

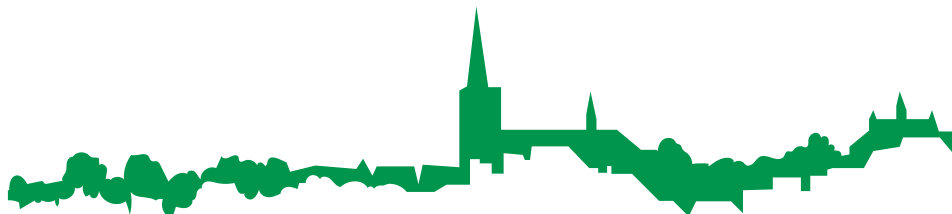
# BESTEMMINGSPLAN BISSCHOP DE VETPLEIN 14-15





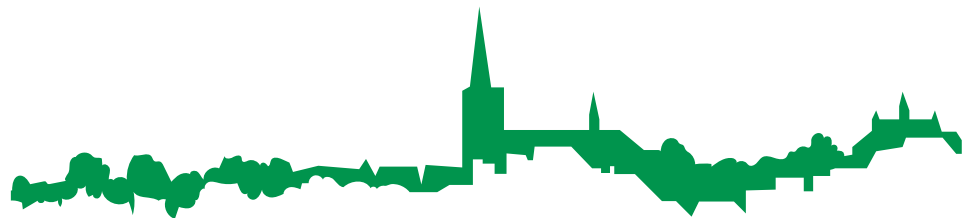
# BESTEMMINGSPLAN BISSCHOP DE VETPLEIN 14-15 GEMEENTE GILZE EN RIJEN

|                    |                                           |
|--------------------|-------------------------------------------|
| Planstatus         | <b>Vastgesteld</b>                        |
| Datum              | <b>17 - 12 - 2018</b>                     |
| Plan identificatie | <b>NL.IMRO.0784.BPBisDeVetpl1415-VG01</b> |
| Auteur(s)          | <b>Cristian van Kuijk, Zoë Zeegers</b>    |



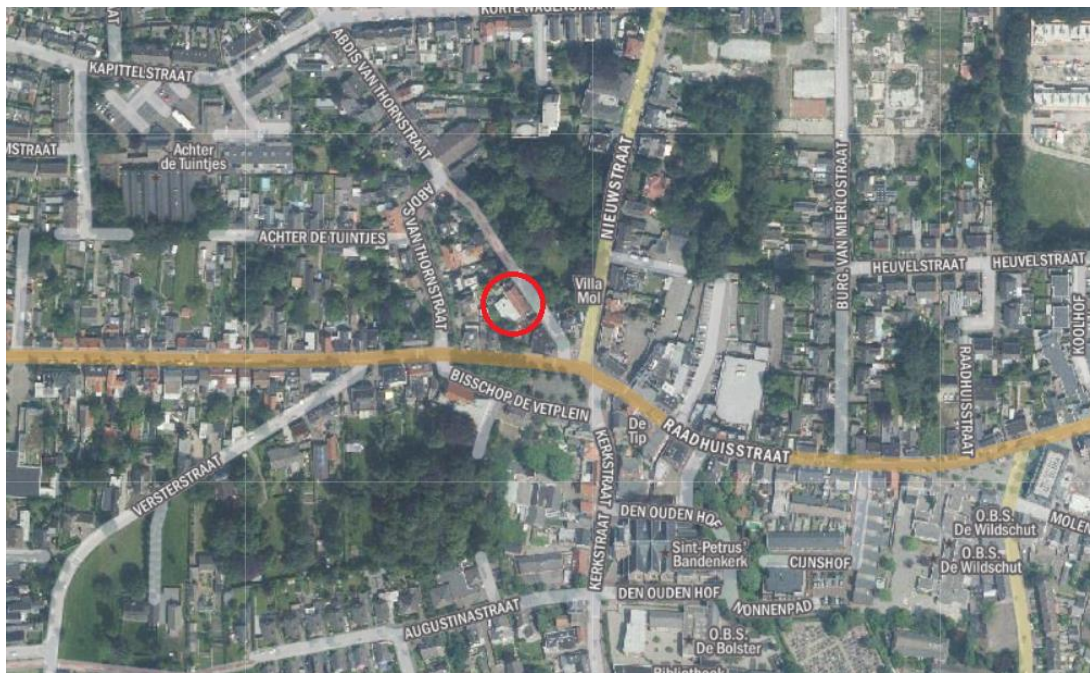
|             |     |                                                    |
|-------------|-----|----------------------------------------------------|
| Ordito b.v. | E   | <a href="mailto:info@ordito.nl">info@ordito.nl</a> |
| Postbus 94  | T   | 0161 801 022                                       |
| 5126 ZH     | I   | <a href="http://www.ordito.nl">www.ordito.nl</a>   |
| Gilze       | KVK | 54811554                                           |

## TOELICHTING



# Inhoud

|           |                                                 |           |
|-----------|-------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Inleiding</b>                                | <b>3</b>  |
| 1.1       | Aanleiding .....                                | 3         |
| 1.2       | Ligging en begrenzing plangebied .....          | 3         |
| 1.3       | Vigerende bestemmingsplannen .....              | 4         |
| 1.4       | Leeswijzer .....                                | 4         |
| <b>2.</b> | <b>Bestaande situatie</b>                       | <b>5</b>  |
| 2.1       | Historie en ruimtelijke structuuromgeving ..... | 5         |
| 2.2       | Bestaande situatie .....                        | 6         |
| <b>3.</b> | <b>Toekomstige situatie</b>                     | <b>8</b>  |
| <b>4.</b> | <b>Beleidskader</b>                             | <b>11</b> |
| 4.1       | Rijksbeleid.....                                | 11        |
| 4.2       | Provinciaal en regionaal beleid.....            | 13        |
| 4.3       | Gemeentelijk beleid.....                        | 15        |
| <b>5.</b> | <b>Randvoorwaarden</b>                          | <b>22</b> |
| 5.1       | Inleiding .....                                 | 22        |
| 5.2       | Bodemkwaliteit.....                             | 22        |
| 5.3       | Water.....                                      | 22        |
| 5.4       | Luchtkwaliteit .....                            | 24        |
| 5.5       | Geluid .....                                    | 25        |
| 5.6       | Bedrijven en milieuzonering.....                | 26        |
| 5.7       | Externe veiligheid .....                        | 27        |
| 5.8       | Flora en Fauna .....                            | 29        |
| 5.9       | Archeologie.....                                | 31        |
| 5.10      | Vliegbasis Gilze en Rijen .....                 | 33        |
| 5.11      | Mer-beoordeling .....                           | 34        |
| <b>6.</b> | <b>Juridische regelgeving</b>                   | <b>37</b> |
| 6.1       | Inleiding .....                                 | 37        |
| 6.2       | Systematiek van de regels .....                 | 37        |
| 6.3       | Beschrijving van de bestemmingen .....          | 38        |
| <b>7.</b> | <b>Uitvoerbaarheid</b>                          | <b>39</b> |
| 7.1       | Economische haalbaarheid.....                   | 39        |
| 7.2       | Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....           | 39        |



Locatie plangebied Bisschop de Vetplein 14-15

## 1. INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van onderhavig bestemmingsplan is de wens de bestaande winkel met bedrijfswoning en de naastgelegen woning aan het Bisschop de Vetplein in Gilze te vervangen door een nieuwbouwproject van 3 patio-woningen. Vanuit de wens om de centrumvoorzieningen in het nieuwe Centrumplan van Gilze te concentreren is een herontwikkeling van het plangebied naar wonen wenselijk.

Bisschop de Vetplein 14, waar momenteel een drogisterij gevestigd is, heeft de bestemming 'Detailhandel' met de aanduiding 'bedrijfswoning'. Het naastgelegen perceel, Bisschop de Vetplein 15, heeft de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'twee aaneen'.

De gemeente Gilze-Rijen heeft op 26 september 2017 besloten bereid te zijn om medewerking te verlenen aan de beoogde herontwikkeling. De ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Centrumgebied Gilze'. Door middel van onderhavig bestemmingsplan zal de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk gemaakt worden.

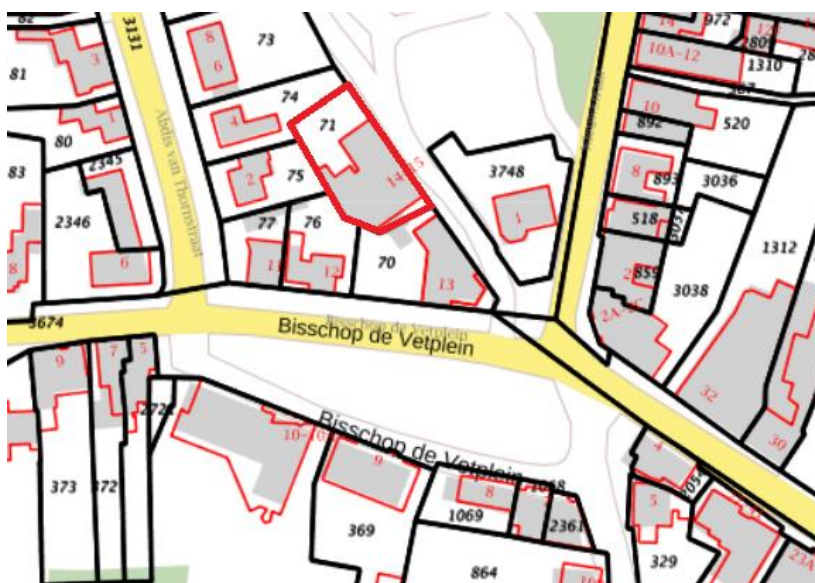
### 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

#### Ligging

Het Bisschop de Vetplein ligt centraal in de kern Gilze en verbindt de winkelstraat met de sociaal-maatschappelijke voorzieningen zoals de kerk, het cultureel centrum en de bibliotheek. Het perceel Bisschop de Vetplein 14 en 15 ligt aan een zijstraat van het plein. Het plein dient als schakel tussen de vijf historische linten, die de structuurdragers van Gilze vormen.

#### Begrenzing

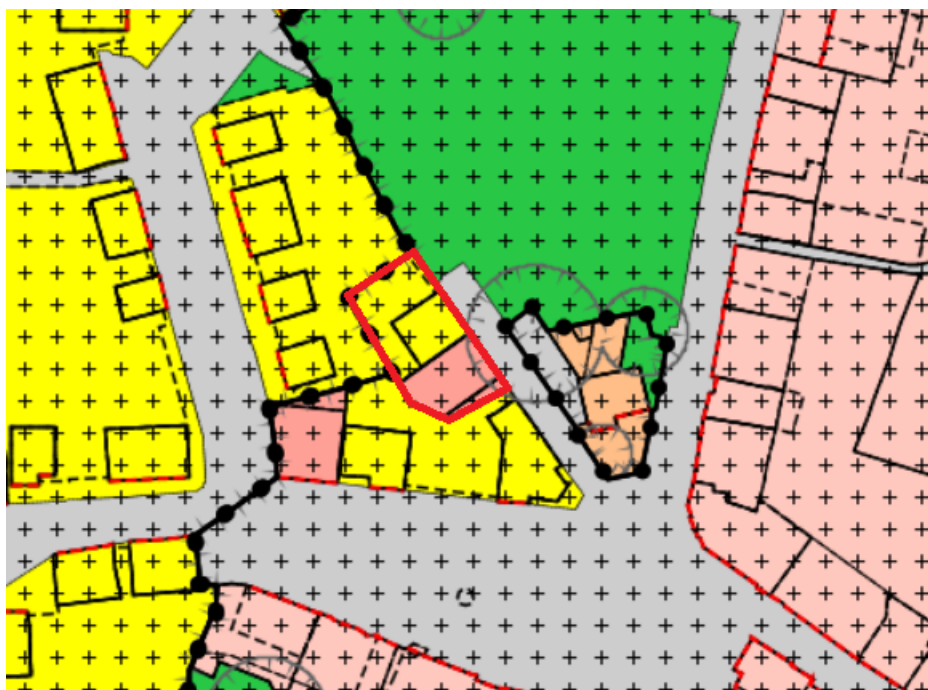
Het plangebied betreft de percelen Bisschop de Vetplein 14 en 15. Aan weerszijde worden de percelen begrensd door bestaande woningen. Aan de overzijde van de weg bevindt zich het park Mollebos en Villa Mol, met kantoor- en woonfuncties. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Gilze-Rijen, sectie L. nr. 71 en heeft een oppervlakte van ca. 591 m<sup>2</sup>.



Kadastrale kaart

### 1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Het plangebied valt onder de werking van het bestemmingsplan ‘Centrumgebied Gilze’ van de gemeente Gilze en Rijen. De gemeenteraad heeft dit bestemmingsplan op 27 mei 2013 vastgesteld. De locatie heeft op grond van dit bestemmingsplan de bestemmingen ‘Detailhandel’ met de functieaanduiding ‘bedrijfswoning’ en ‘Wonen’ met de bouwaanduiding ‘twee-aaneen’. Verder kent het plangebied de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie – 2’ en de gebiedsaanduiding ‘overig – IHCS’ en de maatvoeringen: maximum bouwhoogte van 8 m en maximum goothoogte van 4 m. Aan de zuidoostzijde ligt een klein gedeelte van de gebiedsaanduiding “monumentale bomen” over het plangebied.



*Vigerend bestemmingsplan*

### 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 de relevante beleidskader op Rijks-, 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 economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid worden in hoofdstuk 7 beschreven.

## 2. BESTAANDE SITUATIE

### 2.1 Historie en ruimtelijke structuromgeving

#### *Historie*

De kern Gilze is van oorsprong een kransakkerdorp. De ontwikkeling van Gilze vond in eerste instantie plaats langs de uitwaaiierende wegen naar de omliggende kleinere gehuchten: Verhoven, Biestraat, Horst, Bolberg, Weilenseind, Vossenbergh, Berkeind, Wijkevoort en Nerhoven. Ter verbinding van de centrale kern met de gehuchten is een dicht netwerk van wegen in een sterpatroon ontstaan. In de huidige wegenstructuur zijn de belangrijkste wegen uit dit netwerk door het straatprofiel en de aangrenzende bebouwing nog duidelijk herkenbaar.

Gilze is ontstaan als een bebouwingslint dat zich uitstrekte tussen het huidige Bisschop De Vetplein in het westen en de Heuvel in het oosten. Vanaf de tweede helft van de twintigste eeuw groeide Gilze in omvang, maar niet concentrisch om het bestaande bebouwingslint heen. Hierdoor is het ruimtelijke zwaartepunt verschoven van het historische lint, richting de noordelijker gelegen straten.

#### *Ruimtelijke structuur*

Op het Bisschop de Vetplein komen vijf historische linten samen. In Gilze zijn de historische dorpslinten in de loop van de tijd grotendeels opgeslokt door planmatige uitbreiding van de kernen. Hierdoor is de, van oorsprong beeldbepalende, relatie met open agrarisch gebied verloren gegaan. De historische linten zijn met hun vrij gesloten karakter, organische opbouw en diepe kavels als herkenbare elementen in de historische kern aanwezig. Tussen deze linten is meer open bebouwing gerealiseerd die gekenmerkt wordt door geschakelde en of (half)vrijstaande woningen.

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 zorgen voor een stenig karakter in de straten.

## 2.2 Bestaande situatie

Aan het Bisschop de Vetplein 14 is detailhandel gevestigd met daarbij een planologische mogelijkheid voor een bedrijfswoning. De winkel is aan de voorzijde van het gebouw gevestigd. Dit deel van het perceel heeft de bestemming 'Detailhandel' met de aanduiding 'bedrijfswoning'. De bedrijfswoning is echter formeel op basis van de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) niet meer aanwezig. In het naastgelegen pand is een woning aanwezig.



*Vooraanzicht Bisschop de Vetplein 14-15*

Beide panden bestaan uit één bouwlaag met kap. De totale bebouwing heeft een oppervlakte van ca. 335 m<sup>2</sup>, waarvan de woning op no. 15 ca. 155 m<sup>2</sup> beslaat. Aan beide zijde van het plangebied bevinden zich verschillende woningen. Aan de achterzijde grenst het plangebied aan de achtertuinten van de woningen aan de Abdis van Thornstraat no. 2 t/m 10. Op de hoek van de straat, Bisschop de Vetplein 13 bevindt zich tevens een woning (rijksmonument). Tussen deze woning en het plangebied is een oprit gelegen. Aan de overzijde bevindt zich het Mollebos en Villa Mol met kantoor- en woonfuncties.

### Monumentale boom

Tegenover het plangebied staat aan de andere zijde van de straat een monumentale boom. Deze boom is opgenomen in de gemeentelijke lijst beschermde bomen en door middel van een aanduiding “monumentale bomen” in het huidige bestemmingsplan beschermd. Een klein deel van deze aanduiding valt over het zuidoostelijk deel van het plangebied. Voorheen kwam de kroon van deze grote boom tot aan het winkelpand. In het voorjaar van 2017 is echter een grote tak van deze boom afgebroken. Als gevolg hiervan is de hele boom gekandelaberd. Dit is een snoeitechniek, waarbij de takken van een boom afgezaagd worden waardoor de boom het uiterlijk van een kandelaar, of kandelaar krijgt. De omvang van de kroon van de boom is hierdoor veel kleiner geworden. De kroon van de boom blijft nu op enkele meters afstand van het bestaande winkelpand. In het bestemmingsplan is de aanduiding “monumentale bomen” uit het vigerende bestemmingsplan opgenomen. In het kader van de omgevingsvergunningsprocedure kan eventueel nader onderzoek naar de effecten van de bouwwerkzaamheden op de boom worden uitgevoerd.



*Links het huidige winkelpand en rechts de monumentale boom, die in de zomer van 2017 gekandelaberd is*

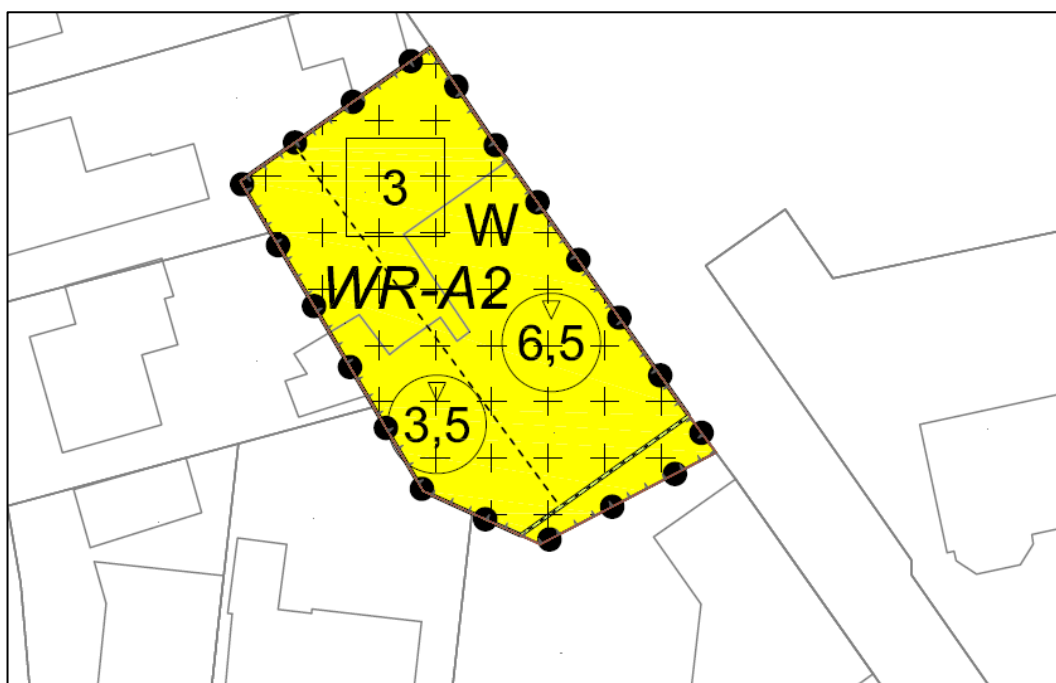
### 3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

Op de locatie Bisschop de Vetplein 14-15 wordt een duurzame en toekomstbestendige ontwikkeling beoogd. De bestaande panden worden gesloopt en vervangen door drie, goed in de omgeving passende, patiowoningen. Het ontwerp voor de nieuwe woningen zal architectonisch nog nader uitgewerkt worden.

#### *Stedenbouwkundige randvoorwaarden*

De bebouwingslijn van de nieuwe woningen volgt de grens van de huidige bebouwing aan de voorzijde.

De drie patiowoningen hebben een lagere bouwhoogte ten opzichte van de huidige bebouwing van het perceel. De hoogte aan de voorzijde zal max. 6,5 meter worden, waardoor een opbouw mogelijk is. Aan de achterzijde, grenzend aan de omliggende woning is de hoogte maximaal 3,5 meter. Het de portionering van de meest zuidelijke woning in het plangebied blijft hetzelfde als in de huidige situatie, waardoor de afstand tot de naastgelegen woning hetzelfde blijft. De reeds aanwezige oprit blijft daarbij gehandhaafd. Elke woning zal een tuin/patio van minimaal 25 m<sup>2</sup> krijgen.



*Toekomstige situatie*

#### *Architectonische uitgangspunten*

De locatie is gelegen op een cultuurhistorisch waardevolle locatie. Vanwege de bijzondere en waardevolle locatie zal de architectonische uitwerking met grote zorgvuldigheid plaats vinden, binnen de kaders van de welstandsnota.

Bij de eerste schetsen voor de nadere uitwerking is gekozen om het architectonische beeld aan te laten sluiten op het naastgelegen rijksmonument Bisschop de Vetplein 13. Het kleur- en materiaalgebruik wordt afgestemd op dat gebouw, evenals de platte dakafdekking. Hierdoor ontstaat er een stedenbouwkundige eenheid en samenhang aan deze zijde van het Mollebos. De opvallende ruimtelijke positie van de tegenover het plangebied gelegen Villa Mol wordt hierdoor verder versterkt.



*Rijksmonument Bisschop de Vetplein 13 (links) en Villa Mol (rechts)*



*Sfeerimpressie nieuw gevelbeeld, welke aansluit op de architectonische vormgeving van het naastgelegen rijksmonument Bisschop de Vetplein 13*

## Parkeren

Ruimtelijke functies trekken een bepaalde hoeveelheid autoverkeer aan en daarmee ook de vraag naar een bepaalde parkeerbehoefte. De Parkeernormen Gilze en Rijen 2017 biedt houvast voor het bepalen van de parkeerbehoefte. Het aantal aan te leggen parkeerplaatsen is afhankelijk van de functie en de parkeernorm die daarbij hoort.

Het plangebied valt binnen het gebiedsprofiel 'Centrum'. Voor de bestaande situatie geldt de volgende parkeerbehoefte:

| Parkeerbehoefte bestaande situatie |                           |                    |                                        |
|------------------------------------|---------------------------|--------------------|----------------------------------------|
| <i>functie</i>                     | <i>Oppervlakte/aantal</i> | <i>parkeernorm</i> | <i>Benodigd aantal parkeerplaatsen</i> |
| Detailhandel no. 14                | Max 120 m2                | 3,3/100 m2         | 4                                      |
| Bedrijfswoning no. 14              | 1                         | 1,8/woning         | 1,8                                    |
| Woning no. 15                      | 1                         | 1,8/woning         | 1,8                                    |
| <b>Totaal</b>                      |                           |                    | <b>7,6</b>                             |

| Parkeerbehoefte nieuwe situatie |                           |                    |                                        |
|---------------------------------|---------------------------|--------------------|----------------------------------------|
| <i>functie</i>                  | <i>Oppervlakte/aantal</i> | <i>parkeernorm</i> | <i>Benodigd aantal parkeerplaatsen</i> |
| patiwoningen                    | 3                         | 1,8/woning         | 5,4                                    |
| <b>Totaal</b>                   |                           |                    | <b>5,4</b>                             |

In de huidige situatie zijn er op eigen terrein, de naastgelegen oprit, 2 parkeerplaatsen aanwezig ten behoeve van de bedrijfswoning. De overige 5,6 parkeerplaatsen worden opgevangen in het openbare gebied in de omgeving.

In de nieuwe situatie neemt de parkeerbehoefte af van 7,6 naar 5,4 parkeerplaatsen. Van de 5,4 parkeerplaatsen worden er 2,8 gerealiseerd op eigen terrein. Dit in de vorm van één oprit en 3 garages (deze tellen als 0,6 parkeerplaats). De overige 2,6 parkeerplaatsen zullen in het openbare gebied in de omgeving opgevangen worden. Ten opzichte van de huidige situatie neemt de parkeerdruk in het openbare gebied af met 3,0 (5,6-2,6) parkeerplaatsen.

## 4. BELEIDSKADER

### 4.1 Rijksbeleid

#### *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

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 prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid wordt meer overgelaten aan de provincies en gemeenten. Het Rijk richt zich op dertien nationale belangen. De nationale belangen zijn opgesteld aan de hand van onderstaande Rijksdoelen die voor 2028 behaald dienen te worden.

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren 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.

#### *Conclusie*

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding. Het nationale ruimtelijke beleid heeft geen consequentie voor het plangebied.

#### *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 de 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 (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.

#### *Conclusie*

Door het nationale karakter van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en de kleine schaal van onderhavig plan, heeft dit voornemen nauwelijks raakvlak met dit nationaal juridisch kader. Het Barro bevat geen voor het plangebied relevante bepalingen.

#### *Ladder voor duurzame verstedelijking*

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 ladder voor duurzame verstedelijking is herzien en per 1 juli 2017 is de nieuwe ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden.

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

Een aantal aspecten zijn van belang om te bepalen of en hoe de ladder moet worden toegepast, waaronder de vraag of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling en of de stedelijke ontwikkeling ‘nieuw’ is.

Voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak dat ‘in beginsel’ sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Indien de ladder niet van toepassing is op het plan, is een motivering nodig waaruit blijkt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daarbij moet onder andere aandacht besteedt worden aan de uitvoerbaarheid van het plan. In het kader van de uitvoerbaarheid moet aandacht worden besteed aan de behoefte aan de beoogde ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt.

#### *Toetsing plangebied*

De beoogde ontwikkeling betreft een herontwikkeling waarbij een winkelpand met bedrijfswoning en de naastgelegen woning vervangen worden door drie patiowoningen. De jurisprudentie in oorschouw nemende is deze ontwikkeling niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Het gaat immers om een ontwikkeling van minder dan 12 woningen, waardoor de ondergrens voor aanmerking, als ‘stedelijke ontwikkeling’ niet gehaald wordt. De ladder is niet van toepassing op de beoogde ontwikkeling. Hieronder wordt aandacht besteedt aan de uitvoerbaarheid van het plan.

#### *Behoefte*

Als basis voor de gemeentelijke programmering geldt de provinciale woonbehoefte prognose. Er worden geen jaarlijkse woningbouwafspraken meer gemaakt in de regio maar men gaat (sub)regionaal woningbouwlocaties afwegen. De regio Midden Brabant, waartoe ook Gilze en Rijen behoort, is van plan om plannen (sub)regionaal met elkaar af te stemmen. Startpunt zijn de plannen zoals die per januari 2018 bekend waren.

In de periode 1 januari 2018 tot 1 mei 2018 zijn 22 nieuwbouw woningen aan de voorraad toegevoegd zodat er tot en met 2022 op basis van de nieuwe prognose 2017 nog 379 woningen netto kunnen worden toegevoegd. Op dit moment staan er 567 woningen in het programma tot en met 2022. Dit betekent voor de korte termijn van vijf jaren een teveel aan plannen voor 210 woningen.

| Regionale uitgangspunten | Gereed tot 1 mei 2018 | Opgenomen in plannen tot 2023 | Reserve programmering |
|--------------------------|-----------------------|-------------------------------|-----------------------|
| 379                      | 22                    | 567                           | 210                   |

In de gemeentelijke woningbouwprogrammering is rekening gehouden met 10 woningen per jaar voor zogenaamde vervolgfuncties. De locatie Bisschop de Vetplein is zo'n locatie, omdat hier een winkel wordt wegbestemd ten gunste van een woning.

In de Woonvisie 2011 – 2021 evenals in ons coalitieakkoord is als doelstelling opgenomen dat er gebouwd wordt naar behoefte: 'waar hebben woningzoekende behoefte aan en wat zijn de mogelijkheden daarin?' Daarnaast streeft de gemeente naar inbreiding voor uitbreiding als overkoepelend thema voor alle woningbouwontwikkelingen. De ontwikkeling aan het Bisschop de Vetplein kan gezien worden als een inbreidingslocatie waar een vraaggestuurde vorm van bouwen beoogd wordt.

Door het realiseren van drie levensloopbestendige patiowoningen kunnen de bewoners langer thuis blijven wonen. Daarnaast wordt er – gezien het huidige bestemmingsplan – netto slechts één woning toegevoegd aan de woningvoorraad. Deze woning komt tevens ter compensatie van het wegbestemmen van de functie Detailhandel, wat op zijn beurt weer positief is voor de ontwikkeling van het Centrumplan in Gilze.

#### *Conclusie*

Het planvoornemen voldoet aan de ladder voor duurzame ontwikkeling.

## 4.2 Provinciaal en regionaal beleid

### *Structuurvisie Ruimtelijke ordening*

Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie Ruimtelijke ordening in werking getreden. De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met 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 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.

#### *Conclusie*

In de structuurvisie 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.

In de Verordening Ruimte worden de regels, waar de ontwikkeling van Bisschop de Vetplein 14-15 aan moet voldoen, verder uitgewerkt.

### *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 de Provinciale Staten de Verordening ruimte vastgesteld. De laatste geconsolideerde versie is per 1 januari 2018 in werking getreden.

De Verordening ruimte bevat onder andere de volgende onderwerpen:

- Bevordering van de ruimtelijke kwaliteit;
- Stedelijke ontwikkeling;
- Cultuurhistorie;
- Agrarische ontwikkeling en windturbines;
- Water;
- Natuur en landschap;
- Ontwikkeling en intensieve veehouderij.

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.

### *Plangebied*

De bebouwing van de planlocatie is, zoals in onderstaand figuur is weergegeven, gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Binnen het bestaande stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkelingen, mits sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik en de woningen passen in de regionale woningmarktafspraken.

Bij deze planontwikkeling is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik, aangezien een bestaand winkelpand en woning binnen het bestaand stedelijk gebied worden vervangen door 3 nieuwe patiowoningen. Er is sprake van de netto toevoeging van één extra woning. Deze woning past binnen de regionale woningmarktafspraken Hart van Brabant. In paragraaf 4.1. is de toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking beschreven.



*Uitsnede Verordening Ruimte*

#### *Conclusie*

De herontwikkeling van Bisschop de Vetplein 14-15 is in lijn met de Verordening Ruimte.

### 4.3 Gemeentelijk beleid

#### *Structuurvisie Stedelijk Gebied Gilze en Rijen*

De gemeente Gilze en Rijen heeft de Structuurvisie Stedelijk Gebied vastgesteld op 21 december 2015. 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 in de structuurvisie 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. Daarbij heeft de gemeente de volgende beleidsuitgangspunten opgenomen voor Wonen:

- De gemeente maakt ruimte voor **meer vraag gestuurde 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.

#### *Verbetering ruimtelijk kwaliteit*

Het woningbouwprogramma en de prioritering van locaties hebben sterke relaties met het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Daarbij bepaalt het aanzicht van de woningen voor een deel

de ruimtelijke kwaliteit. Hoewel grote delen van de dorpen binnen de gemeente een hoge woonkwaliteit kennen, zijn er op verschillende plekken ook verbeteringen mogelijk. Daarom heeft de gemeente vier doelstellingen geformuleerd, aan de hand waarvan de kwaliteit van de woonomgeving kan worden getoetst. De gemeente kan deze doelstellingen gebruiken om het woningbouwprogramma de komende jaren te prioriteren en te faseren.

De vier doelstellingen ter verbetering van de kwaliteit van de woonomgeving zijn:

- **Versterking van de hoofdstructuur.** Ofwel, de herkenbaarheid van de structuur van de linten en radialen. Op hoofdlijnen kenmerken onze linten zich door de relatief fijne korrel en wisselende rooilijnen, waarbij woningen op het lint zijn georiënteerd. In de linten zijn momenteel ietwat verloederde plekken te vinden. Ook bedrijfsmatige functies zorgen hier en daar voor een mindere uitstraling. Het zorgvuldig invullen, of hergebruiken, van deze locaties geeft een hogere kwaliteit aan de woonomgeving.
- **Behoud van cultuurhistorische linten.** Dit speelt met name bij de oude fabriekspanden in Rijen, gelegen achter het lint. Ontwikkelingen die bijdragen aan de herkenbare instandhouding van elementen uit dit industriële verleden.
- **Sociale duurzaamheid.** Het beleid ten aanzien van WMO, jeugdzorg en zorg aan langdurig zieken en ouderen is dynamisch van aard. Het vraagt om een specifieke aanpak. Uit dit beleid vloeien nieuwe ruimtelijke vraagstukken voort. Deze nieuwe ontwikkelingen worden zo goed mogelijk ingepast in onze kernen, waardoor de sociale maatschappelijke cohesie ter plaatsen wordt vergroot.
- **Functionele noodzaak.** Hiervan is bijvoorbeeld sprake bij woningen die van slechte kwaliteit zijn of bij verouderde bedrijfspanden.

Bij de hoofdkeuzes voor Gilze wordt het Bisschop de Vetplein nader toegelicht.

Het Bisschop de Vetplein vormt het middelpunt van het dorp. Wij willen deze centrale positie van het plein beter benutten. De relatie tussen het plein en de winkels in de Nieuwstraat willen we verbeteren. Ook streven we ernaar om het plein levendiger te maken.

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.

### Conclusie

De ontwikkeling aan de Bisschop de Vetplein kan gezien worden als een inbreidingslocatie aan het historische lint langs het Bisschop de Vetplein/Mollebos waar een vraag gestuurde vorm van bouwen beoogd wordt. Door het realiseren van levensloopbestendige patiowoningen kunnen de bewoners langer thuis blijven wonen. Het gebied rondom het Bisschop de Vetplein wordt versterkt, waarbij een verouderd winkelpand vervangen wordt door beter in de omgeving passende woningen. Bij het ontwerp van de woningen wordt aangesloten bij de cultuurhistorische kwaliteiten van de directe omgeving. Door het verplaatsen van de functie detailhandel naar het centrumgebied wordt het kernwinkelgebied van Gilze tevens versterkt. Het bouwen van de drie patiowoningen past binnen de beleidsuitgangspunten van de structuurvisie voor het stedelijk gebied.

### Toekomstvisie Gilze en Rijen 2015

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

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

De gemeente zet zich in op het realiseren van een extra groei door het aantrekken van nieuwe inwoners. Een gevarieerd woningaanbod in de vorm van betaalbare woningen, appartementen en diverse woonvormen voor jonge gezinnen en ouderen is wenselijk. Hierbij is het tevens van belang dat het ook gaat om zaken als verduurzaming en leeftijdsbestendig maken van de woningen. De te ontwikkelen woningen patiooning voldoen hieraan.

Het waarborgen van de vitaliteit van de kernen, leefbaarheid en draagvlak voor voorzieningen is een speerpunt van het gemeentelijk beleid. Belangrijk is dat er voldoende voorzieningen zijn op het vlak van detailhandel, cultuur en sport. De gemeente zet zich in voor het behoud en het realiseren van voorzieningen (met name detailhandel) in de centra van Gilze. De verhuizing van de drogisterij naar het centrumgebied is hiermee in lijn met het beleid.

### Woonvisie 2011-2021

Het woonbeleid van de gemeente Gilze en Rijen is beschreven in de Woonvisie 2011-2021. De woonvisie gaat in op nieuwbouw, maar ook op de bestaande kernen en voorraad. Verder besteedt de woonvisie aandacht aan groepen met een bijzondere positie of specifieke woonwensen, zoals starters, ouderen en arbeidsmigranten. Ten slotte maakt de woonvisie duidelijk hoe de stap van beleid naar uitvoering wordt gezet.

#### Centrale uitgangspunten woonvisie 2011-2021

De woonvisie is gebaseerd op de volgende centrale uitgangspunten:

- De hoofddoelstelling van het woonbeleid in Gilze en Rijen is de woonwens centraal: het aanbod voor woningen en woonmilieus moet zo goed mogelijk aansluiten bij de behoeften van de woonconsument;
- Gilze en Rijen wil een vitale gemeente in een groene omgeving zijn. Gilze, Rijen, Molenschot en Hulten moeten hun eigen identiteit behouden;
- De nieuwbouwproductie is in kwantitatief opzicht gebaseerd op de regionale woningbouwafspraken gemaakt met de regio Midden-Brabant en in kwalitatief opzicht op de uitkomsten van het woonbehoefte onderzoek (Woonbehoefte Onderzoek Gilze en Rijen 2011, maart 2011);
- De groep huishoudens met een inkomen onder de richtlijn voor woningtoewijzing door woningcorporaties (primaire doelgroep) is een belangrijke aandachtsgroep in het woonbeleid. Dat geldt ook voor de groep huishoudens met een inkomen boven de grens die door hun inkomen niet makkelijk op de koopmarkt terecht kan (secundaire groep);

- Jonge huishoudens die in de gemeente willen blijven wonen of zich er bewust willen vestigen, en ouderen zijn doelgroepen die in het woonbeleid extra aandacht verdienen;
- Verduurzaming van de bestaande woningvoorraad is een belangrijke doelstelling van het woonbeleid, zowel vanwege milieudoelstellingen als vanwege beperking van de woonlasten;
- De uitvoering van het woonbeleid wordt gewaarborgd door een nauwe samenwerking tussen de gemeente en partners in het woonbeleid.

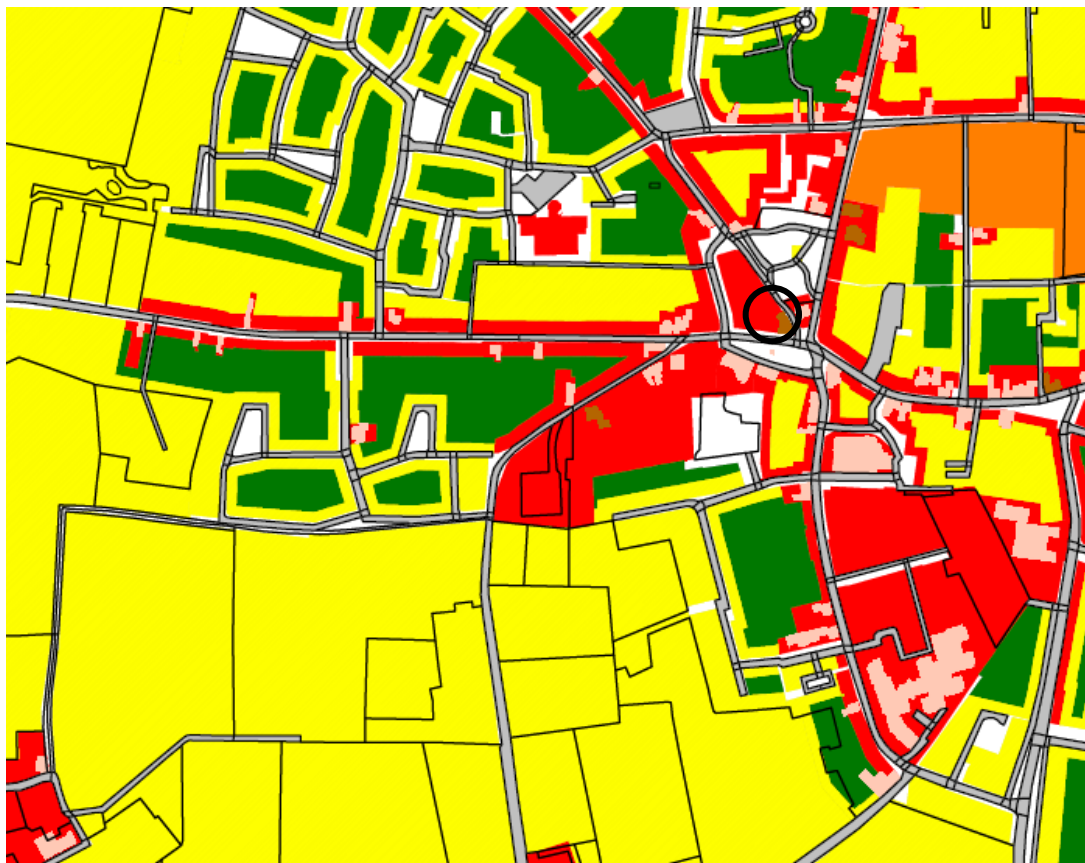
### *Welstandsnota Gilze en Rijen*

Het welstandstoezicht is bedoeld om in alle openheid een bijdrage te leveren aan de schoonheid en aantrekkelijkheid van de gemeente Gilze en Rijen. De gevels van gebouwen en andere bouwwerken vormen samen de dagelijkse leefomgeving. 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 de gemeenten 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 Rijen alleen nog geldt voor de rode gebieden. Voor de gele gebieden geldt de Welstandsnota niet meer, maar in plaats daarvan zal de beoordeling aan redelijke eisen van welstand plaatsvinden door middel van 'algemene voorschriften gele gebieden'. Voor groene gebieden geldt de Welstandsnota Gilze Rijen niet meer, met uitzondering van de excessenregeling.



*Uitsnede Welstandsnota Gilze Rijen*

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 'Dorpscentrum Gilze'.

Bepalend voor het dorpscentrum van Gilze is de centrale ligging in het dorp met beeldbepalende pleinen en parkruimten. Daarnaast zijn de gesloten gevelwanden met gevarieerde vrijstaande en geschakelde, (cultuurhistorisch waardevolle) woon-, winkel- en kantoorbebouwing, met kleine verspringingen in de rooilijn en een differentiatie in bouwmassa, kapvorm en – richting, beeldbepalende aspecten.

De bebouwing is overwegend opgebouwd uit traditionele materialen met aardkleurig metselwerk en dakbedekking van donkere of rode dakpannen. De vaak verticaal gelede gevels van voor 1940 zijn voorzien van fraaie detaillering in de vorm van siermetselwerk, gootlijsten en/of plinten en omlijsting van gevelopeningen.

Het welstandsbeleid is er op gericht het cultuurhistorisch waardevolle karakter te behouden en waar mogelijk te versterken. Kwetsbaarheden liggen hoofdzakelijk in nieuwbouw en gevelveranderingen met weinig aandacht voor detaillering, kleur- en materiaal gebruik en het aan het aanbrengen van reclame uitingen en andere toevoegingen aan de gevels. De nadruk dient hierbij te liggen op een zorgvuldige inpassing binnen de historische context van een landelijk dorp.

#### *Conclusie*

Het bouwplan dient getoetst te worden aan de welstandscriteria.

### *Beleidsplan Archeologie*

In 2010 heeft SRE Milieudienst een Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg opgesteld met bijbehorende 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 uitvoeren van archeologisch onderzoek. Door de verwachtingswaarde in categorieën onder te verdelen, wordt tevens onderscheidt gemaakt in de omvang van de ingreep. Met andere woorden: hoe lager de verwachtingswaarde, hoe groter de ingreep mag zijn 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 onderzoekspllicht voor burgers/bedrijven en pas onderzoekspllicht bij activiteiten van grote omvang. Anderzijds worden de locaties met een 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 voor lastenverlichting voor de aanvragers en doet tegelijkertijd geen enkele afbreuk aan de bescherming van cultuurhistorisch erfgoed.

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

Het plangebied heeft op de archeologische beleidskaart een hoge archeologische verwachtingswaarde. In paragraaf 5.9. wordt het aspect archeologie nader toegelicht.

### *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 rioleringstaak 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 wordt getoetst. Voor compenserende maatregelen ten aanzien van afvoer naar oppervlaktewater, wordt de afstroming vergeleken met de landbouwkundige afvoer. De verschillen 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 het inzamelen van afvalwater (1a) en het transport van afvalwater (2a,d,e):

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

Maatregelen met als doel het inzamelen van hemelwater (5a,e), het verwerken van hemelwater (6a,b,c,d,e) en het voorkomen van 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 (bv. Zandfilter of lava koffer). 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.

In paragraaf 5.3 wordt het aspect water nader toegelicht.

## 5. RANDVOORWAARDEN

### 5.1 Inleiding

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

### 5.2 Bodemkwaliteit

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

Op grond van artikel 3.1.6. lid 3 van het Besluit ruimtelijk ordening moet een bodemonderzoek worden verricht om de realiseerbaarheid van een bestemmingswijziging te beoordelen. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting mogelijk is, moet ten minste een verkennend bodemonderzoek verricht worden.

#### *Onderzoek*

Aangezien de locatie nog grotendeels bebouwd is, is gestart met een vooronderzoek bodem conform NEN 5725, uitgevoerd door Aeres Milieu in de periode februari en maart 2018. Uit de verzamelde (historische) informatie en het uitgevoerde locatiebezoek is gebleken dat ter plaatse van de onderzoekslocatie potentieel bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Gebaseerd op de verzamelde gegevens kan de onderzoekslocatie als "onverdacht" worden beschouwd. Na de sloop van de gebouwen dient het terrein onderzocht te worden, zodat er een nulsituatie verkregen wordt.

Daarnaast wordt de aanwezigheid van asbest verdacht materiaal in de bodem niet verwacht. Om de aanwezigheid van asbest in de bodem (bovengrond) uit te sluiten kan een verkennend onderzoek naar asbest in bodem (na sloop van het gebouw) worden uitgevoerd.

#### *Conclusie*

Geconcludeerd kan worden dat er geen verkennend bodemonderzoek noodzakelijk is. Om de aanwezigheid van asbest in de bodem uit te sluiten kan een verkennend onderzoek 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. Gezien de omvang van de locatie en de naar verwachting minimale toename van het aandeel verhard oppervlak, is een beknopte watertoets noodzakelijk.

### Huidige situatie

#### Hemelwater

In de huidige situatie wordt de neerslag die in het plangebied valt, via inzijging, afoming naar lagere terreindelen en verdamping afgevoerd. De afvoer van neerslag, afkomstig van de huidige daken, verloopt op traditionele wijze door lozing op het rioolstelsel.

#### Oppervlaktewater

In het plangebied en in de directe omgeving is geen oppervlaktewater aanwezig. Het dichtstbijzijnde oppervlaktewater is buiten de kern van Gilze gelegen.

#### Afvalwater

Het afvalwater van de bestaande bebouwing is aangesloten op het gemengd rioolstelsel. Dit stelsel is via rioolgemalen aangesloten op de RWZI (Rioolwaterzuiveringsinstallatie) in Rijen.

### Toekomstige situatie

#### Afkoppelen hemelwater

In onderstaande tabel is voor de huidige en toekomstige situatie de oppervlakteverharding inzichtelijk gemaakt bij het maximaal planologisch gebruik.

| Bruto (verharde) oppervlakte               | Huidige situatie (m <sup>2</sup> ) | Toekomstige situatie (m <sup>2</sup> ) |
|--------------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------------|
| Totaal oppervlakte                         | 591                                | 591                                    |
| Verharding kavels (bebouwing + bestrating) | 420                                | 550                                    |
| onverhard oppervlakte                      | 171                                | 0                                      |
| <b>Toename verhard oppervlak</b>           |                                    | <b>171</b>                             |

Het totaal verhard oppervlakte in de toekomstige situatie bedraagt 591 m<sup>2</sup>. Ten opzichte van de bestaande situatie neemt het verhard oppervlak toe met ca. 171 m<sup>2</sup>. Op basis van het beleid van het waterschap dient voor de toename van het verhard oppervlak tussen de 2.000 m<sup>2</sup> en 10.000 m<sup>2</sup> compenserende maatregelen te worden getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan. De toename in het verhard oppervlak bedraagt minder dan 2.000 m<sup>2</sup>, zodat geen compenserende maatregelen op basis van het beleid van het waterschap noodzakelijk zijn.

De gemeente eist echter bij inbreidingsgebieden een infiltratievoorziening van 20-40 mm. 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 eens in de 2 jaar.

De vervangende woningen en verharding zullen conform de huidige situatie aangesloten worden op het bestaande rioolstelsel. Het hemelwater wordt aan de terreingrens gescheiden van de droogweerafvoer aangeboden. Het hemelwater en het afvalwater worden afgevoerd via het gemeentelijk rioleringsstelsel. Wanneer een gescheiden systeem aangelegd wordt, kunnen hemelwater en afvalwater gescheiden worden.

Voor de toename van het verhard oppervlak met 171 m<sup>2</sup> zal een bergingsvoorziening op eigen terrein worden aangebracht. Deze voorziening dient een capaciteit van 3,42 m<sup>3</sup> te krijgen. De bergingsvoorziening kan door middel van infiltratiekratten onder de oprit of de patio's aangebracht worden.

### Wateradvies

De uitwerking van het voorliggende plan in deze waterparagraaf is in het kader van het wettelijk vooroverleg aan het waterschap Brabantse Delta toegezonden. Op 23 juli 2018 is van het waterschap een positief wateradvies ontvangen.

Het waterschap wijst erop dat voor het uitvoeren van werkzaamheden in of rondom oppervlaktewaterlichamen of waterkeringen en voor het onttrekken/infiltreren van grondwater, gebods- of verbodsbepalingen kunnen gelden op basis van de Keur. Veelal is voor werkzaamheden die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer een vergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen kan een werkzaamheid onder een Algemene regel vallen, waardoor er onder voorwaarden sprake kan zijn van een vrijstelling van de vergunningplicht.

### Conclusie

Door het nemen van de juiste maatregelen levert het planvoornemen geen knelpunten op voor de waterhuishouding.

## 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.

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 zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. De definitie NIBM is 3% van de grenswaarde voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>. 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. Op grond van de regeling NIBM zijn onder andere woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woning vrijgesteld van toetsing.

### Onderzoek

Onderhavig planvoornemen betreft een herstructurering waarbij de huidige detailhandel met bedrijfswoning en de naast gelegen reguliere woning vervangen worden door 3 patiowoningen. De realisatie van drie woningen ligt ver onder de grenswaarde van 1.500 woningen die in de lijst van categorieën is opgenomen. De realisatie van de woningen draagt dan ook 'niet in betekenende mate' bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Aanvullende onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

### Conclusie

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

## 5.5 Geluid

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

In de Wet geluidhinder wordt onderscheid gemaakt tussen verkeers-, industrie- en spoorweglawaaï. Ter bepaling van de geluidsbelasting dient op grond van de wet iedere weg in beschouwing te worden genomen, met uitzondering van woonerven en 30 km/uur wegen. 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 (binnenstedelijk of buitenstedelijk). Op grond van de Wet geluidhinder bedraagt de voorkeursgrenswaarde 48 dB op de gevels van geluidsgevoelige bestemmingen.

### Onderzoek

Voor het plan is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd (externe bijlage, K+ adviesgroep, M18 089.401, 15 februari 2018). Het onderzoek is uitgevoerd om de geluidbelasting op de gevels te bepalen ten gevolge van de Raadhuisstraat. De overige wegen nabij het pand kennen een snelheidsregime van 30 km/uur. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de Nieuwstraat wel beschouwd.

#### Wet geluidhinder

##### *Raadhuisstraat*

- De voorkeursgrenswaarde wordt in 6 waarneempunten overschreden.
- De geluidbelasting is maximaal 54 dB, zodat de maximale ontheffingswaarde niet wordt overschreden.
- Bij de gemeente Gilze en Rijen kan een verzoek worden ingediend voor het verlenen van een hogere waarde.
- Als ontheffingscriterium kan worden aangedragen dat de woningen in de plaats komen van aanwezige bebouwing.
- Het verlagen van de geluidbelasting tot onder de voorkeursgrenswaarde is praktisch niet mogelijk. Door het toepassen van een stiller wegdek is een reductie van 5 dB haalbaar, maar daarmee wordt de voorkeursgrenswaarde nog steeds overschreden. De kosten hiervoor bedragen meer dan € 80.000,-- en stuiten op bezwaren van financiële aard.
- Sommige gemeenten stellen bij het verlenen van een hogere waarde aanvullende eisen in de vorm van de verplichting van de aanwezigheid van een geluidluwe gevel. De voorgevel van alle drie de woningen voldoet hier aan.

#### Goede ruimtelijke ordening

##### *Nieuwstraat*

De geluidbelasting ten gevolge van deze weg bedraagt maximaal 53 dB. Hierbij is nog geen rekening gehouden met de aftrek conform artikel 110g. Zou worden getoetst aan de Wet geluidhinder, dan geldt dus een extra aftrek van 5 dB en wordt de voorkeursgrenswaarde niet overschreden. Daarmee kan worden gesteld dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

#### *Cumulatie en Bouwbesluit*

De voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Daarom is de geluidbelasting ten gevolge van alle wegen gecumuleerd. De gecumuleerde geluidbelasting is maximaal 59 dB (ex. aftrek art.110g).

Omdat een hogere waarde moet worden aangevraagd, gelden plaatselijk zwaardere eisen aan de gevelgeluidwering dan de minimum eis van 20 dB. In een aanvullende rapportage dient te worden aangetoond op welke manier wordt voldaan aan de eisen uit het Bouwbesluit. Bij het bepalen van de voorzieningen mag geen rekening worden gehouden met de aftrek art. 110g Wgh.

### Conclusie

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat plaatselijk de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder zal worden overschreden. Het treffen van maatregelen om de gevelbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde stuit op bezwaren van landschappelijke, stedenbouwkundige en financiële aard. Bij één woning wordt de voorkeursgrenswaarde met meer dan 5 dB overschreden. Op basis van het gemeentelijk beleid kan een hogere waarden worden toegelaten, mits de woning één geluidsluwe gevel ( $L_{den} < 48$  dB) heeft. Uit het rapport blijken de voorgevels als geluidsluw aan te merken.

Bij de gemeente Gilze en Rijen dient een verzoek tot vaststelling van een hogere toelaatbare waarde te worden ingediend. De procedure voor de hogere waarde zal samen met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage worden gelegd.

Gezien de bepaalde optredende gevelbelastingen dient ermee rekening te worden gehouden dat plaatselijk zwaardere eisen worden gesteld aan de karakteristieke geluidwering van de gevel(s). In een aanvullend onderzoek dienen te zijner tijd de te treffen geluidwerende gevelmaatregelen te worden bepaald.

## 5.6 Bedrijven en milieuzonering

De Wet milieubeheer (Wm) regelt een groot aantal verschillende aspecten en wordt daarom als raamwet beschouwd. Alle voorzieningen en bedrijven die overlast veroorzaken moeten daarom een vergunning hebben in het kader van de Wabo en de Wm of ze moeten voldoen aan het Activiteitenbesluit.

In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is een lijst met indicatieve richtafstanden opgenomen voor milieubelastende bedrijfsactiviteiten ten opzichte van gevoelige bestemmingen. De lijst geeft richtlijnen voor de ruimtelijke relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De benodigde afstand tussen bedrijven en gevoelige functies is afhankelijk van de aard en omvang van het bedrijf en de omgeving. Voor een rustigere woonomgeving gelden andere eisen dan voor drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijk gebieden.

Alle bedrijven die in de buurt van de planlocatie liggen worden aan de hand van een milieucategorie verbonden met een maximale hinderafstand ten opzichte van milieugevoelige bestemmingen.

| 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 |

### Onderzoek

Door de herontwikkeling wordt de bestaande bedrijvigheid in het gebied beëindigd, waardoor het woon- en leefklimaat voor de omgeving verbetert. Bij de ontwikkeling van de woningen in het plangebied moet voldaan worden aan de vereiste richtafstanden tot de omliggende bedrijven en inrichtingen.

In de bestaande situatie zijn reeds verschillende bedrijven en inrichtingen aanwezig in de nabijheid van woningen. Er kan daarom gesteld worden dat er sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied'.

| Locatie                 | Soort bedrijf   | Categorie | Hinderafstand | Werkelijke afstand |
|-------------------------|-----------------|-----------|---------------|--------------------|
| Nieuwstraat 2 - 20      | Detailhandel    | 1         | 0 m           | 45 m               |
| Nieuwstraat 12          | Horeca          | 1         | 0 m           | 60 m               |
| Bisschop de Vetplein 1  | Kantoor         | 1         | 0 m           | 10 m               |
| Bisschop de Vetplein 4  | Horeca          | 1         | 0 m           | 75 m               |
| Bisschop de Vetplein 9  | Maatschappelijk | 1         | 0 m           | 50 m               |
| Bisschop de Vetplein 10 | Accountant      | 1         | 0 m           | 45 m               |
| Bisschop de Vetplein 11 | Detailhandel    | 1         | 0 m           | 10 m               |

Bij de ontwikkeling van de woningen in het plangebied wordt voldaan aan de vereiste richtafstanden tot de omliggende bedrijven en inrichtingen. De omliggende bedrijven worden niet in hun mogelijkheden beperkt en er is sprake van een goed woon- en leefklimaat. Door het verdwijnen van de bestemming Detailhandel verbetert het woon- en leefklimaat voor de omliggende woningen.

### 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 vervoeren van gevaarlijke stoffen. Om de risico's in te perken zijn er een aantal normstellingen die gehanteerd dienen te worden.

- Het plaatsgebonden risico is vooral gericht op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;
- Het groepsrisico stelt beperkingen op aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen is vastgelegd dat voor de toename van het groepsrisico een verantwoordingsplicht geldt, ongeacht of er door de wijziging een norm wordt overschreden.

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichting (Bevi) in werking getreden. In het Bevi zijn grenswaarden en oriënterende richtwaarden opgenomen voor het plaatsgebonden risico. Voor het groepsrisico is een verantwoordingsplicht opgenomen. Hiermee worden de aan te houden

afstanden tussen inrichtingen (bedrijven) waar grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen aanwezig zijn en kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gewaarborgd. Naast het Bevi is de bijbehorende ministeriële Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) van belang.

Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is vanaf 1 april 2015 vastgelegd in de Wet Basisnet en de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wgvs). Voor ruimtelijke ordening in relatie tot transportroutes is er het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Dit besluit is gebaseerd op de Wro en Wm. Volgens het Bevt mag op grond van een ruimtelijk besluit geen kwetsbaar object in de veiligheidszone worden gebouwd. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten mogen alleen in uitzonderlijke gevallen in de veiligheidszone worden toegestaan. Het Bevt gaat ook in op de hoogte van het groepsrisico. Wanneer het aannemelijk is dat het groepsrisico ver beneden de oriëntatiewaarde blijft of nauwelijks toeneemt, is een verantwoording van het groepsrisico niet verplicht. Bebouwing is niet toegestaan binnen de zogenaamde 10-6 contour van het plaatsgebonden risico: rond inrichtingen waarin opslag/verwerking van gevaarlijke stoffen plaatsvindt; langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleidingen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

## Onderzoek

### *Inrichtingen*

Binnen of direct aangrenzend aan het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen. De afstand tot het LPG-vulpunt van het tankstation bedraagt ruim 700 meter.

### *Vervoer gevaarlijke stoffen*

Conform het gestelde Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, paragraaf 5.2.3, hoeven er geen beperkingen aan het ruimtegebied te worden opgesteld in een gebied dat op meer dan 200 meter van een route of tracé ligt.

De dichtstbijzijnde routes voor vervoer van gevaarlijke stoffen bevinden zich op meer dan 200 meter van het plangebied. Het gaat hierbij om de rijksweg A58 (ca. 1.100 m), de spoorlijn Breda-Tilburg (ca. 4 km) en een gasleiding (ca. 700 m).

### *Militair vliegveld Gilze-Rijen*

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

## Standaardadvies

Met de brandweer Midden- en West-Brabant heeft vooroverleg plaats gevonden voor voorliggend bestemmingsplan. Uit dat vooroverleg is gebleken dat op de locatie het standaardadvies 2018 van toepassing is, waarbij bepalend is:

- de afstand tot de risicobron;
- de mogelijkheid of nieuwe zeer kwetsbare gebouwen en/of grote groepen mensen mogelijk zijn.

Een deel van de gemeente Gilze en Rijen is gelegen in het invloedsgebied van één of meerdere Brzo bedrijven en/of van een spoorlijn, autoweg of buisleiding. Het gemeentelijkbeleid en de Besluiten externe veiligheid inrichtingen c.q. buisleidingen en transportroutes verplicht de gemeente om het groepsrisico te verantwoorden van ieder ruimtelijk besluit dat in het invloedsgebied wordt genomen. Verder dient het Dagelijks Bestuur van de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant iedere keer in de gelegenheid gesteld te worden om te adviseren inzake de rampenbestrijding en de zelfredzaamheid.

De planlocatie dient bereikbaar te zijn voor voertuigen van hulpverleningsdiensten. De eisen ten aanzien van de bereikbaarheid zijn opgenomen in de Beleidsregels Bereikbaarheid en Bluswatervoorziening van de Veiligheidsregio's Midden- en West-Brabant, Brabant Noord en Brabant Zuidoost. Als de wegen in het plangebied voldoen aan de CROW 165 zijn geen problemen met de bereikbaarheid te verwachten.

Binnen de bebouwde kom is voldoende dekking van de WAS-installatie, daarnaast is NL Alert operationeel voor vele mobiele telefoons.

### Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

## 5.8 Flora en Fauna

### Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wn) in werking getreden. De Flora- en Faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet zijn opgegaan in deze wet. Deze nieuwe wet bestaat uit minder regels en is overzichtelijker dan de drie voorgaande wetten. De uitvoering van de Wet natuurbescherming komt grotendeels in handen van de provincies. De wet regelt de bescherming van in het wild levende dier- en plantensoorten en de belangrijkste natuurgebieden in Nederland.

### Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingsdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken.

In de nieuwe Wet natuurbescherming vervalt de bescherming van Beschermd Natuurmonumenten uit de Natuurbeschermingswet. Deze vallen echter vrijwel altijd binnen Natura 2000-gebieden of het Natuurnetwerk Nederland en worden dus indirect beschermd. De provincies hebben daarnaast de bevoegdheid om bijzondere provinciale landschappen of bijzonder provinciale natuurgebieden aan te wijzen. Zij kunnen in een later stadium door de Minister worden toegevoegd aan de Natura 2000-gebieden.

### Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN), voorheen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) genoemd, is het Nederlandse netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk

moet natuurgebieden beter met elkaar en het omringende agrarische gebied verbinden. Het NNN is gebaseerd op de provinciale regelgeving die met ingang van de Wn niet is veranderd.

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

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

### *Beschermde planten en dieren*

Met de Wet natuurbescherming is de lijst van beschermde soorten gewijzigd. Er zijn soorten die voorheen beschermd waren en met de komst van de Wn niet meer en andersom. De Wn kent drie algemene beschermingsregimes:

1. Soorten Vogelrichtlijn: dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoelt in artikel 1 van de Vogelrichtlijn);
2. Soorten Habitatrichtlijn: dit zijn soorten die genoemd worden in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de Bijlage van de verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd;
3. Andere soorten: dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage A van de Wn. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

De beschermde status van soorten kan echter per provincie verschillen. Provincies hebben de bevoegdheid om bij een provinciale verordening vrijstelling te verlenen voor nationaal beschermde soorten.

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

### *Onderzoek*

In het plangebied is een Flora- en fauna-inspectie uitgevoerd (externe bijlage, Aeres Milieu, AM18028, 19 februari 2018). Hieruit komen de volgende conclusies en aanbevelingen:

#### *Algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren*

In het plangebied komen mogelijk grondgebonden zoogdieren voor, die onder de Wnb zijn beschermd. Het gaat om de bosmuis en huisspitsmuis (zogenaamde A-soorten), waarvoor de in hoofdstuk 5 genoemde verboden niet van toepassing zijn, voor zover deze dieren zich in of op gebouwen of daarbij behorende ervan of roerende zaken bevinden (artikel 3.10 lid 3 Wnb). Dit houdt in dat de sloopwerkzaamheden ten aanzien van deze soorten mogen worden uitgevoerd, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen.

Wel geldt altijd de Zorgplicht (artikel 1.11 Wnb): deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te

voldoen, moeten dieren, die tijdens het werk worden aangetroffen, zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.

#### *Algemeen voorkomende vogels: verwijderen van vegetatie buiten het broedseizoen*

In de te verwijderen vegetatie komen in het broedseizoen mogelijk beschermde vogelnesten voor. Het gaat om vogels waarvan het nest niet jaarrond wordt beschermd en waarvoor geen omgevingscheck nodig is. Doden en vernielen van broedvogels/eieren/jongen kan worden voorkomen door het kappen van bomen en struiken buiten het broedseizoen uit te voeren (buiten de periode 15 maart – 15 juli). Door naleving van deze aangepaste werkwijze worden ten aanzien van vogels geen overtredingen van de Wnb begaan.

#### *Conclusie*

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de planontwikkeling, mits de vegetatie buiten het broedseizoen wordt verwijderd.

## 5.9 Archeologie

#### *Verdrag van Malta*

In 1998 heeft het parlement het Europees 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 oorspronkelijk 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 Wet op de archeologische monumentenzorg op 1 september 2007. Het is een raamwet die regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. Het belangrijkste uitgangspunt is het streven naar behoud van archeologische waarden in de bodem en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is, zodat de archeologische waarde beter conserveert.

#### *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 behoud en beheer van dit erfgoed. Het archeologiebeleid zorgt ervoor 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 het beleid meer maatwerk leveren door te beschermen waar nodig en vrij te laten waar de kans op archeologische vondsten kleiner is. Het beleid maakt onderscheid in gebieden met hogere en lagere verwachtingswaarden. De waardenkaart (beleidskaart) is opgesteld aan de hand van feitelijke bodemgegevens over het grondgebied van de gemeente.

In het beleidsplan is onderscheid gemaakt tussen een 7-tal gebieden, variërend van zeer hoge tot verwaarloosbare archeologische verwachtingen. De begrenzing van dit gebied is terug te vinden in

de beleidskaart. Per gebied zijn kaders vastgesteld voor wanneer een archeologisch onderzoek achterwege kan blijven of juist verplicht wordt gesteld.

### Onderzoek

In het vigerende bestemmingsplan ‘Centrumgebied Gilze’ heeft het perceel de dubbelbestemming “waarde-archeologie-2”. Dit houdt in dat in het gebied bij eerder onderzoek reeds is aangetoond dat er concentraties archeologische resten voorkomen die als behoudens waardig gekarakteriseerd kunnen worden. In het gebied is sprake van vastgestelde archeologische waarden. Vanwege de aanwezige archeologische waarden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakte van projectgebieden die groter zijn dan 100 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,4 m onder maaiveld.

Voor het plangebied is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd (externe bijlage, Aeres Milieu, AM18028, 9 februari 2018).

Op basis van de (middel)hoge verwachting wordt geadviseerd om het verwachtingsmodel te toetsen middels een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek. Het doel van een verkennend booronderzoek is om de bodemopbouw in kaart te brengen en daarmee het verwachtingsmodel uit het bureauonderzoek te toetsen. Hierbij zal worden nagegaan of en in hoeverre het bodemprofiel nog intact is en of op grotere diepte nog archeologische niveaus aanwezig zouden kunnen zijn. Dit booronderzoek dient bij voorkeur ná sloop van de huidige bebouwing (tot maaiveld) te worden uitgevoerd.

Gezien de oorlogshandelingen die gedurende de Tweede Wereldoorlog in Gilze plaatsvonden en waarbij de voormalige looierij die direct langs en deels binnen het plangebied lag, tot tweemaal toe werd getroffen door bommen, bestaat er een realistische kans dat er niet-gesprongen explosieven aanwezig zijn binnen het plangebied.

Voorafgaand aan het booronderzoek dient door een WSCS-OCE erkend BRL-OCE bedrijf een uitspraak over de onderzoekslocatie te worden gedaan omtrent de aanwezigheid van niet-gesprongen explosieven. Indien een concreet risico aanwezig is, dienen maatregelen getroffen te worden voor de uitvoering van het archeologisch veldwerk. Te denken valt aan een booronderzoek onder begeleiding van een WSCS-OCE (Opsporen Conventionele Explosieven) erkend BRL-OCE bedrijf, waarbij de boorlocaties zullen worden vrij gelegd.

Het uitgevoerde onderzoek is verricht conform de gestelde eisen en gebruikelijke methoden. De resultaten van dit onderzoek zijn getoetst door het bevoegd gezag (gemeente Gilze en Rijen). Op 17 april 2018 is het volgende selectieadvies gegeven:

“Het advies betreffende het selectiebesluit is om in te stemmen met het advies van Aeres milieu om een vervolgonderzoek te laten uitvoeren. Normaliter zou in dit gebied (categorie 2) een proefsleuvenonderzoek de juiste methodiek zijn. Echter doordat het sterke vermoeden bestaat dat de bodem door oude bebouwing en door oorlogsgeweld erg verstoord zou kunnen zijn, dient eerst de mate van intactheid van de bodem getoetst te worden. Dit kan door het uitvoeren van een verkennend booronderzoek. Mocht hieruit blijken dat de bodem niet of maar in beperkte mate verstoord is (graag aantonen hoeveel van de oorspronkelijke bodem verdwenen is), zal vervolgens een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd moeten worden.

Voor het uitvoeren van een verkennend booronderzoek moet eerst een Plan van Aanpak opgesteld worden en vervolgens voorgelegd worden aan ondertekende. Het booronderzoek kan voor de sloop van de huidige bebouwing uitgevoerd worden. Wel dient rekening gehouden te worden met mogelijke NGE's."

### Conclusie

Gezien de uitkomsten van het archeologisch bureauonderzoek blijft de dubbelbestemming Waarde – Archeologie gehandhaafd. Er zal een aanvullend archeologisch onderzoek plaats moeten vinden, conform het selectiebesluit van het bevoegd gezag. Na sloop verwacht de gemeente een booronderzoek.

## 5.10 Vliegbasis Gilze en 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 bouwhoogte beperking 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 vlak oploopt van circa 30 meter boven NAP tot 56 meter boven NAP. Dit kan worden vertaald in maximale bouwhoogtes van 25 tot 115 meter ten opzichte van het maaiveld.

### Munitiezone

Luchtvaart is te beschouwen als een risicovolle activiteit. Het huidige externe veiligheidsbeleid is met name gericht op stationaire bronnen (fabrieken, opslagplaatsen e.d.) en op het vervoer van gevaarlijke stoffen. 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 de ontwikkeling in het plangebied. Verder is op de vliegbasis Gilze-Rijen een munitiecomplex aanwezig. Het plangebied ligt buiten de beschermingszone rond dit complex.

### Geluid

Over Gilze vallen twee zoneringen die verband houden met het aspect geluid. Enerzijds gelden voor een gedeelte van Gilze beperkingen vanwege luchtverkeerslawaaï. Anderzijds ligt Gilze deels binnen de zone industrielawaai van de proefdraai installaties 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 zodanig voorzien van een 50 dB(A)-contour. Buiten deze contour mag de

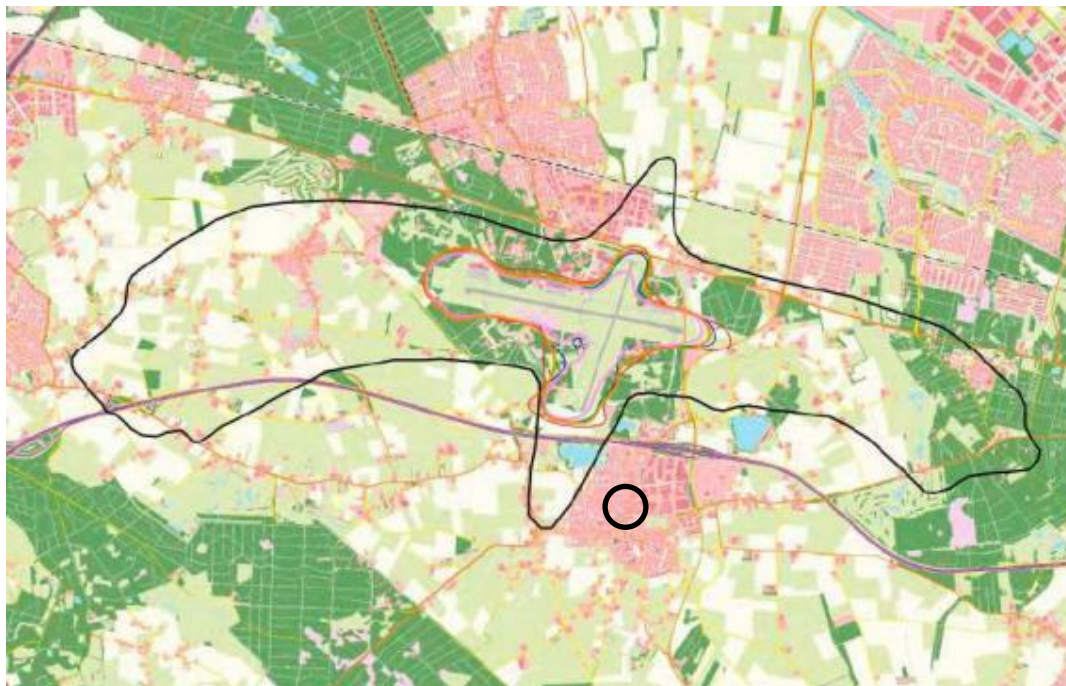
geluidsbelasting vanwege de proefdraai installatie niet meer bedragen dan 50 dB(A). Binnen de 50 dB(A)-contour mogen niet zonder meer nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen worden geprojecteerd. Voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen geldt dat door het College van Burgermeester en Wethouders een ontheffing voor een hoger waarde tot maximaal 55 dB(A) kan worden verleend.

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

### Ke-zonering

De maximaal toelaatbare geluidsbelasting in het kader van het Besluit geluidsbelasting grote luchtvaart wordt gemeten in Kosteneenheden (Ke). Gilze ligt gedeeltelijk binnen de Ke-contour van vliegbasis Gilze-Rijen. Deze contour is in het bestemmingsplan vertaald in de gebiedsaanduiding 'milieuzone - geluidsgevoelige functie -2'. Op de gronden die binnen deze aanduiding vallen, mag in principe geen geluidsgevoelige bebouwing worden opgericht, op enkele uitzonderingen na. De uitzonderingen die in de regels zijn opgenomen, komen overeen met de wetgeving zoals vastgelegd in het Besluit geluidsbelasting grote luchtvaart.

Het plangebied ligt buiten de 35 Ke-contour van vliegbasis Gilze-Rijen. De ligging van de Ke-contouren levert derhalve geen belemmering op voor de beoogde ontwikkeling.



Ke-Contour Gilze en Rijen

### Conclusie

De vliegbasis vormt geen belemmering op voor de beoogde ontwikkeling.

## 5.11 Mer-beoordeling

Op 1 april 2011 is het 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 milieueffectbeoordeling 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.-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 activiteiten 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 vormvrij 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 m.e.r.-plichtig in het ander 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 milieueffectbeoordeling.

### Beoordeling

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

In het plangebied is sprake van de aanleg, wijziging of uitbreiding van een klein stedelijk ontwikkelingsproject. Het gaat in dit geval om een wijziging van een klein stedelijk gebied. Het juridisch-planologisch mogelijk maken van deze ontwikkeling dient getoetst te worden aan activiteit D 11.2. uit de Bijlage m.e.r. Deze activiteit betreft een stedelijk ontwikkelingsproject. In het geval van een stedelijk ontwikkelingsproject is direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activiteit gaat om de bouw van 2.000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied of als de activiteit een omvang heeft van 100 ha.

De ontwikkeling ligt ver beneden de drempelwaarden 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; een aangewezen gebied die beschermd wordt op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden.

Het plangebied is in geen van dergelijk gevoelige gebieden gelegen.

### Milieugevolgen

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

### Conclusie

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

## 6. JURIDISCHE REGELGEVING

### 6.1 Inleiding

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

### 6.2 Systematiek van de regels

De gemeente Gilze en Rijen hanteert een bestek waaraan een bestemmingsplan 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 specifieke eisen die een gebied stelt aan de bestemmingsplanregeling te kunnen verwerken. Daarnaast is in landelijk standaarden (SVBP 2012 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 de regels zijn 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 afwijking 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 waterstaattoelen.

### Hoofdstuk 3: Algemene regels

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

- Anti-dubbelteregel;
- Algemene bouwregels;
- Algemene gebruiksregels;
- Algemene aanduidingsregels;
- Algemene afwijkingsregels;
- Algemene wijzigingsregels;
- Algemene procedureregels

### Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

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

- Overgangsregeling: bouwwerken welke op het moment van tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven staan, 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 Wonen

In artikel 3 staan de regels voor de bestemming ‘Wonen’. De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor de afzonderlijke huisvesting van huishoudens of daarmee vergelijkbare economische eenheden van een of meer personen. In de regels zijn nadere bebouwingsregels opgenomen voor de hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### Artikel 4 Waarde – Archeologie – 2

Artikel 4 bevat de regels voor de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie – 2’. Binnen deze zones zijn gronden aangewezen die aan archeologische verwachtingswaarde hebben. De bestemmingsregels schrijven voor bij welke werkzaamheden een archeologisch vooronderzoek noodzakelijk.

### Gebiedsaanduiding

Er is een gebiedsaanduiding “monumentale bomen” opgenomen om de belangen van de tegenover het plangebied gelegen boom te beschermen. In artikel 8 lid 2 is de aanduiding voor de zone ‘overig – IHCS’ opgenomen. Deze zone beschermt de belangen van de aanwezige vliegbasis Gilze-Rijen.

## 7. UITVOERBAARHEID

### 7.1 Economische haalbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder f van het Besluit ruimtelijke ordening dient de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen te worden aangetoond. De ontwikkelingen betreffen een particulier initiatief en bevinden zich op particulier terrein. Er wordt een overeenkomst opgesteld tussen de initiatiefnemer en de gemeente ten behoeve van de kosten. Hiermee is het verhaal van kosten van de grondexploitatie over in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd en hoeft geen exploitatieplan conform Wro te worden opgesteld.

### 7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Door de initiatiefnemer is in februari 2018 een omgevingsdialoog gehouden. De bewoners van de omliggende percelen zijn persoonlijk door initiatiefnemer over de plannen geïnformeerd. De omwonenden hebben allen aangegeven geen bezwaren te hebben tegen de bouwplannen.

Het ontwerp van bestemmingsplan 'Bisschop de Vetplein 14-15, Gilze' wordt voor een ieder ter inzage gelegd voor het indienen van zienswijzen. Daarnaast is het bestemmingsplan in het kader van het zogenoemde vooroverleg, ex. Artikel 3.1.1 Bro toegezonden naar bestuurlijke instanties, waarbij de gelegenheid is geboden om reactie te geven op het plan.

Het wettelijk vooroverleg met de provincie Noord-Brabant heeft plaatsgevonden en gaf geen aanleiding tot opmerkingen op het voorontwerp. Het waterschap Brabantse Delta heeft een positief wateradvies afgegeven en de Brandweer Midden- en West-Brabant heeft aangegeven dat het standaardadvies 2018 van toepassing is.

Vervolgens is het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Daarop zijn geen zienswijzen ontvangen.