

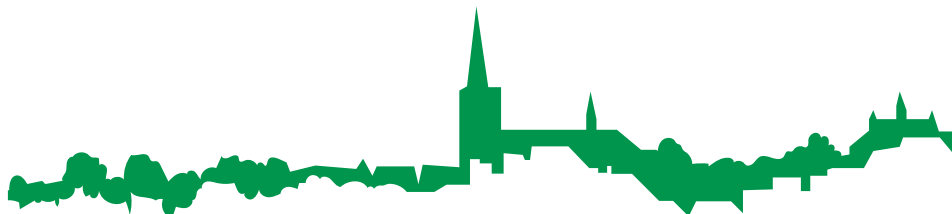
BESTEMMINGSPLAN HENGELSTRAAT 50-52, GILZE





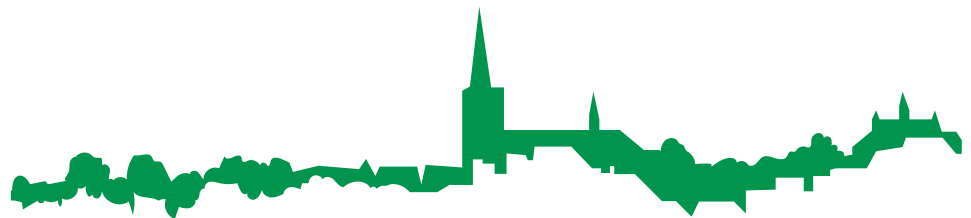
BESTEMMINGSPLAN HENGELSTRAAT 50-52, GILZE GEMEENTE GILZE EN RIJEN

Planstatus	Vastgesteld
Datum	18 - 07 - 2022
Plan identificatie	NL.IMRO.0784.BPHengelstraat5052-VS01
Auteur(s)	Cristian van Kuijk, Zoë Zeegers



Ordito b.v.	E	info@ordito.nl
Postbus 94	T	0161 801 022
5126 ZH	I	www.ordito.nl
Gilze	KVK	18078087

TOELICHTING



1.	Inleiding	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	3
1.4	Leeswijzer	4
2.	Bestaande situatie	5
3.	Toekomstige situatie	7
4.	Beleidskader	11
4.1	Rijksbeleid	11
4.2	Provinciaal en regionaal beleid	13
4.3	Gemeentelijk beleid	16
5.	Randvoorwaarden	22
5.1	Archeologie	22
5.2	Bedrijven en milieuzonering	24
5.3	Bodemkwaliteit	26
5.4	Cultuurhistorie	27
5.5	Externe veiligheid	30
5.6	Natuurwetgeving	32
5.7	Geluid	34
5.8	Luchtkwaliteit	36
5.9	Vliegbasis Gilze-Rijen	36
5.10	Water	38
5.11	Mer-beoordeling	43
6.	Juridische regelgeving	45
6.1	Inleiding	45
6.2	Systematiek van de regels	45
6.3	Beschrijving van de bestemmingen	46
7.	Uitvoerbaarheid	47
7.1	Economische haalbaarheid	47
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De aanleiding van dit bestemmingsplan is het beëindigen van de bedrijfsactiviteiten op het perceel Hengelstraat 52 te Gilze. De eigenaar heeft de wens om de bestaande bedrijfsgebouwen deels te slopen en de bestemming van Hengelstraat 52 te wijzigen van 'Bedrijf' naar 'Wonen'. Als compensatie voor de sanering van het bedrijf zal één extra woning binnen het plangebied mogelijk zijn.

Op het perceel staat nu een oude langgevelboerderij, die gesplitst is in twee woningen (Hengelstraat 50 en 52) en de bedrijfsgebouwen behorende bij het garagebedrijf Hengelstraat 52. De bedrijfsgebouwen op het perceel Hengelstraat 52 zullen deels gesloopt worden.

De andere woning in de langgevelboerderij op nummer 50 heeft reeds de bestemming 'Wonen'. De wens is om een vervangende woning te realiseren aan de zijde van de Schaapsdijk. De verplaatsing van deze woning is met een omgevingsvergunning op basis van de afwijkingsbevoegdheid 25.3.2. uit het bestemmingsplan Buitengebied vergund en de woning is inmiddels gerealiseerd. Door het opnemen van de nieuwe locatie van deze woning in dit bestemmingsplan wordt de nieuwe situatie van deze woning ook juridisch-planologisch juist geregeld.

Ter plaatse van de te slopen langgevelboerderij zal de langgevelboerderij herbouwd worden met daarin twee woningen, waarbij sprake zal zijn van herbouw met gebruikmaking van de karakteristieke elementen. Door een bouwhistoricus is een advies over deze herbouw opgesteld, welke als voorwaardelijke verplichting bij dit bestemmingsplan is gevoegd.

De ontwikkeling is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling juridisch planologisch mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in het bestaand stedelijk gebied aan de zuidoostkant van Gilze in de gemeente Gilze en Rijen. Aan de westzijde wordt het gebied begrensd door de Hengelstraat en aan de oostzijde door de Schaapsdijk. Het plangebied sluit aan op de kleine nieuwbouwwijk 'Vrijheid van Gilze' en is aan de oostzijde omringd door weilanden.

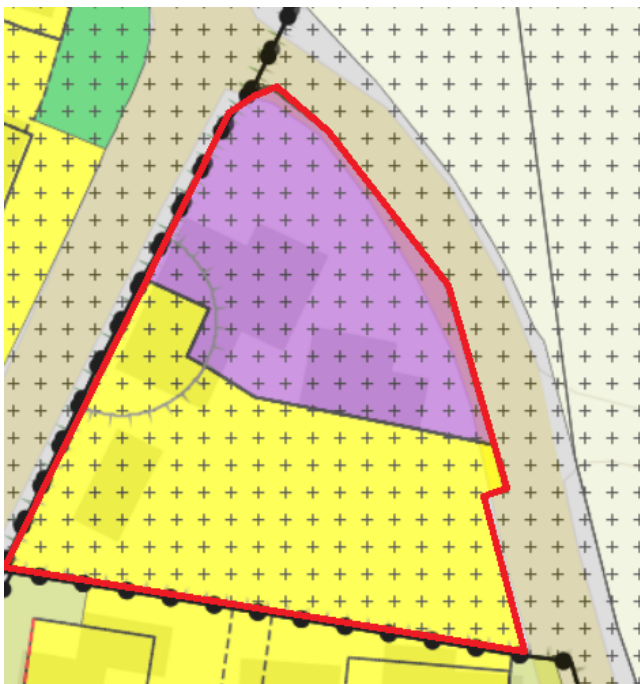
Het plangebied is kadastraal bekend als de gemeente Gilze, nr. 3472 en 3473 en heeft een oppervlakte van ca. 2.651 m².



Figuur 1 Ligging plangebied

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Het plangebied valt binnen het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Gilze en Rijen. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 1 juli 2013. Het plangebied heeft op grond van dit bestemmingsplan de bestemmingen 'Bedrijf' met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – garagebedrijf' en 'Wonen'. Tevens heeft het plangebied de bouwaanduiding 'karakteristiek' en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie' en 'Waarde – Landschap – 4' en de gebiedsaanduidingen 'overig – IHCS – 1' en 'overig – kernrandzone'.



Figuur 2 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 het 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

Op het perceel staat een voormalige langgevelboerderij uit 1905, die gesplitst is in twee woningen (Hengelstraat 50 en 52). De langgevelboerderij bestaat uit één bouwlaag met kap en heeft een oppervlakte van in totaal ca. 310 m², verdeeld over de twee woningen.

De woning op nummer 52 is de bedrijfswoning bij het garagebedrijf. De bedrijfswoning bestaat deels uit de karakteristieke langgevelboerderij en deels uit uitbouwen die door de jaren heen zijn gedaan. Ten behoeve van het garagebedrijf staat een tweede bedrijfsgebouw op het perceel met een oppervlakte van ca. 135 m². Het grootste gedeelte van het perceel van het garagebedrijf is verhard.

Het zuidelijke deel van de voormalige boerderij (nummer 50) heeft de bestemming 'Wonen'. Op het perceel zijn twee bijgebouwen aanwezig, van 60 m² en 236 m². De bijgebouwen zijn in een bouwkundig slechte staat.



Figuur 3 voormalige situatie



Figuur 4 Langgevelboerderij Hengelstraat 50-52



Figuur 5 Garagebedrijf Hengelstraat 52

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

Toekomstige situatie Hengelstraat 50/ Schaapsdijk 2a

De voormalige agrarische bedrijfswoning no. 50 op het perceel heeft reeds de bestemming 'Wonen'. Binnen het perceel is langs de zijde van de Schaapsdijk een vervangende woning gebouwd, met gebruikmaking van de afwijkingsbevoegdheid 25.3.2. (herbouw van woningen buiten bestaande fundamenteën) uit het bestemmingsplan Buitengebied.

Voor de herbouwde woning gelden de volgende bouwregels:

- Max. inhoud: 750 m³;
- Max. goothoogte: 6 m, tenzij anders op de verbeelding aangegeven;
- Max. bouwhoogte: 10 m, tenzij anders op de verbeelding aangegeven;
- Dakhelling: min. 20° en max. 55°, tenzij anders op de verbeelding aangegeven;
- Min. Afstand tot zijdelingse perceelsgrens: 5 m.

De twee schuren op het perceel zijn gesloopt. De voormalige woning Hengelstraat 50 heeft tot zover gediend als bijgebouw bij de nieuwe woning aan de Schaapsdijk. In dit bestemmingsplan wordt deze nieuwe situatie van de woning ook formeel in een bestemmingsplan vastgelegd.



Figuur 6 Toekomstige situatie Hengelstraat 50-52



Figuur 7 herbouwde woning no. 50

Toekomstige situatie Hengelstraat 50 en 52

Het garagebedrijf op het perceel Hengelstraat 52 wordt opgeheven en gesaneerd. De bestaande (bedrijfs)gebouwen worden deels gesloopt en de langgevelboerderij wordt herbouwd in zijn oorspronkelijk staat, op dezelfde locatie. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken wordt te bestemming gewijzigd van 'Bedrijf' naar 'Wonen'.

Door het beëindigen van de bedrijfsbestemming neemt de kwaliteit van het woon- en leefklimaat in en rond het plangebied toe. De in bouwkundige slechte staat verkerende bedrijfsgebouwen worden deels gesloopt, waardoor de beeldkwaliteit van het gebied toeneemt. De garage/werkplaats van 135 m², waarop zonnepanelen aanwezig zijn, blijft behouden.

Als compensatie voor het saneren van het garagebedrijf, en daarmee het verbeteren van de leefomgeving, wordt één nieuwe woning in de langgevelboerderij mogelijk gemaakt. Hierdoor worden de twee oorspronkelijke woningen in de langgevelboerderij hersteld.

De langgevelboerderij is geen gemeentelijk monument of rijksmonument, maar is in het bestemmingsplan wel aangeduid als "karakteristiek". Om de historisch bouwkundige waarden te bepalen en de toekomstmogelijkheden voor verbouw en herbouw in beeld te brengen is advies gevraagd aan een bouw- en kunsthistoricus. Dit advies is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Bij de herbouw van de woningen in de langgevelboerderij moet aan een aantal voorwaarden worden voldaan om de karakteristieke waarden intact te houden, zoals:

- De karakteristieke beeldbepalende frontgevel dient nauwgezet herbouwd te worden. D.w.z. in kruisverband, met plint, met idem kleur baksteen en ondiep liggende voegen, met geklampte luiken en deuren naar de oorspronkelijke situatie en met idem gootpartij met houten klossen;
- De veel gekleurde hardgebakken tegelstrook voor de gevel moet terug komen bij de herbouw, evenals de muurankers in het noordelijk (linker)geveldeel;

- De dakpartij moet terugkomen in een helling van 50° en belegd zijn met rode- of donkergrijze Muldenpannen;
- Dezelfde schoorsteenpartijen dienen te worden herbouwd;
- De karakteristieke maten en verhoudingen van de voorgevel en dakpartijen moeten aangehouden worden;
- De lindebomen moeten blijven staan.

Door het pand op deze manier te herbouwen, blijft het beeldbepalende karakter in stand. In de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waardoor voldaan zal moeten worden aan het advies.

De bouwregels voor de woningen uit het huidige bestemmingsplan Buitengebied (goothoogte 5 meter en bouwhoogte 11 meter) zijn overgenomen in dit bestemmingsplan.



Figuur 7 Landschappelijke inpassing

Landschappelijke inpassing

De nieuwe ontwikkeling zal zorgvuldig landschappelijk worden ingepast. Het plangebied vormt de schakel tussen het stedelijke en het landelijke gebied. Hierbij is het met name van belang dat de coniferen haag wordt verwijderd en dat er aan de zijde van de Schaapsdijk een 'open' verbinding komt met het agrarische landschap. Enerzijds wordt deze openheid gecreëerd door de stedenbouwkundige invulling van het perceel. In de huidige situatie is het gehele perceel van het bedrijf namelijk onderdeel van het bouwvlak, dus ook het noordelijke deel in de oksel van de Schaapsdijk en Hengelstraat. Hier zijn nu bedrijfsgebouwen aanwezig, welke gesloopt zullen worden. Daarnaast bestond de planologische mogelijkheid om hier nog andere gebouwen te plaatsen.

In dit nieuwe bestemmingsplan zijn de bouwvlakken voor de woningen en de bijgebouwen verkleind en aangepast, waardoor het noordelijke deel van het perceel in de nieuwe situatie vrij van bebouwing blijft. In combinatie met de volgende maatregelen voor de landschappelijke inpassing wordt hierdoor een betere overgang tussen stedelijk en landelijk gebied gecreëerd.

De volgende uitgangspunten zijn opgenomen in de landschappelijke inpassing:

- De hoge coniferen haag wordt verwijderd, waardoor het gebied een veel opener beeld krijgt. Tevens zal het zicht van de te realiseren woning aan de Schaapsdijk niet wordt beperkt en van voldoende lichtval wordt voorzien;
- De nieuwbouw woning langs de Schaapsdijk en de vervangende langgevelboerderij krijgen een groene tuin met lage (inheemse) beplanting;
- Langs de voorzijde van de Hengelstraat en de Schaapsdijk wordt een lage heg geplaatst, zoals bijvoorbeeld een beukenhaag (in plaats van huidige hoge heg), om zo het zicht van en naar de woningen niet te beperken;
- Langs de Hengelstraat worden de bestaande leilinden vervangen door nieuwe leilinden conform het cultuurhistorisch advies. Vanwege de slechte conditie van de huidige leilinden is het noodzakelijk deze te vervangen door nieuwe exemplaren.

In de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om de landschappelijke inpassing te waarborgen.

Parkeren

Bestaande situatie

In de nota 'Parkeernormen Gilze en Rijen 2017' is de parkeernorm van een woning vastgesteld op 2,0 parkeerplaatsen per woning, voor arbeidsintensieve en bezoeker extensieve bedrijven zoals een garagebedrijf is de norm vastgesteld op 2,4 parkeerplaatsen per 100 m² bvo.

In de bestaande situatie zijn een garagebedrijf met bedrijfswoning en een woning aanwezig. De oppervlakte van het garagebedrijf bedraagt ca. 371 m². Met een parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen per 100 m² bvo betekent dit een parkeerbehoefte van 7,6 parkeerplaatsen (371m²/100m²*2,4 parkeerplaatsen). De twee woningen hebben een parkeerbehoefte van 4,0 parkeerplaatsen (2,0 parkeerplaatsen*2 woningen). In totaal bedraagt de parkeerbehoefte 11,6 parkeerplaatsen. De parkeerbehoefte wordt opgevangen op het eigen terrein.

Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie is sprake van drie woningen. Deze woningen hebben een parkeerbehoefte van 6,0 parkeerplaatsen (2,0 parkeerplaatsen*3 woningen). De parkeerbehoefte neemt in de nieuwe situatie met 5,6 parkeerplaatsen af ten opzichte van de huidige situatie. De parkeerplaatsen voor de woningen worden volledig op eigen terrein opgevangen.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is geheel opgenomen in deze nieuwe visie.

De Nationale Omgevingsvisie biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Hiermee kan het Rijk inspelen op de grote uitdagingen die voor hen liggen. Allerlei trends en ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen slechts een deel van de opgaven. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Want ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed. Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet het Rijk een proces in gang waarmee keuzes voor de leefomgeving sneller en beter kunnen worden gemaakt.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Deze belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Beoordeling plan

Door het nationale karakter van de NOVI en de kleine schaal van onderhavig plan, heeft het voornemen nauwelijks raakvlak met dit nationale kader. Met onderhavig planvoornemen zijn geen nationale belangen in het geding.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te kunnen 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 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 1 oktober 2012 in werking getreden.

Beoordeling

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 plan relevante bepalingen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een beschrijving op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' zoals beschreven in, het per 1 juli 2017 gewijzigde, artikel 3.1.6 Bro.

Nieuwe ontwikkelingen dienen getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking mits er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. 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 jurisprudentie blijkt dat vanaf 12 nieuwe woningen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en dat deze Ladderplichtig is.

De in de toelichting van een ruimtelijk plan vereiste onderbouwing van de nieuwe stedelijke ontwikkeling bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het plan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Beoordeling

In deze situatie is sprake van één extra woning, als compensatie van de sanering van het garagebedrijf. Onderhavig plan wordt in de lijn van de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State niet als stedelijke ontwikkeling beschouwd. Een nadere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is niet noodzakelijk.

4.2 Provinciaal en regionaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Brabant

De nieuwe Omgevingswet bundelt de wetten en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur, cultureel erfgoed en water en regelt zo het beheer en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Vooruitlopend hierop heeft de provincie alvast een provinciale Omgevingsvisie gemaakt. Volgens de laatste informatie treedt de nieuwe Omgevingswet in 2022 in werking.

In december 2018 is de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. Deze Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. De Omgevingsvisie geeft antwoord op de vraag hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zou moeten zien en waar Noord-Brabant in 2030 tenminste moet staan om die lange termijndoelen te halen. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

De visie bestaat uit een basisopgave en vier hoofdpogaven voor de middellange en lange termijn. De basisopgave is werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. De vier hoofdpogaven komen voort uit de basisopgaven. Het gaat om de volgende hoofdpogaven:

- Hoofdpogave I: werken aan de Brabantse energietransitie
- Hoofdpogave II: werken aan een klimaatproof Brabant
- Hoofdpogave III: werken aan de slimme netwerkstad
- Hoofdpogave IV: werken aan een concurrerende, duurzame economie

Om de doelen voortkomend uit de hoofdpogaven te bereiken zet de provincie Noord-Brabant in op een samenhangende ruimtelijke koers.

De Omgevingsvisie bevat geen sectorale beleidsdoelen. De concrete doelen, voor bijvoorbeeld natuur, water, veiligheid, milieu, mobiliteit en ruimtelijke kwaliteit, staan nu nog in de bestaande plannen van de provincie (PMWP, SVRO, PVVP). Grote delen van die beleidsplannen horen vanuit het systeem van de Omgevingswet straks thuis in de programma's.

De beleidsmatige uitgangspunten van de structuurvisie zijn, voor de aspecten waarop het provinciaal belang in geding is, uitgewerkt in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant is de vervanger van verschillende provinciale verordeningen, waaronder ook de Verordening ruimte. De Omgevingsverordening is op 25 oktober 2019 vastgesteld als eerste stap voordat de Omgevingswet in werking treedt. De Interim Omgevingsverordening bestaat uit de samenvoeging van bestaande regels uit verschillende verordeningen.

Voordat de Omgevingswet in werking treedt, wordt de definitieve Omgevingsverordening vastgesteld. Deze definitieve verordening wordt tegelijk met de Omgevingswet van kracht.

De verordening is één van de uitvoeringsinstrumenten van de provincie om haar doelen te realiseren. In de Omgevingsverordening vertaalt de provincie kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) ruimtelijke plannen.

Het plangebied valt volgens de Interim Omgevingsverordening onder de volgende gebieden:

- **Geen attentiezone waterhuishouding**
(rechtstreeks werkende regels: milieubeschermingsgebieden, natuur en wegen)
- **Diep grondwaterlichaam**
(rechtstreeks werkende regels: milieubeschermingsgebieden, natuur en wegen)
- **Stalderingsgebied**
(Rechtstreeks werkende regels: landbouw en Instructieregels gemeenten: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen)
- **Concentratiegebied**
(Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed)
- **Stedelijk gebied**
(Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed)
- **Normen wateroverlast**
(instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid en -berging)
- **Norm wateroverlast Stedelijk gebied**
(instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid en -berging)

Stedelijk gebied (art. 3.42)

Voor het onderwerp duurzame stedelijke ontwikkeling zijn instructieregels voor gemeenten opgenomen. Hierin is opgenomen dat een ruimtelijk plan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen binnen Stedelijk gebied een onderbouwing bevat dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken en het een duurzame stedelijke ontwikkeling is. Het plangebied behoort bij de regio Midden-Brabant. Binnen deze regio wordt voornamelijk gestuurd op woningbouw binnen bestaand stedelijk gebied en bestaand (leegstaand of leegkomend) vastgoed. Het plangebied ligt binnen het bestaand stedelijk gebied dus het planvoornemen sluit hierbij aan. Daarnaast moet onderbouwd worden dat het een duurzame stedelijke ontwikkeling is. Dit is nader onderbouwd in de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' in 4.1 Rijksbeleid.

Concentratiegebied (art. 5.18)

Gedeputeerde Staten stellen in overleg met de regio's ten minste eens per bestuursperiode relevante prognoses en analyses op, zoals in ieder geval een bevolkings- en woningbehoefteprognose, een prognose voor de ruimtebehoefte aan bedrijventerreinen en een trendanalyse van de mobiliteitsontwikkeling, die richting gevend zijn voor de gezamenlijk te maken afspraken. Deze prognoses en analyses houden rekening met het principe van concentratie van verstedelijking. Uit de overleggen in de regio Midden-Brabant blijkt dat de woningbehoefte (met name binnen bestaand stedelijk gebied) groot is en de komende jaren blijft deze behoefte aanwezig. Het planvoornemen sluit hiermee aan op de behoefte zoals staat beschreven in de prognoses van de regio Midden-Brabant.

Overige gebieden

De overige instructieregels en/of rechtstreeks werkende regels behorende bij de gebieden waar het plangebied onder valt zijn niet direct van toepassing op het plangebied en/of voornemen.

Daarnaast geldt voor elke ruimtelijke ontwikkeling de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2)

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2)

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies, die zijn opgenomen in paragraaf 3.1.2, artikel 3.5 van de Interim Omgevingsverordening. Onder een evenwichtige toedeling van functies wordt verstaan dat invulling wordt gegeven aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Hiervoor moet rekening worden gehouden met:

- Zorgvuldig ruimtegebruik (art. 3.6)
- De waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering (art. 3.7)
- Meerwaardecreatie (art. 3.8)

Zorgvuldig ruimtegebruik (art. 3.6)

Conform artikel 3.6 houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing. Het beoogde initiatief heeft betrekking op het hergebruik van bestaande bebouwing. Het planvoornemen transformeert het bestaande detailhandelspand naar twee burgerwoningen. In beginsel zijn er geen plannen voor het oprichten van extra bebouwing of slopen van bebouwing. De bebouwingsregeling uit het vigerend bestemmingsplan Centrumgebied Gilze wordt overgenomen, waarbij de maatvoering van de bebouwing wordt gebaseerd op de bestaande bebouwing in het plangebied. Hiermee wordt voldaan aan de zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit zoals beschreven in artikel 3.6 van de Interim Omgevingsverordening.

Toepassing van de lagenbenadering (art. 3.7)

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd. De lagenbenadering omvat de effecten op:

- De ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
- De netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer;
- De bovenste laag, zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

Door actief de factor tijd te benutten wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid. De toetsing van de gevolgen van het initiatief op de bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in deze toelichting.

Meerwaardecreatie (art. 3.8)

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

- De mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
- De bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

Het plangebied ligt binnen bestaand stedelijk gebied, waardoor de regeling Kwaliteitsverbetering landschap niet noodzakelijk is. Het planvoornemen voorziet in het hergebruik van de huidige bebouwing. De huidige bebouwing wordt getransformeerd. Zodoende resulteert het planvoornemen in een verbetering van de fysieke kwaliteit van de landschappelijke kwaliteit.

Beoordeling

De beoogde ontwikkeling is in lijn met het provinciaal beleid.

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 zijn bepaald en hierin vastgelegd. Met het opstellen van de 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 ruimtelijke plannen.

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 de lokale en regionale ambities;
- Met de structuurvisie laat de gemeente zien hoe zij aansluiten bij de lokale en regionale kracht en hoe de gemeente zich onderscheidt. 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.

In samenspraak met burgers en belanghebbenden heeft de gemeente Gilze en Rijen vier ruimtelijke hoofdkeuzes geformuleerd:

1. Nieuwe Noodzakelijkheid *"Een nieuwe manier van denken over wonen"*
Dit betekent dat de gemeente kiest 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 de gemeente kiest voor:
 - Goede bereikbaarheid voor alle doelgroepen (snel- en langzaam verkeer) van de kernen en hun specifieke functies
 - Onderdeel zijn van een stedelijk netwerk
3. Levendige Centra *"Sterke en vitale dorpsharten"*
Dit betekent dat de gemeente kiest voor:
 - Herkenbare en levendige dorpsharten
 - Goed functionerende winkelconcentratiegebieden

4. Karakteristieke Bedrijvigheid “Bedrijventerreinen met een duidelijk profiel”

Dit betekent dat de gemeente kiest voor:

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

Beleidsuitgangspunten Gilze

‘**Inbreiding voor uitbreiding**’ is een overkoepelend thema voor alle woningbouwontwikkelingen in de gemeente Gilze en Rijen. Dit betekent dat er eerst gezocht wordt naar woningbouwlocaties binnen het stedelijke gebied, voordat naar nieuwe uitleg locaties wordt gekeken. Dit principe wordt ook toegepast op Gilze-zuid. Eerst wordt gezocht naar herontwikkeling van bestaande erven en kavels. Pas daarna wordt gekeken naar nieuwe locaties.

Beoordeling

De beoogde ontwikkeling past binnen het beleid van de gemeentelijke Structuurvisie, omdat de landschappelijke karakteristiek in stand wordt gehouden. De locatie is een inbreidingslocatie in de kern Gilze en voldoet daarmee aan het overkoepelende thema voor de woningbouwontwikkelingen. Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende bestemmingsplan passend is binnen het beleid.

Toekomstvisie Gilze en Rijen 2025

De Toekomstvisie ‘Samen werken aan ontwikkeling: Wij zijn Gilze en Rijen!’ geeft een beeld van de gewenste ontwikkelingen van de gemeente tussen nu en 2025.

Gemeente Gilze en Rijen heeft haar inwoners veel te bieden. Het is goed wonen, werken en leven in de gemeente. 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 kwaliteit te behouden en verder te versterken en om nieuwe kwaliteiten te ontwikkelen. Dat kan alleen als er met z’n alle aan gewerkt wordt. Het is nodig dat de gemeente verbindingen legt met inwoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties en met de omringende gemeenten.

De toekomstvisie heeft als functie dat zij:

- Een beeld geeft van de gewenste ontwikkelingen van de gemeente Gilze en Rijen, de kernen en het buitengebied tussen nu en 2025;
- Richtsnoer is voor het toekomstig handelen van de gemeente;
- Aangeeft wat de rollen van inwoners, bedrijfsleven en maatschappelijke organisaties daarbij zijn;
- Aan het gemeentebestuur een afwegingskader biedt voor het maken van toekomstige richtinggevende keuzes over taak- en rolopvattingen op verschillende beleidsterreinen, binnen de financiële mogelijkheden.

De toekomstvisie is een richtsnoer en inspiratiebron voor de toekomstige ontwikkelingen van de gemeente. De toekomstvisie is ook de basis voor het ambitiedocument, waarin de belangrijkste gemeentelijke ambities zijn neergelegd.

In de toekomstvisie staan een aantal ambities genoemd:

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

Dorpen in het groen en tussen twee steden

Gilze en Rijen is een aantrekkelijk woongemeente in het groen tussen twee steden. Dat wil de gemeente versterken en in regionaal verband uitdragen. Met het oog op het vitaal houden van de kernen zet de gemeente in op het realiseren van extra groei door het aantrekken van nieuwe inwoners. Dit is gekoppeld aan toename van de werkgelegenheid. De gemeente wil zo veel mogelijk mensen die binnen de gemeente hun brood verdienen ook maatschappelijk aan de gemeente binden. Men wil 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.

Beoordeling

In de gemeente is tot 2025 voldoende ruimte voor woningbouw voorhanden. Die ruimte is zowel voor inbreiding in de bestaande kernen als voor uitbreiding. Het uitgangspunt is dat inbreiding voor uitbreiding gaat. Onderhavig planvoornemen betreft een inbreidingslocatie in de kern Gilze, de ontwikkeling is daarmee passend binnen het beleid van de gemeente.

Welstandsnota

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. Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving verhoogt bovendien de waarde van het onroerend goed en versterkt het vestigingsklimaat.

Het gemeentelijke welstandsbeleid bevat de welstandsaspecten en de criteria waaraan bouwplannen in de gemeente worden getoetst. Het gaat daarbij om algemene welstandscriteria, gebiedsgerichte welstandscriteria, welstandscriteria voor specifieke objecten en welstandscriteria voor veel voorkomende kleinere 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 sociale-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.



Figuur 8 Uitsnede Welstandsnota

Beoordeling

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

De herbouw van de langgevelboerderij vindt plaats met in achtneming van het advies van de bouw- en kunsthistoricus, dat als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd. De definitieve bouwplannen worden voorgelegd en getoetst door de Welstandscommissie.

Klimaatkaart Gilze Rijen

Het klimaat verandert: de gemiddelde wereldtemperatuur stijgt en daarmee worden de gevolgen merkbaar. Het regent meer en harder, er komen meer dagen waarop het warmer is dan 30 graden. De bodem wordt op de ene plaats natter en op een andere plaats droogt deze uit.

Vanuit het Deltaplan zijn gemeenten verplicht om een stresstest light te maken. Dat is voor Gilze en Rijen de klimaatonderlegger in de vorm van een kaart. Een kaart is een middel om de effecten die we kunnen verwachten inzichtelijk te maken. Voor de Klimaatkaart Gilze en Rijen zijn een aantal gegevens uit bronnen zoals de bodemkaart, hoogte, zonneatlas en de Klimateffectatlas gecombineerd en grafisch weergegeven. Op deze kaart staan de gevolgen die we kunnen verwachten en de kansen om hiermee om te gaan. Het zijn globale gegevens dus we kunnen niet op perceel niveau bepalen welke effecten daar optreden.

Aan de hand van de Klimaatkaart heeft de gemeente Gilze en Rijen de Klimaatgids opgesteld. In deze gids wordt informatie gegeven over de klimaatgevolgen, wordt de klimaatkaart toegelicht en worden tips gegeven aan wat inwoners en planmakers kunnen doen.

Een ontwikkeling biedt kansen om aandachtspunten aan te pakken. Bij dit project is de voornaamste kans het voorkomen van problemen op het gebied van wateroverlast en hittestress.

Klimaatgids

In de Klimaatgids zijn verschillende maatregelen voor het tegengaan van hittestress opgenomen. Ook geeft de gemeente in de Klimaatgids adviezen aan haar inwoners over hoe zij zelf een bijdrage kunnen leveren.

Welke adviezen geeft de gemeente aan haar inwoners?

- Het vervangen van de verharding in de tuin door planten of gras.
- De gevels van de woning of schuur vergroenen door het planten van een geveltuin.
- Het aanbrengen van groen op de daken van schuren en woningen.
- Bedrijven kunnen ook bijdragen door parkeerplaatsen, erfafscheiding en het dak te vergoenen. Dit kan gecombineerd worden met zonnepanelen waarmee bijdragen wordt geleverd voor het opwekken van duurzame energie.

Beoordeling



Figuur 9 Uitsnede Klimaatkaart

Het plangebied is gelegen in een matig klimaat waar de volgende aandachtspunten gelden:

- Toenemende verdroging.
- Afname biodiversiteit als gevolg van verdroging.

Aangezien het om de herbouw van een bestaand cultuurhistorisch waardevol gebouw gaat, zullen de concrete klimaat maatregelen voor dit planvoornemen vooral in een betere isolatie van het pand en mogelijkheden voor duurzame energieopwekking zitten.

Woonvisie

In de nieuwe Woonvisie, die in december 2019 door de gemeenteraad is vastgesteld, heeft de gemeente de volgende visie en ambities geformuleerd:

“Nieuwbouw

De gemeente wil de komende jaren een inhaalslag doen op de nieuwbouw, om te voorzien in de uitgestelde woningbehoefte. Het is van belang de woningproductie te versnellen en te vergroten om aan de vraag vanuit de markt te kunnen voldoen. Dat betekent dat de gemeente in de eerstvolgende jaren een groter aantal nieuwbouwwoningen wil bouwen dan in de huidige provinciale prognose is opgenomen. De gemeente hanteert daarbij de provinciale prognose als richtgetal, maar niet als harde grens. Uit de nu bekende woningbouwinitiatieven volgt dat er plannen zijn voor zo’n 700 à 800 woningen. We zijn van plan om naast de vervangende woningbouw circa 125 tot 150 woningen per jaar te bouwen. Dit aantal is noodzakelijk om onder andere de voorzieningen in de kernen te behouden, de toestroom van (permanente) arbeidsmigranten te faciliteren en een alternatief te bieden voor (illegale) bewoning op recreatieparken. Deze inhaalslag zorgt op dit moment voor frictie met de provinciale prognose, maar verwacht wordt dat door de inhaalslag in de toekomst de provinciale prognose naar boven wordt bijgesteld. Op basis van deze woonvisie zal de gemeente de woningbouwprogrammering voor de komende jaren verder uitwerken.

In onze woningbouwprogrammering geven wij daarom een hogere prioritering aan bouwprojecten om zo de inhaalslag te bewerkstellen. Nieuwbouw bevordert de doorstroming en de aantrekkelijkheid van onze gemeente voor nieuwe inwoners. Daarbij richten wij ons op jonge gezinnen, die belangrijk zijn voor de vitaliteit van en diversiteit in onze dorpen. In het kader van de vergrijzing willen we ook voor onze oudere inwoners met een verhuishens een passend woningaanbod bieden.

Bij nieuwbouw op centrumlocaties zetten we in op toevoeging van levensloopgeschikte woningen voor ouderen. In de kleinere kernen Molenschot en Hulten bieden we ruimte voor kleinschalige initiatieven voor (lichte) zorgvragers, particuliere initiatieven (voor starters) of gemengde woonvormen.

Woningbehoefte en doorstroming

Om doorstroming per kern te borgen dient in elke kern gebouwd te worden. In Gilze gaat het om het bouwen voor eigen inwoners en nieuwkomers. Prioriteit ligt bij vrijstaande eengezinswoningen en appartementen met lift. Hierdoor komt de bestaande woningvoorraad deels vrij voor starters en wordt de doorstroming bevordert. Daarnaast trekt Gilze met deze toevoeging aan de woningmarkt nieuwkomers aan.”

Toetsing

De herbouw en het toevoegen van één extra wooneenheid in cultuurhistorische bebouwing ten behoeve van het behoud en herstel van cultuurhistorische waardevolle bebouwing zorgt voor doorstroming op de markt. Het planvoornemen is in lijn met het beleid van de Woonvisie.

Conclusie

Het planvoornemen is in lijn met het gemeentelijk beleid.

5. RANDVOORWAARDEN

5.1 Archeologie

Beleid

Voor archeologie geldt de nationale wetgeving die afkomstig is uit Europees beleid. Het Verdrag van Valletta (of wel: 'Verdrag van Malta') regelt hoe er omgegaan moet worden met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland heeft het verdrag in 1992 mede ondertekend. De uitgangspunten van dit Europese verdrag zijn in de Nederlandse wet- en regelgeving verankerd door middel van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). De Wamz is in werking getreden op 1 september 2007 en wijzigt hiermee de Monumentenwet uit 1988, de Ontgrondingenwet (Ow), de Wet milieubeheer (Wm), de Woningwet (Ww) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Sinds de invoering van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Vanaf 1 juli 2016 is dit op dezelfde wijze als via de Wamz verwerkt in de Erfgoedwet en in de toekomst zal dit verwerkt worden in de Omgevingswet. Tot de Omgevingswet ingaat gelden voor onderdelen, die gaan over de fysieke leefomgeving, de bepalingen uit de Monumentenwet. Dit is opgenomen in de overgangsregeling van de Erfgoedwet.

Het uitgangspunt is dat er verplicht rekening gehouden moet worden met het behoud van het archeologisch erfgoed in de bodem. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden door middel van archeologisch onderzoek. Bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

Op deze wijze is de zorg voor archeologische monumenten geregeld in het proces van de ruimtelijke ordening. Zo is onder andere bepaald dat gemeenten in hun bestemmingsplannen rekening moeten houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten, archeologische waarden. Derhalve heeft de raad van de gemeente Gilze en Rijen op 26 april 2011 het 'Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg, gemeente Gilze en Rijen' vastgesteld.

In het beleidsplan onderscheidt de gemeente een 7-tal verwachtingen, variërend van een zeer hoge tot een verwaarloosbare archeologische verwachting. Per verwachtingswaarde heeft de gemeente bepaald wat de vrijstellingsgrenzen voor archeologisch onderzoek.

Onderzoek



Figuur 10 Beleidskaart Archeologische Monumentenzorg

Het plangebied valt onder gebieden met een hoge archeologische verwachting. In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een hoge archeologische verwachting.

Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 0,4 meter onder maaiveld. Aan de hand van de beleidskaart is in het huidige bestemmingsplan Buitengebied voor de locatie de dubbel bestemming Waarde – Archeologie opgenomen.

Bij bestemmingsplanwijzigingen, ontheffingen en projectbesluiten wordt het totale gebied waar een (nieuwe) bestemming wordt opgelegd als projectgebied gezien. Het totale plangebied heeft een oppervlakte van 2.651 m². Het projectgebied overschrijdt daarmee de vrijstellingsgrenzen, archeologische onderzoek is noodzakelijk.

Archeologisch bureauonderzoek

In november 2018 is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd voor de locatie Hengelstraat 50-51 te Gilze (bijlage, Aeres Milieu, AM18557, 10 december 2018). Dit bureauonderzoek heeft geresulteerd in een gespecificeerd verwachtingsmodel voor deze locatie.

Het plangebied ligt geomorfologisch deels op een dekzandplateau en deels binnen een zone van terrasafzettingsswelingen. Uit de gegevens van het AHN blijkt dat het gelegen is op de oostelijke rand van een hooggelegen zone, direct nabij de overgangszone richting het lager gelegen beekdal van de Grote Lei. Dit beekdal ligt op 325 meter ten oosten van het plangebied. Dergelijke overgangszones van de hoge zandgronden naar de beekdalen zullen aantrekkelijke bewoningslocaties zijn geweest voor jager-verzamelaars. Ondanks dat in de omgeving nauwelijks vuursteenvindplaatsen bekend zijn, geldt voor het plangebied op basis van de landschappelijke ligging een hoge verwachting voor de periode laat-paleolithicum tot en met het mesolithicum. Binnen het plangebied worden enkeerdgronden verwacht. Deze gronden hebben een plaggende met een conserverende werking op eventueel aanwezige archeologische resten. Resten uit de periode laat-paleolithicum tot en met het mesolithicum worden onder dit plaggen- of esdek verwacht of in de oorspronkelijke bodem en kunnen bestaan uit tijdelijke kampementen, haardkuilen, vuurstenen artefacten of gebruiksvoorwerpen.

Ook bij deze eerste agrarische samenlevingen heeft men nog steeds een voorkeur voor hoger en droger gelegen gebieden. Nederzettingen zullen zich echter met name op de hoge en centrale delen in het landschap bevinden, zoals de dekzandplateaus en de terrasafzettingen vlakten aan weerszijden van het beekdal.

Het plangebied ligt op de rand van de hoge zandgronden, nabij de overgang naar het beekdal. Er zijn nauwelijks vondsten uit de periode vanaf het neolithicum bekend in de omgeving van het plangebied. Om die redenen wordt aan het plangebied een middelhoge verwachting toegekend voor nederzettingen uit de periode neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen. Nederzettingen kunnen bestaan uit een cultuurlaag, natuursteen, fragmenten aardewerk, gebruiksvoorwerpen. Resten uit de genoemde perioden worden onder de eerdlaag in de oorspronkelijke bodem verwacht.

Het plangebied ligt aan de Hengelstraat op circa 200 meter ten zuidoosten van de historische kern van Gilze.

Het gebied maakte deel uit van de zandgronden die als een krans rondom deze kern lagen. Uit historische kaarten blijkt dat de huidige straten Hengelstraat en Schaapsdijk al bestonden. Het plangebied en onmiddellijke omgeving maakten deel uit van een onbebouwd bouwlandveld genaamd “De Heining” en lag direct zuidoostelijk van de bebouwde zone. Vanaf het begin van de 20e eeuw ontstaat geleidelijk aan enige bebouwing aan de genoemde straten en ook binnen het plangebied. Voor het plangebied geldt om deze redenen een middelhoge verwachting voor archeologische resten uit de periode volle middeleeuwen tot en met de nieuwe tijd. Eventueel aanwezige resten worden verwacht vanaf het maaiveld of in het plaggendek.

Uit bestudering van de bouwdoSSIers komt naar voren dat de huidige fundering op een diepte van 37 cm tot maximaal 50 cm -mv ligt. Geadviseerd wordt daarom om tenminste 50 cm op te hogen bij een toekomstige funderingsdiepte van 70 cm -mv (hierbij een buffer van 17 cm in acht nemend). Daarmee blijven eventueel aanwezige archeologische resten onverstOord en is ter plaatse geen nader archeologisch onderzoek nodig.

Indien een ophoging van deze omvang niet mogelijk is, dan wordt een verkennend booronderzoek geadviseerd. Voor het overige deel van het terrein zullen alleen sloopwerkzaamheden plaatsvinden van de aanwezige bijgebouwen. Op basis van het bestemmingsplan geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen groter dan 500 m2 en dieper gaan dan 0,4 meter onder maaiveld.¹ Als niet aan deze voorwaarden wordt voldaan en nieuwe verstoringen plaats gaan vinden, dient ter plaatse een verkennend booronderzoek te worden uitgevoerd.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de planontwikkeling. De huidige dubbelbestemming Waarde – Archeologie is in dit bestemmingsplan overgenomen.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

De Wet milieubeheer (Wm) 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 Wet milieubeheer.

In de publicatie ‘Bedrijven en Milieuzonering’ (2009) van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) is een lijst met indicatieve richtafstanden opgenomen voor milieubelastende bedrijfsactiviteiten ten opzichte van gevoelige bestemmingen. De lijst geeft richtlijnen voor de ruimtelijk 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 rustige woonomgeving gelden andere eisen dan voor drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijke gebieden. In de VNG-publicatie is een omschrijving van de gebiedstypes gemengd gebied en rustige woonwijk/rustig buitengebied gegeven.

Omgevingstype gemengd gebied

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Omgevingstype rustige woonwijk/rustig buitengebied

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

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

De minimale afstand per categorie is als volgt:

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstand tot omgevingstype 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 van het gebied, 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.

Naam bedrijf	Soort bedrijf	Milieu categorie	Hinderafstand	Werkelijke Afstand
Schaapsdijk 5	Agrarisch bedrijf (Schapenhouderij)	3.1	50 m	90 m
B&B Vrijheid	B&B	1	10 m	50 m
Praktijk 'Freedom of choice'	Aan-huis-verbonden beroep	1	10 m	400 m

Conclusie

Bij de ontwikkeling van de woningen wordt voldaan aan de vereiste richtafstanden tot de overige omliggende bedrijven en inrichtingen. Door de sanering van het garagebedrijf verbetert de milieusituatie en het woon- en leefklimaat voor de omliggende woningen. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.3 Bodemkwaliteit

Om te zorgen voor 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, 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 2 van het Besluit ruimtelijke ordening moet een bodemonderzoek worden verricht op 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

In september – oktober 2017 is een vooronderzoek uitgevoerd voor de onderzoekslocatie aan de Hengelstraat 50-52 in Gilze (bijlage, Aeres Milieu B.V., AM17392, 23 oktober 2017).

Uit de verzamelde (historische) informatie en het uitgevoerde locatiebezoek is gebleken dat ter plaatse van de onderzoekslocatie potentieel bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden (garagebedrijf en bovengrondse hbo-tank).

Gebaseerd op de verzamelde gegevens kan de onderzoekslocatie als “verdacht” worden beschouwd. Daarom is in november en december 2017 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (bijlage, Aeres Milieu B.V., AM17454, 13 december 2017).

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond plaatselijk licht verhoogd is met Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen (PAK 10 VROM). De bovengrond ter plaatse van de bovengrondse brandstoftank is niet verhoogd met minerale olie. Het freatisch grondwater is licht verhoogd met barium, cadmium en xylenen. Het freatisch grondwater ter plaatse van de bovengrondse brandstoftank is niet verhoogd met minerale olie.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek. Indien de op de onderzoekslocatie aanwezige bedrijfsruimte wordt gesloopt, wordt geadviseerd om na sloop ter plaatse van de eindsituatie bodemonderzoek uit te voeren.

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.

Conclusie

De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

5.4 Cultuurhistorie

Wettelijk toetsingskader

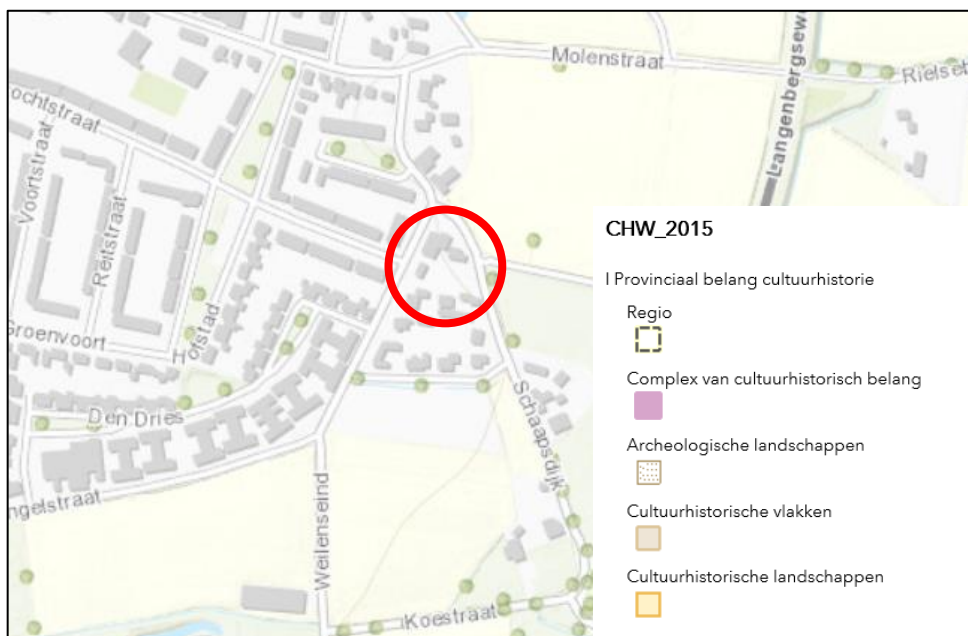
De Erfgoedwet, van kracht sinds 1 juli 2016, bundelt wet- en regelgeving op het gebied van behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland in één wet. Een groot deel van de bestaande wet- en regelgeving (Monumentenwet, Wet ruimtelijke ordening) is overgenomen in de Erfgoedwet, bijvoorbeeld de aanwijzing van rijksmonumenten, wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Voor eht eerst is er nu één integrale wet die betrekking heeft op onze museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Voorheen was het behoud en beheer van ons erfgoed geregeld in zes verschillende wetten met elk hun eigen procedures en beschermingsmaatregelen. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd. Daarnaast worden aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. samen met de Omgevingswet die naar verwachting in 2021 wordt ingevoerd, wordt een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

Beleid provincie Noord-Brabant

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangegeven.

Provinciaal belang cultuurhistorie

Op de CHW is af te lezen dat het plangebied ligt in de regio 'Baronie'. De Baronie is onderdeel van het dekzandplateau dat doorsneden wordt door beken. Het zandlandschap bestaat uit een grofmazige mozaïek van oude en jonge zandontginningen en bossen. Kenmerkend voor de oude zandontginningen zijn dorpen en buurtschappen zonder open akkercomplexen en bijhorende groenstructuren. Op enkele plaatsen komen open akkercomplexen voor. De bebouwing en de akkers liggen vaak op de rand van de beekdalen, de graslanden (beemden) in het beekdal en de (voormalige) heidevelden op de hogere zandgronden. De jongere ontginningen hebben vaak een open karakter met een rationeel patroon van wegen, waterlopen en percelen. De openheid wordt onderbroken door erfbeplanting en wegbeplanting. Daarnaast komen ook meer besloten jonge zandontginningen voor, met bebouwing langs oude wegen, kleinschaligheid door de afwisseling van akkers en weiden met bosjes en losstaande bomen. Op de overgang van bos naar beekdal is een coulissenlandschap ontstaan met transparante bomenrijen, gericht op de beek.



Figuur 11. Provinciaal belang cultuurhistorie

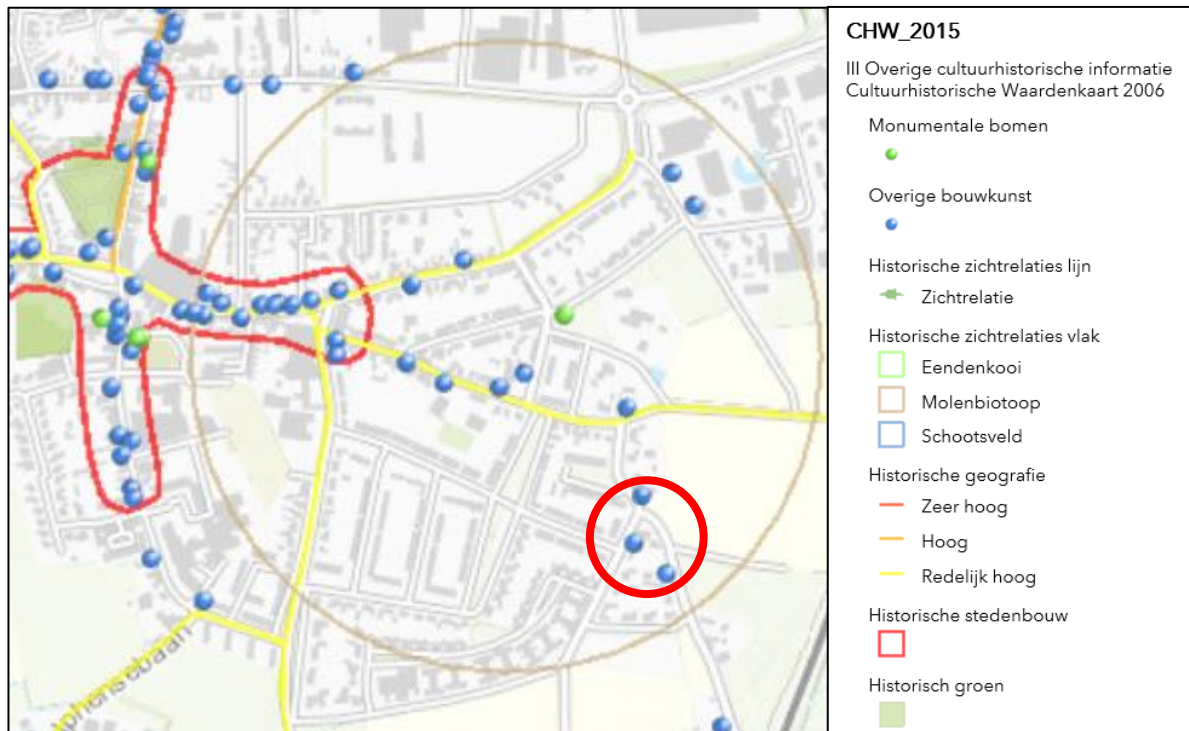
De verschillen tussen de oude en jonge ontginningen zijn door landinrichting in de afgelopen decennia grotendeels verloren gegaan. Het agrarische gebied van de Baronie heeft een meer open karakter gekregen doordat veel perceelrandbegroeiing is verdwenen. Het noordelijk deel van de Baronie wordt voor een groot deel in beslag genomen door de stedelijke concentraties van Breda, Oosterhout en Dongen en door grootschalige infrastructuur. In de zuidwesthoek rondom Zundert ligt een omvangrijke concentratie boomteeltbedrijven. Ten zuiden van Breda hebben veel dorpen hun kleinschalige karakter behouden, zoals Galder, Strijbeek, Hulten en Molenschot. De destijds voor de landbouw op het zand zo belangrijke beemdenzone heeft zijn open graslandkarakter behouden.

In het landschappelijke inpassingsplan is rekening gehouden met cultuurhistorische waarden. Door het verwijderen van de coniferen haag wordt een open verbinding gevormd met het agrarische gebied. Daarnaast worden conform het cultuurhistorische advies de bestaande leilinden terug geplant.

Overige cultuurhistorische informatie Cultuurhistorische Waardenkaart 2006

De boerderij Hengelstraat 50-52 is aangeduid als 'overige bouwkunst'. Vanwege deze aanduiding kent de langgevelboerderij de bouwaanduiding 'karakteristiek'. De boerderij is geen gemeentelijk of rijksmonument, maar wordt door deze aanduiding wel beschermd. In onderstaande paragraaf wordt hier verder op ingegaan.

Verder valt het plangebied onder het historische zichtrelatievlak 'Molenbiotop'. Deze molen is echter niet meer aanwezig.



Figuur 12 Overige cultuurhistorische informatie CHW 2006

Beleid gemeente Gilze en Rijen

Conform geldend bestemming heeft een deel van het projectgebied de bouwaanduiding 'karakteristiek'. De voormalige langgevelboerderij is gebouwd in 1905, maar al in 1915 gewijzigd door de toevoeging van een aanbouw. In 1937 en 1959 wordt het object ingrijpend verbouwd: de zuidzijde, tot dan toe bestaande uit een stal/schuurgedeelte met geklampte deur met links en rechts een smal staand venster, wordt vervangen en uitgebreid met een idem (tweede) woongedeelte als het oorspronkelijke woonhuis ernaast, nu met aan de zuidzijde een klein stalgedeelte. In 1959 is het object aan de achterzijde uitgebreid met een stal/schuurgedeelte.

Door de verschillende verbouwingen heeft het object een zeer beperkte cultuurhistorische waarde, maar door zijn ligging met de lange zijde aan de straat heeft het wel een groot beeldbepalend karakter.

Om de cultuurhistorische waarde van het pand te accentueren en het beeldbepalende karakter te versterken, is gekozen voor de herbouw van het object. Daarbij wordt de karakteristieke beeldbepalende frontgevel nauwgezet herbouwd en worden oorspronkelijk details uit 1905 teruggebracht in de gevels. Het uitgebreide advies van een bouw- en kunsthistorisch met betrekking tot de verbouw en herbouwmogelijkheden van het object is opgenomen in de bijlagen. De aanduiding 'karakteristiek' blijft gehandhaafd.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.5 Externe veiligheid

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

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

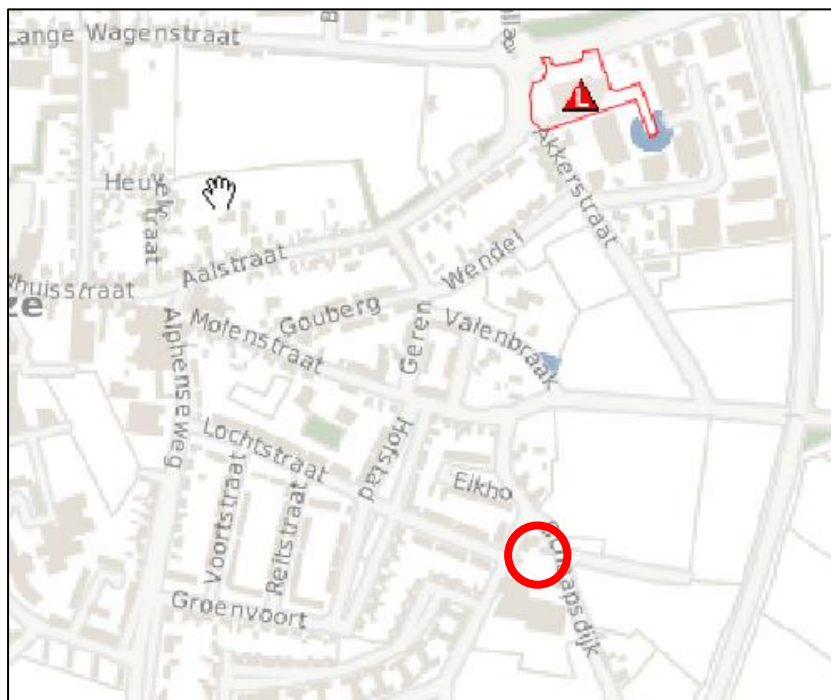
Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichting (Bevi) in werking getreden. In het Bevi zijn grenswaarden en oriënterende richtwaarden opgenomen voor het plaatsgebonden risico. Voor het groepsrisico is een verantwoordingsplicht opgenomen. Hiermee worden de aan te houden afstanden tussen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

Risicokaart Brabant

De provinciale Risicokaart geeft een beeld van de risico's in de woon- en leefomgeving. Via de kaart wordt informatie gegeven over de risicobronnen en de kwetsbare objecten. In onderstaande uitsnede van de risicokaart is de omgeving van het plangebied weergegeven.



Figuur 13 Uitsnede Risicokaart Brabant

Inrichtingen

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

Vervoer gevaarlijke stoffen

Conform het gestelde in de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, paragraaf 5.52.3, hoeven er geen beperking aan het ruimtegebruik worden gesteld 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 een groteren afstand dan 200 meter. Het gaat daarbij om de Rijksweg A58 (>1 kilometer), de spoorlijn Tilburg-Breda (> 3 kilometer).

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 een bepaalde veiligheidszone: er mogen daarbinnen bijvoorbeeld geen woningen gebouwd of wegen aangelegd worden. Om elk terrein zijn drie zones (A, B en C) vastgesteld: hoe dichterbij het militair terrein, hoe strenger de regels. Het plangebied is niet gelegen in één van deze zones.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.6 Natuurwetgeving

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 bevat regels voor de bescherming van in het wild levende dier- en plantensoorten en de belangrijkste natuurgebieden in Nederland.

Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit 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 Beschermde Natuurmonumenten uit de Natuurbeschermingswet. Deze vallen echter vrijwel altijd (op enkele kleine gebieden na) binnen Natura 2000-gebieden of het Natuurnetwerk Nederland en worden dus indirect beschermd. De provincies hebben daarnaast de bevoegdheid om bijzondere provinciale landschappen of 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 provinciale regelingen die met ingang van de Wn niet is veranderd. In het Natuurnetwerk Nederland liggen:

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

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

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

Beschermde planten en dieren

Met de nieuwe wet wijzigt de lijst van beschermde soorten. 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 bedoeld 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 bijlage 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

Voor het plangebied is een quickscan natuurwetgeving (bijlage, Aeres Milieu, AM18431, 3 september 2018) uitgevoerd. Uit het onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken.

Natura 2000

Omdat de plannen waarschijnlijke geen effect op de natuurwaarden in Natura 2000-gebieden zullen hebben, is er geen vergunning nodig op grond van de Wet natuurbescherming.

Natuurnetwerk Brabant (NNB)

Omdat er geen negatieve effecten op het NNB zijn te verwachten, zijn er op dit punt geen bezwaren vanuit het provinciale natuurbeleid.

Beschermde planten en dieren.

Algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën

In het plangebied komen mogelijk zoogdieren en amfibieën voor, die onder de Wn zijn beschermd. Het gaat om algemeen voorkomende soorten (zogenaamde A-soorten), waarvoor in de provincie Noord-Brabant een algemene vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud. Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen. Wel geldt altijd de Zorgplicht (artikel 1.11 Wn). Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten dieren die tijdens de werkzaamheden 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 opgaande vegetaties 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 moet worden voorkomen door het verwijderen van opgaande vegetaties buiten het broedseizoen uit te voeren (buiten de periode 15 maart – 15 juli). Ook buiten het broedseizoen dient gelet te worden op de eventuele aanwezigheid van vogels, eieren en vliegvlugge jongen. Door de aangepast werkwijze na te leven worden ten aanzien van vogels geen overtredingen van de Wn begaan.

Stikstof

Met de uitspraak van de Raad van State (29 mei 2019) is het Programma Aanpak Stikstof komen te vervallen. Ieder plan en project zal daarom moeten aantonen dat er geen sprake is van negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor de kwalificerende soorten en habitattypen uit de dichtstbijzijnde stikstofgevoelige delen in de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden.

Voor het planvoornemen is een berekening gemaakt met behulp van de Aerius calculator 2020 (bijlage, Ordito BV, 04-02-2021). Deze berekening maakt inzichtelijk wat de stikstofdepositie is gedurende de aanleg- en gebruiksfase.

Bij de bouwperiode van het planvoornemen worden enkele mobiele werktuigen (en de daarbij behorende verkeersgeneratie) ingezet welke stikstofuitstoten. Bij de gebruiksfase wordt afhankelijk van de functie, oppervlakte en verkeersgeneratie ook een bepaalde hoeveelheid stikstof uitgestoten. Uit de rekenresultaten blijkt dat bij een overschatting van de in te vullen gegevens geen rekenresultaat hoger is dan 0,00 mol/ha/j.

Gezien de relatief grote afstand tot het plangebied, het gebruik van de tussenliggende gebieden, aard en omvang van de beoogde ontwikkeling en de uitkomst van de Aerius berekening, zijn geen negatieve effecten te verwachten op de flora en fauna in Natura 2000-gebieden

Conclusie

Het aspect natuurwetgeving vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.7 Geluid

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

In de Wet geluidhinder wordt onderscheid gemaakt tussen verkeers-, industrie- en spoorweglawaai. Ter bepaling van de geluidsbelasting dient op grond van de wet 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 wet bedraagt de voorkeursgrenswaarde 48 dB op de gevels van geluidsgevoelige bestemming.

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 (o.a. onderwijsgebouwen, ziekenhuishuizen en verpleeghuizen). Objecten die niet onder deze categorieën zijn te scharen zijn op basis van de wet niet beschermd tegen geluidshinder.

Onderzoek

Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (bijlage, K+ Adviesgroep, M17 488.401, 27 november 2017) om de geluidbelasting op de gevels te bepalen ten gevolge van de N260. Daarnaast zijn de niet gezoneerde wegen nabij het bouwplan beschouwd; de Hengelstraat, de Schaapsdijk en de Lochtstraat.

Wet geluidhinder

De voorkeursgrenswaarde wordt als gevolg van de N260 niet overschreden. De Wet geluidhinder legt geen restricties op aan het bouwplan.

Goede ruimtelijke ordening

De omliggende wegen met een snelheid van 30 km/uur zijn niet gezoneerd volgens de Wet geluidhinder, maar zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening wel beschouwd.

Ten gevolge van de Hengelstraat wordt in twee waarneempunten een geluidbelasting berekend hoger dan 53 dB. De geluidbelasting is maximaal 55 dB. Zou aan de Wet geluidhinder worden getoetst, dan wordt de voorkeursgrenswaarde met 2 dB overschreden.

Het terugbrengen van de geluidbelasting tot onder de voorkeursgrenswaarde is praktisch mogelijk. Door het aanbrengen van een stiller wegdek is een reductie van maximaal 5 dB te behalen, zodat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden. De kosten hiervoor worden geraamd op 200 m x 7 m x € 50,- = € 70.000,- en stuiten op bezwaren van financiële aard.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de geluidbelasting ten gevolge van de relevante wegen gecumuleerd. De geluidbelasting is maximaal 55 dB, zonder aftrek, op de voorgevel van de woningen direct aan de Hengelstraat.

De zij- en achtergevel van deze woning kennen een geluidbelasting van minder dan 53 dB, zodat daar sprake is van een geluidluwe gevel.

Omdat de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van de gezoneerde weg niet wordt overschreden, kan voor de gevelgeluidwering conform Bouwbesluit worden voldaan aan de minimale waarde van 20 dB. Omdat de geluidbelasting ten gevolge van de Hengelstraat hoger is dan 53 dB (zonder aftrek) kan een binnenniveau van 33 dB ten gevolge van die weg niet worden gegarandeerd. Ook al worden formeel geen eisen gesteld, zou kunnen worden overwogen om voor de gevelgeluidwering op de voorgevel van die woning uit te gaan van een waarde van 22 dB in plaats van 20. Wordt gekozen voor een gebalanceerd ventilatiesysteem, dan wordt ook in basis al aan die 22 dB voldaan.

De geluidsbelasting ten gevolge van de Schaapsdijk en de Lochstraat ligt lager dan 53 dB, zodat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

5.8 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 verschillende stoffen zijn normen (grenswaarden) opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties en voor dagelijkse concentraties (vierentwintig uur gemiddelde).

De Wet Luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het 'Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)'.

Overschrijdingen van de grenswaarden voor luchtkwaliteit zijn veelal het gevolg van het aantal verkeersbewegingen in een gebied. Op grond van de algemene maatregel van bestuur 'niet in betekenende mate' (NIBM) vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmeringen voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Op grond van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn (onder andere) woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen vrijgesteld van toetsing.

Onderzoek

Het onderhavig planvoornemen ligt ver beneden de grens van 1.500 woningen en draagt daarmee niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Conclusie

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

5.9 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. Ervan uit 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 obstakelvrije 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 meebrengen. Daarom wordt voor de luchtvaart specifieke extern 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 van het plangebied. Verder is er op vliegbasis Gilze-Rijen een munitiecomplex aanwezig. Het plangebied ligt buiten de beschermingszone van dit complex.

Geluid

Over de gemeente Gilze en Rijen vallen twee zoneringen die verband houden met het aspect geluid. Enerzijds gelden voor een gedeelte van de gemeente beperkingen vanwege luchtverkeerslawai. Anderzijds ligt de gemeente 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 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 bestemming geldt dat door het College van Burgemeester en Wethouders een ontheffing voor een hogere waarde tot maximaal 55 dB(A) kan worden verleend.

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

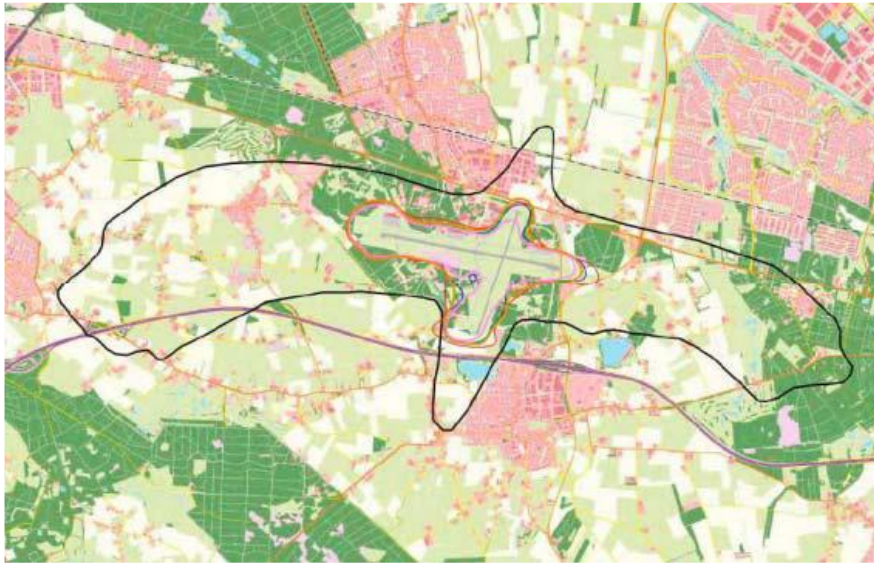
Ke-zonering

Luchtverkeerslawai

De maximaal toelaatbare geluidbelasting wordt in het kader van het Besluit geluidbelasting van grote luchtvaart gemeten in kosteneenheid (Ke). De grens voor de maximaal toelaatbare geluidbelasting voor nieuwe geluidsgevoelige 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 geluidsgevoelige objecten geldt in principe een grenswaarde van 40 Ke. Als gevelmaatregelen zijn getroffen, zijn voor bestaande geluidgevoelige objecten hogere grenswaarde (tot 65 Ke) toegestaan.



Figuur 14 Ke –zonering

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

Conclusie

De vliegbasis Gilze-Rijen vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.10 Water

Beleid

Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn Water (KRW) is een Europese richtlijn die moet leiden tot een verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De Kaderrichtlijn moet in landelijke wet- en regelgeving worden omgezet. Met de komst van de Implementatiewet EG-kaderrichtlijn water is de KRW vertaald in de Nederlandse wetgeving. De Europese kaderrichtlijn heeft gevolgen voor de gemeente op het gebied van riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid. Er worden ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP2) is opgesteld op basis van de Waterwet en is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2009-2015. Het NWP2 geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationaal waterbeleid in planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050.

Met dit NWP2 zet Rijk een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit, een duurzaam beheer en goede milieutoestand van de Noordzee en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart.

Hierbij streeft het Rijk naar een integrale benadering, door economie (inclusief verdienvermogen), natuur, scheepvaart, landbouw, energie, wonen, recreatie en cultureel erfgoed zo veel mogelijk in samenhang met de wateropgaven te ontwikkelen. Het beleid en de maatregelen in dit Nationaal Waterplan dragen bij aan het vergroten van het waterbewustzijn in Nederland.

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. Het NWP is zelfbindend voor het Rijk. Het Rijk is in het Ne-42 bestemmingsplan Herziening Landgoederen en Groene Gebieden derland verantwoordelijk voor het hoofdwatersysteem. In het Nationaal Waterplan legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast. Rijkswaterstaat (RWS) neemt het Beheer- en Ontwikkelplan voor de Rijkswateren (Bprw) de condities en maatregelen op voor het operationeel beheer om deze strategische doelen te bereiken. Het NWP is kaderstellend voor het Bprw. Het kabinet vraagt andere overheden het NWP te vertalen in hun beleidsplannen.

Bestuursakkoord Water

Het Bestuursakkoord Water volgt op het Nationaal Bestuursakkoord Water en bevat hernieuwde afspraken over bestuur, financiën en richtinggevend kaders voor onder andere water. De maatregelen uit het Bestuursakkoord Water zijn gericht op:

- Heldere verantwoordelijkheden, minder bestuurlijke drukte;
- Beheersbaar programma voor de waterkeringen;
- Doelmatig beheer van de waterketen;
- Werkzaamheden slim combineren;
- Het waterschapsbestuur.

Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021

Op 18 december 2015 is het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 (PMWP) vastgesteld. Het PMWP staat voor samenwerken aan Brabant waar iedereen prettig woont, werkt en leeft in een veilige en gezonde leefomgeving.

Doelen van het Provinciaal Milieu- en Waterplan:

- Voldoende water voor mens, plant en dier;
- Schone en gezonde leefomgeving (bodem, water en lucht);
- Bescherming van Brabant tegen overstromingen en externe risico's;
- Verduurzaming van onze grondstoffen, energie- en voedselvoorzieningen.

Waterbeheerplan 2016-2021 (Waterschap Brabantse Delta)

Het Waterbeheerplan 'Grenzeloos verbindend' beschrijft de hoofdlijnen van het beheer van water- en zuiveringssystemen voor de periode 2016-2021. Het is een inhoudelijk vernieuwend plan, wat in dialoog met partners is opgesteld. In de uitvoering van het werk wordt rekening gehouden met de toekomst: klimaatadaptie, innovaties, ruimtelijke ontwikkelingen, toekomstig medegebruik en het tegengaan van verdroging. Deze ontwikkelingen geven aanleiding tot nieuwe accenten:

- Het Nationale Deltaprogramma voor waterveiligheid en de versterking van de dijken langs de Rijkswateren en de regionale rivieren;
- Het optimaliseren van de zoetwatervoorzieningen met het oog op de toenemende droogte;
- Inzet op de bewustwording van watergebruikers zodat hun inzicht groeit over wat ze zelf aan waterbeheer kunnen bijdragen;

- Helderheid over zowel beperkingen als mogelijkheden voor de gebruiksfuncties van het watersysteem;
- Het verbeteren van de waterkwaliteit in een meer integrale, gebiedsgerichte uitvoeringsstrategie (combineren van verbeteren van de waterstanden, onderhouden van sloten en treffen van inrichtingsmaatregelen);
- Afvalstoffen steeds meer inzetten als waardevolle grondstoffen zoals terugwinning van fosfaat en productie van bioplastic uit afvalwater;
- Een duurzame energie.

Brabant Keur

Voor de beheergebieden van de waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en de Dommel geldt dezelfde keur: Brabant Keur. De keur bevat regels ter bescherming van de waterwerken die nodig zijn voor een goed waterbeheer (kwantiteit) en voor de bescherming van het gebied tegen hoog water. Bij veel projecten is sprake van een toename van het verharde oppervlakte. Hieromtrent is bij de Algemene regels van de keur het volgende opgenomen:

- Bij een toename van het verhard oppervlak van minder dan 500 m² stelt het waterschap geen andere eisen aan de verwerking van het hemelwater. Hiervoor geldt het gemeentelijk beleid;
- Bij een toename van het verharde oppervlakte van meer dan 500 m² maar minder dan 10.000 m² moeten compenserende maatregelen ten aanzien van de verwerking van het hemelwater worden getroffen conform de rekenregel: benodigde compensatie (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m²);
- Bij een toename van het verhard oppervlakte van meer dan 10.000 m² is een watervergunning nodig.

Uitgangspunten gemeente Gilze en Rijen

Maatregelen met als doel inzamelen afvalwater 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 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. Het waterschap vraagt bij watertoets procedures geen compensatie in de berging indien de toename van het oppervlak minder dan 500 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 infiltratie of in oppervlaktewater geëist. Als dit binnen het plangebied niet mogelijk is, wordt er pas buiten het plangebied gecompenseerd. Eventueel zou de berging ook kunnen worden gerealiseerd in de vorm van een waterbergingsbank, (uitruil van waterberging tussen verschillende plannen) als de nieuwbouw niet leidt tot wateroverlast;
- Bij nieuwbouw waarbij de keur niet van toepassing is, dient in principe 20 mm neerslag op eigen terrein of binnen het plangebied te worden geborgen in een infiltratievoorziening die ongeveer eens per 2 jaar vol mag raken.
In gebieden waar wateroverlast wordt geconstateerd kan door de gemeente worden afgeweken en een grotere berging worden gevraagd;
- Ter bescherming van bodem en grondwater dient infiltratie van water vanaf wegen een zuiverende stap te ondergaan (b.v. zandfilter of lavakoffer). Bij lozing op oppervlakte water gelden de lozingseisen van Waterschap Brabantse Delta.

Bestaande situatie

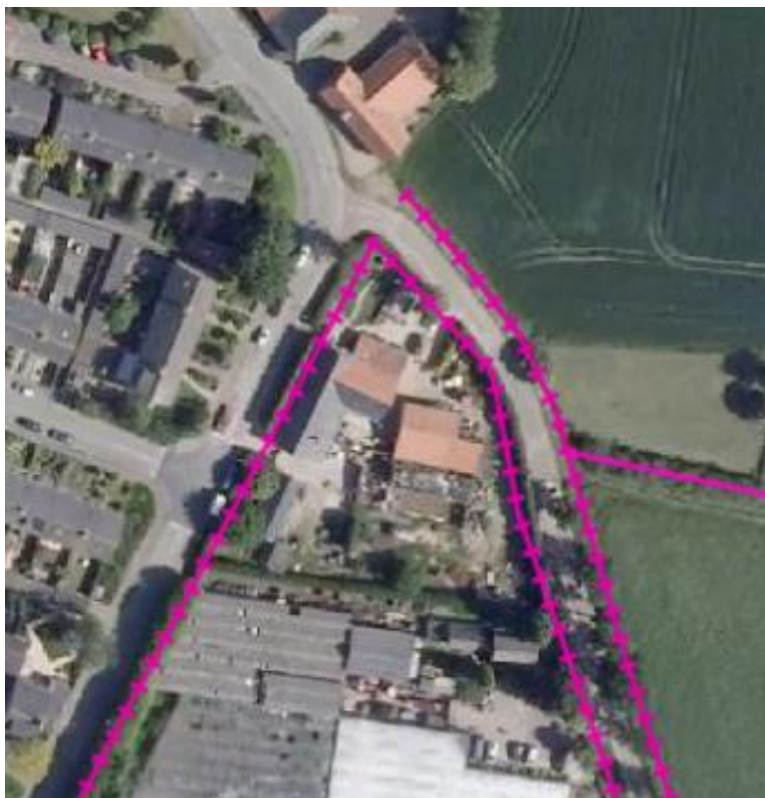
Het plangebied ligt ten zuid oosten van de bebouwde kom van Gilze. Ten behoeve van het garagebedrijf is een groot deel van het perceel Hengelstraat 52 verhard met gebouwen en terreinverharding. Op het perceel Hengelstraat 50 zijn naast de woning in het zuidelijke deel van de langgevelboerderij twee bijgebouwen en terreinverharding aanwezig. In totaal is er ca. 741 m² aan bebouwing aanwezig en 725 m² aan terreinverharding. In totaal bedraagt de verharding in de bestaande situatie ca. 1.466 m².

Hemelwater

Het plangebied bestaat in de huidige situatie deels uit verharding en deels uit tuin. In de huidige situatie wordt de neerslag die in het plangebied valt, via inzijging, afoming naar lagere terreindelen en verdamping afgevoerd. Daarnaast is er vanaf het perceel een afvoerleiding aanwezig onder de Schaapsdijk door richting de B-watergang aan de overzijde van de Schaapsdijk.

Oppervlaktewater

Het plangebied valt binnen het beheergebied van het waterschap Brabantse Delta. Aan de overzijde van de Schaapsdijk ligt een B-Watergang. Op de legger van het waterschap is tevens een B-watergang aangeven langs de randen van het perceel zelf. Deze watergang is echter fysiek niet aanwezig, ook niet in de vorm van een duiker.



Figuur 15 Legger Brabantse Delta

Toekomstige situatie

Hemelwater

In onderstaande tabel is voor de huidige en toekomstige situatie de oppervlakteverharding inzichtelijk gemaakt.

Bruto (verhard) oppervlakten	Huidige situatie (m²)	Toekomstige situatie (m²)
Totaal oppervlakte plangebied	2.625	2.625
Verhard oppervlakte infrastructuur	725	
Verhard oppervlakte bebouwing	741	456
Totaal verhard oppervlakte	1.466	456
Totaal onverhard oppervlakte	1.159	2.169
Afname verhard oppervlakte		1.010

Het totaal verhard oppervlakte in de toekomstige situatie bedraagt 456 m². Ten opzichte van de bestaande situatie neemt het verhard oppervlak af met 1.010 m². Er zijn daarom geen compenserende maatregelen noodzakelijk. Het hemelwater wordt conform de huidige situatie afgevoerd naar de B-watergang aan de overzijde van de Schaapsdijk. Een andere optie is om het hemelwater gescheiden aan te bieden op het bestaande rioleringsstelsel.

Afvalwater

De bebouwing wordt aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel. Bij de uitwerking van de ontwikkeling wordt ook de afvalwaterriolering, zoals de ligging van het afvoerpunt gedetailleerd uitgewerkt.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

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 moeten 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.-beoordelingsplichtig.

In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of 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 vormvrij m.e.r.-beoordeling gebruikt. Uit deze toets kunnen twee conclusies komen: belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten of belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uitgesloten.

In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r.-beoordelingsplichtig 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 milieueffectbeoordeling.

Beoordeling

Drempelwaarde D-lijst

In D.11.2. in bijlage II van het Besluit m.e.r. is de activiteit 'stedelijke ontwikkeling' opgenomen. Dit betreft 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.

De drempelwaarde voor een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit van D.11.2. in bijlage II van het Besluit bedragen:

- Een oppervlakte van 100 ha of meer;
- Een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen;

Onderhavig planvoornemen valt daarmee niet onder de definitie van een stedelijk ontwikkelingsproject. Een nadere toetsing aan de m.e.r.- regelgeving is hierdoor niet aan de orde.

Gevoelige gebieden

In onderdeel A van de bijlagen bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaand 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 dergelijk gevoelige gebieden gelegen. Er is dus geen sprake van significante nadelige effecten voor het milieu.

Milieugevolgen

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

Conclusie

Het uitvoeren van een (vorm-vrije) m.e.r.-beoordeling is niet noodzakelijk.

6. JURIDISCHE REGELGEVING

6.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan sluit wat betreft de juridische regelgeving aan op de regelingen van het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Gilze en Rijen.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden, door middel van de op de verbeelding 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 dat de gemeente daarbij gebruikt, is een standaard opzet voor het maken van de 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 staarden (SVBP 2012 en IMRO 2012) vastgelegd welke kleuren, lijnen, symbolen e.d. toegepast dienen te 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 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 de gronden als eerst beschreven en worden daarna gevolgd door eventuele dubbelbestemmingen voor leidingen, waarden en waterstaatsdoelen.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

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

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

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

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

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

6.3 Beschrijving van de bestemmingen

Artikel 3 Wonen

De op de verbeelding voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen en een beroep aan huis waaraan bepaalde voorwaarden zijn verbonden. Daarnaast zijn bijbehorende voorzieningen zoals tuinen, erven en parkeervoorzieningen toegestaan. Voor de herbouw van de langgevelboerderij is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, dat voldaan moet worden aan het advies van de bouw- en kunsthistoricus. Daarnaast is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het landschappelijke inrichtingsplan.

Dubbelbestemmingen

Artikel 4 bevat de regels voor de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie.'

Gebiedsaanduidingen

In artikel 9 is de aanduiding 'overige – IHCS -1' opgenomen. Deze zone beschermt de belangen van de aanwezige luchtmacht basis 'Vliegbasis Gilze-Rijen'.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische haalbaarheid

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

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

Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van voorliggend plan voldoende aangetoond.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omgevingsdialoog

In juni 2021 heeft de initiatiefnemer een omgevingsdialoog gehouden. Hiervoor zijn de bewoners van de volgende adressen bezocht, en in staat gesteld een schriftelijke reactie in te dienen bij de initiatiefnemer:

Bezochte adressen:

- Schaapsdijk 2 en 6;
- Hengelstraat 44, 46, 54, 61, 63, 65, 67;
- Eikhof 1
- Lochtstraat 60 en 62

Van de gevoerde omgevingsdialoog is een verslag gemaakt. Dit verslag is bekend bij de gemeente Gilze en Rijen.

Voorontwerp bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is in het kader van het zogenoemde vooroverleg, ex artikel 3.1.1. Bro toegezonden naar bestuurlijke instanties, waarbij de gelegenheid is geboden om een reactie te geven op het plan.

Het Waterschap Brabantse Delta heeft op 29 september 2021 een positief wateradvies afgegeven. Het door de gemeente ingevulde formulier over de in het voorontwerp betrokken ruimtelijke aspecten geeft de Provincie Noord Brabant geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Het wettelijk vooroverleg vanuit de provincie kan dan ook als afgerond beschouwd worden. Beide vooroverlegreacties zijn opgenomen als bijlagen bij deze toelichting.

Tevens zijn vanuit de brandweer Midden en West Brabant geen aanvullende opmerkingen gekomen ten aanzien van de externe veiligheid.

Ontwerp

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 18 januari 2022 tot en met 28 februari 2022 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Vaststelling

Na vaststelling wordt het plan, samen met het besluit tot vaststelling hiervan, opnieuw 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen dit besluit beroep aantekenen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tevens kan beroep worden ingesteld tegen de eventuele gewijzigde onderdelen. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.