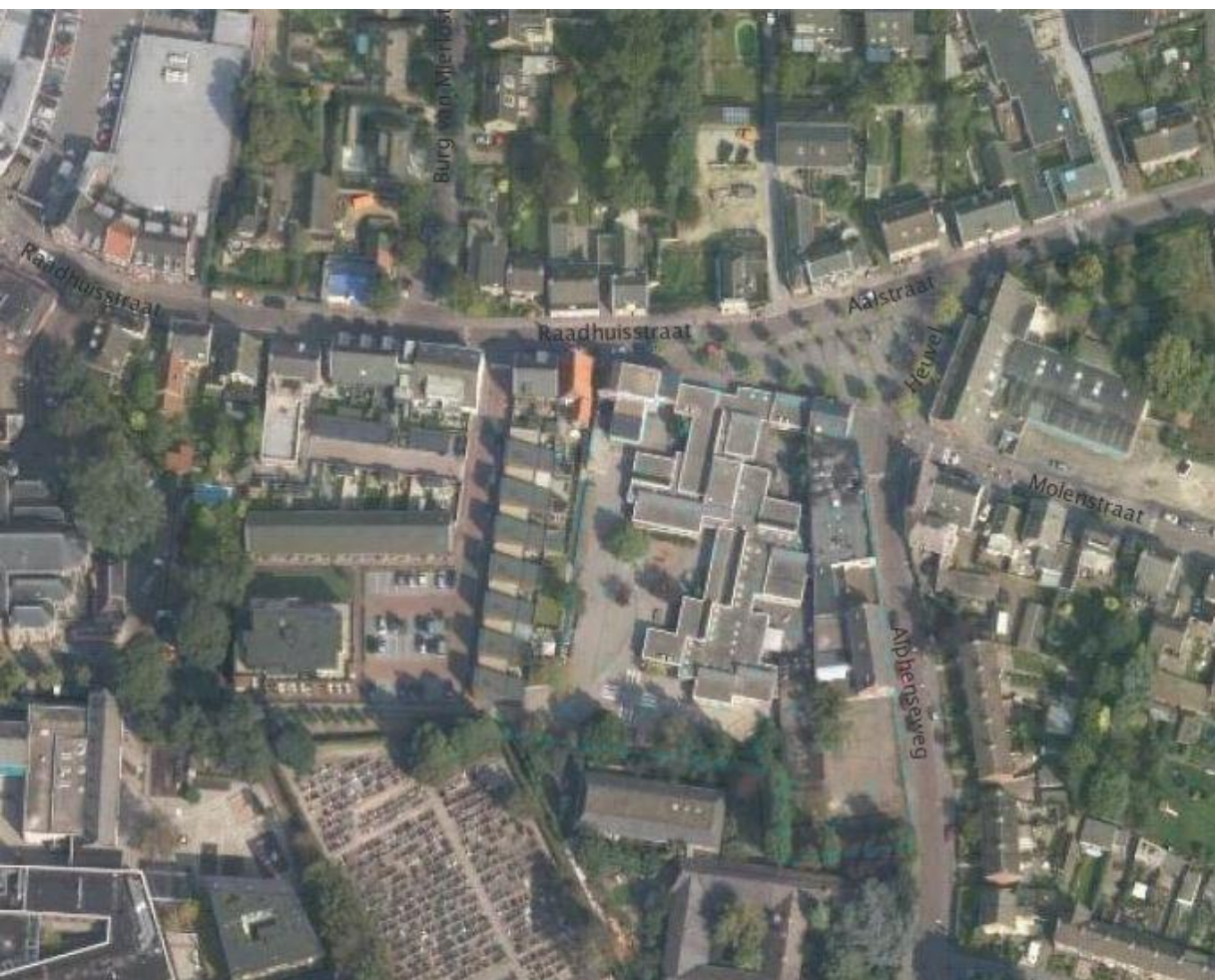






Ordito b.v.
Postbus 94
5126 ZH Gilze

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

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	4
1.4	Leeswijzer	5
2.	Bestaande situatie	6
2.1	Historie en ruimtelijke structuur omgeving	6
2.2	Bestaande situatie	9
3.	Toekomstige situatie	10
4.	Beleidskader	14
4.1	Rijksbeleid	14
4.2	Provinciaal en regionaal beleid	18
4.3	Gemeentelijk beleid	20
5.	Randvoorwaarden	31
5.1.	Inleiding	31
5.2.	Bodemkwaliteit	31
5.3.	Water	32
5.4.	Luchtkwaliteit	35
5.5.	Geluid	36
5.6.	Bedrijven en milieuzonering	39
5.7.	Externe veiligheid	40
5.8.	Flora en fauna	40
5.9.	Archeologie	43
5.10	Vliegbasis Gilze-Rijen	44
5.11	Mer-beoordeling	45
6	Juridische regelgeving	49
6.1.	Inleiding	49
6.2.	Systematiek van de regels	49
6.3.	Beschrijving van de bestemmingen	50
7	Economische uitvoerbaarheid	52
8	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	53
8.1.	Wettelijk vooroverleg	53
8.2	Vaststelling	53

Bijlagen

1.	Archeologisch onderzoek
2.	Akoestisch onderzoek
3.	Bodemonderzoek
4.	Flora en fauna onderzoek
5.	Waterparagraaf en infiltratieonderzoek
6.	Parkeerberekeningen basisschool
7.	memo externe veiligheid
8.	Inspraaknota
9.	zienswijzenrapportage

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van het bestemmingsplan is de geplande herontwikkeling van de percelen Alphenseweg 65/67 en Raadhuisstraat 3 in Gilze.

Aan de Raadhuisstraat 3 staat het gebouw van de openbare basisschool De Wildschut (hierna OBS De Wildschut). Aangrenzend aan het schoolgebouw staan enkele bedrijfsgebouwen langs de Alphenseweg, die momenteel grotendeels leeg staan.

In het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs 2010-2020 is de renovatie van het schoolgebouw van OBS de Wildschut opgenomen. Uit onderzoek blijkt echter dat het bestaande schoolgebouw zoveel achterstallig onderhoud kent dat nieuwbouw de beste optie is. De gemeente heeft daarom gekozen voor vervangende nieuwbouw.

Voor de beide percelen samen is een nieuw bouwplan in ontwikkeling. In de plannen wordt een compactere school aan de Raadhuisstraat/ Heuvel gebouwd met daarachter een schoolplein. Deze nieuwbouw op de hoek van de Heuvel en Alphenseweg gaat deels op het huidige schoolterrein plaatsvinden en deels op het aangrenzende terrein van de grotendeels leegstaande bedrijfsverzamelgebouwen langs de Alphenseweg. Door deze nieuwe stedenbouwkundige invulling krijgt het gebied rondom de Heuvel en Alphenseweg een ruimtelijke opwaardering, die aansluit bij de recente herontwikkeling van de locatie Den Door. Het nieuwe schoolgebouw krijgt een omvang van 11 lokalen, in plaats van de huidige 13 lokalen. Daarnaast krijgt het gebouw tevens ruimte voor aan onderwijsgerelateerde functies, zoals kinderopvang.

Op het zuidelijke deel van het terrein komen maximaal 15 nieuwe grondgebonden woningen. Deze woningen staan aan de Alphenseweg en aan een nieuwe ontsluitingsweg, die een verbinding richting het Nonnenpad gaat vormen.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Woongebied Gilze'. Middels een nieuw bestemmingsplan wordt dit bouwplan juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

Voor het plangebied heeft de gemeente op 13 oktober 2015 een voorbereidingsbesluit genomen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Ligging

Het onderhavige plangebied is in het stedelijke gebied van Gilze gelegen. Binnen het stedelijke gebied van Gilze valt een onderscheid in drie onderdelen te maken. Ten eerste het dorpscentrum, ten tweede de daaromheen gelegen woongebieden en ten derde de monofunctionele bedrijventerreinen. Het plangebied Alphenseweg 65/67 en Raadhuisstraat 3 is gelegen aan de oostzijde van het dorpscentrum van Gilze.

Begrenzing

Het plangebied wordt omsloten door de Raadhuisstraat, de Heuvel en de Aalstraat in het noorden, de percelen van de bestaande woningen en voorzieningen aan de Alphenseweg in het oosten, het kantoorgebouw aan de Alphenseweg aan de zuidzijde en de aaneengebouwde woningen van het Cijnshof aan de westkant.

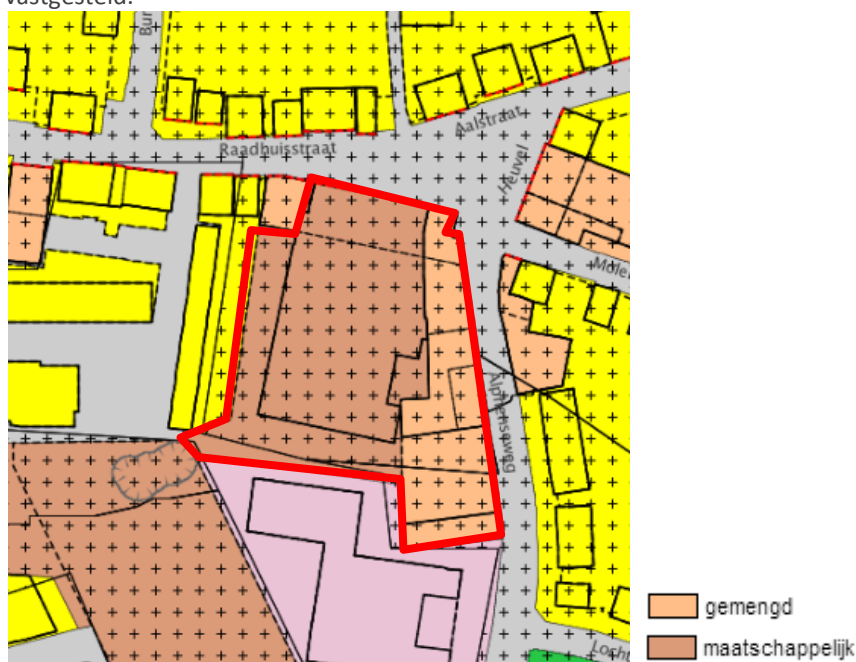
Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Gilze, sectie L, nrs. 313, 1272 en 3556 en heeft een oppervlakte van circa 6.700 m².



Afbeelding 1.1 Luchtfoto plangebied en omgeving

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Het plangebied valt onder de werking van het bestemmingsplan “Woongebied Gilze” van de gemeente Gilze en Rijen. De gemeenteraad heeft dit bestemmingsplan op 24 september 2012 vastgesteld.



Afbeelding 1.2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan

Aan de locatie zijn de bestemming “Maatschappelijk” met de functieaanduiding ‘onderwijs’ en de bestemming “Gemengd” (ten behoeve van het bedrijfsverzamelgebouw) toegekend.

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor een school, ter plaatse van de aanduiding 'onderwijs'. De verbeelding bevat maatvoeringen voor de maximale bouw- en goothoogte. Binnen deze bestemming mogen gebouwen ten dienste van deze bestemming uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.

De voor ‘Gemengd’ aangewezen gronden zijn bestemd voor kantoren, maatschappelijke dienstverlening, publiekverzorgend ambacht en dienstverlening. Daarnaast is binnen het geldende bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om binnen het bouwvlak van de bestemming ‘Gemengd’ woningen mogelijk te maken, wanneer de andere activiteiten ter plaatse zijn beëindigd. Op basis van de op de verbeelding opgenomen maatvoeringsaanduiding zijn bij gebruik van de wijzigingsbevoegdheid maximaal 12 woningen toegestaan. De wijzigingsbevoegdheid ligt over de bedrijfsgebouwen aan de oostzijde van het plangebied

1.4 Leeswijzer

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

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1 Historie en ruimtelijke structuur omgeving

Historie Gilze

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

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

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

De Heuvel is een frankische driehoek en waarschijnlijk het eerste plein in Gilze. Dergelijke driehoekige pleinen zijn een typisch Brabants fenomeen en zijn vaak nog als zodanig te herkennen in veel Brabantse steden en dorpen. Ze staan ook bekend als herdgangen (ook wel heuvel, plaatse of laar genoemd) en worden gekenmerkt door een centraal gelegen driehoekig plein waar deze wegen samenkamen en waar het vee werd verzameld bij een drinkpoel. Langs de wegen ontstond agrarische bebouwing.

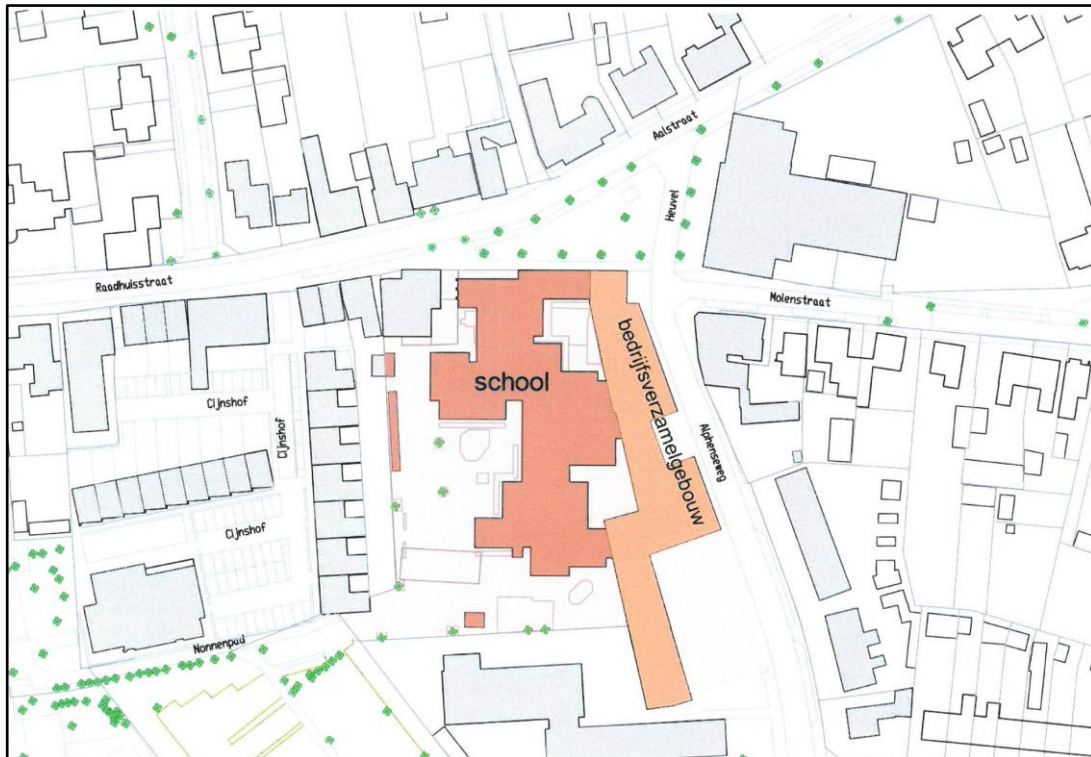
Ruimtelijke structuur omgeving

De Raadhuisstraat, die doorloopt in De Heuvel en Aalstraat is een van de bebouwingslinten, waarlangs het dorp is ontstaan. De bebouwing aan de bebouwingslint Raadhuisstraat/Heuvel/Aalstraat kenmerkt zich door een half open karakter, een organische opbouw en diepe kavels. Het lint is kleinschalig van opzet. De stedenbouwkundige structuur van het bebouwingslint wordt gekarakteriseerd door een licht gebogen straatverloop met daarlangs relatief gesloten gevelwanden, die zorgen voor een duidelijke begeleiding van de weg. Het straatprofiel is ingericht met een klinkerrijbaan aan weerszijden begeleid door een betontegel trottoir. Het veelal ontbreken van voortuinen in het centrum zorgt voor een stenig karakter in die straten welke karakteristiek is voor de kern. Dit geldt tevens voor de Alphenseweg. Kenmerkend voor het straatprofiel van de bebouwingslinten richting de Heuvel is dat deze richting Heuvel smaller worden.

Er is sprake van een gevarieerde bebouwingsopzet van het bebouwingslint en de Alphenseweg. De architectuur van de lintbebouwing wordt gekenmerkt door een bouwhoogte van overwegend 1 of 2 bouwlagen met kap. De dakvormen zijn veelal zadel- of mansardedaken met de noklijn evenwijdig aan de straat, afgewisseld met topgevels en samengestelde daken. Voornamelijk de vooroorlogse bebouwing wordt gekenmerkt door verticale gevelgeleding.

De school en de bedrijfsgebouwen liggen (gedeeltelijk) aan het karakteristieke plein de Heuvel. De Heuvel is een driehoekige pleinruimte, waar de linten Raadhuisstraat / Aalstraat, Alphenseweg en Molenstraat samenkomen. De openbare basisschool met naastgelegen op de hoek van de

Alphenseweg een woning vormt de zuidelijke pleinwand. Langs de noordzijde van de Heuvel staan vrijstaande en halfvrijstaande woningen, waarvan een aantal karakteristiek te noemen is. De nieuwbouw op de locatie Den Door vormt de oostelijke pleinwand.



Afbeelding 2.1 Bestaande situatie plangebied



Afbeelding 2.2 Huidige gebouw OBS de Wildschut gezien vanaf de Heuvel

2.2 Bestaande situatie

Aan de Raadhuisstraat 3 is de bestaande openbare basisschool De Wildschut gevestigd. De Wildschut is de openbare basisschool in Gilze en genoemd naar de straat waaraan de school in 1982 startte. De school is gestart in 1982 op initiatief van een groep ouders. In april 1999 verhuisde De Wildschut naar het pand Raadhuisstraat 3. Het bestaande schoolgebouw kent zoveel achterstallig onderhoud dat nieuwbouw de beste optie is.

Het schoolgebouw heeft een introvert karakter, waarbij de lokalen voornamelijk zijn georiënteerd op de speelplaats. Het gebouw bestaat uit één bouwlaag, waarbij op diverse plaatsen dakopbouwen en lichtstraten aanwezig zijn. Aansluitend op het schoolgebouw staat aan de westzijde het pand Raadhuisstraat 5. Dit pand bestaat uit 3 bouwlagen. In dit pand zit op de begane grond de naschoolse opvang. Op de bovenverdiepingen zijn appartementen. Dit pand sluit aan op de lintbebouwing langs de Raadhuisstraat, die bestaat uit individuele gebouwen van twee lagen met een kap, direct aan de straat.

Aan de achterzijde grenst het schoolterrein aan de westzijde aan het woongebied Cijnshof. Een rij patio-woningen staat langs de rand van het schoolterrein. Aan de zuidzijde grenst het schoolterrein aan het gebouw van de voormalige huishoudschool, waar een architectenbureau is gevestigd.

Aan de Alpheneweg 65/67 staan enkele bedrijfsgebouwen die worden gebruikt als bedrijfsverzamelgebouw. Momenteel staan de bedrijfsgebouwen grotendeels leeg. Het complex bestaat uit een aantal verschillende gebouwen. Op de hoek van de Heuvel en de Alpheneweg staat een gebouw van twee lagen met een kap. Aansluitend op dit gebouw staan langs de Alpheneweg een gebouw van twee lagen met een plat dak en een gebouw van twee lagen met een kap. Deze gebouwen staan direct aan de straat. Op het zuidelijke deel van het terrein is een open verhard terrein aanwezig met langs de binnenranden lage bebouwing en overkappingen van één laag met een plat dak.



Afbeelding 2.3 Huidige bebouwing langs de Alpheneweg

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

Achtergrond nieuwbouw school

Het college van B&W heeft de ambitie uitgesproken om alle scholen in de gemeente Gilze en Rijen binnen een periode van 10 jaar aan te passen aan de toekomstige eisen van modern onderwijs. Om deze ambitie waar te maken is een plan opgesteld wat inzicht geeft in het realiseren van deze ambitie. Het resultaat is het operationeel Integraal Huisvestingsplan (IHP) voor alle scholen in de gemeente Gilze en Rijen.

Per school is een inventarisatie gemaakt en zijn gesprekken gevoerd met de schooldirecteur en het schoolbestuur. In de loop van de uitvoering van het IHP is voor OBS De Wildschut de conclusie getrokken dat de school nieuwbouw krijgt op de huidige locatie. De nieuwbouw is nodig omdat uit (bouwkundig) onderzoek uit 2012 blijkt dat het huidige gebouw in slechte staat is en omdat de leerlingprognose aangeeft dat in de toekomst met minder klaslokalen kan worden gewerkt. Vaststelling van voorliggend bestemmingsplan is urgent omdat op korte termijn nieuwbouw noodzakelijk is.

De basisschool van de toekomst is meer dan een plek waar alleen educatie wordt aangeboden en het gaat om meer dan alleen het plannen en uitvoeren van onderwijs binnen groepsruimten. Denkbeelden van het Platform Onderwijs 2032 spelen onmiskenbaar een rol. Onderwijs van de toekomst is een totaal product dat aan kinderen de mogelijkheid biedt veelzijdig en hoogstaand zichzelf te ontwikkelen. Meervoudige intelligentie is daarbij het thema. OBS De Wildschut ontwikkelt naar een centrum dat haar deuren opent van 7 tot 19 uur. Het fysieke eindresultaat van het project is de realisatie van nieuwbouw voor OBS De Wildschut met ruimte voor de buitenschoolse opvang voor de bovenbouw.

De keuze voor vervangende nieuwbouw op de huidige locatie is gemaakt omdat de school zich al op deze goed bereikbare centrumlocatie bevindt. Met de samenvoeging van de twee (huidige) percelen wordt daarnaast een bedrijf(slocatie) uit de kern verwijderd en wordt het stedenbouwkundig aanzien van de van de gehele locatie sterk verbeterd.

Stedenbouwkundig plan

Voor het plangebied zijn een aantal belangrijke ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld. Op basis van deze voorwaarden zijn diverse ontwerpen uitgewerkt. De uitgangspunten zijn:

- het gebouw moet gelegen zijn aan de Heuvel;
- het gebouw bestaat uit minimaal 2 bouwlagen, de maximale bouwhoogte bedraagt 13 meter voor het gedeelte aan de Heuvel en 9 meter voor de rest van het perceel;
- het gebouw moet voorzien zijn van minimaal 1 entree aan de zijde van de Heuvel;
- het scheiden van verkeersstromen is zeer gewenst. In de ontwerpfase moet rekening gehouden worden met lang parkeren, kort parkeren en Kiss&ride;
- De pleinwand moet passen bij de omgeving;
- Verbinding van het Nonnenpad met de Alphenseweg;
- Verbreding van de Alphenseweg;
- Woningen worden aangesloten bij de omgeving;
- Woningen worden uitgevoerd als grondgebonden woningen;
- Qua type en aantal woningen worden aangesloten bij de woningbehoefte en –visie.

Op basis van de randvoorwaarden zijn diverse ontwerpen opgesteld. Een definitief ontwerp wordt pas na vaststelling van het bestemmingsplan opgesteld, waarna ook de keuze voor een architect wordt gemaakt. De hiervoor genoemde randvoorwaarden en het dan vastgestelde bestemmingsplan vormen de uitgangspunten waarmee definitieve keuzes voor het ontwerp worden gemaakt.

Nieuwbouw school

Centraal in het stedenbouwkundig plan staat een beeldbepalend nieuw schoolgebouw dat de pleinwand aan de zuidzijde van de Heuvel gaat vormen. De zuidzijde van de Heuvel wordt in de huidige situatie gevormd door de basisschool en bedrijven. Het nieuwe schoolgebouw krijgt een oriëntatie langs de Alphenseweg, die verbreed wordt ter verbetering van de verkeersdoorstroming richting de Heuvel en de verkeersafwikkeling rondom school. Hier past de bestaande bedrijfsbebouwing niet in deze herontwikkeling. Voor het schoolgebouw wordt uitgegaan van circa 1.400 m² bruto vloeroppervlak verdeeld over 2 bouwlagen. Dit resulteert in een bouwblok van circa 700 m². Het huidige gebouw heeft een bruto vloeroppervlak van 1.655 m². Het schoolplein heeft in de huidige situatie een oppervlakte van 2.500 m². Volgens de verordening heeft De Wildschut recht op een schoolplein van minimaal 600 m² netto. Bij de planvoorbereiding voor de nieuwbouw van De Wildschut wordt uitgegaan van een schoolplein van minimaal 2.000 m². Deze maat wordt binnen de gemeente Gilze en Rijen bij alle scholen toegepast. Dat het plein groter wordt dan minimaal noodzakelijk is, heeft als oorzaak dat het gehele speelterrein een openbaar karakter krijgt. De gebruikers bestaan daardoor niet uitsluitend uit leerlingen van De Wildschut. De oppervlakte van het speelterrein is hiermee iets kleiner dan het huidige speelterrein.

Het nieuwe schoolgebouw krijgt een omvang van 11 lokalen. De leerlingprognose leert dat in de toekomst minder leerlingen onderwijs krijgen op De Wildschut. Op basis van deze leerlingprognose is met normbedragen onderwijshuisvesting berekend hoeveel vierkante meter ruimte noodzakelijk is voor lesruimte. Deze ruimte is vervolgens vertaald naar de wijze van onderwijs die De Wildschut gaat bieden. Hieruit blijkt dat in totaal 11 (vanaf 2020 structureel) lokalen noodzakelijk zijn. Daarnaast is ruimte nodig voor aan onderwijs gerelateerde andere functies, zoals kinderopvang.

Het nieuwe schoolgebouw wordt georiënteerd op De Heuvel, waarbij wordt gebouwd in de gevellijn van de Heuvel. Dit is gelijk met de huidige gevellijn. Het schoolgebouw bestaat uit maximaal 2 bouwlagen met eventueel een kap. Voor de bouwhoogte is aangesloten bij de naastgelegen nieuwbouw op de locatie Den Door. De maximale goothoogte bedraagt 9 meter en de maximale bouwhoogte 13 meter voor het gedeelte aan de Heuvel. De rest van het perceel mag maximaal 9 meter hoog worden bebouwd voor de basisschool. Voorliggend bestemmingsplan legt de kaders vast waarmee de architect en stedenbouwkundige de definitieve vorm van het pand gaan bepalen.

Realisatie woningen

Aan de zuidzijde van het plangebied is ruimte voor woningbouw. Er kunnen maximaal 15 grondgebonden woningen van twee lagen met een kap gebouwd worden. Deze 15 woningen worden op een andere locatie voorzien dan waar het vigerende bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid voor 12 woningen heeft. Op basis van financiële uitvoerbaarheid, volkshuisvestelijk belang, functie en inrichting van het gehele gebied is gekozen voor de mogelijkheid om 15 grondgebonden woningen op te nemen. De nadere verkaveling en uitwerking vindt plaats na vaststelling van voorliggend bestemmingsplan. Om deze reden wordt dit in samenwerking met architect en stedenbouwkundige gedaan. In dit bestemmingsplan is daarom de flexibele bestemming Woongebied opgenomen, waarin de nadere positionering van de woningen en de ontsluiting nog nader te bepalen is. Wel zijn regels opgenomen voor de maximale hoogten en oppervlakten voor de verschillende woningtypen. Ook de bouwgrens langs de Alphenseweg is vastgelegd.

Een deel van de woningen wordt langs de Alphenseweg gesitueerd, de rest van de woningen wordt langs de nieuwe ontsluitingsweg gerealiseerd.

Ontsluiting

In de plannen wordt aangesloten bij de bestaande ontsluiting op de Raadhuisstraat, de Heuvel en de Alphenseweg. Daarnaast is een nieuwe ontsluitingsweg voorzien die een verbinding met het Nonnenpad maakt, aan de oostzijde van het plangebied. Aan deze ontsluitingsweg worden de parkeerplaatsen voor de woningen en aanvullende parkeerplaatsen voor de school gemaakt. De ontsluitingsweg is opgenomen in de in 2005 vastgestelde Ruimtelijke visie omgeving Raadhuisstraat. Hierin is ook opgenomen dat de Alphenseweg wordt verbreed waardoor de verkeersdoorstroming richting Heuvel en de verkeersafvloeiing rondom de school verbeteren. In afstemming met de

definitieve positionering van de grondgebonden woningen wordt de nieuwe ontsluitingsweg vanaf het Nonnenpad aangesloten op de Alphenseweg.

Ontwikkeling

Het plan wordt gefaseerd ontwikkeld. In de eerste fase vindt de bouw van de school plaats, op het noordelijke deel van het plangebied. Pas nadat het schoolgebouw gereed is, worden in de tweede fase de woningen gerealiseerd op het zuidelijke deel. Deze opsplitsing is gemaakt omdat de nieuwbouw voor de school op korte termijn noodzakelijk is en met een gefaseerde oplevering kan worden aangesloten bij de opening van de school na de kerstvakantie.

Centrumvisie

In 2012 heeft de gemeente Gilze en Rijen een centrumvisie Gilze opgesteld. Deze centrumvisie wordt ingezet als beleidsdocument om te toetsen welke centrumontwikkelingen wenselijk zijn en welke niet. Door een centrumvisie worden de diverse functies binnen de centrumgebieden, de bebouwingen en de openbare ruimte beter op elkaar afgestemd. Het plein de Heuvel, direct ten noorden van het plangebied, wordt in de centrumvisie genoemd. De gemeente Gilze en Rijen schrijft in de centrumvisie Gilze dat voor de Heuvel de huidige diversiteit aan functies aan het plein moet worden behouden en waar nodig versterkt om zo de leefbaarheid en de verblijfskwaliteit van het plein voor de toekomst te blijven garanderen. Doordat de voorgevel van de nieuwbouw van de basisschool de begrenzing van de Heuvel vormt worden de uitgangspunten voor het plein meegenomen in het ontwerp voor de basisschool. Concretisering van de centrumvisie vindt plaats in het bestemmingsplan.

Vertaling in het bestemmingsplan

Er is dus sprake van een integrale ontwikkeling van het plangebied. Sloop en nieuwbouw worden beoogd om onder meer een nieuwe basisschool met maatschappelijke voorzieningen en grondgebonden woningen in combinatie met de aanleg van een nieuwe ontsluitingsweg te realiseren. Aan de gemaakte planologische keuzes in dit bestemmingsplan liggen ruimtelijk relevante argumenten ten grondslag, namelijk de wens om de stedenbouwkundige structuur zodanig te wijzigen dat de zuidelijke pleinwand van de Heuvel wordt vernieuwd, het zicht op de begane grond richting de Raadhuisstraat wordt verbeterd, en daarmee een verkeersveiligere situatie ontstaat. Door een wijziging van de zichtlijnen en aanpassing van de bouwmassa wordt een kwaliteitsslag gemaakt op het gebied van bouwmassa, massa-opbouw, gevelkarakteristiek en beeldkwaliteit, alles ten behoeve van de eenheid van alle pleinwanden van de Heuvel. Daarnaast wordt het Nonnenpad doorgetrokken richting de Alphenseweg conform de door de Raad vastgestelde Ruimtelijke visie omgeving Raadhuisstraat uit 2005, en wordt de Alphenseweg verbreed waardoor de verkeersdoorstroming richting Heuvel en de verkeersafvloeiing rondom de school verbeteren. De bestaande bebouwing past niet bij de gewenste herontwikkeling. Deze uitgangspunten zijn vertaald naar de regels en verbeelding van dit bestemmingsplan.

Parkeren en ontsluiting

Schoolgebouw

In de huidige situatie beschikt OBS de Wildschut niet over een eigen parkeergelegenheid. Voor het parkeren van het personeel en het halen/brengen van de kinderen maakt men gebruik van de openbare parkeerplaatsen langs de Raadhuisstraat/Heuvel en aan het Cijnshof.

In de nieuwe situatie krijgt het schoolgebouw een kleinere omvang, namelijk 11 lokalen in plaats van de huidige 13 lokalen. De verkeer- en parkeersituatie voor de omgeving verbetert hierdoor. Parkeren blijft echter een aandachtspunt. Door de nieuwbouw is het mogelijk hierop vooraf te kunnen inspelen zodat parkeren op een later moment geen problemen veroorzaakt. In hoofdstuk 5 is de parkeerbalans uitgebreid uitgewerkt, waarbij is uitgegaan van lang parkeren, kort parkeren en kiss & ride.

Alphenseweg

De gemeente Gilze en Rijen heeft plannen om de Alphenseweg aan te passen. Ter hoogte van het plangebied is de straat vrij smal. De wens is om de Alphenseweg op deze plaats breder te maken en van een herinrichting te voorzien. In dit bestemmingsplan is daarom een extra strook met de

bestemming Verkeer opgenomen, waardoor er voldoende ruimte beschikbaar komt voor een herinrichting. Het opnieuw bebouwen van het terrein is een mooie kans om de ontbrekende groenstructuur ter plaatse langs de Alphenseweg aan te leggen.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

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

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

Beoordeling

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

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

Beoordeling

Het Barro bevat geen voor het plangebied relevante bepalingen.

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

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

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

Het begrip ‘stedelijke ontwikkeling’ is in artikel 1.1.1, lid 1, sub i van de Bro gedefinieerd als: ‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’.

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

School

Het bestemmingsplan maakt de nieuwbouw van een schoolgebouw mogelijk ter vervanging van het huidige schoolgebouw met 13 lokalen. Het nieuwe schoolgebouw krijgt vier lokalen minder dan de huidige situatie, waarmee het totaal op 11 lokalen komt. Er is geen sprake van toename van ruimtebeslag of intensivering van gebruik. De vervangende nieuwbouw van de school kwalificeert derhalve niet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling, als gevolg daarvan hoeven de treden van de ladder voor de school niet te worden doorlopen. Uiteraard laat dat onverlet dat in het kader van onderhavig bestemmingsplan wordt onderbouwd dat de vervangende nieuwbouw van de school in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Trede 1 actuele regionale behoefte

Woningen

De eerste trede van de ladder is de beoordeling of de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Over- en ondercapaciteit moeten zo veel mogelijk worden voorkomen door regionaal af te stemmen bij de invulling van een kwantitatieve of kwalitatieve behoefte. Of die behoefte actueel is, wordt onder meer bepaald aan de hand van de vraag of elders in de regio al een stedelijke ontwikkeling is gepland of plaatsvindt die in die behoefte kan voorzien. Bij de afweging van de behoefte tegen het bestaande aanbod, moet ook rekening worden gehouden met het voorkomen van leegstand. Voor wonen zal vanuit praktisch oogpunt aangesloten moeten worden bij bestaande woningmarktgebieden, die vaak bepaald zijn op basis van woon-werkrelaties.

Bij de kwantitatieve beoordeling staan de aantallen woningen centraal. Voor de kwalitatieve benadering wordt zoveel als mogelijk gekeken naar de actuele marktvraag naar type woningen en financieringsklasse.

-
Naast de basisschool kunnen maximaal 15 woningen in het plangebied gebouwd worden. Het huidige bestemmingsplan bevat een wijzigingsbevoegdheid om de bestemming 'Gemengd' te wijzigen naar de bestemming 'Wonen', waardoor 12 woningen kunnen worden gebouwd. De wijzigingsbevoegdheid geldt voor de gronden van de bedrijfsgebouwen. De wijzigingsbevoegdheid is onbenut gebleven, daarom is de woningbouwontwikkeling van 15 woningen getoetst aan het gemeentelijk en regionaal woningbouwbeleid in het kader van de motivering van de actuele regionale behoefte.

Om in te kunnen spelen op de ontwikkelingen vanuit de uitwerking Stedelijke Regio Breda-Tilburg en om verder sturing te kunnen geven aan de uitvoering van de StructuurvisiePlus en het daaraan gekoppelde woningbouwprogramma van circa 90 tot 100 woningen per jaar, is het belangrijk dat geschikte locaties in de gemeente Gilze en Rijen in ontwikkeling worden genomen. In de regio Hart van Brabant waar de gemeente Gilze en Rijen onderdeel uitmaakt, zijn afspraken gemaakt door de werkgroep Wonen over de onderlinge concurrentie van de regiogemeenten. Voor Gilze en Rijen is afgesproken dat op basis van kwalitatieve behoefte voor de komende 10 jaar (2016 tot 2025) in totaal 1059 woningen kunnen worden toegevoegd aan de woningvoorraad. Woningen die worden gerealiseerd in verband met Ruimte voor Ruimte vallen buiten de regionale woningbouwafspraken. Tot het jaar 2021 zijn binnen Gilze en Rijen 647 woningen ingepland in de vorm van actuele plancapaciteit en in voorbereiding zijnde plannen, waarvan 384 woningen gereserveerd voor de kern Gilze.

Binnen het volkshuisvestingsbeleid wordt gestuurd op een accentverschuiving van duur koop naar bereikbaar/goedkoop. Geconcludeerd is dat het aantal betaalbare/middeldure koopwoningen ongeveer 4% achter blijft bij de vraag vanuit de markt. De 12 woningen van de wijzigingsbevoegdheid zijn reeds gereserveerd en meegenomen in de periodieke voortgangsrapportage woningbouwontwikkeling.

Voor de periode mei 2016 t/m 2020 staan in de kern Gilze 384 woningen gepland. Het is echter de vraag of al deze 384 woningen binnen de periode tot 2021 gerealiseerd gaan worden. Bij diverse woningbouwprojecten is sprake van vertraging in de planontwikkeling. Hieronder is weergegeven welke projecten vertraging hebben en om hoeveel woningen deze vertraging gaat.

- Wonen aan de Warande, 7 woningen;
- Bolberg individueel, 12 woningen;
- Gronden Gilze Zuidwest, 60 woningen;
- Centrumplan Gilze, centrumdeel, 75 woningen (waarvan 42 appartementen);

Van circa 154 geplande woningen in Gilze staat derhalve nog niet vast of deze voor 2021 gerealiseerd kunnen worden. Het plan Wendel Zuid (52 woningen) staat pas voor de periode 2021-2025 op de planning.

Dit betekent dat er voldoende ruimte aanwezig is in het woningbouwprogramma voor de realisatie van 15 woningen.

Uit de marktconsultatie over het Centrumplan Gilze (centrumdeel) is daarnaast gebleken dat er weinig markt is voor appartementen. Bij de verdere ontwikkeling van het Centrumplan Gilze (centrumdeel) wordt daarom het aantal appartementen verminderd. Logischerwijs is het vanwege de marktsituatie ook voor de planlocatie van voorliggend bestemmingsplan niet aan te raden appartementen te realiseren. In de opzet van voorliggend bestemmingsplan wordt beoogd 15 grondgebonden woningen in de categorieën goedkoop en betaalbaar mogelijk te maken. Dit past goed in de kwalitatieve uitgangspunten van het woningbouwprogramma.

Conclusie trede 1 regionale behoefte

Op basis van bovenstaande onderbouwing kan worden gesteld dat de ontwikkeling van 15 grondgebonden woningen passend is binnen de actuele regionale behoefte.

Trede 2 realiseren behoefte binnen bestaand stedelijk gebied, door herstructurering, transformatie of anderszins.

De vervangende nieuwbouw van de school en de ontwikkeling van de 15 grondgebonden woningen vinden plaats binnen het bestaand stedelijk gebied van Gilze. Hierbij is sprake van herstructurering van de bestaande bebouwing in het gebied.

Conclusie trede 2

De ontwikkeling vindt plaats binnen het bestaand stedelijk gebied, waarbij sprake is van herstructurering van de bestaande bebouwing.

Trede 3 multimodaal ontsloten

Uit de toetsing van de ladder voor duurzame verstedelijking blijkt dat aan trede 2 voldaan is. Een nadere toetsing aan trede 3 is daarmee niet meer noodzakelijk.

Conclusie

Uit het doorlopen van de treden van de ladder voor duurzame verstedelijking volgt dat de planontwikkeling (uit oogpunt van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en ter voorkoming van ongewenste leegstand) overeenstemt met een goede ruimtelijke ordening.

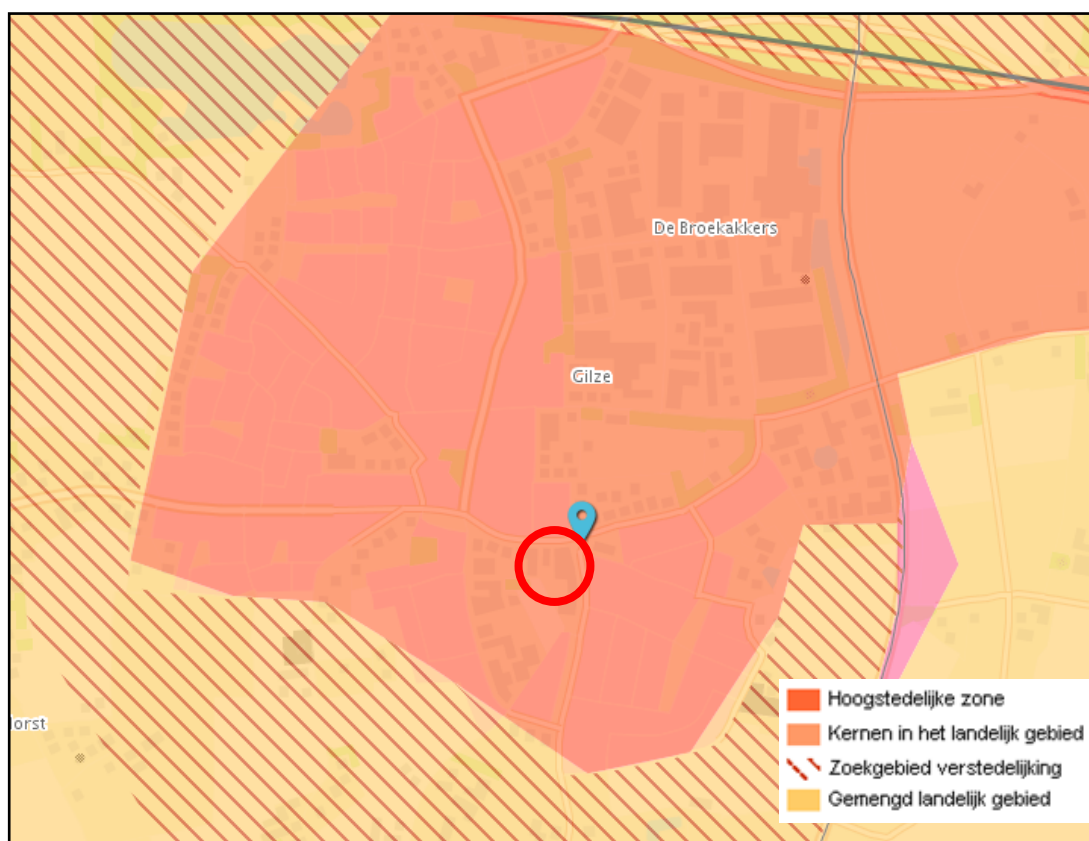
4.2 Provinciaal en regionaal beleid

Structuurvisie Noord-Brabant

Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie in werking getreden. De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid. De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie af komen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant. De ruimtelijke keuzes geven hier op provinciaal niveau invulling aan.

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

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



Afbeelding 4.1. Uitsnede Structuurvisie Noord-Brabant (2014), het plangebied ligt binnen het bestaande stedelijk concentratiegebied.

Beoordeling

In de SVRO is het plangebied aangeduid als 'Stedelijk concentratiegebied' binnen de 'kernen in landelijk gebied'. In het bestaand stedelijk gebied is stedelijke ontwikkeling mogelijk. Het beter benutten van het bestaand stedelijk gebied door inbreiding, herstructurering en intensief en

meervoudig ruimtegebruik is een belangrijk uitgangspunt. Het stedelijk concentratiegebied vangt per saldo het migratieoverschot op van de provincie Noord-Brabant. Regionale afstemming vindt plaats in de regionale agenda's voor wonen. Zorgvuldig ruimtegebruik en de toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking zijn voorwaarden bij het maken van regionale afspraken. Met de realisatie van de nieuwe functies binnen het plangebied wordt invulling gegeven aan het Huisvestingsplan Onderwijs en de woningbehoefte voor Gilze. Het woningbouwprogramma is opgenomen in de gemeentelijke Woonvisie 2011-2021 en de Voortgangsrapportage woningbouw. De transformatie van het plangebied past binnen de beleidsuitgangspunten die gelden voor gebieden die in de Structuurvisie ruimtelijke ordening zijn aangewezen als 'stedelijk concentratiegebied'.

Verordening ruimte Noord-Brabant

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

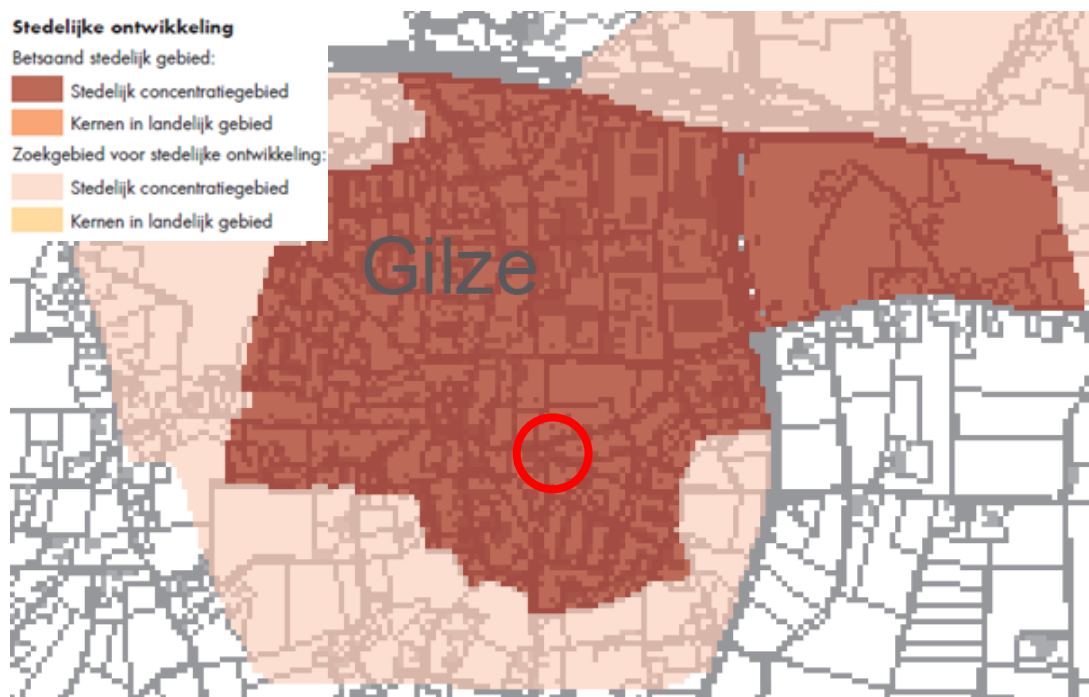
Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn:

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

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

Beoordeling

De planlocatie is, zoals in onderstaande kaart weergegeven, gelegen binnen het bestaande stedelijk concentratiegebied.



Afbeelding 4.2. Uitsnede Verordening Ruimte

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

Binnen het plangebied vindt een stedelijke herontwikkeling/transformatie plaats. De ontwikkeling van het plangebied vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied en past binnen de voorwaarden zoals gesteld in de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant. De ontwikkeling is opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma. Het woningbouwprogramma van de locatie behoort daarmee tot de harde gemeentelijke plancapaciteit en is gebaseerd op de lokale behoefte. Hiermee wordt aangesloten bij artikel 3.1 'Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit' uit de Verordening. Dit artikel gaat ervan uit dat bij een stedelijke ontwikkeling toepassing wordt gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking). De toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in paragraaf 4.1 van deze toelichting.

4.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Plus Gilze en Rijen

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

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

dit inbreiden 'op maat' dient plaats te vinden, om zodoende het dorpse groene karakter en het bijbehorende woon- en leefklimaat te behouden.

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

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

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

Beoordeling

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

Wonen

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

Het plan voorziet in nieuwe woningen voor onder andere starters. Het voorgestelde woonprogramma past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Door de ontwikkeling wordt een nog langdurigere leegstand van de bedrijfsgebouwen voorkomen. Door het doorbreken van de leegstand draagt de ontwikkeling bij aan het verbeteren van de leefbaarheid en daarmee aan de ambitie om de positie als woongemeente te versterken.

Onderwijs

Het beleid van de gemeente richt zich de komende 15 jaar op het in stand houden van de bestaande (primaire) onderwijsvoorzieningen in de vierkernen. Bij nieuwbouw van onderwijsvoorzieningen staat het concept van de Brede School centraal. Binnen dit concept verknopen functies op gebied van onderwijs, sport en jeugdzorg met elkaar.

Voorliggend plan is passend binnen het beleid.

Structuurvisie stedelijk gebied

De gemeente Gilze en Rijen heeft de Structuurvisie stedelijk gebied in de raad van 21 december 2015 vastgesteld.

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

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

De rol van de structuurvisie is veelzijdig:

- de structuurvisie concretiseert de toekomstvisie en het ambitiedocument, voor het ruimtelijke domein. De structuurvisie draagt daardoor bij aan het vormgeven van onze lokale en regionale ambities;
- met de structuurvisie laten we zien hoe we aansluiten bij de lokale en regionale kracht en hoe we ons onderscheiden. Zo kan de gemeente de structuurvisie strategisch inzetten tijdens overleg met bovengemeentelijke partners;
- de structuurvisie zorgt vanuit de integraliteit ook voor overzicht. Het is het instrument bij uitstek om dwarsverbanden te leggen tussen de verschillende lokale en regionale beleidsvelden;
- ook geeft de structuurvisie de mogelijkheid om projecten voor de komende jaren te prioriteren.

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

1. Nieuwe Noodzakelijkheid:

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

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

2. Sterke schakels:

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

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

3. Levendige centra:

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

- Herkenbare en levendige dorpsharten
- Goed functionerende winkelconcentratiegebieden

4. Karakteristieke bedrijvigheid:

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

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

Beleidsuitgangspunten Gilze

Voor Gilze bevat de structuurvisie stedelijk gebied het volgende relevante beleid voor de planlocatie:

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

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

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

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

We nemen de kwaliteiten en historische structuur van Gilze als onderlegger voor toekomstige ontwikkelingen, maar voegen ook nieuwe kwaliteiten toe.

Demografie en wonen

Beleidsuitgangspunten:

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

Structuurplan Gilze

De gemeente Gilze en Rijen heeft begin 2006 de structuurplannen Gilze en Rijen opgesteld. In de structuurplannen wordt de visie verwoord voor toekomstige ontwikkelingen binnen het grondgebied in de gemeente.

Beoordeling

De locatie is gelegen aan het plein 'de Heuvel'. Identiteitsdragers van dit plein zijn de nieuwe school en zorg. Tevens is het gebied indicatief aangewezen als woningbouwontwikkelingslocatie.



Afbeelding 4.3: woningbouwontwikkelingen

Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende plan passend is binnen het beleid.

Woonvisie 2011 - 2021

De huidige ontwikkelingen maken dat de woningmarkt geruime tijd verder zal moeten zonder grote waardeinstijgingen en daarmee vervalt een belangrijke aanjager van de koopwoningenmarkt. De

koopwoningmarkt verschuift steeds meer van een aanbod- naar een vragersmarkt. De rol van de woonconsument wordt sterker.

Het woningbouwprogramma moet dan ook zoveel mogelijk tegemoet komen aan de effectieve vraag. Verder is het gedoseerd brengen van nieuwbouwwoningen op de markt van belang. Bij een overaanbod aan plannen houden deze elkaar gevangen.

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

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

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

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

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

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

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

Toekomstvisie Gilze en Rijen 2025

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

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

verbindingen leggen met inwoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties en met de ons omringende gemeenten.

Voor 2025 hebben we ambities voor onze gemeente:

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

Woningbouw

Gilze en Rijen is een aantrekkelijke woongemeente in het groen tussen twee steden. Dat willen we versterken en in regionaal verband uitdragen. Met het oog op het vitaal houden van de kernen zet de gemeente in op het realiseren van extra groei door het aantrekken van nieuwe inwoners. Dit is gekoppeld aan toename van de werkgelegenheid. We willen zo veel mogelijk mensen die binnen onze gemeenten hun brood verdienen ook maatschappelijk aan onze gemeente binden. We willen inspelen op een behoefte van veel mensen om dicht bij hun werk te wonen. Daarom moet het woningaanbod gevarieerd zijn: van betaalbare woningen en appartementen voor jonge gezinnen en ouderen tot exclusieve woonvormen.

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

Welstandsnota Gilze Rijen

Het welstandstoezicht is bedoeld om, in alle openheid, een bijdrage te leveren aan de schoonheid en de aantrekkelijkheid van de gemeente Gilze en Rijen. De gevels van gebouwen en andere bouwwerken vormen samen de dagelijkse leefomgeving. Dat betekent dat de verschijningsvorm van een bouwwerk geen zaak is van de eigenaar van het bouwwerk alleen; elke voorbijganger wordt ermee geconfronteerd, of hij nu wil of niet. Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving verhoogt bovendien de waarde van het onroerend goed en versterkt het vestigingsklimaat.

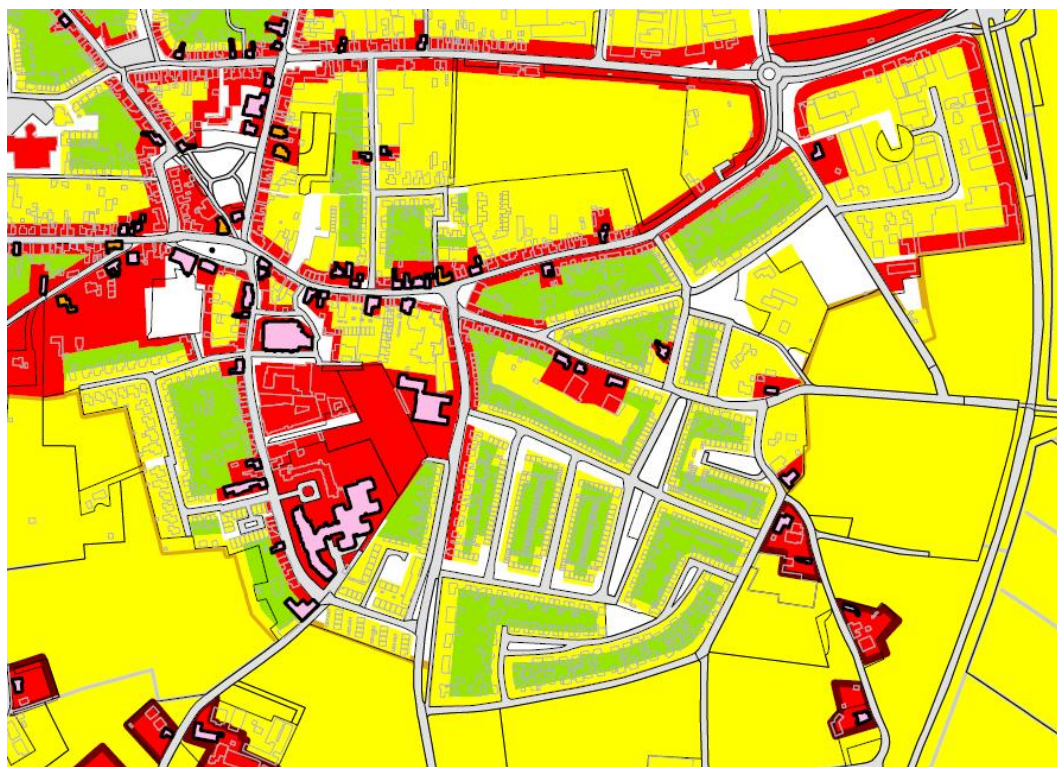
Het gemeentelijk welstandsbeleid bevat de welstandsaspecten en de criteria waaraan bouwplannen in die gemeente worden getoetst. Het gaat daarbij om algemene welstandscriteria, gebiedsgerichte welstandscriteria, welstandscriteria voor specifieke objecten en welstandscriteria voor veel voorkomende kleine bouwwerken.

De algemene welstandscriteria richten zich op:

- De relatie tussen vorm, gebruik en constructie;
- De relatie tussen bouwwerk en omgeving;
- De betekenissen van vormen in de sociaal-culturele context;
- Het evenwicht tussen helderheid en complexiteit;
- Schaal en maatverhoudingen;
- Materiaal, textuur, kleur en licht.

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

gebieden geldt de Welstandsnota Gilze en Rijen niet meer, met uitzondering van de excessenregeling.



Afbeelding 4.4. Uitsnede Tekening Welstandstoezicht

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

Kleinschalige dorpslinten in Rijen en Gilze

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

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

Waardebepaling, gewenste ontwikkeling en beleid

De kleinschalige dorpslinten vormen de organisch gegroeide historische routes waaraan de dorpen zijn ontstaan. De lintbebouwing bestaat voornamelijk uit een vermenging van historische woon- en

bedrijfsbebouwing, nieuwbouw en aan- en uitbouwen, waarin cultuurhistorisch waardevolle bebouwingselementen zeer belangrijk zijn voor de uitstraling van de kleinschalige dorpslinten. De ruimtelijke karakteristiek wordt gekenmerkt door een open straatprofiel begeleid door relatief gesloten gevelwanden. Deze zijn opgebouwd uit vrijstaande en aaneengebouwde kleinschalige lintbebouwing, verspringend ten opzichte van de voorgevelrooilijn al dan niet voorzien van een voortuin. Gevelwanden vertonen een variatie voor wat betreft bouw- en goothoogte, kapvorm en – richting, bouwstijl en gevelopbouw. De gevoeligheden binnen de kleinschalige dorpslinten liggen in vervangende nieuwbouw en toevoegingen aan de bebouwing die het gevelbeeld verstoren. Het welstandsbeleid is erop gericht te zorgen voor een zorgvuldige inpassing van nieuwe bebouwingselementen passen binnen de bestaande omgeving.

Welstandscriteria

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

Situering (kleinschalige dorpslinten in Rijen en Gilze)

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

Massa en vorm

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

Gevelkarakteristiek

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

Kleur en materiaal

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

Beleidsplan Archeologie

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

Beleidskaart

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

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

Het gemeentelijk archeologiebeleid bestaat uit:

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

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

GVVP 2009-2015

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

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

Groenstructuurplan 2011

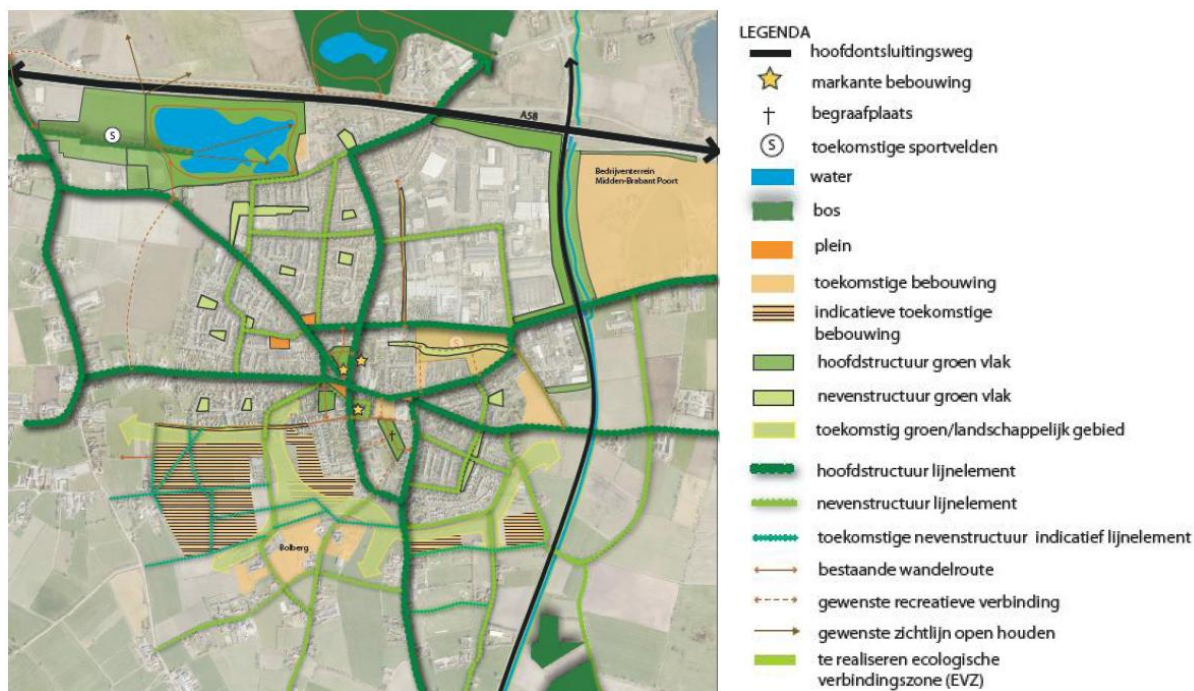
De gemeente Gilze en Rijen staat bekend als een open en groene gemeente tussen de steden Tilburg en Breda. Op de eerste plaats bepaalt het aantrekkelijke buitengebied bestaande uit bosgebieden en open (broek)ontginningen met beekdalen het groene karakter. Ten tweede draagt het groen in en direct grenzend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

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

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

De doelstelling van dit groenstructuurplan is:

Het beschrijven van de lange termijn visie van de gemeente Gilze en Rijen ten aanzien van de inrichting van het openbaar groen om een waardevolle, karakteristieke, gebruiksvriendelijke en duurzame groenstructuur te behouden, ontwikkelen en versterken binnen de bebouwde kommen. In het onderdeel visie van dit groenstructuurplan is deze doelstelling nader uitgewerkt.



4.5. Uitsnede groenstructuurkaart

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

De eikenbomenstructuur langs de Alphenseweg neemt geleidelijk in omvang af naarmate de structuur verder in de kern doordringt. De Alphenseweg is een goed voorbeeld van de wijze waarop een boomstructuur de kern met het buitengebied kan verbinden. De structuur van eiken vanuit het buitengebied zet zich door tot voorbij de Groenvoort. De bomenstructuur aan de Alphenseweg ontbreekt nog gedeeltelijk. Het doel uit het Groenstructuurplan is het vergroten van de continuïteit en benadrukken van de historische weg door het aanvullen van de ontbrekende boomstructuur in combinatie met wegrenovatie van de eenzijdige bomenlaan doorzetten in plantenvakken met blokhagen.

Langs de Raadhuisstraat ontbreekt mede door het smalle profiel een herkenbare boomstructuur. Het is gewenst de structuur van eiken richting de Heuvel enkelzijdig aan te vullen om zo langs de gehele straat een zelfde structuur te realiseren en de twee oude pleinen Bosschop de Vetplein en de Heuvel met elkaar te verbinden. Dit kan door het plaatsen van enkele solitaire bomen, een boomgroep of leilindes.

Duurzaam bouwen

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

De doelstelling van de Duurzaam Beeldkwaliteitgids is dan ook:

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

Uitgangspunten om de doelstelling te bewerkstelligen zijn:

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

VGRP gemeente Gilze en Rijen

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

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

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

Zorgplicht afvalwater, hemelwater en grondwater

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

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

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

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

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

5. RANDVOORWAARDEN

5.1. Inleiding

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

5.2. Bodemkwaliteit

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

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

Onderzoek

In augustus en september 2015 is een verkennend bodemonderzoek (bijlage, Aeres Milieu, AM15278, 21 september 2015) uitgevoerd ter plaatse van het plangebied gelegen aan de Heuvel-Alphenseweg te Gilze. Alleen het huidige terrein van de basisschool is onderzocht, voor het overige deel van het plangebied was geen betredingstoestemming verkregen ten tijde van het onderzoek. Het verkennend bodemonderzoek is dus alleen op de locatie van de huidige basisschool van toepassing. Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond plaatselijk licht verontreinigd is met lood. In de ondergrond zijn geen gehalten gemeten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde. Het freatisch grondwater is licht verontreinigd met barium, molybdeen en zink.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven voor wat het onderzochte terreingedeelte betreft geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek.

De milieuhygiënische conditie van de bodem ter plaatse van het onderzochte terreingedeelte vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

De aangetroffen lichte verontreinigingen in de grond kunnen wel bij grondafvoer beperkingen opleveren ten aanzien van het (her)gebruik van de grond omdat dan veelal andere normen gelden.

Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing. Het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is niet multifunctioneel toepasbaar. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater.

Voor het plangebied waar de bedrijfsgebouwen staan is geen verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, voor deze locatie is geen betredingstoestemming verkregen. Er is geen recent bodemonderzoek voor deze locatie beschikbaar, waardoor op een later moment alsnog bodemonderzoek nodig is. Zolang geen betredingstoestemming wordt verkregen kan geen verkennend bodemonderzoek worden gedaan. Echter dient bij aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen van de basisschool en woningen dat een verkennend bodemrapport aanwezig moet zijn waaruit blijkt of de grond geschikt is voor het beoogde gebruik. Zonder dit rapport wordt de omgevingsvergunning niet afgegeven. Hiermee wordt na vaststelling van dit bestemmingsplan voorzien dat bodemkwaliteit niet in het geding is.

Conclusie

Voor het huidige schoolterrein is geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling. Voor het perceel met de bedrijfsverzamelgebouwen dient in een later stadium nog een verkennend bodemonderzoek (NEN5740) uitgevoerd te worden. In de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die zorg draagt dat de aanvullende onderzoeken voor het perceel met de bedrijfsverzamelgebouwen na vaststelling van het bestemmingsplan worden uitgevoerd.

5.3. Water

Watertoets

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

Uitgangspunten gemeente Gilze en Rijen

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

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

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

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

Onderzoek

Voor het plangebied is een infiltratieonderzoek en waterparagraaf opgesteld (Bijlage, Aeres Milieu, AM15278, 23 oktober 2015).

Indicatief infiltratieonderzoek

Voor het plangebied is een indicatief infiltratieonderzoek uitgevoerd, waarbij met diverse methoden de infiltratiemogelijkheden van de bodem zijn onderzocht.

Samenvattend kan worden opgemaakt uit het infiltratieonderzoek dat de bodem matig tot goed doorlatend is. De infiltratie wordt gehinderd door de aangetroffen siltige bodemlaag die een variabele dikte kent. Nabij meetpunt 1 en 14 (centraal en noordelijk deel plangebied) is geen leemlaag aangetroffen.

Gezien de leeminschakelingen in de ondergrond is het aangeraden voldoende ruimte en een overloop te voorzien in de toekomstige infiltratie- en/of bergingsvoorziening. Voor de dimensionering binnen de onderzoekslocatie kan een gemiddelde infiltratiesnelheid van 1,3 meter per dag aangehouden worden. Op basis van de meetresultaten is de aanleg van een infiltratie- en/of bergingsvoorziening centraal of ten noorden binnen het plangebied geadviseerd.

Waterparagraaf

Grondwater

De stroming van het freatische grondwater is globaal noordoostelijk gericht. Het freatisch grondwaterpeil is beïnvloed door regionale onttrekkingen. De Gemiddeld Laagste Grondwaterstand is dieper dan 2,5 meter beneden maaiveld. De geldende grondwatertrap ter plaatse is naar verwachting VII. De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand ter plaatse bedraagt ca. 1 m-mv. In de omgeving van het plangebied zijn meerdere TNO-peilbuizen gesitueerd. Op ca. 100 meter ten oosten van het plangebied is een TNO-peilbuis aanwezig (B50E1280). Ter plaatse van peilbuis B50E1280 wordt gemeten met een piezometer. Deze meet de stijghoogtes en niet de GHG. De stijghoogte van het freatisch grondwater bedraagt in de peilbuis 2,5 meter tot max 1 meter beneden maaiveld. Dit komt overeen met de vastgestelde grondwaterstand tijdens het veldwerk op ca. 1,6 m-mv.

Voor de aanleg van een bergingsvoorziening dient rekening gehouden te worden met de verwachte GHG op ca. 15,5 m +NAP (ca. 1,2 m-mv.). Tevens is de aanleg van een vloerpeil boven wegniveau geadviseerd zodat excessieve buien niet naar de bebouwing afstromen. De milieuhygiënische conditie van het grondwater vormt, zover bekend, geen belemmering voor de realisatie van het voorgenomen plan. Door het voldoen aan de randvoorwaarden is door de infiltratie van hemelwater geen (grond)waterverontreiniging te verwachten.

Hemelwater

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

Voor de gehele nieuwbouw moet 40 mm berging gecreëerd worden. Het beste kan uitgegaan worden van een worst-case scenario waarbij de gehele locatie verhard blijft/wordt.

De voorkeur gaat uit naar een berging- en infiltratievoorziening onder het nieuwe schoolplein of onder het plein van de Heuvel (het plein aan de voorzijde van de school). Op deze voorziening kan mogelijk ook het hemelwater van het naastgelegen bouwproject Den Door/De Heuvel worden geborgen. Voor dat plan dient nog 98 m3 aan berging gerealiseerd te worden.

Momenteel is de onderzoekslocatie nagenoeg volledig verhard. Na de sloop van de bestaande bebouwing zal de onderzoeklocatie opnieuw worden ingericht met een (compactere) basisschool en woningen.

Omdat de toekomstige planindeling nog niet vastligt, is uitgegaan van een maximale verharding van het terrein. Voor het verhard oppervlak van 6.700 m^2 is voor een bui van 40 mm circa 268 m^3 berging nodig. Indien mogelijk dient op deze voorziening ook het hemelwater van het naastgelegen bouwproject Den Door/De Heuvel te worden geborgen (98 m^3 bijkomend hemelwater). In totaal dient dus 366 m^3 hemelwater verwerkt te worden. De voorkeur gaat uit naar een gezamenlijke infiltratie- en bergingsvoorziening onder het nieuwe schoolplein of onder het plein van de Heuvel. Bij excessievere buien met een herhalingsdij van $T = 100$ jaar zal het systeem overstromen. De voorziening dient van een overloop op het gemeentelijk rioolstelsel voorzien te worden.

Voor een ondergrondse voorziening zijn 2 mogelijkheden voorgesteld, namelijk infiltratiekratten en watershells. De laatstgenoemde is een duurzame ondergrondse voorziening waarbij niet diep gegraven dient te worden. Hierbij wordt net onder het plein het hemelwater geborgen en verwerkt. Hieronder is een toelichting gegeven.

Het Watershell systeem bestaat uit koepelvormige kunststof cassettes waarover beton wordt gestort. De lage variant van het Watershell systeem is een alternatief voor gebieden met een relatief hogere grondwaterstand en bij kleinere af te koppelen verharde oppervlakken. Dit systeem is mantoegankelijk en dus makkelijker inspecteerbaar en reinigbaar is. Het hemelwater infiltreert via de zijanten door spleten tussen de keerwanden in de drainageplaten. Een combinatie met een vertraagde afvoer op het hemelwaterstelsel is mogelijk. Voor een ondergrondse infiltratievoorziening dient een zandvanger geplaatst te worden om dichtslibben van de voorziening tegen te gaan. Dit systeem is beter te onderhouden als de dichte infiltratiekratten.

IT-kratten hebben een netto-inhoud van ca. 90-95%. Een standaardafmeting is $1,2 \times 0,6 \times 0,42$ meter. Hierin kan ca. 285 liter geborgen worden. Voor de totale berging van 366 m^3 zijn ca. 1.284 kratten noodzakelijk. Deze kratten dienen gestapeld te worden. Een ondergrondse voorziening dient boven de GHG aangelegd te worden, wat geen stapeling van infiltratiekratten toelaat. Hierdoor dient een groter oppervlak gereserveerd te worden voor de aanleg (ca. $50 \text{ m} \times 20 \text{ m}$). Door de aanleg van een langgerekte infiltratievoorziening wordt een optimaal contact met de bodem gecreëerd.

Binnen het plangebied is voldoende ondergronds oppervlak aanwezig. Op basis van de infiltratiesnelheid ter plaatse ($1,3 \text{ m/dag}$) is een infiltratieoppervlak van 280 m^2 geadviseerd voor een tijdige lediging.

Ondergrondse infiltratievoorzieningen dienen altijd voorzien te zijn van een goed bereikbare blad- en zandvanger. Bladeren en zand kunnen immers leiden tot verstopping van een infiltratiesysteem. Afhankelijk van de leverancier kan een kleinere berging aangelegd worden. Wel dient er dan een herberekening uitgevoerd te worden om te garanderen dat de voorziening binnen 24 uur weer beschikbaar is.

Geadviseerd is om rondom de voorziening een beter doorlatend zandpakket aan te leggen incl. een goed doorlatend geotextiel.

Het afgekoppelde hemelwater kan boven of ondergronds naar de voorziening afstromen. Bij ondergrondse voorzieningen dienen voldoende ontluchtingspunten en een zandvanger geplaatst te worden. De voorziening mag allerlei vormen hebben voor bijvoorbeeld een andere landschappelijke inpassing als de minimale berging maar gerealiseerd wordt (tevens afhankelijk van de leveranciers van de voorziening).

Gezien de wens tot meer waterbeleving en de aanleg van een waterplein is het geadviseerd om de infiltratievoorziening onder het plein van de Heuvel te leggen. Hierbij kan dan een inpassing

gemaakt worden van de bestaande bronpomp. Het aanleggen van een waterspeelplein binnen het schoolterrein is niet geadviseerd (vb. extra vuil in de school, natte kinderen). Wel kan binnen het schoolterrein bijvoorbeeld om een grindgoot aangelegd worden waarlangs het hemelwater bovengronds wordt afgevoerd. Tevens kan zoals in de huidige situatie een zithoek aangelegd worden waarbij de bodem voorzien wordt van grind. Door een gedeelte van het schoolplein hierop af te laten stromen, wordt binnen het schoolplein ook water verwerkt en kan dit in mindering geteld worden. Wel dient er aandacht te zijn over het aangekoppelde oppervlak en eventueel de aanleg van een noodoverloop. Meer ideeën zijn te vinden op o.a. www.groeneschoolpleinen.nl.

Gezien de aanleg van een infiltratievoorziening en de aandacht voor de vloerpeilen (minimaal 0,15 – 0,30 m boven de weghoogte) in het stedenbouwkundig plan, is geen wateroverlast bij de school en de woning(en) te verwachten en wordt hydrologisch neutraal ontwikkeld.

Bij het stedenbouwkundig ontwerp dient rekening gehouden te worden met de afstroming van het hemelwater richting de voorziening. Bij de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag is het geadviseerd om het RWA- en DWA- stelsel gedetailleerd uit te werken in een basisrioleringsplan conform de geldende normen, in overleg met de gemeente en ev. het waterschap.

Oppervlaktewater

Binnen de onderzoekslocatie is geen oppervlaktewater aanwezig. Het dichtst bijgelegen oppervlaktewater is net buiten de kern van Gilze gelegen.

Afvalwater

Het afvalwater van de bestaande bebouwing is aangesloten op het gemengd rioolstelsel onder de Raadhuisstraat en de Alphenseweg. Dit stelsel is via rioolgema(a)l(en) aangesloten op de RWZI (RioolWaterZuiveringsInstallatie) in Rijen.

Bij nieuwbouw wordt een gescheiden stelsel aangelegd. Doordat het hemelwater wordt afgekoppeld en naar verwachting ter plaatse een voorziening wordt aangelegd, neemt de totale afvoer uit het plangebied af. Het afvalwater van de nieuwbouwschool en de nieuwbouwwoningen kan zonder belemmering aangesloten worden op het bestaande stelsel.

Conclusie

Voor het plan dient circa 268 m³ aan berging gerealiseerd te worden. Indien mogelijk dient op deze voorziening ook het hemelwater van het naastgelegen bouwproject Den Door/De Heuvel te worden geborgen (98 m³ bijkomend hemelwater). In totaal dient dus 366 m³ hemelwater verwerkt te worden. Wanneer deze bergingsvoorziening gerealiseerd wordt zijn er vanuit het aspect waterhuishouding geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

Op 14 januari 2016 is een positief wateradvies van het waterschap ontvangen.

5.4. Luchtkwaliteit

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

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

In de algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate’ (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het

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

Het onderhavige planvoornemen betreft de herbouw van een basisschool, waarbij het aantal lokalen afneemt van 13 tot 9 lokalen, en het vervangen van de bestaande bedrijfspanden door 15 woningen/huishoudens. Dit aantal woningen ligt ver onder de grens van 1.500 woningen die in de lijst van categorieën van gevallen is opgenomen. Het plan draagt dan ook 'niet in betekende mate' bij aan de luchtkwaliteit. Een aanvullend onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie

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

5.5. Geluid

Het aspect geluid speelt een belangrijke rol in de omgevingskwaliteit. Er bestaan verschillende geluidsbronnen die van invloed kunnen zijn op deze omgevingskwaliteit. Overlast van geluid op geluidsgevoelige functies dient te worden voorkomen. Daartoe moet worden getoetst of aan de wettelijke normen voor geluidhinder wordt voldaan, maar tevens moet vanuit de verantwoordelijkheid voor een goede ruimtelijke ordening een bredere toets worden uitgevoerd naar de vraag of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Dat betekent dat ook geluidhinder in ogenschouw moet worden genomen waarvoor geen wettelijke normen zijn.

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

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

Onderzoek

Wegverkeerslawaaï

Voor het plangebied is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd (bijlage, K+ adviesgroep, WS/WS/M15 297.401.1.doc, 30 oktober 2015). Uit dit onderzoek komen de volgende conclusies naar voren:

Het bouwplan omvat grondgebonden woningen en een maatschappelijk blok. De exacte positionering is nog niet bekend. Het onderzoek bestaat daarom uit twee delen. Enerzijds zijn de geluidcontouren bepaald voor het hele plangebied, anderzijds is de rooilijn van de grondgebonden woningen aan de Alphenseweg vastgesteld en is de geluidbelasting op deze rooilijn bepaald.

Daarom is het plan ingevoerd als bouwblok. Het woonblok is ingevoerd met een hoogte van 9 meter, het maatschappelijk blok met een hoogte van 3 meter.

Uit het contouren onderzoek blijkt dat op een groot deel van de locatie de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden en op een heel klein deel ook de maximale ontheffingswaarde. Ook wanneer enkel Lday wordt beschouwd voor het onderwijsgebouw wordt nog steeds de voorkeursgrenswaarde overschreden. Voor het maatschappelijk blok dient dan ook altijd een hogere waarde te worden aangevraagd, voor zover de onderwijsfuncties zijn gelegen aan de zijde van beide wegen.

Uit het akoestisch onderzoek naar het woonblok blijkt dat de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van het wegverkeer op de Aalstraat / Raadhuisstraat en de Heuvel / Alphenseweg in een aantal waarneempunten wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. Het treffen van maatregelen aan het wegdek leidt niet overal tot het verlagen van de geluidbelasting tot onder de voorkeursgrenswaarde, zodat geluidwerende voorzieningen aan de woningen hoe dan ook noodzakelijk blijven.

Afhankelijk van de exacte locatie van het maatschappelijk blok kan dit blok dienen als afscherming voor het geluid ten gevolge van de Raadhuisstraat / Aalstraat en zal de geluidbelasting ten gevolge van deze wegen op de woningen beneden de voorkeursgrenswaarde blijven.

Bij de gemeente Gilze en Rijen dient in ieder geval een verzoek tot vaststelling van een hogere waarde te worden ingediend voor de woningen direct aan de Alphenseweg. Hierbij worden aanvullende eisen gesteld. De gemeente Gilze en Rijen hanteert de regel dat als het geluidsniveau boven de 58 dB komt, een geluidluwe gevel aanwezig moet zijn. Door een goede positionering op de kavels kunnen de grondgebonden woningen hieraan voldoen. Omdat echter de precieze positionering nog niet duidelijk is, is in de regels de volgende voorwaardelijke verplichting opgenomen:

Het bouwen, gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van wonen is uitsluitend toegestaan mits:

- a. door middel van een akoestisch onderzoek is aangetoond dat de geluidsbelasting op de gevel voor de woningen aan de Alphenseweg niet hoger is dan 58 dB (L_{den}), óf;
- b. door middel van een akoestisch onderzoek is aangetoond dat de geluidsbelasting op de gevel voor de woningen aan de Alphenseweg meer dan 58 dB (L_{den}) is, maar niet hoger dan 63 dB (L_{den}), waarbij minstens één geluidluwe gevel per woning wordt toegepast.

Gezien de bepaalde optredende gevelbelastingen worden eisen gesteld aan de geluidbelasting binnen de woning en de school. In een aanvullend onderzoek dienen de te treffen geluidwerende gevelmaatregelen te worden bepaald. Hierbij dient te worden uitgegaan van de in het onderzoek opgenomen te realiseren geluidwering. Voor het onderwijsgebouw dient dit in een later stadium, wanneer de locatie exact bekend is, te worden bepaald.

Schoolgebouw

Bedrijven en milieuzonering 'geluid'

Een basisschool is op basis van de VNG-brochure "bedrijven en milieuzonering" een categorie 2 inrichting. De richtafstand voor het aspect geluid bedraagt in een gemengd gebied minimaal 10 meter. De afstand tot de dichtstbijzijnde omliggende bestaande woningen aan het Cijnshof bedraagt ruim 11 meter. De overige bestaande woningen in de omgeving liggen op grotere afstand. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstanden ten opzichte van de bestaande woningen.

Aan de Raadhuisstraat 5 en 7 zijn direct naast de school en boven het kinderdagverblijf woningen aanwezig. De woningen sluiten aan op deze voorzieningen. Deze situatie is ruimtelijk aanvaardbaar, omdat een basisschool valt in categorie B van de lijst functiemenging. Deze functies zijn toelaatbaar indien bouwkundig afgescheiden van woningen.

De nieuwe woningen in het plangebied zullen op minimaal 10 meter vanaf de school gerealiseerd moeten worden. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstanden.

Activiteitenbesluit

Een schoolgebouw voor basisonderwijs moet voldoen aan de regelgeving uit het Activiteitenbesluit. Een school voor basisonderwijs is een type A inrichting. Inrichtingen type A zijn inrichtingen die minder milieubelastende activiteiten uitvoeren, zoals kantoor- en schoolgebouwen. Ze hoeven bij de oprichting of een wijziging geen melding te doen aan het bevoegd gezag. Ook hebben ze geen omgevingsvergunning milieu nodig. Ze vallen volledig onder het Activiteitenbesluit.

Er dient voldaan te worden aan de Algemene milieuregels voor type A inrichtingen. Een van deze milieuregels is dat men geen geluidhinder veroorzaakt.

In algemene zin biedt het Activiteitenbesluit bescherming tegen het geluid veroorzaakt door de:

- In de inrichting aanwezige installaties en toestellen
- In de inrichting verrichte werkzaamheden en activiteiten en
- laad- en losactiviteiten ten behoeve van en in de onmiddellijke nabijheid van de inrichting.

Voor een school voor basisonderwijs gelden de standaardwaarden uit onderstaande tabel:

tabel 2.17a Activiteitenbesluit

Norm (dB(A))	Periode (uur)		
	07-19	19-23	23-07
$L_{Ar,LT}$ op de gevel van gevoelige gebouwen	50	45	40
$L_{Ar,LT}$ in geluidsgevoelige ruimten en verblijfsruimten van in- en aanpandige gevoelige gebouwen	35	30	25
L_{Amax} op de gevel van gevoelige gebouwen	70	65	60
L_{Amax} in geluidsgevoelige ruimten en verblijfsruimten van in- en aanpandige gevoelige gebouwen	55	50	45

Bij het bepalen van de geluidsniveaus worden in het Activiteitenbesluit de volgende geluidsbronnen genoemd die buiten beschouwing kunnen worden gelaten:

- Het stemgeluid van kinderen op een onverwarmd of onoverdekt terrein dat onderdeel is van een inrichting voor primair onderwijs, in de periode vanaf een uur voor aanvang van het onderwijs tot een uur na beëindiging van het onderwijs.

Het geluid van kinderen op de speelplaats kan op basis van het activiteitenbesluit bij het bepalen van de geluidsniveaus buiten beschouwing worden gelaten.

De school zal aan bovenstaande waarden moeten voldoen. Op basis van het activiteitenbesluit is geen akoestisch onderzoek voor een school (type A inrichting) noodzakelijk.

Conclusie

Voor het aspect wegverkeerslawaaï zullen voor zowel de school als de nieuwe woningen hogere grenswaarden moeten worden verleend. De gemeente Gilze en Rijen hanteert voor woningen de regel dat als het geluidsniveau boven de 58 dB komt, een geluidluwe gevel aanwezig moet zijn. In dit bestemmingsplan is hiervoor een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Voor het aspect geluid van de basisschool richting de bestaande en nieuwe woningen wordt voldaan aan de richtafstanden voor geluid uit de VNG-brochure "bedrijven en milieuzonering" en aan de regelgeving voor geluid van het Activiteitenbesluit.

5.6. Bedrijven en milieuzonering

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

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

Milieucategorie	t.o.v. rustige woonwijk	t.o.v. gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Gebieden met functiemenging

In gebieden met functiemenging wordt niet gewerkt met richtafstanden. De toelaatbaarheid van milieubelastende functies in gebieden met functiemenging wordt beoordeeld aan de hand van de volgende drie ruimtelijk relevante milieucategorieën:

- Categorie A: toelaatbaar aanpandig aan woningen;
- Categorie B: toelaatbaar indien bouwkundig afgescheiden van woningen;
- Categorie C: toelaatbaar indien gesitueerd langs een hoofdweg.

Bestaande situatie

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

In de bestaande situatie ligt de basisschool in de directe nabijheid van de omliggende woningen. Dit is aanvaardbaar aangezien een school in categorie B van de lijst functiemenging valt. Dit betekent dat een functie toelaatbaar is, mits deze bouwkundig afgescheiden is van de woningen. Dat is bij basisschool de Wildschut het geval.

Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie wordt het bestemmingsvlak Maatschappelijk voor de basisschool aangepast en in de richting van de Alphenseweg uitgebreid. De huidige bestemming Gemengd zal daardoor de bestemming Maatschappelijk krijgen. Aan de westzijde, richting het Cijnshof, blijft het bestemmingsvlak Maatschappelijk gelijk aan de huidige situatie. Het zuidelijke deel van het huidige bestemmingsvlak Maatschappelijk wordt omgezet in de bestemming Woongebied.

In onderstaande tabel zijn de richtafstanden van functies in en rond het plangebied weergegeven ten opzichte van de bestaande en nieuwe woningen. Hierbij zijn zowel de richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG-brochure “bedrijven en milieuzonering” opgenomen als de categorie-indeling functiemenging uit bijlage 4.

Naam bedrijf/inrichting	Soort bedrijf	Milieu categorie	Richtafstand gemengd gebied	Categorie Functie-menging	Kleinste afstand tot bestaande woningen	Kleinste afstand tot nieuwe woningen
OBS De Wildschut	Basisschool	2	10 m	B	Raadhuisstraat 5 en 7: 0 m (inpandig) Cijnshof 1 t/m 1: 11 m	Min 10 m
Alphenseweg 65	Architecten bureau	1	0 m	A	7 m	0 m
Begraafplaats		1	0 m		4 m tot Cijnshof 13	8 m
Molenstraat 57	Kapsalon	1	0 m	A	0 m	12 m

Als gevolg van de nieuwbouw van de school verandert er niets in de milieuzonering en de kleinste afstand tot de bestaande woningen. Het bouwvlak en het bestemmingsvlak voor de school aan de zijde van de bestaande woningen aan het Cijnshof en Raadhuisstraat blijft ongewijzigd ten opzichte van de huidige situatie. Deze situatie is ruimtelijk aanvaardbaar, omdat een basisschool valt in categorie B. Deze functies zijn toelaatbaar indien bouwkundig afgescheiden van woningen.

Bij de nieuwe woningen in het zuidelijke deel van het plangebied moet voldaan worden aan de vereiste richtafstanden tot de omliggende bedrijven en functies. De nieuwe woningen dienen op minimaal 10 meter vanaf de basisschool gerealiseerd te worden. De omliggende bedrijven worden niet in hun mogelijkheden beperkt en er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

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

5.7. Externe veiligheid

Bij Externe Veiligheid gaat het om de gevaren voor de directe omgeving in het geval dat er iets mis gaat tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen.

In de memo externe veiligheid (bijlage, AnteaGroup, 10 maart 2016) is het aspect externe veiligheid voor het plangebied beschreven. De memo heeft als conclusie dat het plangebied binnen het invloedsgebied van één risicobron ligt: de Rijksweg A58. De 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour van deze weg reikt niet tot het plangebied, het plaatsgebonden risico vormt daarmee geen belemmeringen. De hoogte van het groepsrisico neemt niet toe ten gevolge van de voorgenomen ontwikkeling. Conform het Besluit externe veiligheid transportroutes zijn elementen ter verantwoording van het groepsrisico beschouwd. De geprojecteerde ontwikkeling in lijn is met de wensen van het standaardadvies van de Veiligheidsregio.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

5.8. Natuur

Voor een beoordeling van de mogelijke effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de beschermde natuurwaarden in het plangebied zijn de volgende aspecten van belang:

- de ligging van het onderzoeksgebied ten opzichte van in het kader van Natura 2000 aangewezen speciale beschermingszones (gebiedsbescherming);
- de aanwezigheid van in het kader van de Flora- en faunawet beschermde dier- en plantensoorten (soortenbescherming).

Natura 2000

De Natura 2000 richtlijn is een Europese richtlijn die sinds oktober 2005 de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn vervangt. Het doel van deze richtlijn is het bieden van bescherming en ontwikkelingsperspectief voor leefgebieden van zeldzame en bedreigde soorten en habitattypen. De

gebiedsbescherming is door middel van beide richtlijnen vastgelegd in aangewezen speciale beschermingszones, die het meest geschikt zijn als leefgebied voor beschermde vogelsoorten. Deze zijn van belang voor de instandhouding van bepaalde natuurlijke habitats en bepaalde flora en fauna. Voor ieder project of plan in of nabij een speciale beschermingszone kunnen de bevoegde overheden, pas toestemming geven voor uitvoering nadat zij op basis van een passende beoordeling de zekerheid hebben gekregen dat het project of plan de natuurlijke kenmerken en/of soorten van het betrokken gebied niet significant aantast. Ook bestaand grondgebruik is aan deze onderzoeksplicht onderworpen. Alle Natura 2000 gebieden zijn opgenomen in de Ecologische Hoofdstructuur van de provincie Noord-Brabant (sinds 2013 wordt hiervoor ook de tem Natuurnetwerk Nederland gebruikt).

Flora- en faunawet

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

Onderzoek

Effecten op de EHS

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

Effecten op Natura 2000 gebieden

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

Flora en fauna inspectie schoolterrein

Op 24 september 2015 is het plangebied en de omgeving ervan bezocht voor een flora- en fauna-inspectie (bijlage, Aeres Milieu ism Faunaconsult, AM15278, 25 september 2-15). Daarbij werden de aanwezige biotopen beoordeeld op hun geschiktheid als habitat voor beschermde dieren- en plantensoorten. Tevens werd er gezocht naar (tekenen van aanwezigheid van) beschermde planten, zoogdieren, vogels, reptielen en amfibieën. Omdat er tijdens het veldbezoek geen toestemming voor betreding van het bedrijfsverzamelgebouw was, is dit deel van het plangebied niet onderzocht.

Uit het onderzoek komen de volgende conclusies:

Bevindingen

Zoogdieren

De gevels van het schoolgebouw bestaan uit steen en deels uit trespas. Open stootvoegen bevinden zich op de meeste plaatsen op enkelhoogte en zijn vrijwel allemaal voorzien van zoogdierwerende roostertjes. Een uitzondering vormt een aantal open stootvoegen in de zuidelijkste bouw (aan de zijde van de zuidelijke binnenplaats en aan de zijde van de speelplaats); hier bevinden zich 18 open stootvoegen op circa 3 meter hoogte. Deze zijn tijdens het veldbezoek allemaal met behulp van een ladder en zaklamp geïnspecteerd en de spouwisolatie drukt overal tegen de open stootvoeg aan. Het is dus niet mogelijk dat vleermuizen de achterliggende spouw via de open stootvoegen kunnen bereiken (vleermuiskeutels waren dan ook afwezig in de open stootvoegen).

Het schoolgebouw heeft bitumen daken en de dakstrips sluiten overal zeer nauw aan op de onderliggende gevel. De fietsenstallingen zijn open en enkelwandig en er zijn geen holle bomen in het plangebied aanwezig. Het is daarom uitgesloten dat er vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen in het plangebied aanwezig zijn. Sporen, wissels, uitwerpselen etc. van overige

zoogdieren die behoren tot de categorieën ‘streng beschermde soorten’ of ‘overige soorten’ zijn tijdens het veldbezoek evenmin aangetroffen.

Vogels

Zoals hierboven vermeld zijn er geen openingen of holle bomen waarin vogels kunnen broeden aanwezig. Het is wel mogelijk dat in het broedseizoen vogels als de merel en de winterkoning in de opgaande beplantingen broeden.

Overige beschermde soorten

Tijdens het veldbezoek werden geen beschermde planten in het plangebied aangetroffen. Deze zijn op grond van de aanwezige biotopen ook niet te verwachten. Doordat er geen wateren in het plangebied aanwezig zijn, is het uitgesloten dat er voortplantingshabitats van amfibieën in het plangebied aanwezig zijn. Omdat de hoeveelheid opgaande beplanting zeer gering is (de binnenplaatsjes zijn bovendien afgesloten), is ook niet te verwachten dat delen van het plangebied deel uit maken van de landhabitat van verschillende soorten algemene amfibieën. Andere strenger beschermde dier- of plantensoorten zijn evenmin te verwachten.

Beschermde dieren uit de categorie ‘algemene soorten’: vrijstelling

Doordat er wat opgaande vegetatie verdwijnt zal een zeer klein deel van het foerageergebied van enkele algemeen voorkomende beschermde zoogdieren en vogels verdwijnen. Holen en individuen van algemeen voorkomende zoogdieren zullen hierbij mogelijk worden verstoord of verdwijnen. Voor deze soorten biedt de directe omgeving van het plangebied voldoende andere habitats. Voor het vernietigen van hollen etc. en verstoren van beschermde zoogdieren en amfibieën van de categorie ‘algemene soorten’ voor ruimtelijke ingrepen, bestaat een vrijstelling op grond van ‘AMvB artikel 75’ van de Flora- en faunawet (Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, 2005). Er hoeft daarom geen ontheffing voor algemene soorten te worden aangevraagd.

Algemene broedvogels: geen directe schade

Door de opgaande vegetaties buiten het broedseizoen (dus buiten de periode 15 maart – 15 juli) te verwijderen, wordt schade aan vogelnesten, eieren of jonge vogels voorkomen.

Ecologische waarden bedrijfsgebouwen

Ten tijde van het flora- en faunaonderzoek ter plaatse van het plangebied OBS De Wildschut werd voor een deel van het plangebied geen toestemming verleend om deze te betreden door de betreffende terreineigenaren. Het betreft het gedeelte dat een bedrijfsverzamelgebouw omvat. Door BTL Advies is dit gedeelte alsnog onderzocht op het voorkomen van beschermde flora en fauna (bijlage, BTL advies, 16 maart 2016).

De resultaten van dit onderzoek vormen aanleiding tot het doen van specifiek vervolgonderzoek naar het voorkomen van gierzwaluw, huismus en gebouwbewonende vleermuizen. Het onderzoek is nodig om aan te tonen, dan wel uit te sluiten of de soorten aanwezig zijn en welke functie het plangebied heeft voor deze soorten. Op basis daarvan wordt bepaald of een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet noodzakelijk is voor het aantasten van eventueel aanwezige vaste rust- en verblijfplaatsen door de geplande werkzaamheden. In de onderstaande tabel zijn de onderzoeksresultaten per soortgroep samengevat.

Soort(groep)	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffing	Bijzonderheden/opmerkingen
Grondgeb. zoogdieren	Nee	Nee	Nee	Geen strikter beschermde soorten aanwezig
Vleermuizen	Mogelijk	Ja	Mogelijk	Aanvullend onderzoek vaste rust- en verblijfplaatsen gebouwbewonende soorten
Vogels	Mogelijk	Ja	Mogelijk	Aanvullend onderzoek vaste rust- en verblijfplaatsen huismus en gierzwaluw
Planten	Nee	Nee	Nee	Geen strikter beschermde soorten aanwezig
Overige soorten	Nee	Nee	Nee	Geen strikter beschermde soorten aanwezig

Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt op het huidige terrein van de school geen belemmering voor de planontwikkeling. Het terrein van het bedrijfsverzamelgebouw dient voor de eventuele aanwezigheid van vleermuizen en vogels voor de sloop van de bedrijfsgebouwen nog nader onderzocht te worden. In de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die zorg draagt dat de aanvullende onderzoeken voor het perceel met de bedrijfsverzamelgebouwen na vaststelling van het bestemmingsplan worden uitgevoerd.

5.9. Archeologie

Verdrag van Malta

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

Monumentenwet

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

Gemeentelijk archeologiebeleid

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

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

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

Op de gemeentelijke beleidskaart is het plangebied gelegen in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Daarom is er een archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek uitgevoerd.

Onderzoek

Op 27 augustus 2015 is een archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek (Aeres Milieu, AM15278, 7 oktober 2015) uitgevoerd aan de Heuvel te Gilze.

Op basis van het uitgevoerde verkennend onderzoek kan worden gesteld dat binnen het plangebied een A-C profiel is aangetroffen. De bodem is diepgaand verstoord, waarbij de natuurlijke opbouw in de top laag is opgenomen. Mogelijk is niet alleen de bovengrond verstoord, maar tevens 70 tot 110

centimeter van de C-Horizont. De bodem is tot in de C-Horizont verstoord, mogelijk binnen een deel van het plangebied tot 70- 110 centimeter. In de directe omgeving van het plangebied zijn bij eerder onderzoek echter plaggendecken aangetroffen van wel 190 centimeter dik. Mogelijk is de bodem derhalve minder diep verstoord dan aanvankelijk lijkt. Er kan in ieder geval gesteld worden dat de bodem binnen het plangebied tot ten minste 70 centimeter –mv is verstoord. In het westelijke deel van het plangebied reikt de verstoring aanzienlijk dieper, van 140 centimeter –mv in boring 3 en tot 180 centimeter –mv in boring 1 en 2.

Archeologische resten tot aan de late middeleeuwen, indien aanwezig, zullen daarom niet langer in situ worden aangetroffen. De aangetroffen verstoringen kunnen echter niet eenduidig aan de bouw van de huidige school worden toegeschreven. De locatie kan, gezien de ligging in de oudste delen van Gilze, gezien worden als gebied dat reeds lange tijd bebouwd is geweest. Derhalve kunnen de aangetroffen verstoringen ook ouder van aard zijn. De aanwezigheid van brokken zand die zich scherp aftekenen, geeft wel weer dat sprake is van minimaal enige vorm van moderne verstoring. Dit valt ook te verwachten vanwege de aanwezige moderne bebouwing. De aanwezigheid van oudere resten uit de late middeleeuwen – nieuwe tijd kan echter niet worden uitgesloten. Op basis van deze gegevens wordt aanbevolen een archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren. Bij voorkeur heeft dit de vorm van een proefsleuvenonderzoek. De adviseur namens het bevoegd gezag heeft dit advies overgenomen.

Conclusie

De gemeente kiest om ter voorbereiding tot het uitvoeren van een proefsleuvenonderzoek een programma van eisen te laten opstellen. Vervolgens kan in de periode van bouwrijp maken van het terrein het proefsleuvenonderzoek worden uitgevoerd. Voor het bestemmingsplan houdt dit in dat de dubbelbestemming waarde archeologie blijft behouden en dat tijdens de aanvraag van de omgevingsvergunning moet worden aangetoond dat er geen archeologische resten worden aangetast.

5.10 Vliegbasis Gilze-Rijen

IHCS

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

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

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

Munitiezone

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

Geluid

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

50 dB(A)-zone

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

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

Ke zonering

Luchtverkeerslawaai (Ke-zonering)

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

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

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

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

Conclusie

De vliegbasis vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

5.11 Mer-beoordeling

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

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

Beoordeling

Drempelwaarde lijst D

In het plangebied is sprake van de aanleg, wijziging of uitbreiding van een klein stedelijke ontwikkelingsproject. Het gaat in dit geval om de vervangende nieuwbouw van een school en het realiseren van maximaal 15 woningen op een locatie waar momenteel een school en een bedrijfsverzamelgebouw aanwezig zijn. Ten opzichte van het huidige bestemmingsplan worden 3 extra woningen gerealiseerd. Het bouwen van woningen valt onder de activiteit D.11.2. in bijlage II van het Besluit m.e.r. waarvoor de term 'stedelijke ontwikkeling'. De drempelwaarde voor een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit van D.11.2. in bijlage II van het Besluit vermeld:

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

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

Gevoelige gebieden

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

Milieugevolgen

In voorgaande paragrafen van dit hoofdstuk zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid, luchtkwaliteit etc, waaruit blijkt dat belangrijke nadelige milieueffecten kunnen worden uitgesloten.

Conclusie

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

5.12 Parkeren

In de parkeerkencijfers van de gemeente Gilze en Rijen (uit GVVP Gilze en Rijen 2009-2015) is een parkeerkencijfer voor basisscholen opgenomen. Bij dit parkeerkencijfer is aangesloten bij de richtlijnen van het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW). Bij deze norm is het halen en brengen door ouders echter niet meegerekend. Om dit goed in beeld te brengen is daarom gebruik gemaakt van de Rekentool verkeersgeneratie en parkeren voor basisscholen van het CROW. De volledige berekeningen zijn in de bijlage opgenomen.

In de onderstaande tabel zijn de uitkomsten weergegeven voor een basisschool met 13 en een basisschool met 11 klassen.

	Benodigde parkeerplaatsen personeel	Benodigde parkeerruimte Kiss & Ride
Bestaande situatie: Basisschool 13 klassen	15	28
Nieuwe situatie: Basisschool 11 klassen	12	24

In de nieuwe situatie zijn er minder parkeerplaatsen voor het personeel noodzakelijk en is er tevens minder parkeerruimte voor halen en brengen (kiss & ride) benodigd. De ontsluiting van de nieuwe school zal plaats vinden vanaf de Heuvel en de Alphenseweg, waarbij vanaf de Alphenseweg goede mogelijkheden bestaan voor het aanleggen van parkeerplaatsen langs de straat, langs de nieuwe insteekstraat of op het eigen terrein van de school. In het ontwerp voor de school en de omgeving zal dit nader uitgewerkt worden.

Woningen

De nieuwe woningen zullen ontsloten worden via de Alphenseweg en via een nieuwe ontsluitingsweg. Er zal voorzien moeten worden in voldoende parkeergelegenheid binnen het plangebied zelf op basis van de gemeentelijke parkeernormen. Uitgaande van maximaal 15 woningen en het parkeerkcijfer van 2,0 parkeerplaats per woning zullen er maximaal 30 parkeerplaatsen binnen het plangebied aangebracht moeten worden.

Parkeerbalans bestaande situatie

In de huidige situatie is op de basis van de aanwezige functies de volgende parkeerbalans van toepassing:

Parkeerbalans huidige situatie				
functie	oppervlakte	parkeerkcijfer	Aantal benodigde parkeerplaatsen	Parkeerruimte Kiss & Ride
Basisschool 13 klassen			15	28
Bedrijfsverzamelgebouw	2.000 m2	1,3	26	
Totaal			41	28

Bij het bedrijfsverzamelgebouw is een eigen, afgesloten parkeerruimte aanwezig waar 20 tot 25 auto's geparkeerd kunnen worden. In de praktijk worden de gebouwen aan meerdere partijen verhuurd, waarbij een deel van het parkeren in de openbare ruimte plaats vindt.

Parkeerbalans nieuwe situatie

In de nieuwe situatie is op de basis van de geprojecteerde functies de volgende parkeerbalans van toepassing:

Parkeerbalans huidige situatie				
functie	aantal	parkeerkcijfer	Aantal benodigde parkeerplaatsen	Parkeerruimte Kiss & Ride
Basisschool 11 klassen			12	24
Woningen	15	2,0	30	
Totaal			42	24

In de nieuwe situatie blijft de parkeerbehoefte gelijk ten opzichte van de huidige situatie. De benodigde parkeerruimte voor kiss & ride zal verminderen, door het feit dat de nieuwe school minder klassen zal krijgen.

De parkeerplaatsen voor het personeel van de school en de bewoners van de nieuwe woningen zullen binnen het plangebied opgelost moeten worden. Hiervoor is voldoende ruimte aanwezig binnen het stedenbouwkundig plan. De parkeerruimte voor kiss & ride zal in de nieuwe situatie

ondergebracht worden langs de Heuvel, de Alphenseweg en de nieuwe insteekstraat. Hierbij kan dubbelgebruik plaats vinden met (een deel van) de parkeerplaatsen voor de nieuwe woningen.

In de onderstaande tabel zijn de mogelijkheden voor dubbelgebruik in beeld gebracht op basis van de aanwezigheidspercentages uit het ASVV 2012 (CROW):

Uitgangspunten aanwezigheidspercentages								
	Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	koopavond	Werkdag nacht	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag middag
Woningen bewoners	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
School/dagonderwijs	100%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

Toepassing aanwezigheidspercentages op locatie Wildschut								
	Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	koopavond	Werkdag nacht	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag middag
Woningen bewoners (100% = 30 pp)	15 pp	15 pp	27 pp	24 pp	30 pp	18 pp	24 pp	21 pp
School Personeel (100% = 12 pp)	12 pp	12 pp	0 pp	0 pp	0 pp	0 pp	0 pp	0 pp
School Kiss&ride (100% = 24 pp)	24 pp	24 pp	0 pp	0 pp	0 pp	0 pp	0 pp	0 pp
Totaal	51 pp	51 pp	27 pp	24 pp	30 pp	18 pp	24 pp	21 pp

In de nieuwe situatie zullen voor de woningen en de school samen minimaal 51 parkeerplaatsen noodzakelijk in en rondom het plangebied.

5.13. Niet gesprongen explosieven

De raad van de gemeente Gilze en Rijen heeft in februari 2013 besloten een risico-kaart te laten opstellen om niet-gesprongen explosieven in kaart te brengen. Op deze kaart worden gebieden met het risico op niet gesprongen explosieven inzichtelijk gemaakt. Vóór de start van de bouw wordt het plangebied nader onderzocht op niet gesprongen explosieven. Hiermee wordt voorkomen dat bij aanvang van de bouw eventueel nog explosieven aanwezig zijn.

6 JURIDISCHE REGELGEVING

6.1. Inleiding

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

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

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

6.2. Systematiek van de regels

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

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

De regels zijn als volgt ingedeeld:

Hoofdstuk 1: Inleidende bepalingen

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

Hoofdstuk 2: Regels met betrekking tot de bestemmingen

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

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

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

Hoofdstuk 3: Algemene regels

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

- Anti-dubbeltelregel: met deze bepaling wordt beoogd misbruik van de regels door middel van (privaatrechtelijke) wijzigingen in de eigendomsverhoudingen van gronden te voorkomen;
- Algemene bouwregels: dit artikel bevat de bouwregels van algemene bouwwerken die binnen het gehele plangebied kunnen worden opgericht;

- Algemene afwijkingsregels: het gaat hierbij om een afwijkingsmogelijkheid van de in de regels gegeven maten en percentages met betrekking tot het bouwen, het oprichten van gebouwen van openbaar nut en het in beperkte mate verschuiven van bestemmingsgrenzen;
- Algemene gebruiksregels;
- Algemene wijzigingsregels: het gaat hierbij om een afwijkingsmogelijkheid van de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingsgrenzen.
- Algemene procedureregels.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

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

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

6.3. Beschrijving van de bestemmingen

Artikel 3 Maatschappelijk

Artikel 3 bevat de regeling voor de bestemming 'Maatschappelijk'. Binnen deze bestemming zijn onder andere voorzieningen ten behoeve van educatieve, medische, sociale, religieuze, culturele en overheidsfuncties mogelijk met eventueel benodigde nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen.

Het bebouwingspercentage is gesteld op maximaal 60%. Vanuit de wens om een stedenbouwkundig accent richting de Heuvel te kunnen realiseren mag aan deze zijde de bouwhoogte maximaal 13 meter bedragen. Deze hoogteregeling sluit aan op het recent gerealiseerde gebouw aan de overzijde van de Heuvel. Voor de rest van het bestemmingsvlak geldt een maximale bouwhoogte van 9 meter.

Binnen de bestemming Maatschappelijk is geregeld dat er voorzien dient te worden in voldoende parkeergelegenheid.

Voor het gedeelte van de bestemming Maatschappelijk ter hoogte van de voormalige bedrijfsgebouwen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het uitvoeren van een bodemonderzoek en een nader flora en fauna onderzoek.

Artikel 4 Verkeer

Artikel 4 bevat de bestemming 'Verkeer'. Binnen deze bestemming zijn gebiedsontsluitings- en erftoegangswegen, voet- en fietspaden en alle overige verkeersvoorzieningen mogelijk. De inhoud van de bestemming Verkeer sluit aan op de bestemming Verkeer uit het bestemmingsplan Woongebied Gilze. De bestemming Verkeer is bedoeld voor de verbreding en herinrichting van de Alphenseweg.

Artikel 5 Woongebied

Deze bestemming is opgenomen voor de nog te realiseren woningen. De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor de afzonderlijke huisvesting van huishoudens of daarmee vergelijkbare economische eenheden van een of meer personen in vrijstaande, halfvrijstaande en aaneengebouwde eengezinshuizen, al dan niet in samenhang daarmee aan huis verbonden beroepen. Daarnaast zijn tuinen en erven, voorzieningen van verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen inclusief waterpartijen en -gangen, kunstwerken, kunstobjecten, speeltoestellen en straatmeubilair, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water- en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan en bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals uitritten, toegestaan.

Gebouwen kunnen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Verder zijn aanduidingen

opgenomen voor de goothoogte, de bouwhoogte en het maximum aantal te bouwen wooneenheden binnen het bouwvlak. In de regels zijn nadere bebouwingsregels opgenomen voor de hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Om flexibiliteit in bebouwingstypen en indeling van het bouwperceel te behouden, is geregeld dat bijgebouwen uitsluitend vanaf 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden gebouwd, maar dat aan- en uitbouwen ook voor de voorgevel mogen worden gebouwd, met een beperktere bouwhoogte als het hoofdgebouw.

Bij het oprichten en uitbreiden van gebouwen dient de inrichting van elk perceel zodanig te zijn dat voldoende ruimte aanwezig is om zowel het parkeren als het eventueel laden en lossen op eigen terrein te kunnen afwikkelen. Op eigen terrein dient voorzien te zijn in voldoende parkeeraccommodatie.

In de regels zijn nadere bebouwingsregels opgenomen voor de situering, de bebouwingsdiepte en de dakvorm van hoofd- en bijgebouwen en van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Ten behoeve van ruimere bouw mogelijkheden zijn verschillende afwijkingsmogelijkheden opgenomen.

Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om (een deel van) de bestemming Woongebied te wijzigen in de bestemming Maatschappelijk.

Dubbelbestemmingen

Artikel 6 tot en met 8 bevatten de regels voor de bestemming 'Waarde - Archeologie'. Binnen deze zones zijn gronden aangewezen die een archeologische verwachtingswaarde hebben. De bestemmingsregels schrijven voor bij welke werkzaamheden een archeologisch vooronderzoek noodzakelijk is.

Gebiedsaanduidingen

In artikel 12 is zone 'overig - IHCS' opgenomen. Deze zone beschermt de belangen van de aanwezige luchtmachtbasis 'vliegbasis Gilze-Rijen'.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

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

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

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

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

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

8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1. Wettelijk vooroverleg en inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van artikel 3.1.1 Bro voorgelegd aan het Rijk, provincie Noord-Brabant en het waterschap.

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft ter visie gelegen vanaf 24 december 2015 tot en met 3 februari 2016.

In totaal zijn er twee vooroverlegreacties en twee inspraakreacties ontvangen. De reacties zijn allen ontvankelijk.

In de “Nota van inspraak voorontwerp bestemmingsplan ‘OBS De Wildschut’” (bijlage) worden de vooroverlegreacties en inspraakreacties behandeld.

8.2 Vaststelling

Het plan heeft ter visie gelegen vanaf 18 juli 2016 tot en met 28 augustus 2016. In totaal zijn er vijf zienswijzen ontvangen op het bestemmingsplan. Vier zienswijzen zijn tijdig ontvangen en daarmee ontvankelijk. Één zienswijze is buiten de daarvoor gestelde termijn ontvangen en daarmee niet ontvankelijk. In totaal is er één zienswijze ontvangen op het ontwerp exploitatieplan. Deze zienswijze is tijdig ontvangen en daarmee ontvankelijk.

In de “Zienswijzenrapportage bestemmingsplan en exploitatieplan ‘OBS De Wildschut’” (bijlage) worden de zienswijzen behandeld.