

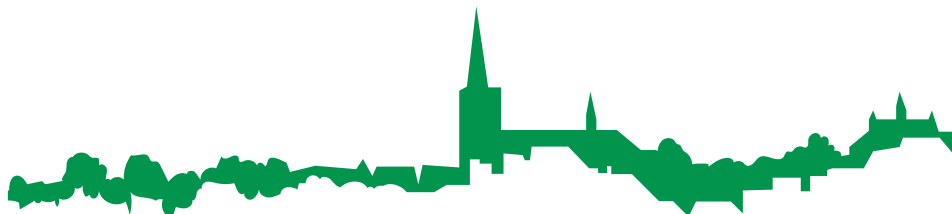
BESTEMMINGSPLAN LANGE WAGENSTRAAT 19, GILZE





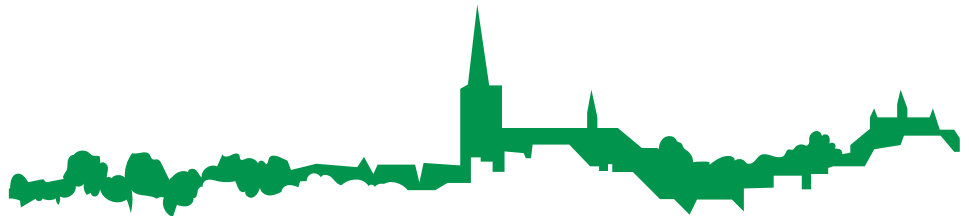
BESTEMMINGSPLAN LANGE WAGENSTRAAT 19, GILZE GEMEENTE GILZE EN RIJEN

Planstatus	Vastgesteld
Datum	20 - 06 - 2024
Plan identificatie	NL.IMRO.0784.BPLangeWagenstr19-VG01
Auteur(s)	Zoë Zeegers



Ordito b.v.	E	info@ordito.nl
Postbus 94	T	0161 801 022
5126 ZH	I	www.ordito.nl
Gilze	KVK	54811554

TOELICHTING



1.	Inleiding	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Bij het plan behorende stukken	5
1.5	Leeswijzer	5
2.	Bestaande situatie	6
2.1	Historische context	6
2.2	Ruimtelijke structuur omgeving	6
2.3	Bestaande situatie	7
3.	Toekomstige situatie	10
3.1	Planvoornemen	10
3.2	Beeldkwaliteit	13
3.3	Parkeren	15
4.	Beleidskader	18
4.1	Rijksbeleid	18
4.2	Provinciaal en regionaal beleid	20
4.3	Gemeentelijk beleid	25
5.	Randvoorwaarden	37
5.1	Archeologie	37
5.2	Bedrijven en milieuzonering	39
5.3	Bodemkwaliteit	41
5.4	Cultuurhistorie	42
5.5	Externe veiligheid	44
5.6	Geluid	46
5.7	Luchtkwaliteit	48
5.8	Natuurwetgeving	49
5.9	Niet Gesprongen Explosieven	53
5.10	Vliegbasis Gilze-Rijen	54
5.11	Vormvrije MER-beoordeling	56
5.12	Water	57
6.	Juridische regelgeving	59
6.1.	Inleiding	59
6.2.	Systematiek van de regels	59
6.3.	Beschrijving van de bestemmingen	60
7.	Uitvoerbaarheid	62
7.1	Economische haalbaarheid	62
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	62

Bijlagen:

Bijlage 1: Bomeneffectanalyse
 Bijlage 2: Beeldkwaliteitsplan
 Bijlage 3: Verkennend archeologisch onderzoek
 Bijlage 4: Akoestisch onderzoek industrielawaai
 Bijlage 5: Verkennend bodem- en asbestonderzoek
 Bijlage 6: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai
 Bijlage 7: Besluit Hogere Waarde
 Bijlage 8: Quickscan natuurwetgeving
 Bijlage 9: Aanvullend onderzoek vleermuizen en huismussen
 Bijlage 10: Stikstofdepositieberekening
 Bijlage 11: Niet gesprongen explosieven onderzoek
 Bijlage 12: Omgevingsdialoog
 Bijlage 13: Nota van Zienswijzen

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan is de wens om de woningbouwontwikkeling Weteringshof, aan de Lange Wagenstraat 19 in Gilze te realiseren.

Het betreft de locatie waar voorheen Autobedrijf Weterings B.V. gevestigd was. De bedrijfsactiviteiten zijn ter plaatse beëindigd, waardoor de locatie vrij is gekomen voor herontwikkeling. De beoogde herontwikkeling betreft het vervangen van de bedrijfsbebouwing op het perceel door 14 starters-/seniorenappartementen met lift en 11 patiowoningen. Ter plaatse van de bedrijfsruimte met bovenwoning, aan de voorzijde van het perceel, zal vervangende nieuwbouw plaatsvinden, waarna sprake is van één reguliere woning (eengezinswoning). Na planrealisatie zullen ter plaatse 26 woningen aanwezig zijn.

De beoogde woningbouwontwikkeling is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan “Veegplan stedelijk gebied Gilze en Rijen”. Om de voornemens juridisch-planologisch mogelijk te maken, is een herziening van het vigerend bestemmingsplan noodzakelijk. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Gilze en Rijen heeft op 29 maart 2022 besloten medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van de locatie, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- Maximaal 14 appartementen, 11 patiowoning en 1 grondgebonden eengezinswoning waarbij met de gemeente het plan nader uitgewerkt wordt en concrete afspraken worden gemaakt over de hoeveelheid starterswoningen en de prijs categorie van alle woningen;
- Het parkeren moet voldoen aan de “Nota Parkeernormen Gilze en Rijen 2017”;
- Een goede aansluiting van het gehele plan op het Hippelpad, zodat er sprake is van een verbetering/versterking van de kwaliteit/uitstraling van het Hippelpad. Aandacht voor de verkeersontsluiting van de woningen die reeds aan het Hippelpad liggen;
- Het groen moet zo veel mogelijk behouden of gecompenseerd worden;
- Aangetoond moet worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat;
- Er dient een beeldkwaliteitsplan voor deze locatie aangeleverd te worden;
- Bij de planvorming dienen de aandachtspunten zoals aangegeven op de klimaatkaart betrokken te worden;
- Aandacht voor klimaatadaptief bouwen;
- Een omgevingsdialoog dient gevoerd te worden.

Middels dit bestemmingsplan wordt de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt centraal in het centrum van Gilze. De herontwikkeling vindt plaats op de percelen kadastraal bekend als gemeente Gilze en Rijen, sectie L, nummers 2758 en 3301 met een totale oppervlakte van 5.681 m².

Het Weteringshof wordt aan de noordzijde begrensd door de achtertuin van de woning Nieuwstraat 5. Aan de westzijde door de woning Lange Wagenstraat 21, de achtertuin van de woning Lange Wagenstraat 27, de twee-kaper Hippelpad 2 en 4 en Revera NL (Vloeveld 11). Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de Lange Wagenstraat met aan de overzijden het Centrumplan Gilze. Ter plaatse is recent het Centrumplan gerealiseerd, bestaande uit een supermarkt, een pleintje met ruimte voor dagwinkels, maatschappelijk voorzieningen en woningbouw. Daarnaast wordt het plangebied aan de oostzijde begrensd door de woningen Lange Wagenstraat 13 en 17 en bijbehorende achtertuin(en).



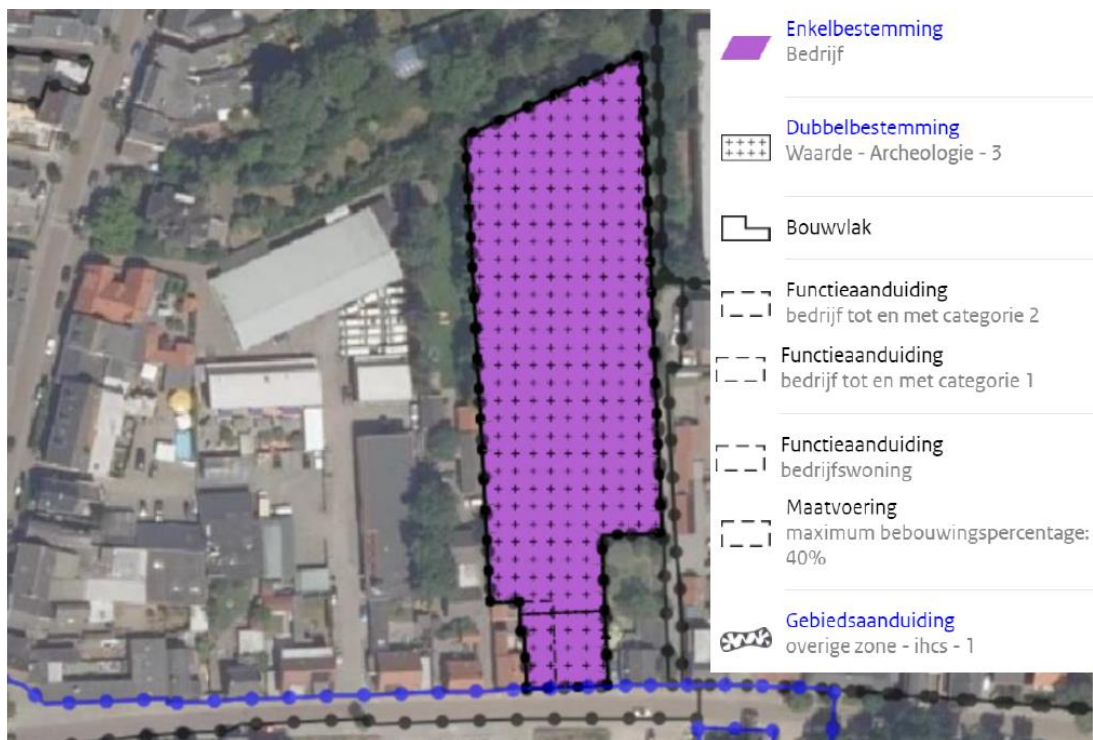
Ligging plangebied binnen Gilze (plangebied rood omkaderd)



Begrenzing plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan “Veegplan stedelijk gebied Gilze en Rijen” van de gemeente Gilze en Rijen. Het bestemmingsplan is op 21 december 2015 vastgesteld.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan

Enkelbestemmingen

Voor het plangebied geldt de bestemming ‘Bedrijf’ met de functieaanduiding ‘bedrijf tot en met categorie 2’ achter op het perceel en de functieaanduiding ‘bedrijf tot en met categorie 1’ aan de voorzijde van het perceel. Ter plaatse van de bedrijfsruimte met bovenwoning kent het plangebied de functieaanduiding ‘bedrijfswoning’. Het gehele plangebied kent daarnaast een bouwvlak met de maatvoeringsaanduiding ‘maximum bebouwingspercentage: 40%’.

De voor ‘Bedrijf’ aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven zoals genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten onder de categorieën 1 en 2 (afhankelijk van de functieaanduiding), maximaal één bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding ‘bedrijfswoning’, kantoren onderschikt aan de bedrijfsvoering van ten hoogste 30% van het bruto vloeroppervlak en bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, tuinen en erven.

Dubbelbestemmingen

Vrijwel over het gehele plangebied ligt de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie – 3’. Deze gronden zijn, behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Een archeologisch onderzoek is vereist bij het bouwen van bouwwerken groter dan 250 m² en dieper dan 40 cm.

Aanduidingen

Het plangebied ligt volledig binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone – IHCS – 1'. In verband met het beschermingsgebied van de in- en uitvliegfunnel van vliegtuigen is het verboden gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een bouwhoogte hoger dan 56 meter boven NAP te realiseren.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- Verbeelding:
Op de verbeelding zijn de bestemmingen in het plangebied weergegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de regels opgenomen juridische regeling.
- Regels:
In de regels is het gebruik van de binnen het plangebied aangegeven gronden, opstellen en ander gebruik van de gronden juridisch geregeld. Per bestemming is aangegeven wat binnen die bestemming mogelijk en/of toegestaan is.
- Toelichting:
In de toelichting worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van eventueel uitgevoerde onderzoeken opgenomen.

1.5 Leeswijzer

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

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1 Historische context

Historie Gilze

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

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

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

2.2 Ruimtelijke structuur omgeving

De gemeente Gilze en Rijen omvat de kernen Gilze, Rijen, Molenschot en Hulten. De gemeente ligt tussen Breda en Tilburg. Hemelsbreed liggen Gilze en Rijen vier kilometer van elkaar vandaan, gescheiden door de A58 en de vliegbasis Gilze-Rijen. Door de ligging aan de A58, de N282 en de N631 heeft de gemeente Gilze en Rijen een goede bereikbaarheid.

Binnen de kern Gilze zijn diverse deelgebieden die zich door hun ruimtelijke opbouw en hun leeftijd van elkaar onderscheiden. De oude linten zijn met hun vrij gesloten karakter, organische opbouw en diepe kavels als herkenbare elementen in de kern aanwezig. Deze historische linten vormen de dragers van de kern Gilze. Tussen deze linten is een meer open bebouwing gerealiseerd die gekenmerkt wordt door geschakelde en of half vrijstaande en vrijstaande woningen.

Gilze is pandsgewijs langs de linten opgebouwd en heeft daarmee een kleine “korrel”. Panden kennen overwegend één of twee bouwlagen met daarop een kap. Kapvormen en kaprichtingen verschillen. Ook de afwisseling van gestucte en gemetselde gevels zorgen voor een heel gevarieerd beeld in de straten in het hart van Gilze. Kenmerkend voor de oude bebouwingslinten in Gilze zijn de diepe tuinen die achter de bebouwing liggen. Deze diepe tuinen zijn privégroen en dragen voor een groot deel bij aan een aantrekkelijk beeld.

De Nieuwstraat vormt samen met de Oranjestraat, Kerkstraat (deels), Raadhuisstraat, Aalstraat (deels), Lange Wagenstraat (deels), Abdis van Thornstraat en de Ridderstraat de historische hoofdstructuur van Gilze.

2.3 Bestaande situatie

Het plangebied ligt centraal in het centrum van Gilze. Het Weteringshof wordt aan de noordzijde begrensd door de achtertuin van de woning Nieuwstraat 5. Aan de oostzijde door de woning Lange Wagenstraat 21, de achtertuin van de woning Lange Wagenstraat 27, de twee-kaper Hippelpad 2 en 4 en Revera NL (Vloeveld 11). Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de Lange Wagenstraat met aan de overzijden het Centrumplan Gilze. Ter plaatse is recent het Centrumplan gerealiseerd, bestaande uit een supermarkt, een pleintje met ruimte voor dagwinkels, maatschappelijk voorzieningen en woningbouw. Daarnaast wordt het plangebied aan de westzijde begrensd door de woningen Lange Wagenstraat 13 en 17 en bijbehorende achtertuin(en).

Voorheen was ter plaatse het Autobedrijf Weterings B.V. gevestigd. De bedrijfsbebouwing is grotendeels achter de bestaande bebouwing aan de Lange Wagenstraat gelegen, enkel de bedrijfsruimte met bovenwoning (nr. 19a) grenst direct aan de Lange Wagenstraat. Via een inrit tussen Lange Wagenstraat nummer 19 en 21 is de achterliggende bedrijfsbebouwing bereikbaar.

In het plangebied zijn een viertal gebouwen aanwezig. De bedrijfsruimte met bovenwoning Lange Wagenstraat 19a (1) en een drietal bedrijfsgebouwen: een showroom (2) van circa 540 m², een werkplaats (3) van circa 295 m² en een receptie/kantoor (4) van circa 295 m². De overige gronden worden gebruikt voor de stalling van auto's.



Bestaande bebouwing

Bomeneffectanalyse

Voor het plangebied is een Bomeneffectanalyse (BEA) opgesteld, die als bijlage bij deze toelichting is opgenomen. In deze BEA zijn in totaal 48 bomen ingemeten met algemene gegevens zoals soort, hoogte, boomomtrek, kroondiameter en conditie. Daarnaast is gekeken naar de locatie van de bomen en in hoeverre de huidige bomen ingepast kunnen worden in het ontwerp.

De bomen aan de zijde van het Hippelpad staan niet in de bomenlijst van de gemeente en zijn niet beschermd. Voor de overige bomen geldt de normale regeling dat bomen met een omtrek minder dan 100 cm niet vergunning plichtig zijn.



Locatie van bomen met en zonder kroonprojectie

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

3.1 Planvoornemen

Het planvoornemen betreft de beoogde woningbouwontwikkeling Weteringshof, aan de Lange Wagenstraat 19 in Gilze.

De bedrijfsactiviteiten zijn ter plaatse beëindigd, waardoor de locatie vrij is gekomen voor herontwikkeling. Vanwege de ligging in het centrum, tegenover het centrumplan, leent de locatie zich uitstekend voor een woningbouwontwikkeling. De locatie is perfect voor mensen die in de buurt willen wonen van zowel een supermarkt, als het gezondheidscentrum van Gilze. De centrale locatie in het dorp en een bushalte in de nabije omgeving maken het plangebied ideaal voor zowel senioren als starters.

Door kleinschalig te ontwikkelen wordt op deze centraal gelegen plek een aantrekkelijk woonklimaat gecreëerd. De sanering van verouderde bedrijfsbebouwing en de realisatie van duurzame woningen dragen daarnaast bij aan een kwalitatieve verbetering van het woon-en leefklimaat in het dorpshart van Gilze.

De beoogde herontwikkeling betreft het vervangen van de bedrijfsbebouwing op het perceel door 14 starters-/seniorenappartementen met lift en 11 patiwoningen. Het bedrijfsgebouw met bovenwoning wordt vervangen door nieuwbouw (één reguliere grondgebonden woning) en zal qua maat, massa en materialisatie passen binnen het lint van de Lange Wagenstraat.

Middels een groene entree / inrit tussen de Lange Wagenstraat nummer 19-19a (de bedrijfsruimte met bovenwoningwoning) en 21 wordt Het Weteringshof ontsloten op de Lange Wagenstraat. Deze erfontsluitingsweg zal 6,3 meter breed zijn (excl. parkeervakken).

In het ontwerp is daarbij zo veel mogelijk rekening gehouden met het bestaande groen op het perceel. Zo blijft het groen rondom het perceel en langs het paden behouden; de bestaande bomen zijn ingepast in het ontwerp.



Massastudie Weteringshof

Het te realiseren appartementengebouw met lift bestaat uit drie verdiepingen met 4 appartementen op de begane grond, 5 appartementen op de eerste verdieping en 5 appartementen in set back op de tweede verdieping. De appartementen krijgen een gebruiksvloeroppervlakte tussen de 70 m² en 85 m². Het appartementencomplex heeft de hoofdentree aan de voorzijde. De appartementen worden ontsloten aan de noordelijke zijde en de balkons zijn georiënteerd op het zuiden. De bergingen en het parkeren zijn aan de achterkant van het gebouw gesitueerd.



Referentiebeeld appartementen

De 11 patiowoningen worden geschakeld gerealiseerd in twee blokken aan weerszijde van de erftoegangsweg. De patiowoningen hebben een oppervlakte van circa 157,5 m² (circa 10,5 meter bij 15 meter), waarvan circa 40 m² patio (circa 6 meter bij 6,5 meter). Het gehele woonprogramma kan derhalve op de begane grond plaatsvinden.

De woningen krijgen een hoogte van maximaal 6,5 meter aan de voorzijde, waardoor een opbouw mogelijk is waarin een extra slaapkamer gerealiseerd kan worden. Aan de achterzijde, grenzend aan de omliggende woningen c.q. percelen is de hoogte maximaal 3,5 meter. De opbouw krijgt een oppervlakte van circa 30 m².



Referentiebeeld patiowoningen

De platte daken zijn uitstekend geschikt voor vergroening in combinatie met zonnepanelen. De zonnepanelen kunnen geplaatst worden op de achterzijde van de patiwoning en op het dak van de opbouw. De daken van de eerste bouwlaag liggen meer in het zicht en zullen bij voorkeur groen worden ingericht. Groene daken werken als een spons. Een groen dak kan circa 50% regenwater opnemen. Door de vertraagde afvoer van regenwater helpt een groen ingericht dak wateroverlast voorkomen.

Tussen het appartementencomplex, de patiwoningen en de bestaande tweekapper ten oosten van het plangebied ontstaat een hofje en vormt zich het centrale, groene punt van het plangebied. De bestaande tweekapper aan het Hippelpad, ten oosten van het plangebied, kan na de realisatie van het plan via het hofje ontsloten worden richting de Lange Wagenstraat.



Stedenbouwkundig plan

3.2 Groen

De overgang van de westelijke patiowoningen naar de openbare ruimte wordt verzacht door het aanbrengen van een geveltuintje. Het geveltuintje wordt ingericht met een beukenhaagje. Afgestemd op de blokhagen die de geparkeerde auto's deels uit het zicht onttrekken. In de groene parkeerzone worden bomen in blokhagen afgewisseld met grasklinkers van beton. De groenstructuur eindigt voor het appartementencomplex waar een grasveld wordt ingepast met een bestaande, solitaire boom.

De appartementen op de begane grond beschikken over een terras op het zuiden. Het terras wordt landschappelijk ingericht met een beukenhaag. Rondom het appartementencomplex bevindt zich de bestaande houtwal.

De daken zijn ook onderdeel van de groenstructuur. Het dak van de eerste bouwlaag van de patiowoningen en het dak van de berging worden bij voorkeur uitgevoerd met een groen sedumdak. Een sedumdak kan regenwater langer vasthouden en daarmee wateroverlast voorkomen. Een sedumdak is een extensief groen dak.

Behoud en compensatie bomen

Door middel van een Bomeneffectanalyse (zie ook paragraaf 2.3) zijn de bestaande bomen in beeld gebracht. Daarnaast is de invloed van het plan op de aanwezige bomen in kaart gebracht. Uit de analyse komen de volgende conclusies en aanbevelingen:

Uit de veldinspectie blijkt dat 8 bomen niet behouden kunnen blijven door de geringe boomkwaliteit. Grofweg heeft de groenstrook een breedte van circa 4 meter. De groenstrook in het terrein, met kroonprojectie, is gemiddeld 8 meter breed. Rondom de bebouwing is bestrating en parkeervakken gepland. Ook zullen er rondom de bebouwing steigers komen waardoor er minimaal 1 meter ruimte rondom vrij moet blijven. Het komt erop neer dat door ontwerptechnische redenen de bomen (15 stuks) aan de binnenrand van de groenstrook niet behouden kunnen blijven. Bij boom 46 en 47 is verharding gepland. Als de locatie van het voetpad aangepast kan worden kunnen deze twee bomen behouden blijven. Van de 48 bomen kunnen er, in deze opzet, 23 niet behouden blijven. Hiervan zijn er 6 bomen met een kleinere omtrek dan 100 cm.

Bij de nadere uitwerking van het ontwerp, wordt gekeken naar eventuele maatregelen om nog meer bomen te behouden. Bijvoorbeeld door het gebruik van een open steenstructuur bij de aanleg van parkeerverharding, waardoor beluchting en afwatering gewaarborgd kan worden. Door deze verharding hoeft ook minder zand afgegraven worden zodat ook minder wortelschade ontstaat. De afwatering van hemelwater kan afgekoppeld worden om deze in de groenstrook te laten uitkomen.

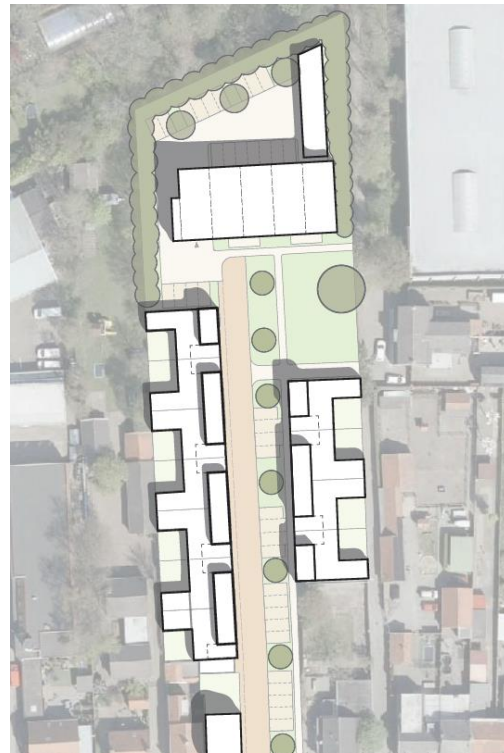
Tijdens de bouwwerkzaamheden is het van belang de 10 geboden voor bouwen en bomen in acht te nemen zoals weergegeven in bijlage 4 van de Bomeneffectanalyse.

3.3 Beeldkwaliteit

Voor een kwalitatieve invulling van het gebied is het van belang dat er een ruimtelijk kader ligt waarin de ruimtelijke en functionele kwaliteit van het bestemmingsplan nader worden uitgewerkt. Dit ruimtelijk kader is uitgewerkt in een beeldkwaliteitsplan en is als bijlage toegevoegd aan dit bestemmingsplan.

Beeldkwaliteit bebouwing

Het stedenbouwkundig plan voor het Weteringshof ligt in de dorpskern van Gilze. Voor de architectuur van de nieuwe woningen betekent dit dat inspiratie gehaald kan worden uit de moderne en klassiek vormgegeven dorps architectuur. Dorps bouwen kan gerealiseerd worden door voort te bouwen op de traditie van soberheid en eenvoud met zorg voor detaillering. Door enige beperking in materiaalkeuze en subtiele detaillering ontstaat een eenheid die door zijn bescheidenheid en eenvoud past binnen de omgeving. In de architectuur moet een evenwicht zijn tussen helderheid en complexiteit.



Beeldkwaliteit bebouwing

Het plangebied bevindt zich in een unieke situatie waarin het gebied grenzend aan de Lange Wagenstraat onder “kleinschalige dorpslinten” valt en het grootste gedeelte van het plangebied onder de gebiedsindeling “bedrijventerrein” valt. Het spreekt voor zich dat de “kleinschalige dorpslinten” onder een bijzonder welstandsgebied vallen.

Dit betekent dat de huidige woning aan de voorzijde zal worden teruggebouwd in de karakteristieke stijl van de lintbebouwing van de Lange Wagenstraat. De woningen in het hof worden uitgevoerd in heldere hoofdvormen met eigentijdse kenmerken en zo nu en dan een knipoog naar de bedrijvigheid uit het verleden. De ingrediënten voor de architectuur van het hof bestaan onder andere uit:

- Heldere, rechthoekige hoofdvormen;
- Een ingetogen vormtaal van de architectuur;
- Een plat, groen ingericht dak met ruimte voor zonnepanelen;
- De opbouw van de patiowoningen is ca. 30 m²;
- Gebiedseigen materiaalgebruik:
 - De gevels van de bebouwing dienen te worden uitgevoerd in baksteen. In rood, roodbruine tot donkerbruine kleur. Detailleringen mogen afwijkingen in kleur, mits subtiel uitgevoerd;
 - Kozijnen en deuren dienen te worden uitgevoerd in hout of in houtlook kunststof;
 - De daken worden bij voorkeur uitgevoerd met een sedumdak. Het dak van de opbouw en het dak van de appartementen worden vrijgehouden voor de plaatsing van zonnepanelen;
 - De galerijgevel en de bergingen van de appartementen worden uitgevoerd in één materiaal, bijvoorbeeld hout;

- De lintwoning beschikt over een pannendak en wordt uitgevoerd in keramische dakpannen;
- De carport beschikt niet over een garagedeur, bewoners dienen de carport niet af te sluiten met een garagedeur. Dit i.v.m. verrommeling van het stedenbouwkundig beeld en het beschikbaar blijven van de parkeerplaats.

3.4 Parkeren en verkeer

Parkeren

Ruimtelijke functies trekken een bepaalde hoeveelheid autoverkeer aan en daarmee ook de vraag naar een bepaalde parkeerbehoefte. De 'Nota Parkeernormen Gilze en Rijen 2017' biedt houvast voor het bepalen van het aantal parkeerplaatsen. Het aantal aan te leggen parkeerplaatsen is afhankelijk van de voorzieningen en de parkeernorm die bij de betreffende ontwikkeling hoort. In de 'Nota Parkeernormen Gilze en Rijen 2017' wordt onderscheid gemaakt tussen normen voor de zones 'centrum' en 'overig'. Het plangebied ligt conform de nota parkeernormen in de zone 'overig'.

In onderstaande tabel is de parkeerbehoefte voor de bestaande en de verschillende mogelijke invullingen schematische weergegeven.

Parkeerbehoefte bestaande situatie			
Functies	Parkeernorm Nota Parkeernormen 2017	Oppervlakte/aantal	Parkeerbehoefte
Woning > 90 m ²	2,0 pp/woning	1 woning	2,0 pp
Garage/werkplaats (bedrijf arbeidsintensief, bezoekersextensief)	2,4 pp/100 m ² bvo	1.130 m ² bvo	27,12
Totaal			29,12 pp

Parkeerbehoefte nieuwe situatie			
Functies	Parkeernorm Nota Parkeernormen 2017	Oppervlakte/aantal	Parkeerbehoefte
Woning > 90 m ²	2,0 pp/woning	11 patiowoningen 1 eengezinswoning	24,00 pp
Woning < 90 m ²	1,8 pp/woning	14 appartementen	25,2 pp
Totaal			49,2 pp

Uitgaande van 11 patiowoningen, 14 appartementen en 1 eengezinswoning, dienen conform de Nota Parkeernormen Gilze en Rijen 2017 afgerond 50 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd.

In de nieuwe situatie worden 38 openbare parkeerplaatsen gerealiseerd en 12 carports. In totaal is er derhalve ruimte voor de staling van 50 auto's. Het planvoornemen c.q. het perceel voorziet hierdoor in voldoende parkeerplaatsen om in de benodigde parkeerbehoefte te voorzien. In de planregels is dit tevens juridisch gewaarborgd.

Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer dat wordt gegenereerd bij ruimtelijke ontwikkelingen, zijn kencijfers verkeersgeneratie ontwikkeld. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (exclusief openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de beoogde ontwikkeling toe rijdt en hiervan wegreijdt.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen' kencijfers voor verkeersgeneratie. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiemarken. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen wat de totale verkeersaantrekkende werking bedraagt.

De verkeersgeneratie voor de bestaande situatie is onderstaand weergegeven. Voor de huidige bovenwoning is uitgegaan van de cijfers voor 'koop, appartement, midden'. Voor de bedrijfspanden is uitgegaan van de cijfers voor 'bedrijf arbeidsintensief, bezoekersextensief'.

Verkeersgeneratie nieuwe situatie		
Functie(s)	Maximale verkeersgeneratie volgens CROW publicatie 381 "Toekomstbestendig parkeren 2018" (centrum – weinig stedelijk)	Maximale verkeersgeneratie: centrum – weinig stedelijk
Koop, appartement, midden	Max. 6,2 mvt/etmaal (per woning)	6,2 mvt x 1 woning = 6,2 mvt/etmaal
Garage/werkplaats (bedrijf arbeidsintensief, bezoekersextensief)	Max. 8 mvt/etmaal (per 100 m ² bvo)	(8 mvt x 1.130 m ² bvo) / 100 m ² = 90,4 mvt/etmaal
Totaal		96,6 mvt/etmaal

De verkeersgeneratie voor de nieuwe situatie is onderstaand weergegeven. Met het planvoornemen wordt het huidige bedrijfsgebouw met bovenwoning vervangen door één nieuwe reguliere grondgebonden woning. De rest van de bedrijfsbebouwing wordt vervangen door 14 starters-/seniorenappartementen met lift en 11 patiowoningen.

Voor de nieuwe grondgebonden woning is uitgegaan van de cijfers voor 'koop, huis, vrijstaand', voor de 14 appartementen is gerekend met de cijfers voor 'koop, appartement midden' en voor de 11 patiowoningen is uitgegaan van de cijfers voor 'koop, huis, tussen/hoek'.

Verkeersgeneratie nieuwe situatie		
Functie(s)	Maximale verkeersgeneratie volgens CROW publicatie 381 "Toekomstbestendig parkeren 2018" (centrum – weinig stedelijk)	Maximale verkeersgeneratie: centrum – weinig stedelijk
Koop, huis, vrijstaand	Max. 8,3 mvt/etmaal (per woning)	8,3 mvt x 1 woning = 8,3 mvt/etmaal
Koop, appartement, midden	Max. 6,2 mvt/etmaal (per woning)	6,2 mvt x 14 woningen = 86,8 mvt/etmaal
Koop, huis, tussen/hoek	Max. 7,6 mvt/etmaal (per woning)	7,6 mvt x 11 woningen = 83,6 mvt/etmaal
Totaal		178,7

Op basis van de normen van het CROW zal het planvoornemen 82,1 extra motorvoertuigen per etmaal genereren op een gemiddelde weekdag, ten opzichte van de huidige situatie.

Middels een inrit tussen de Lange Wagenstraat nummer 19-19a (de bedrijfsruimte met bovenwoningwoning) en 21 wordt het plangebied ontsloten op de Lange Wagenstraat. Deze erfontsluitingsweg zal 6,3 meter breed zijn (excl. parkeervakken). Verwacht wordt dat de Lange Wagenstraat voldoende capaciteit heeft om de toename in verkeersbewegingen te kunnen verwerken.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 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 samenwerkingen 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.

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

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening stelt het Rijk een aantal regels die zijn bedoeld om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het Barro is op 1 oktober 2012 inwerking getreden.

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

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'.

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtspraak dat 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Voor wonen is daarmee de lijn dat er vanaf 12 woningen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Voor overige stedelijke functies wordt in de overzichtspraak gesteld, dat bij de toevoeging van een gebouw de ondergrens 'in beginsel' ligt bij een bruto-vloeroppervlakte van minder dan 500 m².

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

Toetsing

Om te bepalen of een planvoornemen Ladderplichtig is, dient getoetst te worden of de voorziene ontwikkeling wel een 'stedelijke ontwikkeling' is en of de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is.

Onderhavig plan voorziet in de sanering van een bedrijfslocatie (autobedrijf) in het centrumgebied van Gilze. Hiervoor in de plaats komen 14 starters-/seniorenappartementen en 11 patiowoningen. De bedrijfsruimte met bovenwoning wordt daarbij tevens omgezet naar reguliere grondgebonden woning. Het planvoornemen voorziet hiermee in de toevoeging van 25 woningen. Deze toename is groter dan de drempelwaarde van 12 woningen, waardoor de voorgenomen ontwikkeling gezien moet worden als stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is.

Kwantitatieve behoefte

De woningbehoefte is dermate groot in de regio, dat in alle marktregio's en in alle segmenten tekorten aan harde plannen zijn. In december 2019 is door de gemeenteraad de nieuwe Woonvisie vastgesteld. De gemeente Gilze en Rijen wil de komende jaren een inhaalslag maken op de nieuwbouw, om zo 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. Uit de nu bekende woningbouwinitiatieven volgt dat er plannen zijn voor zo'n 700 à 800 woningen.

De gemeente Gilze en Rijen is van plan om naast de vervangende nieuwbouw circa 125 tot 150 woningen per jaar te bouwen. Dit aantal is noodzakelijk om onder andere de voorzieningen in de kernen te behouden, die toestroom van (permanente) arbeidsmigranten te faciliteren en een alternatief te bieden voor (illegale) bewoning op recreatieparken. Nieuwbouw bevordert tevens de doorstroming en de aantrekkelijkheid van de gemeente Gilze en Rijen voor nieuwe inwoners. De gemeente richt zich op jonge gezinnen, die belangrijk zijn voor de vitaliteit van en diversiteit in de dorpen.

In het kader van de vergrijzing wil de gemeente ook voor de oudere inwoners met een verhuishwens een passend woningaanbod bieden. Gezien de grote woningbehoefte in de regio, en het feit dat onderliggend planvoornemen bijdraagt aan de doorstroming, komt de uitvoerbaarheid van het plan niet in het geding en vormt de kwantitatieve regionale woningbehoefte geen belemmering.

Kwalitatieve behoefte

Het planvoornemen betreft een inbreidingslocatie gelegen in het centrumgebied van Gilze. Vanwege de ligging direct naast het centrumplan leent de locatie zich uitstekend voor een woningbouwontwikkeling. De locatie is perfect voor mensen die in de buurt willen wonen van zowel een supermarkt, als het gezondheidscentrum van Gilze. De centrale locatie in het dorp en een bushalte in de nabije omgeving maken het plangebied ideaal voor zowel senioren als starters.

Door kleinschalig te ontwikkelen op de locatie van het autobedrijf wordt van deze centrale gelegen locatie nabij het centrum een aantrekkelijke verblijfsplaats gemaakt, aansluitend op het Centrumplan. De herontwikkeling van bedrijf naar woningbouw draagt daarnaast, vanwege de sanering van (verouderde) bedrijfsbebouwing en de realisatie van duurzame woningen in het centrumgebied, bij aan een kwalitatieve verbetering van het woon- en leefklimaat in het dorps hart van Gilze.

Nationaal Waterprogramma

In het Nationaal Water Programma 2022-2027 beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen.

Het programma geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. Dit doet het Rijk voor de periode 2022 – 2027, maar men kijkt ook verder vooruit. Het Rijk werkt aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren. De ministeries van Infrastructuur en Waterstaat, Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit hebben de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het opstellen van het NWP. Dit ontwikkelen zij samen met medeoverheden, drinkwaterbedrijven, maatschappelijke organisaties en branche- en sectorpartijen. Om de uitdagingen rondom water het hoofd te bieden is samenwerking cruciaal.

De toetsing aan het nationaal waterbeleid vindt plaats in paragraaf 5.12 Water.

Conclusie

De toetsing aan het nationaal waterbeleid vindt nog plaats in paragraaf 5.12. Verder past het planvoornemen binnen het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal en regionaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Brabant

De nieuwe Omgevingswet bundelt de wetten en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur, cultuur 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 2024 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 termijn doelen 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 vanuit 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 visie 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) bestemmingsplannen. Het plangebied valt volgens de Interim Omgevingsverordening onder de volgende gebieden

- **Diep grondwaterlichaam**
(rechtstreeks werkende regels: milieubeschermingsgebieden, natuur en wegen)
- **Geen attentiezone waterhuishouding**
(rechtstreeks werkende regels: milieubeschermingsgebieden, natuur en wegen)
- **Stalderingsgebied**
(rechtstreeks werkende regels: landbouw en instructieregels gemeenten: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkeling)
- **Verbod uitbreiding veehouderij**
(rechtstreeks werkende regels: landbouw)

- **Stedelijk gebied**
(rechtstreeks werkende regels: landbouw en instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed)
- **Concentratiegebied**
(instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed)
- **Norm wateroverlast Stedelijk gebied**
(Instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid en -berging)
- **Normen wateroverlast**
(instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid en -berging)

Diep grondwaterlichaam (art. 2.20)

Boven, in of onder een diep grondwaterlichaam is de onconventionele winning van koolwaterstoffen verboden. Dit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

Geen attentiezone waterhuishouding (art. 2.21)

Een vergunning tot het onttrekken van grondwater ten behoeve van een bodemenergiesysteem is niet vereist voor een onttrekking binnen deze zone als de te onttrekken hoeveelheid grondwater ten hoogste 10 m³ per uur bedraagt en de onttrekkingsput niet dieper is dan 30 meter minus maaiveld. Dit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

Stedelijk gebied (art. 3.42)

Voor het onderwerp duurzame stedelijke ontwikkeling zijn instructieregels voor gemeenten opgenomen. Hierin is opgenomen dat een bestemmingsplan 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 planvoornemen sluit hier bij 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 richtinggevend 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 planvoornemen voorziet in de sanering van een bedrijfslocatie (autobedrijf) in het centrumgebied van Gilze. Hiervoor in de plaats komen 14 starters-/seniorenappartementen en 11 patiowoningen. Voor de woningen worden de bebouwingsregelingen uit vigerende bestemmingsplannen, onder andere het “Centrumplan Gilze – Centrumdeel” en “Centrumplan Gilze – Parkdeel”, overgenomen, waarbij de maatvoeringen van de bebouwing worden gebaseerd op de bestaande bebouwing in de omgeving van 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.

Door kleinschalig te ontwikkelen op de locatie van het autobedrijf wordt van deze centrale gelegen locatie nabij het centrum een aantrekkelijke verblijfsplaats gemaakt, aansluitend op het Centrumplan. De herontwikkeling van bedrijf naar woningbouw draagt daarnaast, vanwege de sanering van (verouderde) bedrijfsbebouwing en de realisatie van duurzame woningen in het centrumgebied, bij aan een kwalitatieve verbetering van het woon- en leefklimaat in het dorps hart van Gilze.

Provinciaal en regionaal waterbeleid

Regionaal Water- en Bodemprogramma (RWP) 2022-2027

Op 22 december 2021 is het nieuwe Regionaal Water- en Bodem Programma in werking getreden. Het Regionaal Water en Bodem Programma (RWP) is de opvolger van het Provinciaal Milieu en Waterplan. Het is onderdeel van het planstelsel voor de wateropgaven in Nederland, samen met het Nationaal Water Programma en de waterbeheerprogramma's van de waterschappen. Het RWP kent vijf beleidsopgaven met bijbehorende doelen:

- Voldoende water - voldoende water betekent: niet te weinig diep en ondiep grondwater en oppervlaktewater met optimale zoetwaterbeschikbaarheid en waterverdeling in geval van extreme droogte, en niet te veel oppervlaktewater om ernstige regionale wateroverlast zo veel mogelijk te voorkomen.
- Schoon water - schoon grond- en oppervlaktewater voor onze volksgezondheid en natuur, conform de normen van de KRW; voorkomen van verontreiniging en het beschermen van diepe grondwatervoorraden.
- Veilig water - veiligheid tegen hoogwater in het hoofdwatersysteem en het regionaal watersysteem.
- Vitale bodem - vergroten van de vitaliteit, sponswerking, resistentie tegen ziekten en natuurlijk productievermogen van de bodem voor duurzame landbouw en biodiversiteit.
- Klimaatadaptatie - aanpassen aan klimaatverandering in alle domeinen van het provinciale waterbeleid

Waterbeheerprogramma 2022-2027 (waterschap Brabantse Delta)

In het Waterbeheerprogramma staat hoe het waterschap haar taken in de periode 2022 – 2027 uitvoert. Er staan doelstellingen en ambities in. Het waterbeheerprogramma komt voort uit afspraken in de Omgevingswet. Bij het opstellen van het Waterbeheerprogramma hebben we aan organisaties en andere belanghebbenden om hun inbreng gevraagd. Maar ook met trends en maatschappelijke ontwikkelingen, zoals klimaat, de inrichting van de ruimte en economische activiteiten is rekening gehouden in het Waterbeheerprogramma.

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 verharde oppervlak van minder dan 500 m² stelt het waterschap geen andere eisen aan de verwerking van het hemelwater. Hiervoor geldt het gemeentelijke 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 oppervlak van meer dan 10.000 m² is een watervergunning nodig.

De toetsing aan het provinciaal en regionaal waterbeleid vindt plaats in paragraaf 5.12 Water.

Conclusie

De toetsing aan het provinciaal en regionaal waterbeleid vindt nog plaats in paragraaf 5.12. Verder past het planvoornemen binnen het provinciaal en regionaal beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Stedelijk Gebied Gilze en Rijen

De laatste actualisatie van de structuurvisie 'Structuurvisie Stedelijk Gebied' is op 17 juni 2021 vastgesteld door de gemeenteraad. 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 bestemmingsplannen. 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 langzaamverkeer) van de kernen en hun specifieke functies
 - Onderdeel zijn van een stedelijk netwerk
3. Levendige Centra *"Sterke en vitale dorpskernen"*
Dit betekent dat de gemeente kiest voor:
 - Herkenbare en levendige dorpskernen
 - 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



Uitsnede visiekaart Stedelijk gebied (plangebied oranje omcirkeld)

Beleidsuitgangspunten Gilze

In de Structuurvisie Stedelijk Gebied van de gemeente Gilze en Rijen zijn voor 'wonen' de volgende beleidsuitgangspunten opgenomen:

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

Verbeteren ruimtelijke kwaliteit

Het woningbouwprogramma en de prioritering van locaties hebben een sterke relatie met het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Immers, woningbouw kan de motor zijn voor herstructurering. Daarbij bepaalt het aanzicht van de woningen/bebouwing voor een deel de ruimtelijke kwaliteit. Hoewel grote delen van de dorpen een hoge woonkwaliteit kennen, zijn er op verschillende plekken ook verbeteringen mogelijk. Daarom heeft de gemeente vier doelstellingen geformuleerd, aan de hand waarvan de kwaliteit van de woonomgeving kan worden getoetst. De gemeente kan deze doelstellingen gebruiken om het woningbouwprogramma de komende jaren te prioriteren en te faseren. Deze vier doelstellingen ter verbetering van de kwaliteit van de woonomgeving, zijn:

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

Toetsing

Het planvoornemen biedt binnen deze vier doelstellingen een kwalitatieve verbetering van de woonomgeving en dan met name in het centrum van Gilze, grenzend aan het Centrumplan. Ondanks dat het plangebied niet direct aan de dorpse linten ligt, zorgt de herontwikkeling wel voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in de nabijheid van deze linten. Bovendien is het een positieve aanvulling voor de gewenste structuur binnen het centrum van Gilze. De beoogde woningbouwontwikkeling past binnen de beleidsuitgangspunten van de Structuurvisie Stedelijk Gebied.

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 kwaliteiten te behouden en ze 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 verbanden 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 richtinggevendende 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 het vlak van sport en cultuur, die optimaal worden gebruikt;
- 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 aantrekkelijke 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 toenames van de werkgelegenheid. De gemeente wil zo veel mogelijk mensen die binnen de gemeente hun brood verdient ook maatschappelijk aan de gemeente binden. De gemeente 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.

Toetsing

De beoogde ontwikkeling betreft het realiseren van 14 starters-/seniorenappartementen en 11 patiowoningen binnen de bestaande grenzen van het stedelijk gebied. Het planvoornemen is daarbij met name gericht op huisvesting voor senioren in de vorm van een hofje. Het plan is in dat opzicht uniek. Het boort een nieuwe woonvorm aan, voor een doelgroep waar behoefte aan is. Het plan heeft door de doelgroep een meerwaarde in het woningaanbod in Gilze. Daarnaast voorziet het ontwerp in een kwalitatief hoogwaardig hof met publieke groene ruimtes, zowel aan straat (groene entree) als op het perceel zelf (behoud van bestaande bomen en de realisatie van een groen 'pleintje'). Het planvoornemen is derhalve in lijn met de toekomstvisie.

Woonvisie

In november 2019 is de woonvisie 'Wonen in Gilze en Rijen, doorstromend, duurzaam en divers' vastgesteld. De woonvisie draagt bij aan de ambitie van Gilze en Rijen als een aantrekkelijke, duurzame en gezonde gemeente om in te wonen, te werken en te recreëren. De woonvisie functioneert daarnaast als belangrijke onderbouwing voor prestatieafspraken en woningbouwplannen.

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. De gemeente is 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 de woningbouwprogrammering geeft de gemeente daarom een hogere prioritering aan bouwprojecten om zo de inhaalslag te bewerkstelligen. Nieuwbouw bevordert de doorstroming en de aantrekkelijkheid van de gemeente voor nieuwe inwoners. Daarbij richten de gemeente zich op jonge gezinnen, die belangrijk zijn voor de vitaliteit van en diversiteit in de dorpen. In het kader van de vergrijzing wil men ook voor de oudere inwoners met een verhuishwens een passend woningaanbod bieden.

In de woonvisie evenals in het coalitieakkoord is als doelstelling opgenomen dat er gebouwd wordt naar behoefte: 'waar hebben woningzoekende behoefte aan en wat zijn de mogelijkheden daarin?'. Daarnaast streeft de gemeente naar inbreiding voor uitbreiding als overkoepelend thema voor alle woningbouwontwikkelingen.

Toetsing

De beoogde woningbouwontwikkeling kan gezien worden als een inbreidingslocatie waar een vraaggestuurde vorm van bouwen beoogd wordt.

Door het realiseren van voornamelijk levensloopbestendige seniorenwoningen (appartementen met lift en patiowoningen) kunnen de bewoners langer thuis blijven wonen. Deze woning komt tevens ter compensatie van het wegbestemmen c.q. saneringen van (verouderde) bedrijfsgebouwen, waardoor een kwaliteitsverbetering optreedt voor het centrumgebied van Gilze. Gesteld kan worden dat het voornemen past binnen het beleid van de Woonvisie.

Welstandsnota Gemeente Gilze en Rijen

Welstandstoezicht is begin twintigste eeuw ingesteld om te voorkomen dat bouwwerken de openbare ruimte zouden ontsieren. De welstandsbeoordeling is gericht op het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk. Het bouwwerk moet zowel op zichzelf als ook in zijn omgeving worden beoordeeld, waarbij ook verwachte veranderingen van die omgeving een rol spelen.

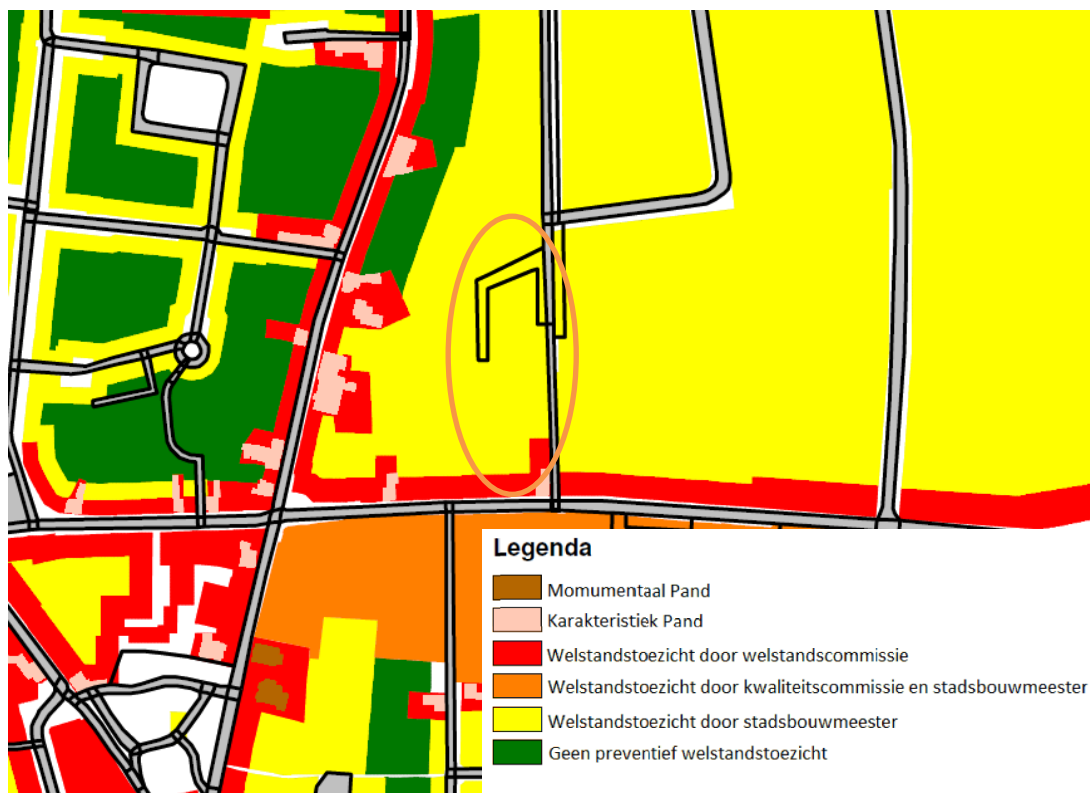
Het welstandsbeleid voor de gemeente Gilze en Rijen is opgesteld vanuit de overtuiging dat de gemeente, ondernemers en inwoners het belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving behartigen. De gevels van gebouwen en andere bouwwerken vormen samen de dagelijkse leefomgeving. Dat betekent dat de verschijningsvorm van een bouwwerk geen zaak is van de eigenaar van het bouwwerk alleen; elke voorbijganger wordt ermee geconfronteerd, of hij nu wil of niet. Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving verhoogt bovendien de waarde van het onroerend goed en versterkt het vestigingsklimaat.

Het welstandstoezicht is bedoel om, in alle openheid, een bijdrage te leveren aan de schoonheid en de aantrekkelijkheid van de gemeente Gilze en Rijen.

Het gemeentelijk 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 kleine bouwwerken. De algemene welstandscriteria richten zich op:

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

Op 20 december 2010 heeft de gemeenteraad ingestemd met het vernieuwen van het welstandsbeleid. Uit dit besluit blijkt dat de Welstandsnota Gilze en Rijen alleen nog geldt voor de rode gebieden op de bij het besluit behorende kaart. Voor de gele gebieden geldt de Welstandsnota Gilze en Rijen niet meer, 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, met uitzondering van de excessenregeling.



Uitsnede kaart Welstandsnota (plangebied oranje omcirkeld)

Toetsing

Het plangebied valt langs de Lange Wagenstraat, ter plaatse van de bedrijfsruimte met bovenwoning in het rode gebied 'Welstandstoezicht door welstandscommissie'. De rest van het terrein ligt in het gele gebied 'Welstandstoezicht door stadsbouwmeester'.

Voor de rode gebieden beoordeelt de Welstandscommissie de bouwplannen op basis van de Welstandsnota. Het bouwplan wordt voorgelegd aan de Welstandscommissie, die een advies zal geven.

Beleidsplan Archeologie

In 2010 heeft SRE Milieudienst een Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg en een beleidskaart voor het gehele grondgebied van de gemeente Gilze en Rijen opgesteld. Omdat de kaarten sindsdien niet meer geactualiseerd waren en de gemeente Gilze en Rijen met oog op de Omgevingswet wil beschikken over een actuele en goed onderbouwde archeologische verwachtings- en beleidskaart, is dit beleid recent geactualiseerd. Op 19 december 2022 heeft de gemeenteraad de geactualiseerde Archeologische verwachtings- en beleidskaart vastgesteld.

De archeologische beleidskaart is in een aantal fases tot stand gekomen. Allereerst is gestart met een inventarisatie van de reeds bekende archeologische waarden, historische relictten, landschappelijke en geomorfologische opbouw, alsook bodem. Dit heeft geresulteerd in een archeologische informatiekaart, historische relicttenkaart, archeolandschappelijke eenhedenkaart en een bodemkaart.

Op basis van de inventarisatiekaarten zijn twee verwachtingskaarten vervaardigd: 'Jagers en Verzamelaars' en 'Boeren- en Staatse samenlevingen'. Ten slotte is aan de verschillende verwachtingseenheden beleid gekoppeld, waarmee de archeologische beleidskaart is ontstaan. De kaart houdt rekening met de specifieke context van de gemeente Gilze en Rijen. De bepaling van verwachtingen is zowel gebaseerd op actuele wetenschappelijke inzichten, als op een studie van technische gegevens. Bij het opstellen van het bestemmingsplan dient de gemeente rekening te houden met alle terreinen die als archeologisch monument of zones van archeologische verwachtingswaarde zijn aangemerkt. Dit wordt bereikt door al deze terreinen/zones op de plankaart van het bestemmingsplan te plaatsen en te voorzien van de (dubbel)bestemming 'archeologische waarde'. De archeologische waarde correspondeert met de waarden zoals deze op de archeologische beleidskaart staan weergegeven. De archeologische beleidskaart is dan ook het belangrijkste instrument voor de integratie van (verwachte) archeologische waarden in het bestemmingsplan.

De archeologische beleidskaart is onderverdeeld in een tiental categorieën. Aan elke categorie zijn bepaalde beleidsregels gekoppeld. De beleidscategorieën zijn bedoeld om de eerste stap in de Archeologische Monumentenzorg (AMZ) te bepalen. Na onderzoek wordt indien nodig een andere beleidscategorie gekozen voor het bestemmingsplan die passend is bij de resultaten van dat onderzoek. De terreinen binnen de hierna genoemde categorieën dienen planologisch te worden beschermd door opname op de plankaart van het bestemmingsplan en in de bijbehorende regels. Bij ontwikkelingen op deze terreinen heeft inpassing van archeologische waarden te allen tijde de voorkeur. Bodemverstorende activiteiten of grootschalige dan wel langdurige grondwaterpeilverlagingen worden niet toegestaan, tenzij met behulp van een waardestellend archeologisch onderzoek kan worden aangetoond dat de archeologische resten niet worden bedreigd door de voorgenomen ontwikkeling.

In paragraaf 5.1 Archeologie wordt getoetst aan de relevante archeologische beleidsstukken.

Groenstructuurplan 2011

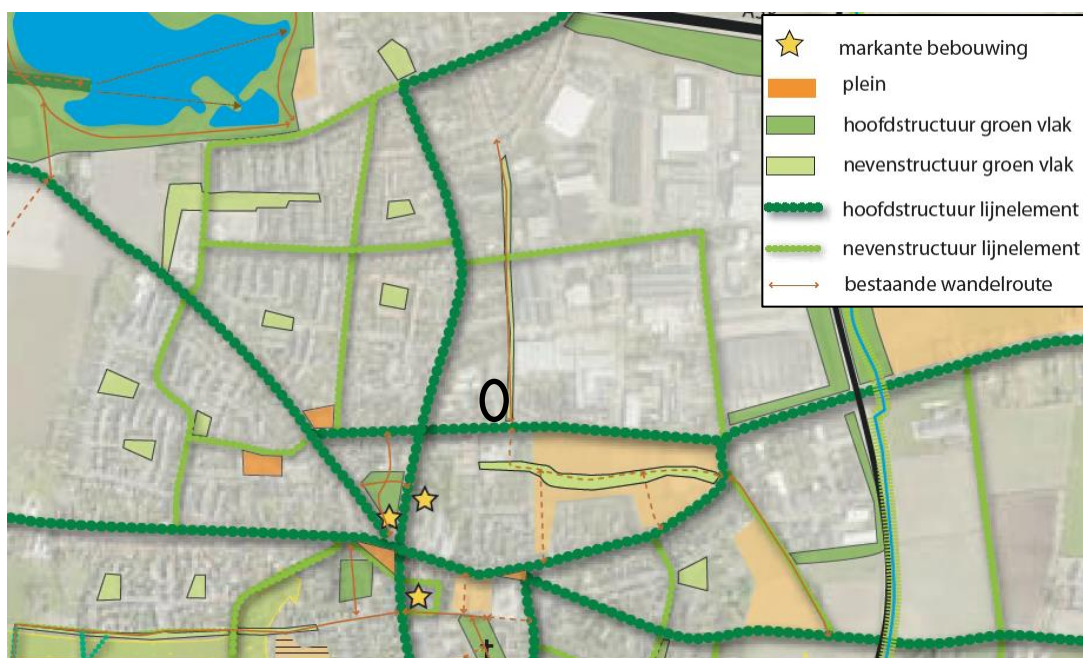
De gemeente Gilze en Rijen staat bekend als een open en groen gemeente tussen de steden Tilburg en Breda. Op de eerste plaats bepaalt het aantrekkelijke buitengebied, bestaande uit bosgebieden en open (broek-)ontginningen met beekdalen, het groene karakter. Ten tweede draagt het groen in en direct grenzend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

Het groenstructuurplan biedt kaders voor ontwikkeling van de groenstructuren binnen de kernen, met aandacht voor de kwaliteiten die het groen in de gemeente Gilze en Rijen heeft. Iedere kern heeft hierbij een andere ontstaansgeschiedenis en karakteristiek die belangrijke kaders bieden voor de ontwikkeling van de huidige groenstructuur.

Groen binnen de kernen is echter niet vanzelfsprekend. Functies als woningbouw en parkeren vragen binnen de bebouwde kommen om ruimte, waardoor de structuren steeds verder verdicht raken. Door vast te leggen welk groen van belang is voor de uitstraling van de gemeente, wordt voorkomen dat groen een ander functie krijgt en zo verloren gaat.

De doelstelling van het groenstructuurplan is:

Het beschrijven van de lange termijn visie van de gemeente Gilze en Rijen ten aanzien van de inrichting van het openbaar groen, om een waardevolle, karakteristieke, gebruiksvriendelijke en duurzame groenstructuur te behouden, ontwikkelen en versterken, binnen de bebouwde kommen.



Uitsnede Groenstructuurkaart (plangebied zwart omcirkeld)

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

Ruimtelijke ontwikkeling

Bij ruimtelijke ontwikkelingen met een beperkte ruimte (met name bij inbreidingen), is de realisatie van een eigen sfeer met groenvoorzieningen van hoge kwaliteit het uitgangspunt. Deze groenvoorzieningen worden zoveel mogelijk gebundeld gerealiseerd en niet versnipperd door de wijk. Behoud van bestaande elementen is in alle gevallen een meerwaarde.

De bijbehorende beleidsdoelen zijn:

- Uitbreidingen kernen verbinden met het landschap door landschappelijk groen in de kern in te laten dringen;
- Groenvoorzieningen van hoge kwaliteit bundelen bij in- en uitbreidingen, groen en rood zijn hierbij in balans;
- Behoud bestaande waardevolle groenelementen waar mogelijk.

Toetsing

Het groen langs de Lange Wagenstraat is aangewezen als hoofdstructuur lijnelement. De visie voor deze structuur is het behouden van de groene waarden. Het planvoornemen leidt niet tot een verandering van de groenstructuur langs de Lange Wagenstraat.

Duurzaam bouwen

Gemeente Gilze en Rijen heeft specifieke ambities voor duurzaam bouwen. Hiervoor heeft de gemeente de Duurzaam Beeldkwaliteitsgids. Deze biedt de architecten en ontwerpers een duidelijk handvat om hun product te toetsen aan de optimale verhouding tussen de schoonheids-, sociale-, milieukundige- en economische dimensies.

De Duurzaam Beeldkwaliteitsgids daagt uit een goede balans te vinden, waarbij de beschikbare ruimtelijke en vormgevende middelen zo efficiënt mogelijk worden ingezet.

De doelstelling van de Duurzaam Beeldkwaliteitsgids is:

- Duurzame functionaliteit als uitgangspunt voor de vorm, constructie, gebruik, beheer en schoonheid van het bouwwerk in zijn omgeving.

Uitgangspunten om de doelstelling te bewerkstelligen zijn:

- Duurzame en functionele cohesie tussen bouwwerk, private ruimte, openbare ruimte en omgeving;
- Het bevorderen van sociale en culturele cohesie in de wijk;
- Het duurzaam en functioneel ordenen van ruimten in en rondom bouwwerken in relatie tot openbare ruimte en omgevingsfactoren;
- Duurzaam en functioneel bouwen in vorm, gebruik, constructie, beheer en schoonheid;
- Helderheid in complexiteit door duurzame en functionele balans tussen maat, schaal, materiaal, kleur en duurzame omgevingsfactoren.

Toetsing

Bij de beoogde ontwikkeling wordt zo veel mogelijk rekening gehouden met aspect duurzaamheid. Zo worden de woningen energieneutraal gerealiseerd. Gedacht kan worden aan energieopwekking door middel van zonnepanelen, energiebesparing door de woningen volledig te isoleren door middel van extra duurzame technieken en materialen en het aanbrengen van luchtcirculatiesystemen voor duurzaam warmtegebruik. Het is ook denkbaar om technieken toepassen voor het hergebruik van regenwater.

De platte daken zijn uitstekend geschikt voor vergroening in combinatie met zonnepanelen. De daken worden bij voorkeur groen ingericht. Groene daken werken als een spons. Een groen dak kan circa 50% regenwater opnemen. Door de vertraagde afvoer van regenwater helpt een groen ingericht dak wateroverlast voorkomen.

Tegenwoordig wordt bij de aanleg van parkeervoorzieningen sterk rekening gehouden met de elektrische auto. De realisatie van laadpalen voor elektrische auto's wordt ook toegepast binnen voorliggend plan. Binnen het duurzame concept van het plan passen ook initiatieven zoals bijvoorbeeld gezamenlijke (openbare) laadvoorzieningen voor elektrische fietsen.

Klimaatkaart Gilze en 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 de gemeente kan verwachten inzichtelijk te maken. Voor de Klimaatkaart Gilze en Rijen is een aantal gegevens uit bronnen zoals de bodemkaart, hoogte, zonneatlas en de Klimaateffectatlas 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. 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.

Toetsing



Uitsnede klimaatkaart (plangebied zwart omcirkeld)

Het planvoornemen biedt de kans om een duurzame en klimaatadaptieve ontwikkeling mogelijk te maken. Voor de bouw kan gedacht worden aan een duurzame manier van bouwen. Denk aan energieopwekking door middel van zonnepanelen, aan energiebesparing door de bebouwing volledig te isoleren door middel van extra duurzame technieken en materialen en aan het aanbrengen van luchtcirculatiesystemen voor duurzaam warmtegebruik.

De platte daken zijn uitstekend geschikt voor vergroening in combinatie met zonnepanelen. De daken van de eerste bouwlaag worden bij voorkeur groen ingericht. Groene daken werken als een spons. Een groen dak kan circa 50% regenwater opnemen. Door de vertraagde afvoer van regenwater helpt een groen ingericht dak wateroverlast voorkomen.

vGRP 2021 - 2025

De inzameling en het transport van afvalwater is een wettelijk vastgelegde gemeentelijke taak. In het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (VGRP) 2021 – 2025 van december 2020 is weergegeven hoe de gemeente Gilze en Rijen haar rioleringsstaak de komende planperiode vorm wil geven.

Negatieve effecten op grond- en oppervlaktewater dienen te worden voorkomen. In dit vGRP 2021 – 2025 is ervoor gekozen om de huidige kwaliteit van de riolering en de overige kapitaalgoederen te behouden.

Dit betekent dat de ingezette koers van het vorig vGRP wordt voortgezet en daarnaast actief in te zetten op de uitvoering van klimaat adaptieve maatregelen. Dit plan gaat over de gemeentelijke taken op het gebied van afvalwater, hemelwater en grondwater.

De rioleringszorg heeft tot hoofddoel, het duurzaam beschermen van de volksgezondheid, het bevorderen van de kwaliteit van de leefomgeving en het duurzaam beschermen van natuur en milieu (bodem, grond- en oppervlaktewater). Een van de uitgangspunten is dat alle nieuwbouw- en herstructureringsprojecten in principe waterneutraal dienen te zijn. De uitbreiding van het verhard oppervlak mag niet leiden tot verhoging of verlaging van de grondwaterstand en de afvoer naar het oppervlaktewater, ook niet bij extremere omstandigheden. Hiertoe dient een compensatie voor het plangebied te worden gerealiseerd, welke bij verschillende omstandigheden moet worden getoetst. Bij nieuwe uitbreidingen en inbreidingen wordt hemelwater bij voorkeur niet meer afgevoerd naar de RWZI maar lokaal verwerkt. De gemeente streeft ernaar van zoveel mogelijk verhard oppervlak het afvloeiend regenwater te infiltreren dan wel vertraagd af te voeren naar oppervlaktewater, zonder dat dit leidt tot wateroverlast of aantasting van de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater. In SWWB verband worden de mogelijkheden voor het optuigen van een retentie of waterbank verkend en uitgewerkt.

Voor de retentiebehoefte is de voorkeursvolgorde infiltreren, retentie binnen het plangebied, retentie buiten het plangebied of berging in het bestaand watersysteem. Bij de afweging spelen de kenmerken van het ontvangende watersysteem een belangrijke rol. De afweging met betrekking tot het watersysteem vindt plaats in paragraaf 5.12 Water.

Conclusie

De toetsing aan het gemeentelijk waterbeleid vindt nog plaats in paragraaf 5.12 en de toetsing aan de relevante archeologische beleidsstukken in paragraaf 5.1. Verder past het planvoornemen binnen het gemeentelijk beleid.

5. RANDVOORWAARDEN

5.1 Archeologie

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.

Gemeentelijk archeologiebeleid

Op 19 december 2022 heeft de gemeenteraad de (geactualiseerde) Archeologische verwachtings- en beleidskaart vastgesteld, zoals reeds toegelicht in paragraaf 4.3. Het plangebied is aan deze kaart getoetst.

Het plangebied ligt volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Gilze en Rijen in de zone die is aangewezen als 'categorie 3', zoals te zien in onderstaande afbeelding. De gebieden behorende tot categorie 3 betreffen zones bestaande uit de gebieden waaraan op basis van de modellen een verwachting is toegekend op het voorkomen van archeologische resten zoals weergegeven op de verwachtingskaart voor Boeren- en Staatse samenlevingen. Deze gebieden hebben een grote kans op het aantreffen van archeologische waarden vanaf het neolithicum toegekend gekregen.

Regime

Het uitgangspunt voor de zones behorende tot categorie 3 is om behoud van archeologische waarden in originele context (behoud '*in situ*') na te streven en bodemverstoringen (inclusief sloopwerkzaamheden beneden het maaiveld) dieper dan 40 cm te vermijden. Bodemverstorende activiteiten, grootschalige dan wel langdurige grondwaterpeilverlagingen en sloopwerkzaamheden beneden het maaiveld (bijvoorbeeld sloop van funderingen, kelders, putten) worden niet toegestaan in plangebieden van 500 m² of groter, tenzij met behulp van een waardestellend archeologisch onderzoek kan worden aangetoond dat er geen archeologische resten worden bedreigd door de voorgenomen ontwikkeling.

Ten behoeve van onderhavig planvoornemen wordt een archeologisch onderzoek daarom noodzakelijk geacht.



Uitsnede archeologische beleidskaart (2022), gemeente Gilze en Rijen (plangebied zwart omcirkeld)

Onderzoek

Door Aeres Milieu is een archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek door middel van boringen uitgevoerd. Het volledige onderzoek is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

Op basis van het verkennend veldonderzoek middels boringen kan worden gesteld dat een groot deel van het plangebied bestaat uit (deels) intacte enkeerdgronden. Hierdoor is de kans groot dat archeologische resten in de ondergrond kunnen worden aangetroffen. De in het vooronderzoek opgestelde archeologische verwachting (hoog voor laat-paleolithicum – vroege middeleeuwen en middelhoog voor late middeleeuwen – nieuwe tijd) blijft dan ook gehandhaafd.

De graafwerkzaamheden bij de voorgenomen planontwikkeling kunnen een negatieve impact hebben op het verwachte aanwezige archeologische niveau. Op basis van de bodemkundige gesteldheid kunnen onder de humushoudende bovengrond (0 – 45 centimeter beneden maaiveld) archeologische resten aanwezig zijn. Wanneer er graafwerkzaamheden gaan plaatsvinden, dan kunnen eventueel aanwezige archeologische resten verloren gaan.

Alvorens er bodemversturende of voorbereidende activiteiten worden ondernomen wordt geadviseerd om een vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek uit te voeren. De resultaten van dit onderzoek dienen getoetst te worden door de bevoegde overheid (gemeente Gilze en Rijen), die op basis van het uitgebrachte advies een besluit zal nemen.

Door de handhaving van de archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' wordt gewaarborgd dat het geadviseerde vervolgonderzoek wordt uitgevoerd.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt een belemmering voor het planvoornemen, er dient nader onderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd te worden. Door de handhaving van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' wordt gewaarborgd dat het geadviseerde vervolgonderzoek wordt uitgevoerd.

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. 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

Met het planvoornemen wordt een bedrijfsbestemming omgezet naar een woonbestemming. Gezien de ligging van het plangebied naast een woonwijk én bedrijventerrein kunnen de richtafstanden ten opzichte van een ‘gemengd gebied’ aangehouden worden.

Het plangebied grenst aan het Bedrijventerrein Broekkakers. Op het bedrijventerrein bevinden zich diverse bedrijven in de milieucategorie 2 t/m 4.2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Het terrein van de drankenhandel Revera NL (een groothandel voor alcoholische dranken) grenst direct aan het plangebied. Dergelijk bedrijf valt onder milieucategorie 2 met een bijbehorende richtafstand van 30 meter ten aanzien van geluid en 0 meter ten aanzien van geur, stof en gevaar. Een deel van het beoogde appartementengebouw ligt binnen de bijbehorende hindercirkel van 30 meter ten aanzien van het aspect ‘geluid’. Daarom is door K+ Adviesgroep een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd naar de geluiduitstraling van Revera NL, om na te gaan of de nieuwbouw de bedrijfsvoering van de drankenhandel Revera NL beperkt.

Langtijdgemiddelde geluidbelastingen

De optredende belasting bedraagt maximaal 33 dB(A) etmaalwaarde ter plaatse van alle onderzochte waarneempunten. Hiermee wordt voldaan aan de geluideisen van het Activiteitenbesluit en stap 2 van de VNG brochure.

Maximale geluidniveaus

Het maximale niveau bedraagt voor alle waarneempunten ten hoogste 57 dB(A) voor de dagperiode. In de avond- en nachtperiode zijn er geen activiteiten, daarom zijn er ook geen belastingen in deze periodes. Voor alle waarneempunten wordt voldaan aan de geluideisen van het Activiteitenbesluit en stap 2 van de VNG brochure.

Indirecte hinder

De voertuigen rijden via de openbare weg naar de inrichting. Deze voertuigbewegingen over de openbare weg vallen onder indirecte hinder. De voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) van de circulaire “Beoordeling geluidshinder wegverkeer in verband met de vergunningsverlening Wet Milieubeheer” wordt bij de onderzochte waarneempunten niet overschreden. Het aspect industrielawaai vormt daarmee geen belemmering voor het planvoornemen.

Daarnaast liggen de bestaande burgerwoningen Hippelpad 2 en 4 op kortere afstand van het bedrijf. De dichterbij gelegen woningen zijn daardoor bepalend voor de (uitbreidings)mogelijkheden van de bedrijfsbestemming. De beoogde woningbouwontwikkeling komt op een grotere afstand te liggen en vormt derhalve geen extra belemmering voor de mogelijkheden van de bedrijfsbestemming.

Conclusie

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

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 om de realiseerbaarheid van een bestemmingswijziging te beoordelen. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting mogelijk is moet ten minste een verkennend bodemonderzoek worden verricht.

Onderzoek

Door Aeres Milieu is een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd conform de richtlijnen van de NEN 5740 en NEN 5707. Het verkennend onderzoek bestaat uit een vooronderzoek naar de historie en bodemgesteldheid van de onderzoekslocatie en aanvullend hierop een bodemonderzoek op het perceel. De volledige rapportage is als bijlage bij de toelichting opgenomen. Uit het onderzoek volgen de navolgende conclusies en aanbevelingen:

Tijdens de veldinspectie op locatie zijn geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging of bronnen van verontreiniging.

In het opgeboorde/opgegraven bodemmateriaal zijn onder de klinkerverharding bijmengingen met baksteen, beton en leisteen waargenomen. Ter plaatse van een tweetal boorpunten is onder de klinkerverharding een laag menggranulaat aangetroffen.

Asbest

Bij het uitkomende bodemmateriaal zijn in de grove fractie geen asbestverdachte materialen waargenomen. In de geanalyseerde mengmonsters van de fijne fractie zijn geen verhoogde concentraties aan asbest aangetoond. De locatie kan derhalve als onverdacht worden beschouwd op het voorkomen van asbest in de bodem.

Bodem

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond licht verhoogd is met lood, minerale olie en PCB. De ondergrond is licht verhoogd met cadmium, lood, zink, minerale olie, PCB en PAK. Ter plaatse van de olie tanks is geen minerale olie aangetoond. Het freatisch grondwater is licht verhoogd met cadmium en zink.

De resultaten van het bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem rondom de garage vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling met nieuwbouw.

Opgemerkt wordt dat er ter plaatse van de huidige bebouwing in het plangebied geen bodemonderzoek is uitgevoerd. Gezien de huidige onderzoeksresultaten rondom de bebouwing is geen omvangrijke bodemverontreiniging te verwachten.

Desondanks dient na de sloop van de huidige bebouwing een aanvullend onderzoek (ter plaatse van de huidige panden) uitgevoerd te worden om eventuele bodemverontreiniging geheel uit te sluiten. Dit onderzoek wordt bij de omgevingsvergunningaanvraag gevoegd.

Conclusie

Vanuit het aspect bodemkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor de bestemmingsplanprocedure. Na sloop van de bebouwing zal nog een aanvullend onderzoek uitgevoerd worden om eventuele bodemverontreiniging geheel uit te sluiten.

5.4 Cultuurhistorie

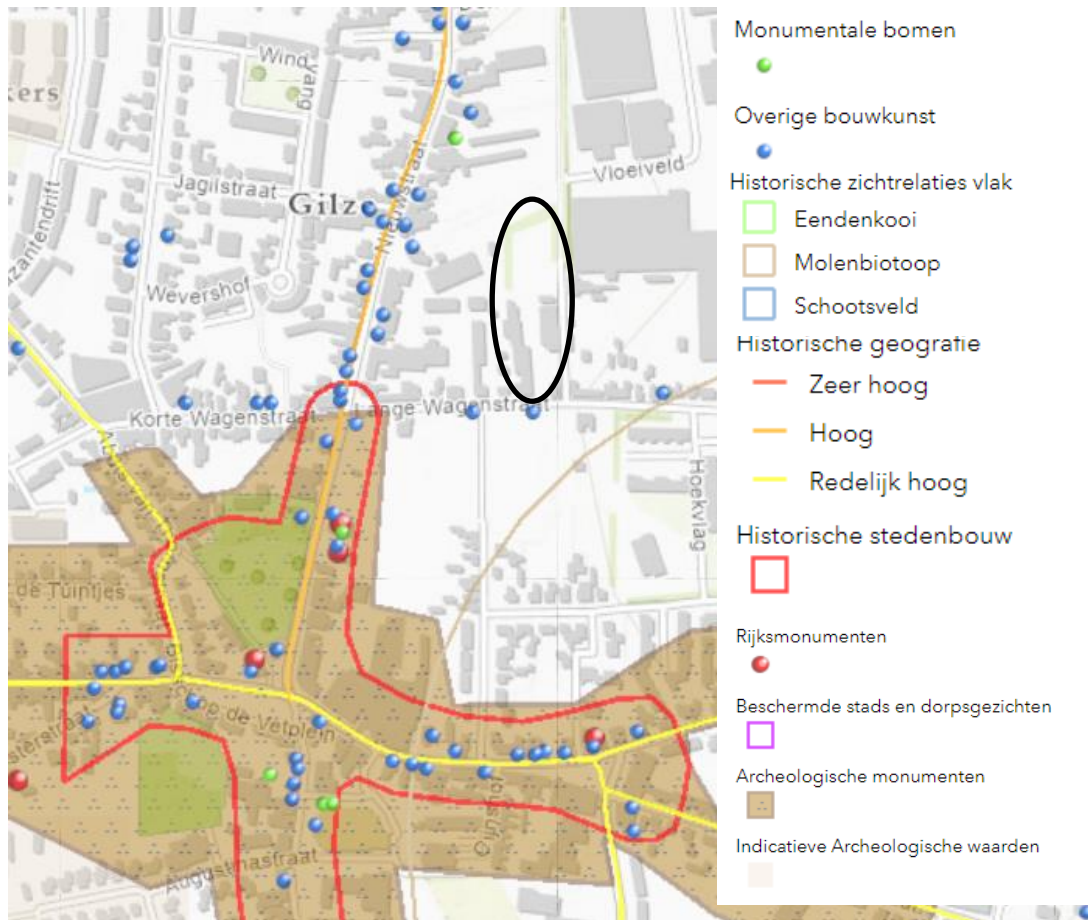
De Erfgoedwet, van kracht sinds 1 juli 2016, bundelt wet- en regelgeving op het gebied van behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland in één nieuwe wet. Een groot deel van de bestaande wet- en regelgeving (Monumentenwet, Wet ruimtelijke ordening) is overgenomen in de Erfgoedwet, bijvoorbeeld de aanwijzing van rijksmonumenten, wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend.

Voor het 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 2024 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 aangeven.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) (plangebied zwart omcirkeld)

Cultuurhistorische Waardenkaart

Regio Baronie

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 grofmazig 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 beekdal, 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 coulisselandschap ontstaan met transparante bomenrijen, gericht op de beek.

De ontwikkelingsstrategie voor dit gebied is:

1. Behoud door ontwikkeling of versterking van de samenhang van de dragende structuren van de regio;
2. De cultuurhistorische waarden van de Baronie in hun samenhang verder ontwikkelen, beschermen en toeristisch-recreatief ontsluiten. Dit geldt in het bijzonder voor de cultuurhistorische landschappen;
3. Het duurzaam en in samenhang behouden van het bodemarchief (o.a. door afstemming van het gemeentelijk archeologiebeleid) van de archeologische landschappen: “Beekdal van de Mark” en “Dekzandeiland Alphen-Baarle”.

Overige bouwkunst

De nabijgelegen panden Lange Wagenstraat 16-18 en Lange Wagenstraat 14 zijn op de CHW nog met blauwe bolletjes aangeduid als overige bouwkunst. Beide panden zijn inmiddels gesloopt.

Aardkundig waardevolle gebieden

Aardkundige gebieden zijn onderdelen van het landschap die iets vertellen over de oorsprong van het gebied. Het landschap in Noord-Brabant is honderden tot honderdduizenden of zelfs miljoenen jaren terug ontstaan. Deze dekzandruggen, stuifduinen en meanderende beeklopen zijn gezichtsbepalend voor het Brabants landschap. De provincie heeft de ‘Aardkundige waardevolle gebiedenkaart Noord-Brabant’ ontwikkeld, welke is opgenomen in kaart 3: ‘Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkelingen en erfgoed’ van de Interim Omgevingsverordening. De kaart geeft aan op welke gebieden de bestaande beleidsregels betrekking heeft. In de regels is extra ruimtelijke bescherming voor het beheer en onderhoud van die gebieden geregeld.

Op de kaart ‘Aardkundig Waardevolle gebiedenkaart Noord-Brabant’ is te zien dat het plangebied niet in een aardkundig waardevol gebied ligt.

Met het planvoornemen wordt een bedrijfsperceel ontwikkeld tot een woonerf, waarbij de bedrijfsruimte met bestaande bovenwoning langs de Lange Wagenstraat wordt omgezet naar een burgerwoning en 25 nieuwe woningen worden ontwikkeld. Er vinden geen ontwikkelingen plaats welke in strijd zijn met de ontwikkelingsstrategieën behorende bij de Cultuurhistorische Waardenkaart en de Aardkundige Waardevolle Gebiedenkaart Noord-Brabant

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten en regelingen.

De belangrijkste zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. De risico's dienen te worden beoordeeld op het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandseisen tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het groepsrisico is een maat die aangeeft hoe groot de kans is op een ongeval met gevaarlijke stoffen met een bepaalde groep slachtoffers. Hoe hoger het groepsrisico, hoe groter deze kans.

Het plaatsgebonden risico wordt weergegeven in de vorm van contouren rond een risicobron. Het groepsrisico wordt weergegeven in een grafiek: de fN-curve. Deze curve geeft aan hoe groot de kans is op een ongeval met een bepaald aantal slachtoffers.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de kans dat iemand die zich op een bepaalde plaats bevindt, komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het rijk heeft als maatgevende risicocontour de kans op overlijden van 10^{-6} per jaar gegeven (indien een persoon zich gedurende een jaar binnen deze contour bevindt is de kans op overlijden groter dan één op een miljoen jaar). Ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan het plaatsgebonden risico 10^{-6} . Het plaatsgebonden risico 10^{-6} is voor ruimtelijke besluiten vertaald naar grenswaarden en richtwaarden.

De wetgeving is erop gericht om voor bestaande situaties geen personen in kwetsbare objecten (zoals woningen, scholen, ziekenhuizen en grote kantoren) en zo min mogelijk personen in beperkt kwetsbare objecten (zoals kleine kantoren en sportcomplexen) bloot te stellen aan een plaatsgebonden risico dat hoger is dan 10^{-6} per jaar.

Nieuwe ontwikkelingen van kwetsbare objecten binnen de risicocontour van 10^{-6} per jaar zijn niet toegestaan. Nieuwe ontwikkelingen van beperkt kwetsbare objecten zijn ongewenst, maar wel toegestaan indien gemotiveerd kan worden waarom dit noodzakelijk is. Daarnaast dient aangetoond te worden dat afdoende maatregelen worden genomen om de risico's en de gevolgen van een eventueel ongeval te beperken.

Groepsrisico

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat een bepaald aantal mensen overlijdt als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De hoogte van het groepsrisico hangt af van:

- De kans op een ongeval;
- Het effect van het ongeval;
- Het aantal personen dat in de omgeving van de bron (inrichting of transportroute) verblijft;
- De mate waarin de personen in de omgeving beschermd zijn tegen de gevolgen van een ongeval.

Het groepsrisico kan worden weergegeven in een grafiek met op de horizontale as het aantal dodelijke slachtoffers en op de verticale as de kans per jaar op tenminste dat aantal slachtoffers. Het groepsrisico wordt bepaald binnen het zogenaamde invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Hoe meer personen in het invloedsgebied aanwezig zijn, hoe groter het aantal (potentiële) slachtoffers is, en hoe hoger het groepsrisico. Bij het opstellen van een bestemmingsplan, waarvan het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van een risicobron, geldt een verantwoordingsplicht.

Onderzoek

De provinciale Risicokaart geeft een beeld van de risico's in de woon- en leefomgeving.

Inrichtingen

Binnen of direct grenzend aan het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Vervoer gevaarlijke stoffen

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

De dichtstbijzijnde routes voor vervoer van gevaarlijke stoffen bevinden zich op meer dan 200 meter van het plangebied. Het gaat hierbij om de rijksweg A58 (700 m), de spoorlijn Breda-Tilburg (3,9 km) en een gasleiding (230 m).

Militair vliegveld Gilze-Rijen

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

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

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

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

Wegverkeerslawaa

In het kader van de realisatie van nieuwbouwwoningen in de omgeving van de Lange Wagenstraat te Gilze, is door K+ Adviesgroep een akoestisch onderzoek verricht naar de te verwachten optredende geluidbelastingen vanwege wegverkeerslawaa ter plaatse van de nieuwe situatie in het kader van de Wet geluidhinder.

Het akoestisch onderzoek is noodzakelijk omdat het plangebied is gelegen binnen de geluidzone van de Lange Wagenstraat en de Nieuwstraat. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de Burgemeester van Mierlostraat opgenomen in het akoestisch onderzoek. De volledige rapportage is als bijlage bij de toelichting opgenomen. Uit de rapportage volgen de volgende conclusies.

Lange Wagenstraat

De geluidbelasting ten gevolge van de Lange Wagenstraat is maximaal 64 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh). Bij de gemeente Gilze en Rijen wordt een verzoek ingediend voor het verlenen van een hogere waarde. In de voorliggende situatie kan als ontheffingscriterium worden aangedragen dat het nieuwbouwproject wordt gebouwd te midden van bestaande woningen en ter vervanging van de bedrijfsruimte met bestaande bovenwoning.

Het treffen van maatregelen aan de bron in de vorm van een andere wegverharding zou kunnen worden overwogen. Hiermee is een geluidreductie van maximaal 5 dB te realiseren. De geluidbelasting kan daarmee echter niet worden teruggebracht tot de voorkeursgrenswaarde van 48 dB of lager. Daarnaast worden de kosten voor dergelijke maatregelen geraamd op € 60.000,- (200 m * 6m * € 50,-) en stuiten daarmee op bezwaren van financiële aard.

Het plaatsen van geluidschermen om de geluidbelasting ten gevolge van de Lange Wagenstraat te reduceren stuiten op bezwaren van stedenbouwkundige aard, vanwege de ligging van de woningen ten opzichte van deze weg. Bovendien wordt de voorkeursgrenswaarde op alle verdiepingen overschreden. Een geluidsscherf zou dermate hoog moeten worden dat dit naast stedenbouwkundige bezwaren ook op bezwaren van uitvoerbaarheid en financiële aard stuit.

Indien een hogere waarde wordt vastgesteld, kan de gemeente aan deze ontheffing aanvullende voorwaarden stellen. Dit kan betekenen dat het bouwplan dient te beschikken over ten minste één geluidluwe gevel. Hieronder wordt veelal verstaan dat de gevelbelasting niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor elk van de te onderscheiden geluidbronnen. Het gebouw beschikt over tenminste één geluidluwe gevel, de linker achtergevel is een geluidluwe gevel.

Conform Bouwbesluit worden in deze situatie eisen gesteld aan de minimale gevelgeluidwering. Wanneer een hogere waarde wordt verleend, moet voor de nieuwe woningen worden aangetoond welke geluidwerende maatregelen aan de gevel noodzakelijk zijn om te kunnen voldoen aan het gestelde in Afdeling 3.1 van het Bouwbesluit. De minimaal vereiste geluidwering is het verschil in geluidbelasting (zonder aftrek artikel 110g Wgh) en 33 dB.

Nieuwstraat

De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 36 dB, incl. aftrek artikel 110g. De waarde ligt onder de voorkeursgrenswaarde waardoor geen hogere waarde ten aanzien van deze weg hoeft te worden aangevraagd. De Wet geluidhinder legt ten gevolge van deze weg geen restricties op aan het plan.

Burgemeester van Mierlostraat

Er is sprake van een 30 km/h zone, zodat niet hoeft te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt de weg wel beschouwd en wordt ook het toetsingskader van de Wet geluidhinder gehanteerd.

De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 45 dB, zonder aftrek artikel 110g. Zou die aftrek wel worden gehanteerd, dan is de geluidbelasting 40 dB waarmee deze onder de voorkeursgrenswaarde zou liggen wanneer getoetst zou worden aan de Wet geluidhinder. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Industrielawaai

Het plangebied grenst aan het Bedrijventerrein Broekakkers. Op het bedrijventerrein bevinden zich diverse bedrijven in de milieucategorie 2 t/m 4.2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Het terrein van de drankenhandel Revera NL grenst direct aan het plangebied en (een deel van) het beoogde appartementengebouw ligt binnen de bijbehorende hindercirkel van 30 meter ten aanzien van het aspect 'geluid'. Daarom is door K+ Adviesgroep een akoestisch onderzoek Industrielawaai uitgevoerd naar de geluiduitstraling van Revera NL, om na te gaan of de nieuwbouw de bedrijfsvoering van de drankenhandel Revera NL beperkt. In paragraaf 5.2 is reeds toegelicht dat het aspect Industrielawaai geen belemmering vormt voor onderhavig planvoornemen.

Conclusie

Burgemeester en wethouders hebben besloten een hogere waarde te verlenen. Het Ontwerp besluit Hogere Waarde is als bijlage bij de toelichting opgenomen. Het besluit ligt tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage.

5.7 Luchtkwaliteit

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

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

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling 'Niet in betekenende mate' (regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Voor de periode tussen het in werking treden van de Wet Luchtkwaliteit en het verlenen van derogatie door de EU is het begrip 'Niet in betekenende mate' gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. Inmiddels is derogatie verleend en het NSL in werking getreden. De definitie NIBM is daardoor verschoven naar 3% van de grenswaarde.

In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen, die niet in betekenende mate bijdrage aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Onderzoek

Luchtkwaliteit ter plaatse

Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – RIVM) is de concentratie $PM_{2,5}$ in 2025 (gegevens 2022) ter plaatse minder dan $10 \mu g/m^3$. De concentratie PM_{10} in 2025 (gegevens 2022) is ter plaatse minder dan $18 \mu g/m^3$. De concentratie NO_2 in 2025 (gegevens 2022) ligt ter plaatse tussen de 10 en $15 \mu g/m^3$. Op basis van de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse hiermee ruimschoots voldoende. Er kan geconcludeerd worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van luchtkwaliteit.

NIBM

Het planvoornemen betreft de woningbouwontwikkeling Weteringshof. Met het planvoornemen worden 25 nieuwe woningen gerealiseerd. Het voornemen ligt daarmee ver onder de gestelde grens van 1.500 woningen.

De ontwikkeling van de woningen draagt dan ook 'niet in betekende mate' bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Een aanvullend onderzoek luchtkwaliteit is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie

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

5.8 Natuurwetgeving

Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. 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 een Europees perspectief. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000- gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN), vroeger 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. In het Natuurnetwerk Nederland liggen:

- Bestaande natuurgebieden, waaronder 20 nationale parken;
- Gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- Landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- Ruim 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 aangesloten Pan Europees Ecologisch Netwerk (PEEN) vormen.

Beschermde planten en dieren

De Wnb kent drie algemene beschermingsregimes waarin de voorschriften van de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn en twee verdragen (Bern en Bonn) zijn geïmplementeerd:

- **Vogels**
 - Alle vogels in de zin van de Vogelrichtlijn (paragraaf 3.1 van de Wnb). Verder nemen de meeste provincies de onder de Flora- en faunawet benoemde vogelsoorten waarvan het nest jaarrond werd beschermd over. Voor een aantal vogelsoorten geldt dat hun nesten jaarrond beschermd zijn, ook als de soort op het moment van de handeling geen gebruik maakt van het nest. Dit is het geval wanneer een vogelsoort jaarlijks terugkeert naar zijn nest en niet of nauwelijks in staat is om elders in zijn leefgebied een vervangend nest te vinden of te maken.
- **Internationaal beschermde soorten**
 - Alle dieren en planten, genoemd in de bijlagen bij de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (paragraaf 3.2 van de Wnb).
- **Overige beschermde soorten**
 - Soorten genoemd in de bijlage bij de Wnb, die niet onder de reikwijdte van paragraaf 3.2 vallen (paragraaf 3.3 van de Wnb). Hieronder vallen onder meer de 'algemene' soorten die onder de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ingrepen waren vrijgesteld. Vrijwel al deze soorten zijn door alle provincies eveneens voor ruimtelijke ingrepen vrijgesteld (een uitzondering geldt bijvoorbeeld voor de mol, die onder de Wnb niet meer is beschermd).

De beschermde status van soorten kan echter per provincie verschillen. Provincies hebben de bevoegdheid om bij provinciale verordening vrijstelling te verlenen voor nationaal beschermde soorten. Er is dan geen ontheffing nodig voor werkzaamheden.

Voor soorten die ook niet in de bijlagen van de Wnb worden genoemd, fungeert de zorgplichtbepaling (artikel 1.11 Wnb) 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 voorkomen.

Quickscan natuurwetgeving

Door Aeres Milieu B.V in samenwerking met Faunaconsultant is een quickscan natuurwetgeving uitgevoerd op de locatie. Hierin is nagegaan welke effecten de ingreep heeft op lokaal voorkomende beschermde flora en fauna. Daarnaast is nagegaan welke invloed de ingreep heeft op beschermde Natura 2000-gebieden en overige beschermde natuurgebieden. De volledige rapportage is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

Natura 2000

De plannen zullen naar alle waarschijnlijkheid geen effect op de natuurwaarden in Natura 2000-gebieden hebben. Om elk risico uit te sluiten is de te verwachten stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden bepaald middels een Aeries berekening. Hier wordt in de navolgende paragraaf verder op in gegaan.

Natuurnetwerk Brabant (NNB)

De sloop van de huidige bebouwing, de bouw en het gebruik van de nieuwe woningen en de toenemende verkeersbewegingen hebben waarschijnlijk geen negatieve effecten op het Natuurnetwerk Brabant. 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 Wnb 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 Wnb); deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten dieren die tijdens de werkzaamheden worden aangetroffen, zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.

Huismus

In het dak van de bovenwoning broeden mogelijk jaarlijks huismussen. Nesten van de huismus zijn jaarrond beschermd. Voordat deze gebouwen worden gesloopt, dient daarom eerst het voorkomen van huismusnesten conform Kennisdocument Huismus te worden onderzocht. Voor elk nest dat verloren gaat, dienen er meerdere alternatieve nestlocatie voor de huismus in de nieuwe situatie te worden gerealiseerd. Indien blijkt dat er huismusnesten aanwezig zijn, dient een ontheffing op de Wnb te worden aangevraagd.

Vleermuizen

Het magazijn en de showroom bevatten mogelijk vleermuisverblijven. Het slopen van deze gebouwen kan daarom leiden tot verstoring of vernietiging van vleermuizen en hun verblijven. Omdat alle vleermuissoorten streng zijn beschermd, dient het voorkomen van dergelijke verblijven conform het vleermuisprotocol te worden onderzocht.

Indien blijkt dat er vleermuisverblijven aanwezig zijn, dient er een ontheffing op de Wnb te worden aangevraagd. Ook dient de functionaliteit van het plangebied te worden gewaarborgd. Dit houdt in dat er op aangepaste wijze wordt gesloopt (zodat er geen vleermuizen worden gedood) en dat er nieuwe vleermuisverblijven gecreëerd moeten worden.

Om vertraging te voorkomen, is het verstandig om vooruitlopend op de resultaten van het vleermuizenonderzoek alvast vleermuiskasten verspreid over de wijk op te hangen. Gewone dwergvleermuizen hebben bijvoorbeeld de tijd nodig om aan nieuwe verblijfplaatsen te wennen. Gedurende deze gewenningsperiode moeten zowel de oorspronkelijke situatie als de nieuw aangebrachte vervangende voorzieningen beide aanwezig zijn. Het is daarom beter om voor zekerheid te gaan en alvast 4 vleermuiskasten op te hangen. Dit dient te gebeuren aan niet te slopen panden binnen een straal van 200 meter van het plangebied, onder begeleiding van een deskundige. Als blijkt dat er vleermuisverblijven aanwezig zijn die door de sloopwerkzaamheden zullen worden vernietigd, wordt vertraging van de werkzaamheden (in verband met de gewenningsperiode) in de meeste gevallen voorkomen.

Vleermuizen: verstoring foerageergebied

De bomenrij rond de paardenweide fungeert mogelijk als foerageergebied van vleermuizen. Deze bomen blijven behouden, maar om verstoring van vleermuizen te voorkomen, mag er tot op een afstand van 10 meter van deze bomen alleen vleermuisvriendelijke buitenverlichting worden geplaatst; van de bomen af omlaag gerichte straatverlichting, met een scherpe bundel, zoals ledlampen. Hierbij kan worden gekozen voor amberkleurige UV-vrije led armaturen. Het gebruik van lampen zal echter alleen van toepassing zijn wanneer het donker is. Voor vleermuizen geldt dat het foerageergebied ook in de aanlegfase niet mag worden verstoord. In de praktijk zal er echter niet worden gewerkt in de avonduren, waardoor een noemenswaardige verstoring sowieso zal uitblijven.

Extra aandachtspunten

Voor algemeen voorkomende broedvogels (waarvan het nest gedurende broedperiode beschermd is) dienen mitigerende maatregelen getroffen te worden. Door de voorgenomen werkzaamheden bestaat de kans dat holen van algemene soorten als konijn, egel en diverse muizensoorten worden vergraven. Om rekening te houden met deze soorten dienen ook hiervoor maatregelen getroffen te worden. De te nemen maatregelen zijn opgenomen in bijlage 2 van de quickscan natuurwetgeving, die als bijlage bij onderhavige toelichting is opgenomen.

Gelet op de algemene zorgplicht dienen voorafgaand aan de werkzaamheden alle maatregelen te worden getroffen om nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel mogelijk te voorkomen, beperken of ongedaan te maken. Dit geldt altijd en voor alle planten- en diersoorten. Indien een soort die niet in de quickscan wordt genoemd in het terrein wordt geconstateerd bij aanvang van de werkzaamheden, dient hier passend op te worden gereageerd. Het is hierbij nodig om contact op te nemen met een ter zake kundige en een maatregel toe te passen, zodat de wet niet wordt overtreden.

Aanvullend onderzoek vleermuizen en huismus

Voor het plangebied is een aanvullend onderzoek naar het voorkomen van vleermuizen en huismussen uitgevoerd. In het plangebied zijn 0 huismusnesten en 0 vleermuisverblijven gevonden. Werfroepen van vleermuizen zijn evenmin waargenomen.

Resultaten

Ook in de directe omgeving zijn geen huismusnesten of vleermuisverblijven waargenomen. Een enkele ronde vloog er kort na/voor zonsondergang een gewone dwergvleermuis rond het plangebied. Hieruit valt op te maken dat er in de directe omgeving van het plangebied een verblijf van de gewone dwergvleermuis aanwezig is. Overige vleermuissoorten werden niet waargenomen.

Conclusie

In het plangebied bevinden zich geen huismusnesten of vleermuisverblijven. Bij de sloop van de gebouwen hoeft dus geen rekening te worden gehouden met beschermde soorten. Er hoeft dus geen ontheffing op de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd.

Stikstofdepositie

Met de uitspraak van de Raad van State 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

Een nieuwe stikstofrekeningtoepassing maakt sommige bouwprojecten toch mogelijk. Het kabinet heeft destijds een nieuwe rekenmethode naar buiten gebracht (de 'AERIUS Calculator 2020') welke het verlenen van vergunning voor projecten mogelijk moet maken. Inmiddels is 'AERIUS Calculator (versie 2022)' de meest recente versie waarmee gerekend kan worden. Projecten waarvan (met behulp van deze rekenmethode) kan worden bewezen dat ze de natuur niet raken, komen in aanmerking voor een vergunning. De natuur wordt niet geraakt zolang de depositie van stikstof op beschermde natuurgebieden niet hoger bedraagt dan 0,00 mol/ha/j.

Voor het planvoornemen is met behulp van de AERIUS Calculator (versie 2022) bekeken wat de invloed is van de stikstofdepositie op Natura 2000 gebieden. De berekening inclusief bijbehorende rapportage is als bijlage bij de toelichting opgenomen. Uit de berekening blijkt dat – met de uitgangspunten die in dit onderzoek gedaan zijn – gedurende de aanleg- en gebruiksfase geen toename van de stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/jaar is berekend.

Conclusie

Het aspect natuurwetgeving vormt geen belemmering voor het planvoornemen, mits uit de lopende aanvullende onderzoeken geen nadere belemmeringen volgen en de voorgestelde mitigerende maatregelen in acht worden genomen.

5.9 Niet Gesprongen Explosieven

Iedere opdrachtgever en opdrachtnemer dienen op basis van de Arbowetgeving en de Wet Openbare Orde en Veiligheid alle risico's, inclusief mogelijke risico's met betrekking tot NGE, in ogenschouw te nemen, voordat de voorgenomen grondroerende werkzaamheden daadwerkelijk starten. Om inzichtelijk te maken of er een verhoogde kans op het aantreffen van NGE is binnen de gemeente Gilze en Rijen heeft REASeuro een gemeentebreed Historisch Vooronderzoek naar NGE uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de gehele huidige projectlocatie binnen een NGE-Verwachtingsgebied ligt.

Projectgebonden Risicoanalyse Niet Gesprongen Explosieven

Door REASeuro is in februari 2023 een projectgebonden risicoanalyse niet gesprongen explosieven uitgevoerd. De volledige rapportage is als bijlage bij de toelichting opgenomen. Uit de analyse zijn de volgende resultaten naar voren gekomen:

Tussen 1940 en 1944 was het nabijgelegen vliegveld Gilze-Rijen in Duitse handen en was het in deze periode herhaaldelijk het doelwit van geallieerde (jacht)bommenwerpers. Bij deze bombardementen zijn in een breed gebied rondom het vliegveld bommen terechtgekomen, waaronder in het drop Gilze.

Voorafgaand aan het geallieerde offensief in oktober 1944 vonden diverse artilleriebeschietingen plaats op Gilze. Op basis van het Historisch vooronderzoek zijn twee verwachtingsgebieden voor NGE afgebakend ter plaatse van de projectlocatie.

Uit bestudering en analyse van naoorlogse ontwikkelingen en aanpassingen in het gebied is in de Projectgebonden Risicoanalyse vastgesteld dat er meerder grondroerende werkzaamheden hebben plaatsgevonden waarbij delen van de NGE-verdachte laag zijn verwijderd, dan wel geroerd. Bij de aanleg van de naoorlogse bebouwing is de grond geroerd tot de onderzijde van de fundering en tot de onderzijde cunet bij het verharde terrein. Het paardenveld is ongeroerd en vanaf het maaiveld verdacht op NGE. Grote delen van de NGE-verdachte grond laag zijn nog intact. Bij de voorgenomen grondroerende werkzaamheden zal in de op NGE-verdachte grond geroerd worden. Daarnaast dient rekening gehouden te worden met de trillingsgevoelige ontstekers. Werkzaamheden waar trillingen bij vrijkomen dienen zoveel mogelijk te worden voorkomen, dit geldt ook voor de sloopwerkzaamheden.

Om het risico met betrekking tot NGE terug te brengen naar een acceptabel niveau wordt geadviseerd om mitigerende maatregelen te treffen.

Conclusie

Met in achtneming van de mitigerende maatregelen, vormt het aspect niet gesprongen explosieven geen belemmering voor het planvoornemen.

5.10 Vliegbasis Gilze-Rijen

IHCS

Gilze ligt geheel binnen het horizontale obstakelvrije vlak van vliegbasis Gilze-Rijen (onderdeel van de Inner Horizontal en Conical Surface, IHCS). Voor dit vlak geldt een bouwhoogtebeperking van 56 meter boven NAP. Er van 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 obstakelvrij start- en landingsvlak waarvan de bouwhoogtebeperking binnen het plangebied 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.

De beoogde bouwhoogte van onderhavig planvoornemen blijft ver onder deze maximale bouwhoogtes.

Munitiezone

Luchtvaart is te beschouwen als een risicovolle activiteit. Het huidige externe veiligheidsbeleid is met name gericht op 'stationaire bronnen' (fabrieken, opslagplaatsen, e.d.) en op het vervoer van gevaarlijke stoffen (weg, water, spoor en buisleidingen). In de luchtvaart gaat het op 'bewegende bronnen', die een ander risicobeeld met zich mee brengen.

Daarom wordt voor de luchtvaart specifiek 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 ontwikkelingen in het plangebied. Wel is op de vliegbasis Gilze-Rijen een munitiecomplex aanwezig. Het plangebied ligt buiten de beschermingszones rond dit complex.

Geluid

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

50 dB(A)-zone

Op de vliegbasis Gilze-Rijen is een proefdraai-installatie toegestaan. Een dergelijke installatie moet worden aangemerkt als een geluidzoneringsplichtige inrichting (een zogenaamde 'grote lawaaimaker') en is als zodanig voorzien van een 50 dB(A)-contour. Buiten deze contour mag de geluidbelasting, vanwege de proefdraai-installatie, niet meer bedragen dan 50 dB(A). Binnen de 50 dB(A)-contour mogen niet zonder meer nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen worden geprojecteerd. Voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen geldt dat door het College van 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 voor dit bouwplan.

Luchtverkeerslawai (Ke-zonering)

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

Voor bestaande geluidgevoelige objecten (waaronder woningen) geldt in principe een grenswaarde van 35 Ke. Als gevelmaatregelen zijn getroffen, zijn voor bestaande geluidgevoelige objecten hogere grenswaarden (tot 65 Ke) toegestaan.

Gilze ligt gedeeltelijk binnen de 35 Ke-contour van vliegbasis Gilze-Rijen. Op de gronden die binnen deze aanduiding vallen, mag in principe geen geluidgevoelige bebouwing worden opgericht, op enkele uitzonderingen na.

Het plangebied ligt buiten de 35 Ke-contour van de 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.

5.11 Vormvrije MER-beoordeling

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

In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben.

In de handreiking is opgenomen dat voor elke besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de Daklijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrij m.e.r.-beoordeling gebruikt. Uit deze toets kunnen twee conclusies volgen: belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten of belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uitgesloten. In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r.-beoordelingsplichtig, in het andere geval dient een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure 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.

Onderzoek

Drempelwaarde lijst D

Het planvoornemen valt onder activiteit D.11.2 in bijlage II van het Besluit m.e.r. onder de term ‘stedelijke ontwikkeling’. De drempelwaarde voor een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit met D.11.2. in bijlage II van het Besluit, vermeld:

- Een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- Een aangesloten gebied en 2.000 of meer woningen.

Het planvoornemen ligt ver beneden de drempelwaarde zoals opgenomen in het Besluit m.e.r.

Gevoelige gebieden

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

Milieugevolgen

In voorgaande paragrafen van dit hoofdstuk zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals bodemkwaliteit, 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.

5.12 Water

Watertoets

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

Hemelwater

Het gedeelte van het perceel dat gebruikt werd voor de bedrijfsactiviteiten (3.581 m²) is volledig verhard/bebouwd. De paardenweide (circa 2.100 m²) is daarbij volledige onverhard c.q. ingericht als grasland.

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

Oppervlaktewater

Het plangebied valt binnen het beheergebied van het waterschap Brabantse Delta. Binnen of nabij het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Afvalwater

In de huidige situatie is het afvalwater aangesloten op de riolering langs de Lange Wagenstraat.

Bodem en grondwater

De ondergrond in midden Noord-Brabant is opgebouwd uit afzettingen, die geohydrologisch kunnen worden onderverdeeld in relatief goed en slecht waterdoorlatende lagen. In de ondergrond van midden Noord-Brabant komen twee watervoerende pakketten voor, min of meer gescheiden door een slechte doorlatende laag.

Afkoppelen hemelwater

Momenteel is een groot deel van het plangebied verhard (bebouwd en bestraat). Het algemeen beleid is erop gericht om verhard oppervlak te beperken bij nieuw- en verbouwprojecten. Het plangebied ligt volgens de Bodematlas van de provincie Noord-Brabant in een infiltratiegebied.

Het infiltreren van neerslag levert een positieve hydrologische bijdrage, mits de juiste milieuhygiënische maatregelen worden getroffen. Bij nieuwe ontwikkelingen dient hemelwater, afkomstig van 'schoon' afvoerend oppervlak, waar mogelijk, ter plaatse te infiltreren.

Bestaande situatie

De totale oppervlakte van het perceel bedraagt 5.681 m². Op het perceel staan een viertal gebouwen: De bedrijfsruimte met bovenwoning en een drietal bedrijfsgebouwen: een showroom van circa 540 m², een werkplaats circa 295 m² en een receptie/kantoor van circa 295 m². De overige gronden worden gebruikt voor de stalling van auto's, met achter op het perceel nog een paardenweide van circa 2.100 m².

Nieuwe situatie

Onderhavig planvoornemen de woningbouwontwikkeling Weteringshof. Hiertoe wordt de bestaande bedrijfsbebouwing gesloopt. Ter vervanging worden 14 starters-/seniorenappartementen en 11 patiowoningen gerealiseerd. Ter plaatse van de bedrijfsruimte met bovenwoning aan de voorzijde van het perceel zal vervangende nieuwbouw plaatsvinden.

In onderstaande tabel is voor de huidige en toekomstige situatie de oppervlakteverharding inzichtelijk gemaakt bij het maximale planologische gebruik van de locatie.

Bruto (verhard) oppervlakte	Huidige situatie	Toekomstige situatie
Totaal oppervlakte plangebied	5.681 m ²	5.681 m ²
Bebouwing	1.130 m ²	2.455 m ²
Verharding (verkeer)	2.451 m ²	2.056 m ²
Totaal verhard oppervlak	3.581 m ²	4.511 m ²
Totaal onverhard oppervlak	2.100 m ²	1.179 m ²
Toename verhard oppervlak		930 m ²

Volgens het Gemeentelijk Rioleringsplan, verbreed GRP Gilze en Rijen 2021-2025, moet bij nieuwbouw en herstructureringsprojecten voorkomen worden dat er negatieve effecten op de waterhuishouding optreden. Voor verbouw zonder toename van het verhard oppervlak geldt een retentie-eis van 7 mm. Bij nieuwbouw of toenemend verhard oppervlak geldt een retentie-eis van 60 mm.

Het verhard oppervlak neemt toe met circa 930 m². Op basis van het beleid van het waterschap dienen bij de toename van het verhard oppervlak tussen de 500 m² en 10.000 m² compenserende maatregelen te worden getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan. Er dient in totaal te worden voorzien in 80,9 m³ ((3.581 m² x 7 mm) + (930 m² x 60 mm)) aan benodigde waterberging. Hiertoe kunnen bijvoorbeeld infiltratiekratten onder de ontsluitingsweg of parkeerplaatsen worden aangelegd of een verlaging / wadi in de groenvoorzieningen.

Bij de nadere uitwerking van de waterhuishouding in een waterhuishoudkundig plan zullen de omvang en ligging van de bergings- en infiltratievoorzieningen nader worden uitgewerkt.

In de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die borgt dat bij de invulling van het plangebied wordt voldaan aan de retentie-eisen comfort het vGRP.

Wateradvies

De uitwerking van het voorliggende plan in deze waterparagraaf wordt in het kader van het wettelijk vooroverleg aan het waterschap Brabantse Delta toegezonden.

Conclusie

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

6. JURIDISCHE REGELGEVING

6.1. Inleiding

Dit bestemmingsplan sluit wat betreft de juridische regelgeving aan op de regeling van het “Centrumplan Gilze”.

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 wat de gemeente daarbij gebruikt is een standaard opzet voor het maken van regels bij bestemmingsplannen. Elk bestemmingsplan blijft echter maatwerk. De opzet van de regels is gebaseerd op de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012).

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

De regels zijn als volgt ingedeeld:

Hoofdstuk 1: Inleidende bepalingen

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

Hoofdstuk 2: Regels met betrekking tot de bestemmingen

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

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

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

Hoofdstuk 3: Algemene regels

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

- Anti-dubbeltelregel: met deze bepaling wordt beoogd misbruik van de regels door middel van (privaatrechtelijke) wijzigingen in de eigendomsverhoudingen van gronden te voorkomen;
- Algemene bouwregels: dit artikel bevat de bouwregels van algemene bouwwerken die binnen het gehele plangebied kunnen worden opgericht;
- Algemene afwijkingsregels: het gaat hierbij om een afwijkingsmogelijkheid van de in de regels gegeven maten en percentages met betrekking tot het bouwen, het oprichten van gebouwen van openbaar nut en het in beperkte mate verschuiven van bestemmingsgrenzen;
- Algemene gebruiksregels; dit artikel bevat de algemene regels ten aanzien van het strijdig gebruik.
- Algemene wijzigingsregels: het gaat hierbij om een afwijkingsmogelijkheid van de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingsgrenzen.
- Algemene procedureregels.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

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

- Overgangsregeling: bouwwerken welke op het moment van tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. Het gebruik van de grond en 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 Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, voet- en fietspaden, nutsvoorzieningen, ondergrondse voorzieningen en bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals water, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen, kunstwerken, kunstobjecten, speeltoestellen en straatmeubilair. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Artikel 4 Verkeer – Verblijfsgebied

De voor 'Verkeer – Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, voet- en fietspaden, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, ondergrondse voorzieningen en bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groenvoorzieningen, water, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen, kunstwerken, kunstobjecten, speeltoestellen, straatmeubilair en uitritten. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Artikel 5 Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, de afzonderlijke huisvesting van huishoudens of daarmee vergelijkbare economische eenheden van een of meer personen in een woningen, tuinen en erven, nutsvoorzieningen en bij deze bestemming behorende voorzieningen. zoals water, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen, (gebouwde) parkeervoorzieningen, kunstwerken, kunstobjecten, speeltoestellen en straatmeubilair en uitritten.

Artikel 6 Waarde – Archeologie – 3

De voor 'Waarde - Archeologie - 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

Gebiedsaanduidingen

In artikel 8.1 is de aanduiding voor de zone 'overig - IHCS' opgenomen. Deze zone beschermt de belangen van de aanwezige luchtmachtbasis 'vliegbasis Gilze-Rijen'

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische haalbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder f van het Bro dient de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen te worden aangetoond. De Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen voor gronden waarop een aangewezen bouwplan is voorgenomen, tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is. In artikel 6.2.1. Bro staat aangegeven wat onder een aangewezen bouwplan wordt verstaan.

Het bestemmingsplan betreft een particulier initiatief op particulier terrein. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente wordt ten behoeve van de kosten een overeenkomst gesloten. Hiermee is het verhaal van kosten van de grondexploitatie over in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd en hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld.

Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van voorliggend plan voldoende aangetoond.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omgevingsdialoog

Op woensdag 21 september 2022 is de omgevingsdialoog uitgevoerd in de vorm van een informatiebijeenkomst in De Hof van Gilze, aan het Steenakkerplein 2 te Gilze.

De sfeer tijdens de bijeenkomst op 21 september 2022 was informeel en positief. Het plan werd aan de hand van 2 thematafels gepresenteerd. Aanwezige konden bij deze thematafels het gesprek aangaan met de stedenbouwkundige adviseurs en de architect en hun reactie op het plan geven. Er was ruimte voor suggesties, tips en denkrichtingen. Dit blijkt ook uit de input die via de reactieformulieren is gedeeld.

Van de bijeenkomst is een verslag gemaakt dat aan de aanwezigen is toegezonden. Daarnaast zijn er reactieformulieren en e-mails van de omwonenden ontvangen. Het verslag van de omgevingsdialoog is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp-bestemmingsplan voorgelegd aan de vooroverleg partners: de Provincie Noord-Brabant, het Waterschap Brabantse Delta en de veiligheidsregio. De adviezen zijn verwerkt in onderhavig bestemmingsplan.

Ontwerp

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 22 december 2023 tot en met 1 februari 2024 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon iedereen zowel schriftelijk als mondeling een zienswijzen indienen. Er is één zienswijzen ingediend. In de Nota van Zienswijzen, welke als bijlage 13 bij de toelichting is opgenomen, is de zienswijzen samengevat en van reactie voorzien. Daarnaast zijn er 3 ambtshalve wijzigingen doorgevoerd en is na aanleiding van het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit het beeldkwaliteitsplan.

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 eventueel gewijzigde onderdelen. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.