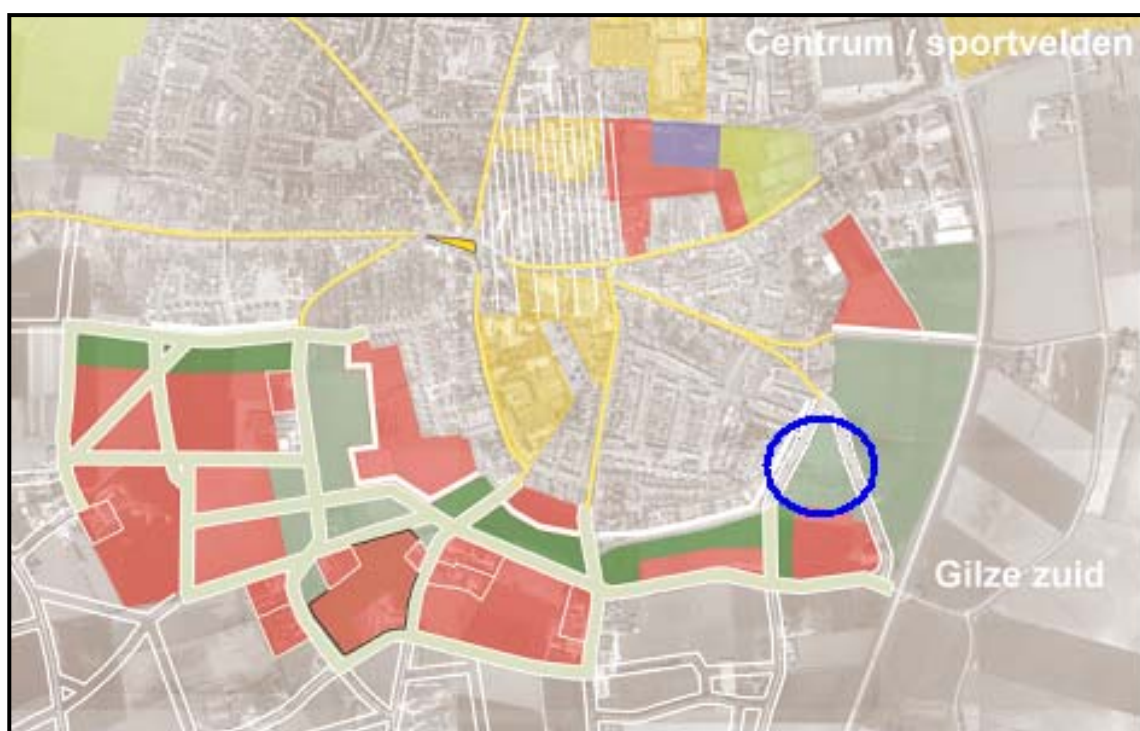
In de kern Gilze zijn slechts beperkt mogelijkheden om woningen te realiseren op inbreidingslocaties. Op onderhavige locatie kunnen wel woningen worden gerealiseerd en tevens een storend element, in de vorm van een in verval geraakt tuincentrum, te verwijderen.

Met deze herontwikkeling wordt een kwaliteitsimpuls gegeven aan de dorpsrand van Gilze. Een redelijk massaal ogeend tuincentrum maakt plaats voor ruim opgezette woningen die passend zijn bij een dorpsrand. De kern wordt zorgvuldiger afgerond dan in de huidige situatie het geval.

### **3.4 Gemeentelijk beleid**

#### **Structuurplan Gilze**

BRO heeft in opdracht van de gemeente in 2006 een structuurplan opgesteld voor de gehele gemeente. Deze visie vormt het kader waarin de verschillende ruimteclaims op het gebied van wonen, werken, natuur, recreatie, voorzieningen etc. worden afgewogen.



Uitsnede plankaart structuurplan Gilze met globale ligging plangebied

In het structuurplan is het gebied waar het plangebied in is gelegen aangeduid als groene wig. Deze wig moet samen met enkele geplande groene zones verzekeren dat de landelijke sfeer tot diep in Gilze erfahrbaar blijft.

In de huidige situatie ligt echter het vervallen tuindercomplex in de groene wig. Door de ontwikkeling deze te slopen en te vervangen door landelijke vrijstaande woningen zal het gebied een ruimtelijke kwaliteitsimpuls krijgen en zal de landelijke sfeer versterkt worden.

Verder is het beter voor het behoud van de groene omgeving eerst tegen de bestaande kern uit te breiden, en later indien nodig in de bestaande open (groene) gebieden. Ten zuidwesten van de kern van Gilze is wordt dit beleid reeds gevolgd (zie bovenstaande plankaart).

In het structuurplan wordt een belangrijk onderscheid gemaakt tussen groene wigg en groene overgangszones (donkergroen). Groene wigg en kunnen hun agrarische functie behouden, groene overgangszones krijgen een extensieve groene invulling.

In de huidige situatie is het tuincentrum een storend element voor zijn directe omgeving, als de gemeente het gebied tot groene wig wil transformeren is dit financieel onaantrekkelijk en niet haalbaar. Het particuliere initiatief maakt het voor de gemeente aantrekkelijk het gebied aan te pakken. De initiatiefnemer neemt het grootste deel van de kosten op zich en de gemeente krijgt er een gestructureerd gebied voor terug.

Ten slotte is er in de planvorming een groenstrook ingepland aan de zuidzijde van het plangebied. De strook strekt zich uit over de gehele breedte van het plangebied. De groenstrook zorgt voor een geleidelijke overgang van bebouwd gebied naar landelijk gebied.





## 4. ONDERZOEK EN VERANTWOORDING

### 4.1 Inleiding

Voor nieuwe ontwikkelingen is het met het oog op een goede ruimtelijke ordening van belang dat het initiatief in overeenstemming is met de omgevingswaarden en het initiatief milieuhygiënisch verantwoord is. In dit hoofdstuk wordt de ontwikkeling nader verantwoord in relatie tot de waarden en de milieuhygiënische aspecten.

### 4.2 MER

#### Inleiding

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009<sup>1</sup>. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen me.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt.

Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is.

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

#### Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

---

<sup>1</sup> HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 (*Commissie tegen Nederland*)

#### *Drempelwaarden Lijst D*

In het plangebied worden 7 woningen mogelijk gemaakt. In geval van een stedelijk ontwikkelingsproject is direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activiteit gaat om de bouw van 2.000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied of als de activiteit een omvang heeft van 100 hectare (activiteit D 11,2. Bijlage bij het Besluit m.e.r.). De ontwikkeling ligt ver beneden deze drempelwaarde zoals opgenomen in het Besluit m.e.r..

#### *Gevoelig gebied*

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 de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden.

In de bijlage zijn de verschillende gebieden opgenomen en waar deze terug te vinden zijn. Voor alle gebieden dient in deze paragraaf aangegeven te worden waarom ze wel of niet relevant zijn. Hieronder zijn twee paragrafen opgenomen die gebruikt kunnen worden als het plangebied niet in één van deze gebieden ligt. Als hiervan wel sprake is, dient meestal een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd te worden.

Uit paragraaf 4.11 (flora en fauna) van de toelichting volgt dat het plangebied niet ligt in of nabij een gebied dat beschermd wordt vanuit de natuurwaarden. Het plan ligt daarnaast zodanig ver verwijderd van de Ecologische Hoofdstructuur, een Vogel- of Habitatrichtlijngebied of overig beschermd natuurgebied dat van externe werking geen sprake kan zijn.

Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Bèlvéderegebied. En is er geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied.

#### *Milieugevolgen*

In de navolgende paragrafen van dit hoofdstuk zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling inderdaad geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

#### **Conclusie**

Zoals beschreven in de voorafgaande alinea's zijn er geen 'belangrijke nadelige milieugevolgen' te verwachten en kan daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

### **4.3 Programmatische aspecten**

#### ***Stedenbouwkundige aspecten***

De nieuwe ontwikkeling zal een op zichzelf staand gebied worden, met een groen karakter. Het zal zowel aansluiten op de bestaande structuur als op het buitengebied.

Door de kavels goed aan te sluiten op het openbare gebied en het buitengebied zal de ontwikkeling zorgen voor een gestructureerde overgang van stedelijk naar landelijk gebied.

Naast de in hoofdstuk 2.3 en 2.4 genoemde eisen is de architect vrij in zijn ontwerp zolang het maar een positieve bijdrage levert aan de (bebouwde) omgeving.

#### ***Landschappelijke aspecten***

Om het open en groene karakter te waarborgen worden bepaalde eisen gesteld aan het ontwerp en de beoogde inrichting. Er moet voldoende vrije ruimte tussen de woningen blijven en de verhouding tussen bebouwd en onbebouwd moet in balans zijn. Verder moeten de erfafscheidingen uit natuurlijke beplanting bestaan en moeten de heggen bij de hoekwoningen langs de zijtuin doorlopen, om een eenheid te creëren. In het verkavelingsplan is een groenstrook opgenomen die een goede overgang zal vormen tussen het bebouwde gebied en het buitengebied.

#### ***Duurzaamheid***

Gemeente Gilze en Rijen heeft een specifieke ambitie voor duurzaam bouwen. Dit is vastgelegd met het ondertekenen van het convenant Duurzaam Bouwen Midden-Brabant 2008-2011 in september 2008. Bij deze ambitie wordt gebruik gemaakt van de GPR methodiek (Gemeentelijke Praktijk Richtlijn) voor projectmatige nieuwbouw van woningen. Voor het thema 'Energie' wordt een rapportcijfer van minimaal 7,0 aangehouden. Voor de overige thema's (milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde) wordt een gemiddeld cijfer van 7,0 verwacht.

### **4.4 Verkeersaspecten**

#### ***Ontsluiting***

Ten zuiden van de nieuwe woningen zal een nieuwe ontsluitingsweg komen waar 4 woningen op georiënteerd worden. Dit wordt een doorgaande weg voor auto's. Ten behoeve van de verkeerveiligheid zal op de schaapsdijk, ter hoogte van de nieuwe weg een verhoogd plateau worden aangelegd.

### *Parkeren*

Bij het parkeren dient te worden voldaan aan de parkeernorm. In overleg met de gemeente is bepaald dat 2 parkeerplaatsen per kavel worden gerealiseerd. Hiervan wordt 0,3 parkeerplaats gerealiseerd op openbaar terrein en 1,7 op eigen terrein. In het huidige voorstel mag men parkeren op de openbare weg (zuidelijke ontsluitingsweg), aangevuld met de mogelijkheid tot langsparkeren aan de doorgaande weg. Op eigen terrein worden dubbele opritten voorgesteld, waarmee het plan precies voldoet aan 1,7 parkeerplaats. In de praktijk voldoet het plan nog ruimer aangezien het te verwachten valt dat er garages worden gerealiseerd.

## **4.5 Geluidhinder**

Op basis van artikel 77 van de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd, indien dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de nieuwbouw van woningen of andere geluidsgevoelige functies (functies zoals genoemd in artikel 82, lid 2 van de Wet geluidhinder juncto artikel 4, lid 2 van het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en artikel 106, lid 1 onder e van de Wet geluidhinder);
- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via vrijstellings- of wijzigingsbevoegdheid).

Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt.

Onderhavige ontwikkeling betreft een geluidsgevoelig object c.q. functie. Het plangebied is gelegen nabij de N260. Om deze reden is een akoestisch onderzoek naar de hinder van wegverkeerslawaai uitgevoerd. Deze vormt een aparte bijlage bij dit bestemmingsplan. Hieronder worden alleen de conclusies weergegeven.

Uit de rekenresultaten blijkt dat de geluidbelasting op de gevels van de als gevolg van verkeer op de Schaapsdijk niet voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Geluidbelasting ten gevolge van deze weg bedraagt maximaal 50 dB, dit is lager dan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB. Het vaststellen van een hogere waarde is noodzakelijk. Omdat de Schaapsdijk na realisatie van het project een 30 km-weg wordt, is het vaststellen van een hogere waarde niet meer nodig. Het besluit tot instellen van deze 30 kilometerzone wordt gedaan voor vaststelling van dit bestemmingsplan.

## 4.6 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijke relevante toetsing van bedrijfsvestigingen en milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten<sup>2</sup>. Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke indicatieve afstand hierbij (minimaal) in acht genomen worden.

Adres, bedrijf	Milieucategorie	Afstand VNG (in meters)	Werkelijke afstand (in meters)
Schaapsdijk 2	1	10	5 (ten opzichte van aangrenzende percelen)
Alphenseweg 14a (Golfclub)	1	10	250
Hengelstraat 52 (auto- en landbouwtechniek)	2	30	35
Weilenseind18 (metaalbewerking)	3.2	100	550

In de nabijheid van het plangebied zijn dus geen bedrijven gelegen die een belemmering vormen voor de ontwikkeling. Slechts het verkooppunt aan de Schaapsdijk 2 dient nader te worden onderzocht.

Voor de locatie Schaapsdijk 2 is namelijk een melding in het kader van de Wet Milieubeheer ingediend ten behoeve van de realisatie van een verkooppunt. Voor een verkooppunt geldt een richtafstand van 10 meter volgens de VNG-brochure. Het maatgevende milieuaspect is geluid. Voor de overige aspecten (geur, stof en gevaar) geldt een richtafstand van 0 meter. De belendende percelen liggen op 5 meter van het vergunde verkooppunt.

Op de verbeelding van dit bestemmingsplan is ten behoeve van dit verkooppunt de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – verkooppunt' opgenomen. De aanduidingsgrens is gelegen op 5 meter vanaf de westelijke en zuidelijke perceelsgrens van Schaapsdijk 2. Op deze wijze is planologisch de afstand van 5 meter van verkooppunt tot perceelsgrens zeker gesteld.

<sup>2</sup> Milieuzonering op basis van: 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009

Ten aanzien van het vergunde verkooppunt is een onderzoek uitgevoerd naar de geluidhinder die uitgaat van dit verkooppunt<sup>3</sup>. In dit onderzoek wordt geconcludeerd dat er op de aangrenzende woonpercelen in de beoogde situatie sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van geluid, aangezien de zone waar de wettelijke normen worden overschreven zich beperken tot maximaal 5 meter vanaf de te realiseren bebouwing van het verkooppunt. De afstand tot de belendende percelen is minimaal 5 meter, waardoor er daar sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

De beoogde ontwikkeling van het bouwen van woningen ter vervanging van kassen heeft een positieve ontwikkeling voor de milieubelasting van de omgeving en zal geen bezwaren vanuit milieuoogpunt opleveren.

#### **4.7 Luchtkwaliteit**

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Deze Wet vangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. 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.

Het initiatief voorziet in de transformatie van een bedrijfsbestemming met een bezoekersfunctie naar een woonfunctie. Een dergelijke ontwikkeling behoort tot deze categorieën van gevallen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit initiatief. Een luchtkwaliteitonderzoek is in geen geval noodzakelijk.

#### **4.8 Kabels en leidingen**

Ter plaatse van het plangebied zijn voor zover bekend geen andere kabels en/of leidingen aanwezig die belemmeringen opleveren voor de toekomstige ontwikkeling. Alvorens de bouwwerkzaamheden te starten dient er een Klic-melding te worden gedaan.

---

<sup>3</sup> M&A Milieutechniek, Akoestisch bedrijfshinder, juni 2011

## 4.9 Bodem

De bodemkwaliteit vormt een belangrijk aspect bij ruimtelijke ontwikkelingen. In het kader van het bestemmingsplan speelt de bodemkwaliteit bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Indien het bodemonderzoek uitwijst dat er in de bodem wezenlijke verontreinigingen aanwezig zijn, dienen deze gesaneerd te worden voordat het betreffende gebied in ontwikkeling wordt genomen. Met het oog op kostenbesparing en efficiëntie is het van belang om een actief bodembeheer toe te passen. Dit is het totaal van activiteiten gericht op het adequaat en efficiënt omgaan met de gevolgen van structureel aanwezige gevallen van bodemverontreiniging.

Er heeft ook een verkennend bodemonderzoek<sup>4</sup> plaatsgevonden. Hieronder wordt enkel de conclusie van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is een separate bijlage bij deze toelichting.

### Conclusie

#### *Verkennend bodemonderzoek*

Uit het onderhavig onderzoek kan worden geconcludeerd dat de locatie niet geheel vrij is van verontreinigingen. In de grond en het grondwater zijn over het algemeen hoogstens streefwaarde overschrijdingen aangetoond. De licht verhoogde gemeten gehalten zijn dusdanig gering dat risico's voor de volksgezondheid en het milieu als verwaarloosbaar klein mogen worden beschouwd. Aanvullend onderzoek hiervoor wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

Echter ter plaatse van de voormalige bovengrondse dieseltank is een sterk verhoogd gehalte aan minerale olie aangetroffen. Het is noodzakelijk de aangetroffen verontreiniging middels het uitvoeren van een nader onderzoek in beeld te brengen. Op basis van het nader onderzoek kan uitspraak worden gedaan over de ernst en omvang van de verontreiniging.

Daarnaast is in het grondwater uit peilbuis 17 een matig verhoogde concentratie nikkel in het grondwater gemeten. Door de gemeente Gilze en Rijen is aangegeven dat de verhoogde nikkelconcentratie als natuurlijk beschouwd kan worden. In de omgeving van Gilze en Rijen worden namelijk vaker verhoogde concentraties aan nikkel gemeten. Geconcludeerd kan worden dat de concentratie nikkel van nature verhoogd is en er dan ook geen nader onderzoek hoeft te worden verricht.

Er dient eveneens rekening te worden gehouden met het gegeven dat bij eventuele toekomstige grondwerkzaamheden de grond niet zonder aanvullende analyses en

---

<sup>4</sup> Verhoeve Milieu BV, Verkennend Bodem- en asbestonderzoek, Schaapsdijk 2 te Gilze, 19 november 2007

niet zonde restricties buiten de locatie kan worden toegepast. Het Bouwstoffenbesluit wordt dan van kracht.

#### *Nader bodemonderzoek*

Vanwege het feit dat in het verkennend bodemonderzoek een sterk verhoogd gehalte aan minerale olie is aangetroffen is een nader bodemonderzoek<sup>5</sup> uitgevoerd. Dit onderzoek is eveneens gevoegd als bijlage bij dit bestemmingsplan.

Uit het onderzoek blijkt dat geen van de waarnemingen duiden op verontreiniging met olie gerelateerde producten. Tevens zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen. In de grondmonsters zijn geen, of licht verhoogde, gehalten toluen aangetoond. De overige vluchtige aromaten zijn niet verhoogd aangetoond. De sterke verontreiniging ter plaatse van de vermoede kern van olieverontreiniging is niet meer aangetroffen. Op grond hiervan is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging conform de Wet bodembescherming.

Aan de hand van de resultaten van het asfaltonderzoek kan worden geconcludeerd dat in een asfaltlaag PAK is aangetoond. Tevens is analytisch ter plaatse van de Hengelstraat geen PAK aangetoond. Het asfalt kan na frezen op de locatie elders worden hergebruikt, dan wel zonder meer worden afgevoerd naar een daartoe bestemde eindverwerker. Wel is analytisch ter plaatse van de Schaapsdijk PAK aangetoond. Ter plaatse van de Schaapsdijk is sprake van een teerhoudend asfaltgranulaat, daar de grens van 75mg/kg.ds aan PAK wordt overschreden. Het asfalt aan de Hengelstraat kan na frezen niet op de locaties worden hergebruikt en zal zonder meer afgevoerd moeten worden naar een daartoe bestemde eindverwerker.

Op basis van de onderzoeksresultaten vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de bestemmingsplanwijziging.

## **4.10 Waterparagraaf**

Voor ieder ruimtelijk plan is de watertoets een verplicht onderdeel. Hierbij dient inzichtelijk te worden gemaakt hoe in het plan om wordt gegaan met water.

### **Beleidskader**

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterhuishoudingsplan van Noord-Brabant, het Waterbeheerplan 2010-2015 van het Waterschap Brabantse Delta, het Nationaal Waterplan, WB21, het Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Algemeen punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening.

---

<sup>5</sup> Nader bodemonderzoek locatie Schaapsdijk/ Hengelstraat ong. te Gilze, IDDS milieutechniek op maat, 28 februari 2011



Hierdoor legt water een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden.

Andere belangrijke elementen uit de genoemde documenten zijn de driestapsstrategieën:

- Vasthouden - bergen - afvoeren (waterkwantiteit);
- Schoon houden – scheiden - zuiveren (waterkwaliteit).

De achterliggende gedachte hierbij is dat afwenteling zoveel mogelijk moet worden voorkomen en dat de problemen zoveel mogelijk aan de bron moeten worden aangepakt.

Tenslotte is de "Beleidsbrief regenwater en riolering" nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan en wie waarvoor verantwoordelijk is.

#### *Nationaal Bestuursakkoord Water*

Eind jaren negentig ondervinden verschillende delen van Nederland regelmatig overlast van water. Dit heeft maatschappelijk en politiek de vraag doen rijzen of Nederland zijn waterhuishoudkundige situatie nog wel op orde heeft. En of we wel voldoende zijn voorbereid voor de 21e eeuw op de veranderingen in ons klimaat, ruimte en grondgebruik. Naar aanleiding van deze problematiek is de Commissie Waterbeheer 21e eeuw ingesteld. Deze commissie heeft in haar advies van augustus 2000 gepleit voor 'Ruimte voor Water'. Het Kabinet heeft deze aanbevelingen verwoord in het kabinetsstandpunt 'Anders omgaan met water' en 'Ruimte voor de Rivier'.

Dit heeft uiteindelijk geleid tot het Nationaal Bestuursakkoord Water. In dit akkoord hebben het Rijk en Interprovinciaal Overleg, de Unie van Waterschappen en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten afspraken gemaakt over een gezamenlijke aanpak van de waterproblematiek. Het akkoord heeft tot doel om in de periode tot 2015 het watersysteem in Nederland te verbeteren en op orde te houden. Het Nationaal Bestuursakkoord Water heeft tot doel om in de periode tot 2015 het watersysteem in Nederland te verbeteren en op orde te houden.

#### *Provinciaal Waterplan provincie Noord-Brabant*

Het ontwerp Provinciaal Waterplan beschrijft het strategische waterbeleid voor Noord-Brabant op hoofdlijnen en beschrijft hoe de provincie hieraan uitvoering wil geven.

#### *Waterbeheerplan Brabantse Delta 2010-2015 Water beweegt*

Waterschap Brabantse Delta heeft een waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2010-2015.

Het waterschap werkt aan een beter watersysteem, voor mensen en voor flora en fauna. Het watersysteem moet robuuster worden: veiliger, minder kwetsbaar voor regenval en droogte, schoner, natuurlijker en beter toegankelijk voor recreanten.

De volgende thema's worden dan ook behandeld:

- Thema Veilige dijken;
- Thema Droge voeten;
- Thema Voldoende water;
- Thema Gezonde natuur;
- Thema Schoon water;
- Thema Genieten van water.

Deze thema's pakt het waterschap integraal op. In het waterbeheerplan staan de doelen en de noodzakelijke maatregelen. Bij de keuze daarvan heeft het waterschap een afweging gemaakt tussen belangen van boeren, bedrijven, burgers, natuurbeheerders en andere partijen.

Bovenstaand beleid betekent onder andere dat er 'hydrologisch neutraal' moet worden gebouwd. Dit houdt in dat het hemelwater dat op daken en verharding valt, in principe niet versneld mag worden afgevoerd. Er zal moeten worden gezocht naar vormen van hergebruik, vasthouden of bergen van hemelwater. Vermenging van vuil en schoon (hemel-) water wordt niet wenselijk geacht.

#### *De Ruimte blauw geordend, toetsingskader RO 2006*

In het Toetsingskader RO is een viertal gebruiksfuncties onderscheiden: stedelijke uitbreiding, landbouw, natuur en regionale waterberging. Voor de gebruiksfuncties stedelijke uitbreiding en landbouw is aangegeven waar deze verenigbaar zijn met een duurzaam watersysteem. De waterkansenkaart stedelijke uitbreiding bevat de categorieën kansen stedelijke uitbreiding, stedelijke uitbreiding minder gewenst en stedelijke uitbreiding ongewenst. De waterkansenkaart landbouw geeft aan waar intensieve en extensieve landbouw de beste kansen hebben. Ook is aangegeven waar een toename van het verhard oppervlak ongewenst is.

Hydrologisch neutraal bouwen is één van de uitgangspunten van Waterbeheer 21e eeuw (WB21). De constatering dat we te maken krijgen met klimaatveranderingen, zeespiegelstijging, bodemdaling en verdere verstedelijking leidt tot het besef dat we anders moeten omgaan met water. Dit besef leidt tot de bekende trits 'vasthouden, bergen, afvoeren'.

Hydrologisch neutraal bouwen past in deze trits (vasthouden) en voorkomt dat versnelde afvoer vanuit de bebouwde omgeving plaatsvindt. Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt door het waterschap Brabantse Delta het uitgangspunt gehanteerd dat

per hectare nieuw verhard oppervlak 780 m<sup>3</sup> dient te worden gecompenseerd in de vorm van waterberging/ infiltratie.

Het toetsingskader is beschreven in het document Beleidsregel 'Hydraulische randvoorwaarden'. Het toetsingskader is nadrukkelijk gericht op ruimtelijke ontwikkelingen. Dit bestemmingsplan legt echter een situatie vast waarbij sprake is van een sterke afname van verharde oppervlakken.

#### *Verbreed Gemeentelijke Rioleringsplan*

In 2009 heeft de gemeente Gilze en Rijen een Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan vastgesteld. Een belangrijk uitgangspunt van dit plan wat van toepassing is op deze ontwikkeling is dat wanneer mogelijk hemelwater van bebouwing ter plaatse in de ondergrond verwerkt dient te worden. Op zandige ondergronden, zoals in en rondom Gilze is een dergelijke omgang met hemelwater zonder noemenswaardige belemmeringen mogelijk.

#### **Huidige waterhuishoudkundige situatie**

Het plangebied is gelegen op de overgang van stedelijk gebied naar landelijk gebied.

#### *Bodem en grondwater*

De bodem in plangebied bestaat uit eerdgronden. Dit zijn zandgronden, waarvan de bovenste laag van de bodem bestaat uit een humusrijk materiaal. De zwarte bovenlaag is ontstaan als gevolg van jarenlange agrarische bewerking.

De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) ligt op de locatie meer dan 1,0 meter onder maaiveld. De Gemiddeld Laagste Grondwaterstand (GLG) is meer dan 2,5 meter onder maaiveld gelegen. Het plangebied is op de digitale wateratlas van de provincie Noord-Brabant aangemerkt als infiltratiegebied. Gezien de geohydrologische situatie ter plaatse is het plangebied geschikt voor het realiseren van een dergelijke functie.

#### *Bodemdoorlatendheid*

Ten behoeve van de planvorming is een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat op de kavels een K-waarde variërend tussen de 0,3 en 0,6 m/dag aanwezig is. Infiltratie is hier dan ook mogelijk.

#### *Oppervlaktewater*

Langs de randen van het plangebied is oppervlaktewater aanwezig in de vorm van sloten en/of greppels. Zowel de Hengelstraat als de Schaapsdijk worden begeleid door een categorie B watergang. De laatste zorgt voor de afwatering van Schaapsdijk 2. De afwatering is ook in de nieuwe situatie gegarandeerd.

### *Riolering*

De bestaande bebouwing is voor wat betreft de afvoer van afvalwater aangesloten op de riolering aan Schaapsdijk. Hemelwater wordt in de huidige situatie niet afgevoerd via de riolering, dit zal ook in de beoogde situatie het geval zijn.

### *Grondwaterbescherming*

Nabij het plangebied bevinden zich geen waterwinlocaties. Het plangebied is ook niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied of boringsvrije zone. De Provinciale Milieuverordening van de provincie Noord-Brabant is derhalve niet van toepassing.

### **Water in relatie tot de ontwikkeling.**

De ontwikkeling betreft sloop en herbouw van opstallen. Bestaande glasopstanden worden verwijderd, waarvoor in de plaats woningbouw komt. Dit betekent een afname van verhardingen, wat positief is voor het waterbeheer. Compensatie is niet aan de orde.

Het uitgangspunt bij herontwikkeling is dat hemelwater in de nieuwe situatie niet wordt aangesloten op de riolering. Hemelwater, afstromend van daken en verhardingen dient bij voorkeur te worden geïnfiltreerd, of tijdelijk te worden geborgen in het plangebied. Er dient hierbij zoveel mogelijk te worden ingegaan op de mogelijkheden die het plangebied biedt voor afkoppelen van hemelwater.

De omvang van de verhardingen in de beoogde situatie is nog niet exact bekend. Vooralnog wordt uitgegaan dat het plangebied voor circa 50% zal bestaan uit verhardingen (dakoppervlak, verharding openbaar terrein en verharding op de percelen). Dit betekent een verhard oppervlak van circa 2000 m<sup>2</sup>.

Wel is duidelijk dat het verhard oppervlak afneemt ten opzicht van de huidige situatie. Er komt meer ruimte voor water om te infiltreren in de ondergrond. Gezien de grote kavels (met wellicht veel tuin) is hiervoor voldoende gelegenheid. De grondslag en de grondwaterstanden zijn geschikt voor infiltratie van hemelwater.

Ten behoeve van de oomgang met hemelwater is een aanvulling op het waterhuishoudkundig plan<sup>6</sup> gemaakt. Deze is gevoegd als bijlage bij dit plan. Hierin staat beschreven hoe bij de planontwikkeling zal worden omgegaan met hemelwaterstromen. Op de kavels zullen kopers een voorziening realiseren voor de opvang van hemelwater op de kavel. Ook de afwatering van Schaapsdijk 2 is hierin meegenomen.

Met betrekking tot de nieuw te realiseren openbare weg en bijbehorend trottoir aan de zuidzijde van het plangebied zal het hemelwater afstromen naar de groenstrook/ wadi aan de zuidzijde van het plangebied. Uit het geohydrologisch onder-

---

<sup>6</sup> Aanvulling bestemmingsplan Schaapsdijk ong. Gemeente Gilze en Rijen. Econsultancy 7 februari 2011

zoek van Econsultancy blijkt hier een K-waarde variërend tussen 1,4 in de bovenste meter en 0,3 op een diepte van 2,1-2,6 meter diepte aanwezig. Infiltratie is hier dan ook mogelijk. Hemelwater zal middels enkele verlaagde banden op meerdere plaatsen wegstromen in een wadi, welke wordt ingezaaid met een grasmengsel. Deze wadi zal komvormig uitgegraven en aangelegd worden zodat het hemelwater hier geborgen kan gaan worden. De oppervlakte van het trottoir en de klinkerweg bedragen ca. 950 m<sup>2</sup>. Om in de wadi 40 mm hemelwater (bui T=10) te kunnen bergen, dient deze een buffercapaciteit te hebben van 38 m<sup>3</sup>. Om dit te realiseren zal een komvormige wadi aangelegd worden welke deze hoeveelheid minimaal kan bergen.

Ten aanzien van de waterkwaliteit dient te worden opgemerkt dat het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen dienen te worden gebruikt. Dit betekent met name dat het gebruik van uitlogende bouwmaterialen wordt afgeraden, conform het beleid van het waterschap en de gemeente (Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan).

Afvalwater zal worden afgevoerd via de riolering. De gemeentelijke riolering dient hiervoor te worden doorgetrokken in het plangebied. Een rioleringsplan is een uitvoeringsaspect. Op dit punt zijn geen belemmeringen te verwachten.

## 4.11 Flora en fauna

### *Natuurwetgeving & Planologie*

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de ecologische hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in het streekplan is uitgewerkt.

De *Natuurbeschermingswet* heeft betrekking op de Europees beschermde Natura-2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er mogelijk significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of Beschermd Natuurmonument) zijn vergunningsplichtig.

De *Flora- en faunawet* heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek) vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een hon-

derdtal vaatplanten. In artikel 2 van de Flora- en faunawet is een zorgplicht opgenomen: een ieder die redelijkerwijs kan vermoeden of weet dat zijn handelingen nadelige gevolgen kunnen hebben voor (individuele) planten of dieren is verplicht om deze handelingen achterwege te laten of de gevolgen zoveel mogelijk te beperken. De zorgplicht geldt altijd voor alle individuen van in Nederland voorkomende soorten planten en dieren, ongeacht of de soort beschermd is en ongeacht of er ontheffing of vrijstelling is verleend. Dit betekent dat bij de uitvoering van werkzaamheden een ieder zo dient te handelen dat de in het wild voorkomende soorten planten en dieren daarvan geen of zo min mogelijk hinder ondervinden.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet er naast de algemene zorgplicht ook nog rekening gehouden te worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2' en 'tabel 3' van de Flora- en faunawet, en met vogels. Voor deze soorten moet een ontheffing worden aangevraagd wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot schade aan de soort of verstoring van leefgebied. Voor soorten van 'tabel 3' en vogels geldt hierbij een strenger afwegingskader dan voor soorten van 'tabel 2'. Voor soorten van 'tabel 2' en vogels geldt bovendien dat een ontheffing niet nodig is wanneer gewerkt wordt conform een door LNV goedgekeurde gedragscode. Een gedragscode voor de bouw- en ontwikkelingssector is in ontwikkeling en daardoor nog niet toepasbaar.

De EHS en de provinciale groenstructuur zijn ruimtelijk vastgelegd in het Streekplan. De EHS is een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingzones. Dit netwerk bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuw aan te leggen natuur en verbindingzones tussen de gebieden. Ook de beheersgebieden voor agrarisch natuurbeheer behoren tot de EHS. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen. De na te streven natuurdoelen in de EHS zijn vastgelegd in meerdere natuurgebiedsplannen en een beheersgebiedsplan.

#### *Methode*

Ten behoeve van de geplande ontwikkeling is een quickscan flora & fauna uitgevoerd. In het kader hiervan is het plangebied bezocht op 22 juni 2009. Het doel van dit verkennende terreinbezoek was een beeld te krijgen van de gebiedskenmerken grondgebruik en de mogelijke natuurwaarden op de projectlocatie. Daarnaast zijn mogelijke sporen van dieren, de aanwezige vegetatie en de ecologische samenhang met de omgeving onderzocht. Het verkennende terreinbezoek had tevens tot doel na te gaan of aanvullend veldonderzoek noodzakelijk is in de daarvoor geldende inventarisatieperioden.

Uit de Gebiedendocumenten van Natura 2000 is afgeleid of het plangebied in de buurt van Habitat- of Vogelrichtlijngebieden ligt. In de provinciale uitwerking van de Ecologische Hoofdstructuur is bekeken of het plangebied binnen de EHS / GHS valt.

Uit het veldbezoek is bovendien gebleken dat de kans dat de aangegeven soorten op de projectlocatie voorkomen minimaal is. Bovendien zal bestaand groen gehandhaafd blijven in de beoogde situatie.

Uit de Bodemkaart van Nederland is informatie gewonnen over de bodemsamenstelling van het gebied. Op basis van die informatie is mede afgeleid voor welke beschermde plantensoorten het gebied geschikt is.

De Atlas van de Nederlandse zoogdieren is geraadpleegd voor informatie over de verspreiding van alle inheemse zoogdieren (Broekhuizen *et al.* 1992). Voor informatie over de verspreiding en leefmilieus van reptielen, amfibieën en vissen is de website van RAVON geraadpleegd. De websites van SOVON en de Vogelbescherming zijn geraadpleegd voor soortinformatie en verspreiding van vogels, evenals de Atlas van de Nederlandse Broedvogels van SOVON (2002).



Impressie bestaande situatie planlocatie



### *Natuurwaarden in het projectgebied*

Het overgrote deel van het projectgebied is bebouwd. Het projectgebied bestaat uit een tuincentrum met bedrijfswoning. De aanwezige bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit glasopstanden en enkele schuren. De beplanting in het plangebied bestaat hoofdzakelijk uit grote hoeveelheden (overwoekerde) tuin- en sierbeplanting. Aan de oost- en zuidoostzijde van het plangebied bevinden zich hoge ligusterhagen en coniferen. Geen van deze plantsoorten vertegenwoordigen een hoge natuurwaarde.

Ten behoeve van de ontwikkeling zullen glasopstanden en de bestaande beplanting worden verwijderd. Aangezien de bestaande beplanting geen hoge natuurwaarde vertegenwoordigen stuit het verwijderen van de beplanting niet op bezwaren.

### *Resultaten gebiedsbescherming*

Het projectgebied valt buiten de invloedssfeer van de voor de Natuurbeschermingswet en Ecologische Hoofdstructuur aangewezen gebieden. De Boswet is niet van toepassing. In het bestemmingsplan worden vanuit natuur geen beperkingen opgelegd aan het ruimtelijk plan.

### *Resultaten soortenbescherming*

In het onderstaande wordt een inschatting gegeven van de aanwezige beschermde soorten. Dit is gedaan op basis van de waargenomen omstandigheden in het plangebied en de verspreidingsgegevens van planten en dieren, zoals hierboven omschreven.

Tijdens het veldbezoek zijn geen beschermde soorten waargenomen, met uitzondering van de kneu, een rode lijstsoort. Het is echter onduidelijk of deze daadwerkelijk in het plangebied zelf nestelt.

### *Algemene soorten*

Geconstateerd is dat er enkele zeer algemene soorten planten en dieren in het plangebied voorkomen. Voor deze algemene soorten geldt enkel de zorgplicht. Er hoeft voor deze soorten geen ontheffing van de Flora- en Faunawet worden aangevraagd.

Op basis van het veldbezoek is geconstateerd dat er in het plangebied geen potentiële leefmilieus aanwezig zijn voor beschermde planten, grondgebonden zoogdieren, reptielen, en ongewervelde diersoorten.

### **Conclusie**

Wat wetgeving en beleid op het gebied van natuur betreft kan het ruimtelijk plan in de huidige vorm doorgang vinden. Aangezien bij de ontwikkeling slechts de sloop van het bestaande glasopstanden en groen omvat en de bouw van woningen op deze locatie. Als gevolg van de ontwikkeling zal groen worden verwijderd. Dit groen

vertegenwoordigt echter geen (grote) natuurwaarde. Met het oog op eventueel aanwezige broedende vogels wordt geadviseerd de sloop- en kapwerkzaamheden buiten het broedseizoen te laten plaatsvinden.

#### 4.12 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichting);
- het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, water- en spoorwegen, buis-leidingen);
- het gebruik van luchthavens.

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals omwonenden.

Het beleid is verankerd in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI), de bijbehorende Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen (REVI), en verder uitgewerkt en toegelicht in o.a. de Handleiding Externe Veiligheid Inrichtingen en de Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico. Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het beleid gebaseerd op de Nota Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (RNVGS). Deze is recent verder geoperationaliseerd en verduidelijkt door middel van de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Tevens is door de gemeente Gilze en Rijen een Beleidsvisie Externe Veiligheid (2009) vastgesteld.

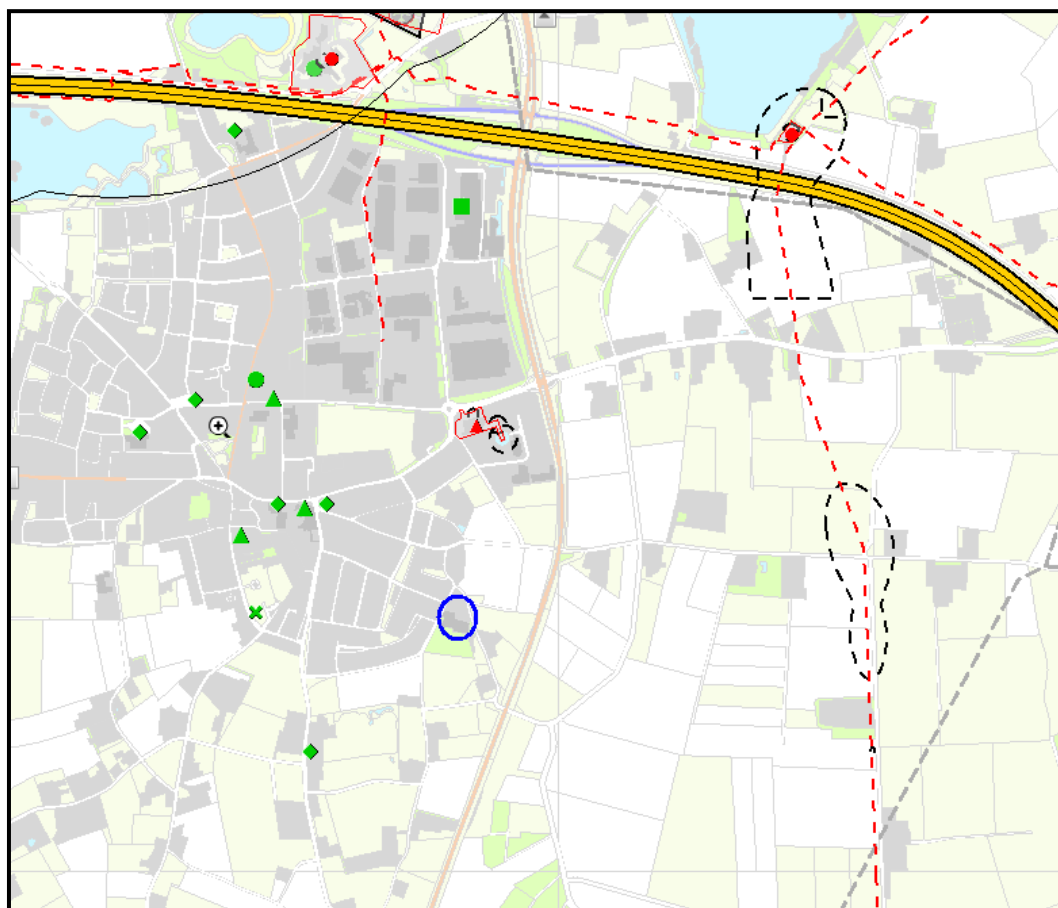
Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Op grond van de risicobenadering worden grenzen gesteld aan de risico's gelet op de kwetsbaarheid van de omgeving en vice versa. De toepassing van de risicobenadering heeft dus primair betrekking op de onderdelen pro-actie, preventie en preparatie van de veiligheidsketen. Het beleid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers te beschermen tegen de gevolgen van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit kan door maatregelen te treffen bij of aan de bron (inrichtingen, auto's etc.) en door de restrisico's te beperken, bijvoorbeeld door zoning. Het doel wordt vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een bepaalde plaats verblijft, komt te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval met gevaarlijke stoffen. Daarbij is de omvang van

het risico een functie van de afstand waarbij meestal geldt: hoe groter de afstand, des te kleiner het risico.

Ten aanzien van het groepsrisico (GR) is een oriënterende waarde vastgelegd. Deze wordt uitgedrukt in de kans dat per jaar een groep van 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting of transportroute en een ongewoon voorval binnen die inrichting of op die transportroute waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het groepsrisico kan worden weergegeven in een grafiek met op de horizontale as het aantal dodelijke slachtoffers en op de verticale as de cumulatieve kansen per jaar op tenminste dat aantal slachtoffers. De kans dat (een groep) slachtoffers vallen, wordt weergegeven met een curve (de fN-curve).

Zie de afbeelding op de volgende pagina voor de risicokaart voor de omgeving van de initiatieflocatie.



Uitsnede Risicokaart Noord-Brabant, kader globale ligging initiatieflocatie (blauw omcirkeld)

In de omgeving van de projectlocatie zijn geen risicobronnen aanwezig. Het LPG station (rode driehoek midden op de kaart) vormt nauwelijks nog een gevaar. Binnen een straal van 500 meter van het LPG station lopen de bewoners risico op verwondingen e.d. bij ontploffing. Het plangebied is echter gelegen op de grens van dit risicogebied. Aangezien er tientallen bestaande woningen vele malen dichterbij liggen zal dit geen probleem vormen voor de doorgang van dit plan.

### **Conclusie**

Uit toetsing van het initiatief aan het aspect externe veiligheid blijkt dat het initiatief geen belemmeringen ondervindt.

## **4.13 Archeologie en cultuurhistorie**

### **Archeologische waarden**

In het plangebied heeft op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant een 'hoge tot middelhoge verwachtingswaarde' voor het vinden van archeologische resten. De gemeente heeft een advies aangevraagd met betrekking tot archeologie aangevraagd. Zie hiervoor het PVE proefsleuvenonderzoek in de bijlage.

Op 12 juli 2010 heeft BAAC bv in het onderzoeksgebied een inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven (IVO-P) uitgevoerd. De rapportage hiervan is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Uit het inventariserend veldonderzoek blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor het uitvoeren van de civieltechnische werkzaamheden.

### **Cultuurhistorische waarden**

Het nationale beleid staat in het teken van het behoud en het beheer van de cultuurhistorische waarden. Op gelijke voet staat het streven naar het gebruik van het cultuurhistorisch erfgoed als inspiratiebron voor de ruimtelijke inrichting. Dit beleid geldt voor alle cultuurhistorische waarden, dat wil zeggen voor zowel archeologische als voor historisch-geografische en historisch-bouwkundige waarden. Het rijksbeleid is mede gebaseerd op het Verdrag van Malta (1992). Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. In het streekplan is als essentieel element opgenomen dat in ruimtelijke planvorming rekening gehouden dient te worden met het cultuurhistorisch erfgoed. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

De ruimtelijke ordening is een zeer belangrijk integrerend beleidsterrein als het gaat om de zorgvuldige omgang met cultuurhistorisch waardevolle structuren. De provincie beoordeelt plannen en besluiten die ter toetsing bij of ter goedkeuring aan de provincie worden voorgelegd op de wijze waarop de aanwezige cultuurhistorische

waarden opgenomen zijn. De cultuurhistorische waarden worden in een vroegtijdig stadium van de planvorming geïnventariseerd, bij het ontwerp gebruikt en bij het besluit meegenomen.

Een aantal cultuurhistorische objecten en structuren is beschermd middels de Monumentenwet dan wel middels een provinciale of gemeentelijke monumentenverordening. Bij aantasting en bij wijziging van deze objecten en structuren is een vergunning vereist.

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is te zien dat het plangebied is deels gelegen in een molenbiotoop.



## 5. JURIDISCHE TOELICHTING

### 5.1 Algemene opzet

#### **Inleiding**

Dit hoofdstuk bevat de toelichting op het juridisch gedeelte van het bestemmingsplan (de verbeelding en regels).

Het bestemmingsplan 'Schaapsdijk ong. te Gilze' bestaat uit de volgende onderdelen:

#### **De toelichting:**

De visie op gebied, het relevante beleid aangevuld met een toelichting op de juridische opzet en een korte beschrijving van de handhavings- en uitvoeringsaspecten.

#### **De bestemmingsregels**

De bouw- en gebruiksregels binnen de bestemming. Daarnaast zijn ontheffing- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen, om het plan de benodigde flexibiliteit te geven.

#### **De verbeelding:**

Op de verbeelding zijn bestemming en relevante aanduidingen, opgenomen.

### 5.2 Opbouw van de bestemmingsregeling

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet.

De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de SVBP2008. Voor de inhoudelijke systematiek is aangesloten op de vigerende plannen.

Hieronder wordt de opbouw en dergelijke kort toegelicht.

#### **Inleidende regels**

##### *Begrippen*

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

#### *Wijze van meten:*

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de plankaart geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

#### **Bestemmingsregels**

In het tweede hoofdstuk komt de bestemming aan de orde.

De opbouw van de bestemming ziet er als volgt uit:

#### *Bestemmingsomschrijving*

Bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de grond worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies zoals cultuur en ontspanning. De aard van de toegelaten inrichtingen van gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies.

#### *Bouwregels*

In de bouwregels worden voor alle hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de van toepassing zijnde bouwregels gesteld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de plankaart.

#### *Nadere eisen*

Ten aanzien van enkele in de regels genoemde ontwikkelingen zijn burgemeester en wethouders bevoegd tot het stellen van nadere eisen; onder meer ten aanzien van de situering en/of maatvoering op eigen terrein. De objectivering wordt verkregen door middel van kwalitatieve criteria.

#### *Ontheffing van de bouwregels*

In deze bepaling wordt een opsomming gegeven van de bouwregels waarvan burgemeester en wethouders ontheffing kunnen verlenen. Een ontheffingsbevoegdheid wordt alleen opgenomen als dit noodzakelijk wordt geacht in verband met het gewenst ruimtelijk beleid. Dat wil zeggen dat een ontheffingsbevoegdheid alleen in het bestemmingsplan wordt opgenomen als de gemeente vanuit beleidsmatige overwegingen een zekere flexibiliteit in het plan wil houden. De bevoegdheid tot het verlenen van de ontheffing wordt objectief begrensd en bevat duidelijke criteria.



### *Specifieke gebruiksregels*

In dit onderdeel kan worden aangegeven welke vormen van gebruik men in ieder geval strijdig acht met de bestemming. Het is niet de bedoeling alle mogelijke strijdig gebruiksvormen te noemen, maar alleen die, waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de doeleindenomschrijving.

### *Ontheffing van de gebruiksregels*

Een ontheffing van een gebruiksregel mag niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen, dat wel ontheffing kan worden verleend ten behoeve van functies, die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies. Via ontheffing kunnen geen 'nieuwe' functies worden toegestaan. Met andere woorden: de ontheffingsregeling kan worden opgenomen voor kleinere, planologisch minder ingrijpende, onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ingrijpende ruimtelijke ingrepen dienen geregeld te worden via een wijzigingsbevoegdheid.

### *Wijzigingsbevoegdheid*

Burgemeester en wethouders hebben de bevoegdheid om de aanduiding 'opslag' te wijzigen.

## **Algemene regels**

### *Anti-dubbeltelbepaling*

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld;

### *Algemene bouwregels*

Deze bepaling bevat algemene regels omtrent ondergronds bouwen en bestaande afstanden en maten.

### *Algemene ontheffingsbevoegdheid*

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarvan ontheffing kan worden verleend. Het gaat hierbij om de bevoegdheid om ontheffing te verlenen van de regels die gelden voor alle bestemmingen in het plan. De criteria, die bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

### *Algemene wijzigingsregels*

In deze bepaling is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven het plan te wijzigen. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden met een algemene

strekking. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

#### *Algemene procedureregels*

In deze bepaling staat aangegeven welke procedure dient te worden gevolgd bij de voorbereiding van een ontheffingsbevoegdheid en/of een wijzigingsbevoegdheid, het stellen van nadere eisen, het verlenen van een aanleg- en/of een sloopvergunning.

#### **Overgangs- en slotregels**

##### *Overgangsrecht*

Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een bouwvergunning kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid;

Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet;

##### *Slotregel*

Dit artikel geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

In het bestemmingsplan zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

#### **Groen**

##### *Gebruik*

De op de verbeelding voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd groenvoorzieningen, bermen, beplanting, paden, voorzieningen van algemeen nut, kunstwerken, waterlopen en waterpartijen.

##### *Bouwen*

Voor het bouwen van gebouwen geldt dat uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut zijn toegestaan. De bouwhoogte hiervan mag niet meer bedragen dan 3 meter en de oppervlakte niet meer 15 m<sup>2</sup>.

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte van lichtmasten niet meer mag bedragen dan 12 meter en dat overkappingen niet zijn toegestaan. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 meter.

## **Tuin**

### *Gebruik*

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gelegen hoofdgebouwen. Dit betreft een deel van het uitgeefbare bouwperceel gelegen voor de gevellijn.

### *Bouwen*

Binnen de ze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van erkers aansluitend op de woning. Tevens zijn er bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan met een maximale bouwhoogte variërend van 1 tot 3 meter, afhankelijk van het soort bouwwerk en de ligging ervan.

## **Verkeer**

### *Gebruik*

De op de verbeelding voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie. Daarnaast zijn voet-, fietspaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, straatmeubilair, kunstwerken, voorzieningen van algemeen nut, waterlopen en waterpartijen toegestaan.

### *Bouwen*

Voor het bouwen van gebouwen geldt dat uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut zijn toegestaan. De bouwhoogte hiervan mag niet meer bedragen dan 3 meter en de oppervlakte niet meer 15 m<sup>2</sup>.

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte van lichtmasten niet meer mag bedragen dan 12 meter en dat overkappingen niet zijn toegestaan. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 meter.

## **Wonen**

### *Gebruik*

De op de verbeelding voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen en een beroep aan huis waaraan bepaalde voorwaarden zijn verbonden. Daarnaast zijn bijbehorende voorzieningen zoals tuinen, erven en parkeervoorzieningen toegestaan.

### *Bouwen*

Voor het bouwen van hoofdgebouwen is aansluiting gevonden bij de uitgangspunten van het vastgestelde beeldkwaliteitsplan. Hieruit vloeit voort dat er maximaal 8 woningen zijn toegestaan en dat deze binnen het bouwvlak gebouwd dienen te worden. Daarnaast geldt een minimale inhoud van 650 m<sup>3</sup> en een maximale goot- en bouwhoogte zoals is aangegeven op de verbeelding.

Tevens is een regeling opgenomen voor het bouwen van bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.



## 6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De gronden met betrekking tot ontwikkelingslocatie zijn in handen van Goldewijk Projectontwikkeling BV.

### *Kostenverhaal*

Gelet op het bepaalde in artikel 6.12 Wro, moet de gemeente een exploitatieplan vaststellen voor gronden waarop een in het Besluit ruimtelijke ordening aangewezen ontwikkeling is voorgenomen. Indien in de beginfase van een project een anterieure overeenkomst is afgesloten, hoeft geen exploitatieplan opgesteld te worden. De gemeente Gilze en Rijen heeft met de eigenaar van de gronden een realisatieovereenkomst ofwel een anterieure overeenkomst gesloten.

### *Financiële haalbaarheid*

De planologische ontwikkeling leidt tot een waardevermeerdering van de grond. De kosten die de initiatiefnemer maakt zijn een investering teneinde de waardevermeerdering te kunnen realiseren. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.



## **7. OVERLEG EN INSPRAAK**

### **7.1 Inleiding**

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven (afhankelijk van de gemeentelijke inspraakverordening). Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

### **7.2 Inspraak**

De Wet ruimtelijke ordening zelf bevat geen bepalingen omtrent inspraak. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. Er is sprake geweest van een terinzagelegging van onderhavig bestemmingsplan van 6 weken. De binnengekomen zienswijzen zijn samengevat en zijn samen met de reactie van de gemeente Gilze en Rijen als bijlage bij de toelichting opgenomen. Voor zover de ingediende zienswijzen aanleiding hebben gegeven tot het aanpassen van het bestemmingsplan, zijn de aanpassingen in het bestemmingsplan doorgevoerd.

### **7.3 Wettelijk vooroverleg**

Artikel 3.1.1. Bro geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan verplicht zijn overleg te plegen met het waterschap en daar waar nodig met de besturen van andere gemeenten, met de provinciale commissie gemeentelijke plannen, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening, en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn in de gelegenheid gesteld tot het geven van een reactie. Een samenvatting van de binnengekomen overlegreacties met een reactie van de gemeente zijn samen met de ambtshalve wijzigingen als bijlage bij toelichting opgenomen. Voor zover de binnengekomen overlegreacties

van deze instanties daartoe aanleiding hebben, zijn de aanpassingen in het ontwerpplan doorgevoerd.

#### **7.4 Vaststellingsprocedure**

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan is in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kan een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Het plan zal daarna, al dan niet gewijzigd, ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 23 juni 2011 tot en met 3 augustus 2011 voor een ieder ter inzage gelegen.

Met betrekking tot het ontwerp-bestemmingsplan Schaapsdijk ong. te Gilze zijn drie schriftelijke zienswijze ontvangen van de volgende personen c.q. instanties Tussen haakjes is de datum van ontvangst weergegeven:

- Waterschap Brabantse Delta, Postbus 5520, 4801 DZ Breda (19 juli 2011);
- Natuur- en Landschapsvereniging Gilze en Rijen, Langereit 10 5126 NG Gilze (12 juli 2011);
- Tuincentrum Lanslots, Schaapsdijk 2, 5126 PK Gilze (2 augustus 2011).

De reacties op deze zienswijzen zijn verwoord inde Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Schaapsdijk ong. te Gilze'. Het onderhavige bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van de gemaakte zienswijzen en de deze nota opgenomen ambtshalve wijzigingen.



## **SEPARATE BIJLAGEN**

**Bijlage 1: Akoestisch onderzoek**

**Bijlage 2: Bodemonderzoek**

**Bijlage 3: Programma van eisen: Proefsleufonderzoek**

**Bijlage 4: Water**

**Bijlage 5: Nota van inspraak**

**Bijlage 6: Akoestisch onderzoek industrielawaai**

**Bijlage 7: Nota van zienswijzen**



**Regels**





