

BESTEMMINGSPLAN MOLENSTRAAT 31 T/M 35, GILZE





BESTEMMINGSPLAN MOLENSTRAAT 31 T/M 35 GILZE GEMEENTE GILZE EN RIJEN

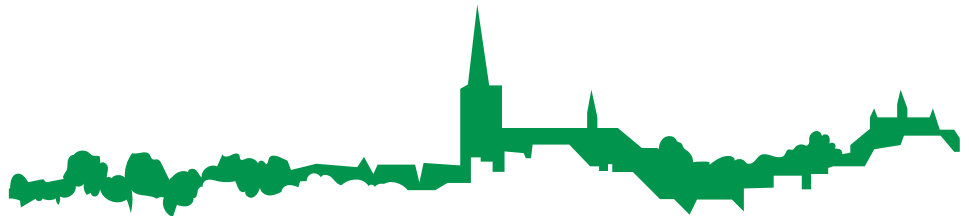
Planstatus	Vastgesteld
Datum	13 - 02 - 2024
Plan identificatie	NL.IMRO.0784.BPMolenstraat-VG01
Auteur(s)	



Ordito b.v.
Postbus 94
5126 ZH
Gilze

E info@ordito.nl
T 0161 801 022
I www.ordito.nl
KVK 54811554

TOELICHTING



1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Bij het plan behorende stukken	6
1.5	Leeswijzer	6
2.	Bestaande situatie	7
2.1	Historische context	7
2.2	Ruimtelijke structuur omgeving	7
2.3	Bestaande situatie	8
3.	Toekomstige situatie	13
4.	Beleidskader	20
4.1	Rijksbeleid	20
4.2	Provinciaal en regionaal beleid	22
4.3	Gemeentelijk beleid	25
5.	Randvoorwaarden	34
5.1	Bodemkwaliteit	34
5.2	Water	34
5.3	Luchtkwaliteit	37
5.4	Geluid	38
5.5	Bedrijven en milieuzonering	40
5.6	Externe veiligheid	41
5.7	Natuurwetgeving	44
5.8	Cultuurhistorie	47
5.9	Archeologie	52
5.10	Vliegbasis Gilze-Rijen	54
5.11	Mer-beoordeling	56
5.12	Niet gesprongen explosieven	57
6.	Juridische regelgeving	58
6.1.	Inleiding	58
6.2.	Systematiek van de regels	58
6.3.	Beschrijving van de bestemmingen	59
7.	Uitvoerbaarheid	60
7.1	Economische haalbaarheid	60
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	60

Bijlagen:

1. Beschrijving cultuurhistorische waarden Molenstraat 31 en 35
2. Stedenbouwkundig plan
3. Bomen Effect Analyse
4. Verkennend bodemonderzoek
5. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai
6. QuickScan Natuurwetgeving
7. Berekening stikstofdepositie
8. Archeologisch onderzoek
9. Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling

10. Onderzoek Niet gesprongen Explosieven/Ontplofbare oorlogsresten
11. Verslag omgevingsdialoog
12. Reacties vooroverleg

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan is de herontwikkeling van de locatie Molenstraat 31 t/m 35 te Gilze. Op deze locatie bevinden zich twee cultuurhistorisch waardevolle panden, een voormalige Hoeve op nummer 33/35 en een langgevelboerderij op nummer 31. Aan de achterzijde van deze panden staan nog twee grote bijbehorende schuren. In tegenstelling tot de twee woningen direct aan de Molenstraat zijn voor deze achterliggende schuren op basis van de gemeentelijke Cultuurhistorische waardenkaart (2022) en de beschrijving van cultuurhistorische panden en objecten, opgenomen in het bestemmingsplan “Woongebied Gilze”, geen cultuurhistorische waarden toegekend. De grootste schuur, gelegen achter het woonhuis nummer 35, heeft momenteel een agrarische bestemming.

Het planvoornemen betreft de herontwikkeling van de achtererven waarbij de twee bestaande schuren plaats maken voor een nieuw woonerf met twee nieuwe schuurvolumes, geschikt voor in totaal 10 grondgebonden woningen. Het bestaande karakter, de cultuurhistorische woningen met zicht op een erf en twee schuurvolumes, blijft in de toekomstige situatie behouden. De inbreidingslocatie leent zich vanwege de omvang en ligging nabij het centrum uitstekend voor een woningbouwontwikkeling.

Om de herontwikkeling mogelijk te maken, is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Met dit bestemmingsplan wordt de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied bevindt zich ter hoogte van de Molenstraat 31 t/m 35 te Gilze in de gemeente Gilze en Rijen. Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom, ten oosten van het historische centrumgebied van Gilze. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Gilze en Rijen, sectie K, met de perceelnummers 2285, 2555, 3638 en 3639, gezamenlijk met een totale oppervlakte van circa 6.088 m².

De nieuwbouw is voorzien aan de achterzijde van de bestaande woningen Molenstraat 31 en 35. Deze woningen zijn cultuurhistorisch waardevolle objecten en blijven behouden.

Aan de westelijke zijde grenst het plangebied aan de naastgelegen woning Molenstraat 37. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan de achtertuinten van een aantal woningen aan de Lochtstraat (nummers 21 t/m 45) en aan de oostzijde grenst het plangebied deels aan het erf van de woning Molenstraat 29 en deels aan de achtertuinten van woningen aan de Hofstad (nummers 8 t/m 10A).



Figuur 1 Ligging plangebied binnen Gilze

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan “Woongebied Gilze”, vastgesteld op 24 september 2012.

Voor de bestaande schuur Molensstraat 33 (achter de woning Molensstraat 35) geldt de bestemming ‘Agrarisch’ met een bouwvlak, en specifieke maatvoeringen; maximum bouwhoogte: 10 m, maximum goothoogte: 4 m, en maximum bebouwingspercentage bouwvlak: 70% (circa 588 m2 mag bebouwd worden).

Voor de twee bestaande woningen Molensstraat 31 en 35 is de bestemming Wonen opgenomen met op elk perceel een bouwvlak voor een vrijstaande woning. Tevens geldt voor deze bestaande woningen de bouwaanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevolle bebouwing’ en een maximum goothoogte van 4 meter. Voor de woning aan de Molensstraat 35 geldt daarnaast een bouwhoogte van maximaal 10 meter en voor de woning aan de Molensstraat 31 geldt een bouwhoogte van maximaal 9 meter.

Voor het achterliggend perceel van de woning Molensstraat 31 geldt de bestemming ‘Wonen’ met een bouwvlak en een bouwaanduiding ‘bijgebouwen’.

Voorts geldt voor het plangebied grotendeels de dubbelbestemming ‘Waarde- Archeologie-2’. Het zuidelijk gedeelte heeft de dubbelbestemming ‘Waarde Archeologie-4’. Verder geldt voor het plangebied de gebiedsaanduidingen ‘Milieuzone-geurzone’ en ‘Ihcs-1’.



Figuur 2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan (plangebied rood omlijnd)

Enkelbestemmingen

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor uitsluitend een agrarisch akkerbouwbedrijf, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, inclusief waterpartijen en -gangen.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor de afzonderlijke huisvesting van huishoudens of daarmee vergelijkbare economische eenheden van een of meer personen in vrijstaande, halfvrijstaande, aaneengebouwde eengezinshuizen, en gestapelde woningen al dan niet in samenhang daarmee aan huis gebonden beroepen, tuinen en erven; en de bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en uitritten. Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' zijn aan- en uitbouwen en (vrijstaande) bijgebouwen toegestaan.

Dubbelbestemmingen

De voor 'Waarde - Archeologie - 2' en de voor 'Waarde - Archeologie - 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

Gebiedsaanduidingen

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - geurzone' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met het (voormalig) agrarisch bedrijf waarvan de milieu-invloed zich uitstrekt tot binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan. Dit heeft betrekking op de schuur met agrarische bestemming (Molenstraat 33) gelegen binnen het plangebied.

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - IHCS - 1' geldt ten behoeve van het obstakelvrije (start- en landings) vlak met zijkanten een bouwverbod voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, met een hogere bouwhoogte dan 56 meter boven NAP in verband met het beschermingsgebied van in- en uitvliegfunnel van vliegtuigen.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- Verbeelding:
Op de verbeelding zijn de (dubbel)bestemmingen, maatvoeringen en specifieke aanduidingen 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, opstallen 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 huidige situatie van het plangebied, waarna in hoofdstuk 3 de beoogde toekomstige situatie wordt weergegeven. Een beschrijving en toetsing van het relevante beleidskader op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau staat in hoofdstuk 4. Vervolgens komen in hoofdstuk 5 de milieukundige randvoorwaarden en onderzoeken aan de orde. De juridische opzet van het plan staat beschreven in hoofdstuk 6. De financiële 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 lag 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.

De Molenstraat is gelegen aan de oostzijde van Gilze. In oostelijke richting sluit de Molenstraat aan op de Rielsebaan en in westelijke richting op de Heuvel/Alphenseweg. De Molenstraat is vernoemd naar de in 1903 gebouwde molen (Molenstraat 26) waarvan enkel de romp nog bestaat. De romp van de molen wordt gebruikt als woonhuis. De Molenstraat wordt gekenmerkt door een concentratie van overwegend woningen uit verschillende bouwjaren en enkele cultuurhistorisch waardevolle panden.

De stedenbouwkundige structuur aan de westelijke zijde van de Molenstraat (vanaf de Heuvel) wordt gekarakteriseerd door een straatverloop met daarlangs relatief gesloten gevelwanden, die zorgen voor een duidelijke begeleiding van de weg. In oostelijke richting, ter hoogte van het plangebied, wordt de bebouwing steeds losser en staan de woningen op grotere afstand van de straat. Het straatprofiel is ingericht met een klinkerrijbaan. De bebouwing varieert van vrijstaand, twee-onder-een-kap, gestapeld en aaneengebouwd. De bebouwing dateert uit verschillende periodes en varieert van modern tot enkele cultuurhistorisch waardevolle panden.

2.3 Bestaande situatie

Het karakter van de locatie Molenstraat 31 en 35 te Gilze wordt gekenmerkt door de twee cultuurhistorisch waardevolle woningen, die zijn opgenomen in de beschrijving van cultuurhistorische panden en objecten, behorende bij het bestemmingsplan “Woongebied Gilze” en zijn aangegeven op de Cultuurhistorische waardenkaart (2022) van de gemeente Gilze en Rijen. Op de achtererven staan twee bijbehorende schuren, die in tegenstelling tot de woningen in de beschrijving van de panden expliciet niet zijn aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol. De (voormalige boeren)schuren staan leeg en hebben geen functie meer.



Figuur 3 bestaande situatie met bebouwing

Het plangebied heeft een totale oppervlakte van circa 6.088 m² waarvan circa 1.590 m² aan bebouwing aanwezig is. De overige gronden (circa 4.498 m²) zijn onbebouwd en bestaan uit tuin begroeid met gras, struiken en bomen. Een open ruimte met inrit tussen de twee cultuurhistorische panden nummer 31 en 35 biedt toegang naar het achterliggende gebied. Naast de bestaande woningen en bijbehorende schuren zijn in het plangebied nog twee kleinere bouwwerken (van circa 45 m² en 29 m²) aanwezig.

In het verleden heeft tussen de woningen no. 31 en no. 35 een langgevelboerderij gestaan. Deze langgevelboerderij is omstreeks 1969 gesloopt. Achter de woning no. 31 is een historische waterput aanwezig.



Figuur 4 Ligging en begrenzing plangebied (plangebied rood omlijnd)



Figuur 5 Bestaande situatie met indeling tuinen en erven

Molenstraat 31

De bestaande cultuurhistorisch waardevolle woning aan de Molenstraat 31 betreft een langgevelboerderij die stamt uit 1880. De woning met een footprint van circa 200 m² is vrijstaand en heeft één bouwlaag met een zolderverdieping, onder een deels zadeldak en deels wolfsdak, belegd met zwarte pannen.

De bijbehorende schuur bevindt zich aan de achterzijde van de woning. De schuur is opgetrokken uit zwart gepotdekseld hout en heeft een footprint van circa 438 m². De schuur is vrijstaand, heeft een goot- en bouwhoogte van circa 3 en 7 meter en stamt uit 1941. De schuur is vervallen en heeft volgens de beschrijving van cultuurhistorische panden en objecten, behorende bij het bestemmingsplan “Woongebied Gilze” geen cultuurhistorische waarde.



Figuur 6 Molenstraat 31 woonhuis (links) en bijbehorende schuur (rechts)

Molenstraat 33/35

De bestaande cultuurhistorisch waardevolle woning aan de Molenstraat 35 betreft het woonhuis van een voormalige hoeve. De woning is vrijstaand, stamt uit 1808 en heeft een traditionele “Delftse School” bouwstijl. De woning met een footprint van circa 150 m² heeft één bouwlaag met een bovenverdieping onder een overstekend geknikt zadeldak.

De bijbehorende voormalige boerenschuur bevindt zich aan de achterzijde van de woning en heeft een agrarische bestemming. De schuur is vrijstaand, heeft een goot- en bouwhoogte van circa 4 en 8 meter, een footprint van circa 507 m² en stamt uit 1932. De schuur is opgetrokken uit baksteen en voorzien van een wolfsdak. De schuur is vervallen en heeft volgens de beschrijving van cultuurhistorische panden en objecten, behorende bij het bestemmingsplan “Woongebied Gilze” geen cultuurhistorische waarde.



Figuur 7 Molenstraat 35/33 woonhuis (links) en schuur (rechts)

Aan de achterzijde van beiden schuren bevindt zich een omheind verwilderd terrein begroeid met gras, struikgewas en bomen. Hier staan 2 kleinere bouwwerken waarvan een klein schuurtje van circa 45 m² en een voormalige kas van circa 29 m².

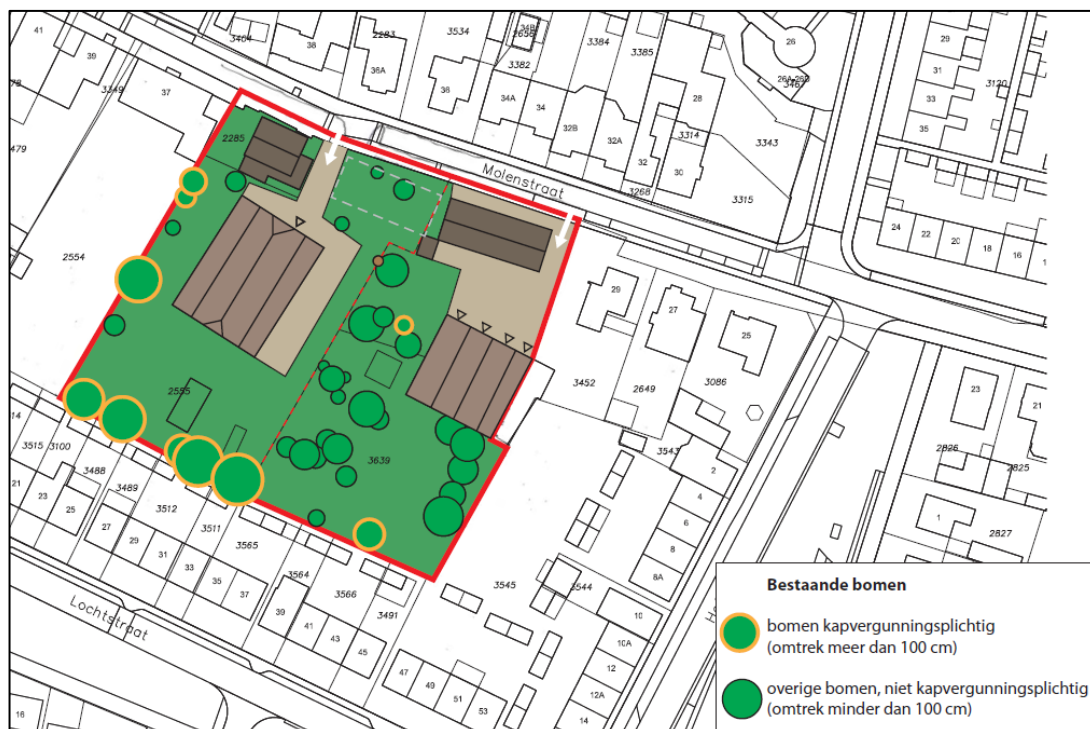
Bomeneffectanalyse

Voor het plangebied is een Bomeneffectanalyse (BEA) opgesteld (bijlage, B-vier Boomspecialist, 4 december 2023). In deze BEA zijn alle bomen ingemeten en beoordeeld.



Figuur 8 ingemeten bomen met kroonprojectie

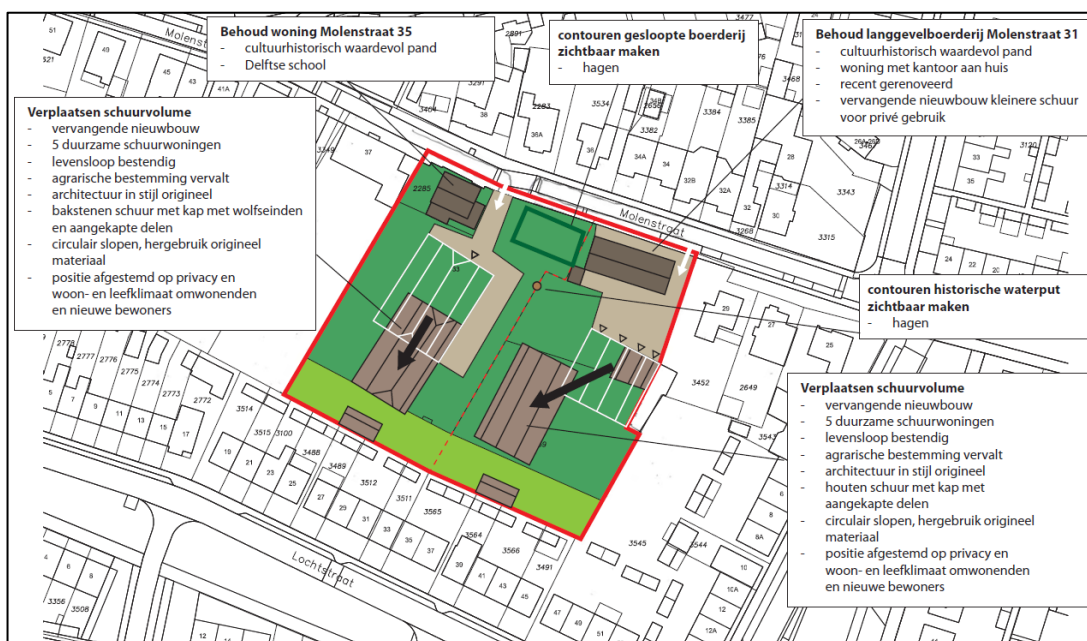
Er zijn geen bomen op het terrein die door de gemeente als beschermd zijn weergegeven. Voor het bomenbestand geldt vanuit de APV de regeling dat bomen met een omtrek minder dan 100 cm niet kapvergunningplichtig zijn. Op onderstaande afbeelding zijn de bomen met een omtrek van meer dan 100 cm aangegeven.



Figuur 9 ingemeten bomen, met aangegeven welke bomen kapvergunningsplichtig zijn

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

Het planvoornemen betreft de herontwikkeling van de percelen ter hoogte van de Molenstraat 31 t/m 35 te Gilze. Deze locatie wordt gekarakteriseerd door de twee cultuurhistorisch waardevolle woningen; een langgevelboerderij (Molenstraat 31) en een voormalige Hoeve (Molenstraat 35) met een rijke historie. Aan de achterzijde van deze woningen bevinden zich de bijbehorende schuren, die volgens de beschrijving van cultuurhistorische panden en objecten, behorende bij het bestemmingsplan “Woongebied Gilze” en op de Cultuurhistorische waardenkaart (2022) van de gemeente Gilze en Rijen, niet aangemerkt zijn als cultuurhistorisch waardevolle gebouwen. De schuren zijn vanwege de bedrijfsbeëindiging niet meer in gebruik en raken langzaam in verval. Aan de achterzijde van de schuren ligt een verwilderd terrein dat vanwege bedrijfsbeëindiging eveneens niet meer functioneel is. Om te voorkomen dat het gebied door verval en leegstand verpaupert, is het initiatief ontstaan om het gebied een nieuwe functie te geven.



Figuur 10 Planconcept

Stedenbouwkundig plan

Voor de locatie is een stedenbouwkundig plan (bijlage, Ordito BV en Van Beijsterveldt&Gommers architecten, 26 september 2023) opgesteld met het bestaande cultuurhistorische verhaal als basis. Het uitgangspunt van het plan is om het bestaande karakter van het straatbeeld, namelijk de twee cultuurhistorische woningen met zicht op een erf en schuren, te behouden. Dit wordt bereikt met de realisatie van twee nieuwe schuurvolumes in een vergelijkbare bouwstijl en passend bij de bestaande cultuurhistorisch waardevolle woningen en erven. Daarnaast worden de contouren van de omstreeks 1969 gesloopte langgevelboerderij en de historische waterput met hagen weer zichtbaar gemaakt.

Met de herontwikkeling worden de twee bestaande schuren, het kleinere schuurtje en de kas gesloopt. Hiervoor in de plaats komt woningbouw in de vorm van twee nieuwe schuurvolumes aan een erf, die geschikt zijn voor in totaal 10 grondgebonden woningen. Vanwege de ligging nabij het centrum van Gilze is de locatie een aantrekkelijke plek om woningen te realiseren. Een herontwikkeling met woningbouw en de sanering van een voormalige agrarisch bestemming met (verouderde) schuren draagt bij aan een kwalitatieve verbetering van het woon- en leefklimaat ter plaatse.

Om de eigen identiteit van de locatie te behouden krijgt het ‘Molenerf’ met twee nieuwe schuren op een erf een vergelijkbare uitstraling als in de bestaande situatie. De nieuwe schuren worden gebouwd in dezelfde stijl, kleuren en materialen. Een deel van de kopgevels van de nieuwe

schuurvolumes is zichtbaar vanaf de Molenstraat. Deze kopgevels krijgen een oriëntatie richting de Molenstraat door middel van deuren en ramen.

De schuurvolumes grenzen aan de voorzijde direct aan een verhard erf. Elke woning beschikt over een eigen stoepje voor bankje, potten e.d. Tussen de schuurvolumes in komt een gemeenschappelijke groene ruimte, de bomenweide. In deze groene ruimte is ruimte voor ontmoeting. In dit klimaatadaptatieve erf is ook ruimte voor de waterberging en de te compenseren bomen. De openbare, centrale groene ruimte kan door de bewoners gemeenschappelijk worden ingericht en onderhouden, eventueel kunnen hier zit- en speelgelegenheden aangebracht worden.



Figuur 11 Stedenbouwkundig plan

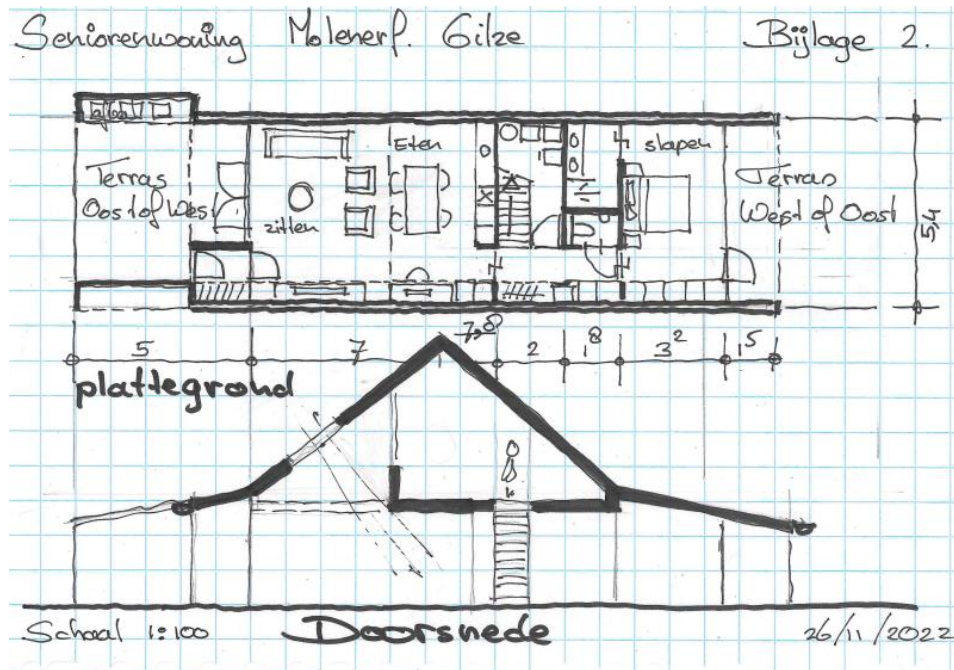
Aan de zijde van de Molenstraat worden de contouren van de gesloopt langgevelboerderij weer zichtbaar gemaakt, evenals de contouren van de historische waterput. Deze contouren worden ingepast in een groene openbare ruimte, die wordt ingericht als een boomgaard met hoogstamfruitbomen en notenbomen. Een verwijzing naar de historische boomgaarden bij het erf van oude boerderijen.

In de twee nieuwe schuurvolumes worden in totaal 10 grondgebonden woningen (2x5) gerealiseerd.

Het schuurvolume dat gesitueerd wordt achter de boerderij Molenstraat 31 zal bestaan uit zwart houten gevelbekleding en antraciet gekleurde dakpannen, mogelijk hergebruikt van de bestaande schuur. Het schuurvolume achter het herenhuis Molenstraat 35 zal bestaan uit metselwerk van rode baksteen en antraciet gekleurde dakpannen, mogelijk hergebruikt van de bestaande schuur.

Per schuurvolume (ca 570 m²) zijn 5 grondgebonden woningen voorzien met een bruto-vloeroppervlakte (BVO) van ± 110 m², en een gebruiksoppervlakte (GBO) van 95 m². De goothoogte

wordt circa 2,5 meter en de nokhoogte circa 8 meter. Om de flexibiliteit te behouden ten aanzien van de definitieve bouwplanuitwerking, is in dit voorliggende bestemmingsplan een maximale goothoogte van 3 meter en bouwhoogte van 9 meter opgenomen. De woningbreedte is circa 5,4 meter, de diepte circa 17,5 meter (exclusief tuin). Iedere woning krijgt een achtertuin, gericht op het oosten en westen.



Figuur 12 Schetsontwerp doorsnede nieuw schuurvolume

De bestaande ruimte en inrit tussen de woningen aan de Molenstraat 31 en 35 wordt de toegang naar het Molenerf. De cultuurhistorisch waardevolle woningen Molenstraat 31 en 35 blijven behouden en krijgen met de herontwikkeling een gedeelte van de percelen in gebruik als achtertuin.

Aan de Molenstraat, nabij de inrit (noordzijde) worden 9 bezoekersparkeerplaatsen gerealiseerd. Eén parkeerplaats is ter compensatie voor een mogelijk te verdwijnen parkeerplaats aan de Molenstraat. De 10 bergingen en 12 bewonersparkeerplaatsen zijn voorzien aan de zuidzijde van het plangebied tegen de perceelsgrens. Deze parkeerplaatsen komen onder een overkapping van zonnepanelen.



Figuur 13 Parkeerplaatsen en bergingen

Circulair slopen

De bestaande schuren worden circulair gesloopt. Hierbij is het uitgangspunt om bestaande elementen zoals bakstenen, dakpannen en hout (gebinte) uit de bestaande schuren waar mogelijk te hergebruiken in de nieuw te bouwen schuurwoningen.

Behoud en compensatie bomen

Door middel van een Bomeneffectanalyse (bijlage, B-vier boomspecialist, 1 december 2023) zijn de bestaande bomen in beeld gebracht. Daarnaast is de invloed van het plan op de aanwezige bomen in kaart gebracht.

Het stedenbouwkundig plan is erop gericht om zoveel mogelijk bestaande bomen in te passen. Aan de oost- en westzijde kunnen diverse bestaande bomen in de bestaande en nieuwe tuinen worden ingepast. Aan de zijde van de Molenstraat worden diverse bestaande bomen in de boomgaard en tuin Molenstraat 35 ingepast.

Aan de zuidzijde worden de bestaande bomen ingepast als beëindiging van het groene gemeenschappelijke erf.

Uit de Bomeneffectanalyse komende volgende conclusies en aanbevelingen:

Conclusie

In onderstaande afbeelding is de totaalwaarde uit bijlage 3 grafisch weergegeven. Er zijn 6 bomen die zonder problemen behouden kunnen blijven, deze zijn in het donkergroen weergegeven. Dit zijn bomen met voldoende boomkwaliteit en in een geplande groene zone.

Er zijn 20 bomen die niet behouden kunnen blijven. In het paars is weergegeven welke bomen zonder vergunning verwijderd kunnen worden. Er zijn geen bomen die met vergunning verwijderd hoeven worden. Daarnaast zijn er nog 17 bomen, die "mogelijk behouden" kunnen blijven. Deze zijn in lichtgroen weergegeven. In het gewijzigde ontwerp zijn 10 extra bomen behouden. In het zuidoostelijk deel van het ontwerp staan nog kleine bomen, die niet ingemeten zijn. Afhankelijk van het tuinontwerp van de nieuwe woningen kunnen hier nog extra bomen behouden blijven.



Figuur 14 bomen te verwijderen in paars

Aanbevelingen / compensatie

In het midden van het ontwerp is een groenstrook getekend waar 5 te planten esdoorns ingetekend zijn. Het advies is om hier klimaatbestendige bomen te planten, liefst met een bijzondere herfst en/of zomerkleur. Dit geeft meer variatie omdat de resterende bomen allemaal bladverliezende bomen zijn met een groen zomerblad. Enkele suggesties zijn amberboom, rode en of bonte esdoorn, zeldkova en persisch ijzerhout.

Omdat de locatie van de bomen niet heel nauwkeurig gemeten kon worden zal het definitieve bomenbestand afhangen van de het ontwerp zoals het uitgezet wordt in het terrein.

Een deel van de te behouden bomen vraagt extra aandacht om ze daadwerkelijk duurzaam te behouden, dit moet met een bomenwacht bekeken worden bij aanvang van de werkzaamheden. De bomen zouden dan een beschermde status moeten krijgen.

Tijdens de bouwwerkzaamheden is het van belang de 10 geboden voor bouwen en bomen in acht te nemen zoals weergegeven in bijlage 3 van de Bomeneffectanalyse.



Figuur 15 Weergave bomeneffectanalyse

Doelgroep

Door de vergrijzing is er nu en in de toekomst een grote vraag naar levensloopbestendige seniorenwoningen. De situering van de woningen gezamenlijk op een erf geeft een meerwaarde op sociaal maatschappelijk gebied. Doordat de bewoners naar elkaar omzien, wordt er minder beroep gedaan op (mantel-)zorg en wordt vereenzaming tegen gegaan. Daarnaast kan het plan de doorstroming op de woningmarkt bevorderen.

De voorkeur is om in de twee schuurvolumes voornamelijk seniorenwoningen met een volledig woonprogramma op de begane grond te realiseren, maar het woningtype biedt ook mogelijkheden voor kleine huishoudens uit andere doelgroepen.

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'. Met de beoogde bestemmingswijziging wijzigt de parkeerbehoefte. Het parkeren van de bestaande en de nieuwe situatie is hieronder nader onderzocht.

In de Nota parkeernormen wordt bij woningen een onderscheid gemaakt tussen woningen groter en kleiner dan 90 m². Voor woningen groter dan 90 m² geldt een norm van 2 parkeerplaatsen per woning. Bij woningen kleiner dan 90 m² geldt een norm van 1,8 parkeerplaatsen per woning.

Bestaande situatie

In de bestaande situatie is er in het plangebied een woonfunctie aanwezig. De parkeerbehoefte voor het plangebied is gebaseerd op 2 woningen groter dan 90 m².

Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie worden er 10 woningen bijgebouwd die groter zijn dan 90 m². In totaal zijn er in de toekomstige situatie 12 woningen in het plangebied aanwezig. In de onderstaande tabel is de parkeerbehoefte voor de toekomstige situatie weergegeven.

Parkeren bestaande situatie

NL.IMRO.0784.BPMolenstraat-VG01

bestemmingsplan Molenstraat 31 t/m 35, Gilze

<i>Oppervlakte</i>	<i>aantal</i>	<i>parkeernorm</i>	<i>Aantal parkeerplaatsen</i>
Woning > 90 m ²	2 woningen	2,0 / per woning	4,0
Parkeren toekomstige situatie			
Woning > 90 m ²	12 woningen	2,0 / per woning	24,0

Met de ontwikkeling van 10 nieuwe woningen zijn er in de toekomstige situatie 12 woningen in het plangebied. De parkeerbehoefte voor 12 woningen groter dan 90 m² is in totaal 28,0 parkeerplaatsen. Dit zijn 20 parkeerplaatsen extra ten opzichte van de huidige situatie. In het plan wordt voorzien in parkeerruimte op het erf voor in ieder geval 21 parkeerplaatsen. De bestaande woningen hebben in de bestaande situatie per woning parkeerruimte voor 2 auto's op eigen terrein, dit blijft in de toekomstige situatie ongewijzigd.

Verkeer

Op basis van de richtlijnen voor verkeersgeneratie uit de CROW publicatie 381 geldt voor tussen/hoekwoningen in de koopsector, midden (matig stedelijk) een verkeersgeneratie van 7,1 motorvoertuigen per etmaal. Bij 10 woningen betekent dit een verkeersgeneratie van 71 motorvoertuigen per etmaal.

In de bestaande situatie is sprake van een gedeeltelijke agrarische en een gedeeltelijke woonbestemming. Ten aanzien van de bestaande woningen (woonbestemming) verandert de toekomstige situatie niet. Voor de agrarische bestemming geldt dat in de bestaande situatie ter plaatse een agrarisch bedrijf (bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief) is toegestaan. Een dergelijk bedrijf heeft een verkeersgeneratie van 4,8 motorvoertuigen per 100 m² BVO/per etmaal. In de onderstaande tabel is de verkeersgeneratie weergegeven.

	Verkeersgeneratie bestaande situatie			
<i>Functie</i>	<i>generatie</i>	<i>eenheid</i>	<i>Opp bvo/aantal</i>	<i>verkeersgeneratie</i>
'bedrijf arbeidsextensief/ bezoekers extensief'	4,8 mvt/etmaal	per 100 m ²	Ca. 507 m ²	24,34 mvt/etmaal
				24,34 mvt/etmaal
	Verkeersgeneratie toekomstige situatie			
Huis tussen/hoek koop	7,1 mvt/etmaal	stuk	10	71 mvt/etmaal
	Toename			46,66 mvt/etmaal

Toekomstige situatie

De toename van de verkeersgeneratie per etmaal als gevolg van de planontwikkeling bedraagt 46,66 motorvoertuigen per etmaal. Als vuistregel geldt dat ca. 10% van dit aantal in het spitsuur zal rijden. Dit betekent een toename van circa 4,7 motorvoertuigen in het drukste spitsuur. Een dergelijke zeer beperkte hoeveelheid verkeer heeft geen nadelige gevolgen voor de verkeersroute door de Molenstraat.

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.

Conclusie

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

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

Conclusie

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

Nieuwe ontwikkelingen dienen getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking mits er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is in artikel 1.1.1, lid 1, sub i van de Bro gedefinieerd als: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke

voorzieningen'. Uit jurisprudentie blijkt dat vanaf 12 nieuwe woningen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en dat deze Ladderplichtig is.

De in de toelichting van een 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

Het planvoornemen betreft het vergunnen van 10 woningen en blijft daarmee onder de grens van 12 woningen voor een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' waarvoor de laddertoets verplicht is.

Wel dient vanuit een goede ruimtelijke onderbouwing de behoefte van nieuwe stedelijke ontwikkelingen dient kwantitatief en kwalitatief te worden onderbouwd. Wanneer de regionale ruimtevraag in beeld is, kan worden beoordeeld of de voorgenomen ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.

Kwantitatieve behoefte

In 2020 heeft de Provincie Noord-Brabant haar bevolkings- en woningbehoefteprognose geactualiseerd. Tot 2030 zal de woningvoorraad nog met 120.000 woningen moeten toenemen, oftewel zo'n 12.000 woningen per jaar. Dit om de verwachte groei van het aantal huishoudens op te kunnen vangen en bestaande woningtekorten terug te dringen. Regionaal zijn er grote en toenemende verschillen in groei van de woningvoorraad. De groei concentreert zich in stedelijke gebieden. Gilze behoort tot stedelijk concentratiegebied, waarvoor een groei van 18.400 woningen is voorzien voor de periode 2020-2030. Dit betreft een groei ten opzichte van de bestaande woningvoorraad.

	woningvoorraad	groei van de woningvoorraad				woningvoorraad
	2020	2020-2030	2030-2040	2040-2050	2020-2050	2050
Noord-Brabant	1.140.600	118.400	64.500	34.100	217.000	1.357.700
Stedelijke concentratiegebieden	815.300	93.300	60.400	43.100	196.800	1.012.100
- waarvan grote steden (B5)	411.700	55.500	42.000	35.300	132.800	544.500
- waarvan middelgrote steden (M7)	207.200	19.400	10.700	6.000	36.100	243.300
- waarvan overig stedelijk concentratiegebied	196.300	18.400	7.800	1.900	28.000	224.300
Landelijke gebieden	325.400	25.100	4.100	-9.000	20.200	345.600

Figuur 16 Woningbouwprognose provincie Noord-Brabant

De komende jaren wacht Noord-Brabant nog een flinke woningbouwopgave, met een accent op de eerstkomende jaren. Versnelling van de woningbouw en (vervolgens) vasthouden van het bouwtempo is een belangrijke doelstelling van de Brabantse Agenda Wonen. Het provinciale beleid is al jaren gericht op het concentreren van de verstedelijking. In de Brabantse Omgevingsvisie vormt een duurzaam verstedelijkingsbeleid een van de hoofdogaven voor de toekomst.

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 doen op 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.

Op 9 maart 2023 bekrachtigden de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, de provincie Noord-Brabant, de gemeenten en corporaties binnen de Stedelijke Regio Breda-Tilburg de regionale SRBT-Woondeal. Hierin is onder andere aandacht voor versnelling van de woningbouw, en zijn ook minimale aantallen per gemeente opgenomen. Voor de gemeente Gilze en Rijen betekent dat er een netto opgave ligt van 832 woningen in de periode 2022 t/m 2026.

Gezien de grote woningbehoefte in de regio 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 aan de Molenstraat 31 t/m 35, een gebied met hoofdzakelijk de functie wonen. Bij de herontwikkeling worden twee ongebruikte en verouderde boerenschuren op een deels agrarisch terrein ingevuld met twee nieuwe schuurvolumes voor in totaal 10 wooneenheden. In de bestaande situatie mogen er in een groot gedeelte van het plangebied agrarische bedrijfsactiviteiten plaats vinden. Gezien de ligging midden in een woonomgeving is dit voor de kwaliteit van de leefomgeving ongewenst.

Met een herontwikkeling naar woningbouw verdwijnt de agrarische functie aan de Molenstraat 33. Een woonfunctie ter plaatse van het plangebied sluit zowel functioneel als ruimtelijk gezien, kwalitatief beter aan op de directe omgeving.

Bij nieuwbouw op centrumlocaties zet de gemeente Gilze en Rijen in op de toevoeging van levensloopbestendige woningen voor ouderen. Om doorstroming per kern te borgen dient in elke kern gebouwd te worden. In Gilze gaat het om het bouwen voor eigen inwoners en nieuwkomers. Prioriteit ligt bij eengezinswoningen en appartementen met lift. Hierdoor komt de bestaande woningvoorraad deels vrij voor starters en wordt de doorstroming bevorderd. Daarnaast trekt Gilze met deze toevoeging aan de woningmarkt nieuwkomers aan. Tevens streeft de gemeente naar inbreiding voor uitbreiding als overkoepelend thema voor alle woningbouwontwikkelingen. De beoogde ontwikkeling kan gezien worden als een inbreidingslocatie waar een vraag gestuurde vorm van bouwen wordt beoogd.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen het nationaal ruimtelijk beleid.

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 termijndoelen te halen. De omgevingsvisie geeft ook aan op welke manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

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

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

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

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

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

Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant is de vervanger van verschillende provinciale verordeningen, waaronder ook de Verordening ruimte. De Omgevingsverordening is op 25 oktober 2019 vastgesteld, in april 2022 geactualiseerd en geconsolideerd op 1 augustus 2023 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)
- **Verbod uitbreiding veehouderij**
(rechtstreeks werkende regels: landbouw)
- **Stalderingsgebied**
(rechtstreeks werkende regels: landbouw & instructieregels gemeenten: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkeling)
- **Stedelijk gebied**
(rechtstreeks werkende regels: landbouw & instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed)
- **Concentratiegebied**
(instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed)
- **Norm wateroverlast Stedelijk gebied**
(Instructieregels waterschappen: watersystemen, -veiligheid en -berging)

Stedelijk gebied (art. 3.42)

Voor het onderwerp duurzame stedelijke ontwikkeling zijn instructieregels voor gemeenten opgenomen. Hierin is opgenomen dat een 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, een woningbouwontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied, sluit hierop aan. Daarnaast moet onderbouwd worden dat het een duurzame stedelijke ontwikkeling is. Dit is nader onderbouwd in paragraaf 4.1 Rijksbeleid onder 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

Concentratiegebied (art. 5.18)

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

Het planvoornemen, een woningbouwontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied, sluit aan op de behoefte zoals staat beschreven in de prognoses van de regio Midden-Brabant.

Norm wateroverlast Stedelijk gebied (art. 4.2)

Met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren moeten zijn ingericht, geldt binnen Stedelijk gebied, als norm een overstromingskans van 1/100 per jaar voor gebieden die in een ruimtelijk plan bestemd zijn voor het doeleind bebouwing. De norm betreft een inspanningsverplichting.

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 bouw van 10 woningen. De herontwikkeling vindt plaats binnen een bestaand bouwperceel. De bebouwingsregeling uit het vigerend bestemmingsplan "Woongebied Gilze" wordt overgenomen, waarbij de maatvoering van de bebouwing wordt gebaseerd op de bestaande bebouwing in het plangebied. Hierdoor wordt voldaan aan de zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit zoals beschreven in artikel 3.6 van de Interim Omgevingsverordening.

Toepassing van de lagenbenadering (art. 3.7)

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

- de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
- de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer;

- de bovenste laag, zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

Door actief de factor tijd te benutten wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

De toetsing van de gevolgen van het initiatief op de bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in deze toelichting.

Meerwaardecreatie (art. 3.8)

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

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

Het plangebied ligt binnen bestaand stedelijk gebied, waardoor de regeling “Kwaliteitsverbetering landschap” niet noodzakelijk is. Het planvoornemen voorziet in bebouwing van totaal 10 nieuwe wooneenheden. Voor een gedeelte van het plangebied is de functie ‘Wonen’ al vergund op basis van het huidige bestemmingsplan.

Het plangebied bestaat uit verouderde boerenschuren op een terrein met een gedeeltelijke agrarische functie waarbinnen agrarische bedrijfsactiviteiten zijn vergund. Als gevolg van de herontwikkeling verdwijnt de bestaande agrarische functie te midden van een woonomgeving. Nieuwe bebouwing en een functieverandering naar wonen dragen in positieve zin bij aan een verbetering van de fysieke kwaliteit van de leefomgeving.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen het provinciaal beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Stedelijk Gebied Gilze en Rijen

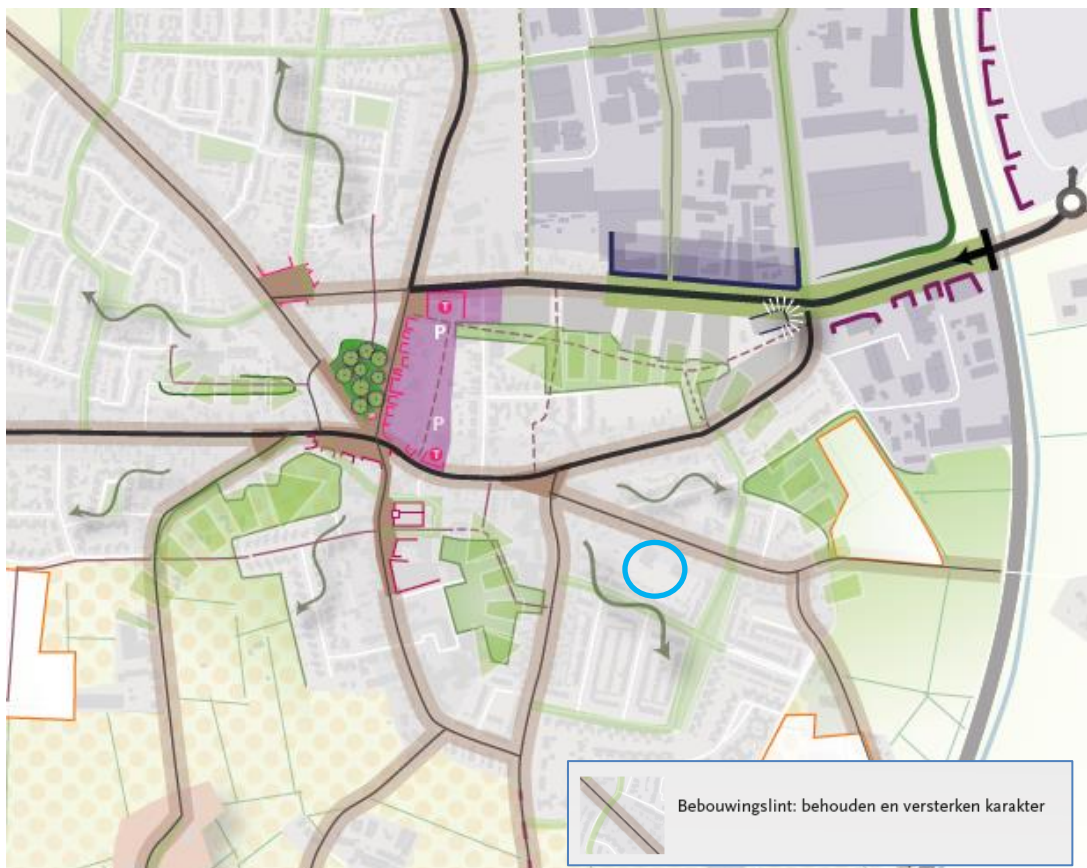
De gemeente Gilze en Rijen heeft de Structuurvisie Stedelijk Gebied vastgesteld op 21 december 2015. De basis voor de structuurvisie wordt gevormd door zowel de toekomstvisie ‘Wij zijn Gilze en Rijen’ als het ambitiedocument ‘Ambities Gilze en Rijen – Nieuwe kansen!’. De hoofdambities zijn bepaald en hierin vastgelegd. Met het opstellen van de structuurvisie zet de gemeente een belangrijke stap in de concretisering van de ruimtelijke ambities. De structuurvisie is daarmee een uitvoeringsdocument dat als onderlegger dient om aan de slag te gaan met de ambities en de hoofdkeuzes, bij toekomstige projecten en bestemmingsplan.

De rol van de structuurvisie is veelzijdig:

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

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

1. Nieuwe Noodzakelijkheid *“Een nieuwe manier van denken over wonen”*
Dit betekent dat de gemeente kiest voor:
 - Het verbinden van architectuur, duurzaamheid en landschap
 - Het verbinden van duurzame woonkwaliteit en sociale betrokkenheid
2. Sterke Schakels *“Bereikbaar voor iedereen”*
Dit betekent dat de gemeente kiest voor:
 - Goede bereikbaarheid voor alle doelgroepen (snel- en langzaamverkeer) van de kernen en hun specifieke functies
 - Onderdeel zijn van een stedelijk netwerk
3. Levendige Centra *“Sterke en vitale dorpsharten”*
Dit betekent dat de gemeente kiest voor:
 - Herkenbare en levendige dorpsharten
 - Goed functionerende winkelconcentratiegebieden
4. Karakteristieke Bedrijvigheid *“Bedrijventerreinen met een duidelijk profiel”*
Dit betekent dat de gemeente kiest voor:
 - Een meer herkenbaar profiel voor (nieuwe) bedrijvigheid
 - Duurzame investeringen voor (bestaande) karakteristieke bedrijvigheid



Figuur 17 Uitsnede visiekaart Stedelijk gebied (plangebied blauw omlijnd)

Beleidsuitgangspunten Gilze

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

In de gemeentelijke Structuurvisie Stedelijk gebied is de Molenstraat aangeduid als bebouwingslint. Hiervoor heeft de gemeente de visie ‘behouden en versterken van het karakter’.

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 voor een deel de ruimtelijke kwaliteit.

Hoewel grote delen van onze dorpen een hoge woonkwaliteit kennen, zijn er op verschillende plekken ook verbeteringen mogelijk. Daarom heeft de gemeente in de Structuurvisie Stedelijk Gebied 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 onze 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

De voorgenomen woningbouwontwikkeling op de locatie Molenstraat 31 t/m 35 in Gilze, is gelegen aan een bebouwingslint. De inzet van het bouwplan is om het 'karakter' ter plaatse te behouden en te versterken. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling bijdraagt bij aan de versterking van de hoofdstructuur en de uitstraling ter hoogte van de Molenstraat 31 t/m 35. De leegstaande en ongebruikte schuren op het braakliggende terrein zorgt in de bestaande situatie voor een mindere uitstraling.

Ter plaatse van de Molenstraat 33 bestaat, vanwege de bestemming 'Agrarisch', een mogelijkheid tot het uitoefenen van agrarische bedrijfsactiviteiten. Vanwege de ligging midden in een woonwijk is dit niet wenselijk. Als gevolg van het planvoornemen wordt deze agrarische bestemming beëindigd en worden agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatse uitgesloten. De beoogde woonbestemming past beter binnen de omgeving. Tevens wordt voorkomen dat het terrein met de leegstaande schuren verder verpaupert en het karakter van de locatie met twee cultuurhistorisch waardevolle woningen aangetast wordt.

Het huidige beeld aan de Molenstraat 31-35 bestaat uit de twee cultuurhistorisch waardevolle panden (woonhuizen nr. 31 en 35) en de achterliggende verouderde (boeren)schuren. Dit karakteristieke beeld van twee voormalige (boeren)erven is uniek in het centrum van Gilze. In de toekomstige situatie wordt met het terugbrengen van twee erven en twee nieuwe schuren in exact dezelfde stijl, de relatie met het verleden behouden.

De twee nieuwe schuren worden verder van de bestaande woningen gesitueerd waardoor er meer ruimte ontstaat voor twee erven. De nieuwbouw in de vorm van twee schuurvolumes wordt geschikt voor in totaal 10 levensloopbestendige woningen. Hierdoor ontstaat er duurzame bebouwing en nieuwe woningvoorraad voor diverse doelgroepen. Dit nieuwe invulling van de locatie heeft een hogere kwaliteit van de woonomgeving tot gevolg.

Met het planvoornemen komt een ongebruikt (deels agrarisch) terrein beschikbaar voor woningbouw op een inbreidingslocatie, nabij het centrumgebied van Gilze en diverse maatschappelijke voorzieningen. Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende bestemmingsplan passend is binnen het beleid.

Toekomstvisie Gilze en Rijen 2025

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

Gemeente Gilze en Rijen heeft haar inwoners veel te bieden. Het is goed wonen, werken en leven in de gemeente. Er is volop bedrijvigheid, er is ruimte om te wonen en te leven en er zijn veel voorzieningen voor sport en cultuur. De voordelen van het wonen in dorpen in het groen zijn goed te combineren met de bereikbaarheid van stedelijke voorzieningen in Tilburg en Breda. Het is belangrijk om die 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 verbindingen legt met inwoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties en met ons omringende gemeenten.

De toekomstvisie heeft als functie dat zij:

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

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

In de toekomstvisie staan een aantal ambities genoemd:

- Het versterken van de gemeentelijke positie als woongemeente in het groen tussen twee steden;
- Het benutten van de strategische ligging aan belangrijke vervoersassen in Midden-Brabant, plus het versterken van de gemeentelijke positie als werkgelegenheidsgemeente met economisch duurzame en beeldbepalende bedrijven;
- Het versterken van de vitaliteit van de kernen door goede voorzieningen op 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 toename 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

In de gemeente is tot 2025 voldoende ruimte voor woningbouw voorhanden. Die ruimte is zowel voor inbreiding in de bestaande kernen Gilze en Rijen, als voor uitbreiding. Het uitgangspunt is dat inbreiding voor uitbreiding gaat, als bouwkosten dat toelaten. De gemeente wil de ruimte in en om

de kernen Gilze en Rijen op een kwalitatief hoogwaardige manier invullen: met passende woningbouw of met publieke (groene) ruimte. Dat komt de kwaliteit van de bebouwde structuur van de kernen ten goede.

Het planvoornemen betreft het realiseren van twee schuurbolumes geschikt voor totaal 10 (levensloopbestendige) woningen. Dit draagt bij aan het uitbreiden van het woningaanbod. Het planvoornemen maakt inbreiding voor woningbouw mogelijk waarbij de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse wordt verbeterd. Hiermee sluit het voornemen aan bij de toekomstvisie van de gemeente Gilze en Rijen.

Woonvisie

Op 16 december 2019 is door de gemeenteraad van de gemeente Gilze en Rijen de woonvisie 'Wonen in Gilze en Rijen – Doorstromend, duurzaam en divers' vastgesteld. Het woonbeleid van de gemeente is beschreven in deze woonvisie. De woonvisie heeft een viertal pijlers, namelijk:

1. Vitale en leefbare kernen; we streven naar het behoud van het dorps- en ruimtelijk karakter, versterken de diversiteit zowel qua woningvoorraad als bevolkingssamenstelling en focussen ons op de bestaande voorraad.
2. Betaalbaar wonen; we staan voor voldoende betaalbare woningen. We zetten nieuwbouw in als motor voor doorstroming en hebben aandacht voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen.
3. Een duurzame woningvoorraad; sociaal én particulier. Daarbij gaan we voor circulair, klimaat adaptief en een schoon woon- en leefklimaat. Hierbij speelt de energie-transitie een belangrijke rol.
4. Comfortabel wonen met zorg en welzijn; we faciliteren het langer zelfstandig wonen thuis in de wijk en waar nodig in geclusterde vorm.

De gemeente Gilze en Rijen wil de komende jaren een inhaalslag doen 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.

Toetsing

Met het plan worden 10 grondgebonden woningen, geschikt voor diverse doelgroepen, toegevoegd aan het woongebied van Gilze. Gezien de grote woningbehoefte in de regio, draagt het plan bij aan de kwantitatieve regionale woningbehoefte.

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.

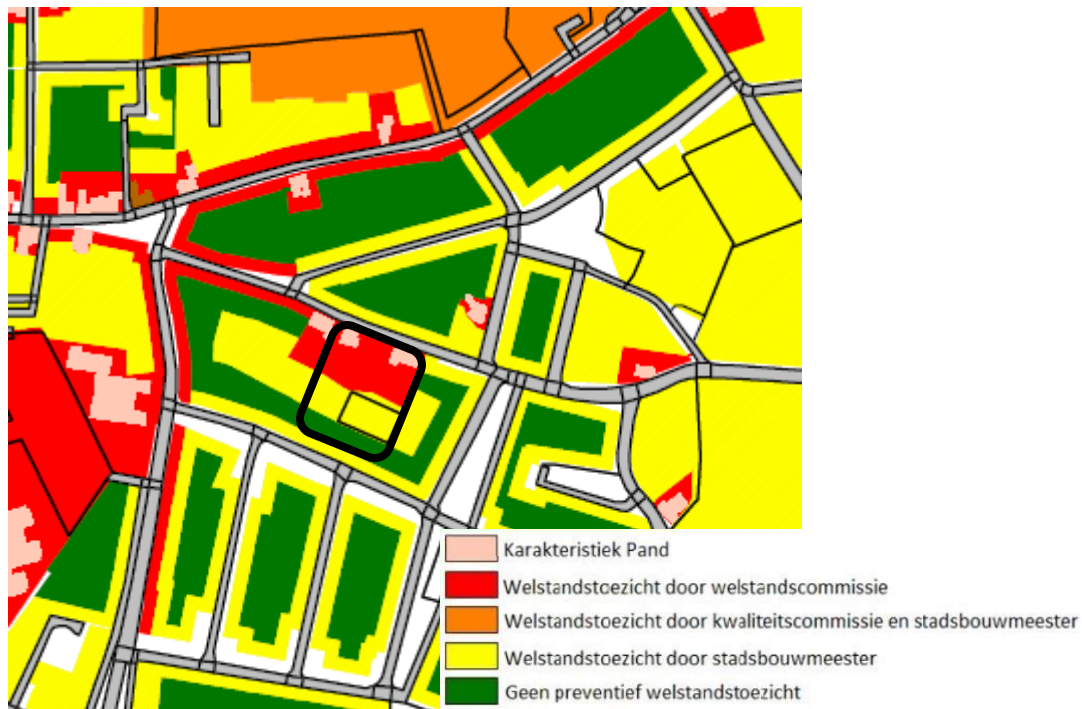
Het welstandsbeleid voor de gemeente Gilze en Rijen is opgesteld vanuit de overtuiging dat de gemeente, ondernemers en inwoners het belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving behartigen. De gevels van gebouwen en andere bouwwerken vormen samen de dagelijkse leefomgeving. Dat betekent dat de verschijningsvorm 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 bedoeld 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.



Figuur 18 Uitsnede kaart Welstandsnota (plangebied zwart omlijnd)

Toetsing

Het plangebied valt zowel binnen het rode, het gele, als het groene gebied. Het rode gebied heeft betrekking op de twee aanwezige cultuurhistorisch waardevolle panden aan de Molenstraat 31 en 35 met bijbehorend erf. 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.

Duurzaam bouwen

Gemeente Gilze en Rijen heeft een specifieke ambitie 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

Voor het plan aan de Molenstraat 31-35 wordt rekening gehouden met de karakteristieke beleving van de plek. In de nieuwe situatie blijft het beeld en de beleving van 2 (boeren)erven bestaan en wordt met de toevoeging van een openbaar groen erf een sociale plek gecreëerd waar bewoners en omwonenden elkaar kunnen ontmoeten. De functie van de twee nieuwe schuren wordt wonen en voorkomt dat de bestaande leegstaande schuren vervallen, waardoor de schoonheid van de plek verloren gaat. De bebouwing wordt qua stijl en uitstraling identiek als de bestaande bebouwing en volgens de laatste duurzaamheidseisen gebouwd. Met het planvoornemen is rekening gehouden met het functioneel ordenen van ruimten in en rondom bouwwerken in relatie tot de openbare ruimte.

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.



Figuur 19 Uitsnede Groenstructuurplan

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 planvoornemen leidt niet tot een verandering in de groenstructuur aan de Molenstraat. Het groen in de privétuinen Molenstraat 31 t/m 35 is niet als bestaande of toekomstige groenstructuur opgenomen in het Groenstructuurplan. Het realiseren van een nieuw groen erf in aansluiting op de groenstructuur langs de Molenstraat past in de visie van het Groenstructuurplan.

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 Klimateffectatlas gecombineerd en grafisch weergegeven. Op deze kaart staan de gevolgen die we kunnen

verwachten en de kansen om hiermee om te gaan. Het zijn globale gegevens dus we kunnen niet op perceel niveau bepalen welke effecten daar optreden.

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



Figuur 20 Uitsnede klimaatkaart Gilze en Rijen

Toetsing

Het planvoornemen maakt een duurzame en klimaatadaptieve ontwikkeling mogelijk. Met de ontwikkeling van 2 schuurvolumes ten behoeve van woningen, wordt gebruikt gemaakt van een duurzame manier van bouwen. Dit betreft onder andere energieopwekking door middel van zonnepanelen, energiebesparing door de bebouwing volledig te isoleren en door het gebruik van extra duurzame technieken en materialen, en door het aanbrengen van luchtcirculatiesystemen voor duurzaam warmtegebruik. Daarnaast wordt er een openbare groene ruimte tussen de twee nieuwe schuren gecreëerd en wordt hittestress ter plaatse tegengegaan.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen het gemeentelijk beleid.

5. RANDVOORWAARDEN

5.1 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 verricht worden.

Verkennend bodemonderzoek

In opdracht van Ordito heeft Aeres Milieu B.V. een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd op de locatie Molenstraat 31 t/m 35 te Gilze (externe bijlage: projectnr: AM23194, d.d. 27 juni 2023). Dit bodemonderzoek is 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.

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

In het opgeboorde bodemmateriaal zijn plaatselijk bijmengingen met baksteen en betonresten waargenomen. Op het maaiveld en in het uitgegraven materiaal uit de asbestinspectiegaten zijn visueel geen asbestverdachte materialen waargenomen.

Uit de analyseresultaten blijkt dat in de bovengrond en in de ondergrond geen gehalten zijn gemeten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarden. In de geanalyseerde mengmonsters van de bovengrond en druiptzone van het onderzoek naar asbest zijn geen verhoogde asbestconcentraties aangetoond. In het freatisch grondwater zijn geen verhoogde gehalten aangetoond.

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

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond mogelijk niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit en het Handelingskader PFAS van toepassing.

Conclusie

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

5.2 Water

Beleid

Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn water is een Europese richtlijn die moet leiden tot een verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De Kaderrichtlijn moet in landelijke wet- en regelgeving worden omgezet. Met de komst van de Implementatiewet EG-kaderrichtlijn water is de KRW vertaald in de Nederlandse wetgeving. De Europese Kaderrichtlijn heeft gevolgen voor de gemeente op het gebied van riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid.

Er worden ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

Nationaal waterprogramma 2022-2027

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.

Bestuursakkoord Water

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

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

Regionaal Water en Bodem Programma (RWP) 2022-2027

Op 22 december 2021 is het regionaal Water en Bodem Programma (RWP) in werking getreden. Het RWP is de opvolger van het Provinciaal Milieu en Waterplan (PMWP) en 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 staat voor een klimaatadaptief Brabant met veilig, schoon en voldoende water en vitale bodem.

Het programma staat voor het herstellen van de systeemwerking. Lange tijd had het waterbeleid als doel om wateroverlast te voorkomen en water zo snel mogelijk af te voeren. Nu wordt er ingezet op het zuinig omgaan met water en de bodem. Daarnaast moet het water en bodemsysteem toegerust zijn op natte en droge tijden.

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 oppervlak. 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 oppervlak 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.
- Door middel van de verplichte watertoets ziet het waterschap toe op de uitvoering van hun beleid. Hiermee wordt gewaarborgd dat bij nieuwe ontwikkelingen het waterbeheer wordt meegenomen.

Uitgangspunten gemeente Gilze en Rijen

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.

Watertoets

Het plangebied ligt ten oosten in de bebouwde kom van Gilze, in één van de vele bebouwingslinten. Het plangebied heeft een totale oppervlakte van circa 6.088 m² waarvan circa 1.900 m² is verhard. De verharding betreft de 2 bestaande woningen (Molenstraat 31 t/m 35), 2 bestaande schuren, kleinere bouwwerken en bestrating. Het onverharde gedeelte (ca. 4.188 m²) bestaat uit gras, enkele bomen en struiken.

Hemelwater

In de bestaande situatie wordt de neerslag van de bebouwing via de bestaande riolering afgevoerd. De neerslag van de overige verharde oppervlakten wordt via inzijging, afoming naar lagere terreindelen en verdamping afgevoerd.

Oppervlaktewater

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

Afvalwater

Het afvalwater van de bestaande bebouwing wordt via de bestaande riolering afgevoerd.

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.

Volgens de bodematlas van de Provincie Noord-Brabant is de bodemkundige hoofdeenheid in de nabije omgeving van het plangebied eerdgrond. Dit is voedselrijke en vochtige tot droge grond. De geomorfologische kaart toont aan dat in de nabije omgeving van het plangebied een dekzandplateau aanwezig is.

Tijdens het verkennend bodemonderzoek (2 juni 2023) is een grondwaterstand van 1,30 m-mv aangetroffen.

Toekomstige situatie

Afkoppelen hemelwater

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

Bruto (verharde) oppervlakten	Huidige situatie (m²)	Toekomstige situatie ca(m²)
Totaal oppervlakte plangebied	6.088	6.088
Bebouwing	1.600	1.210
Verharding perceel	691	1.500
Totaal verhard oppervlak	2.291	2.710

Totaal onverhard oppervlak	3.797	3.378
Toename verhard oppervlak		419

Het verhard oppervlak neemt toe met circa 419 m². Op basis van het beleid van het waterschap dient voor 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. Een compenserende maatregel op basis van het beleid van het waterschap is niet noodzakelijk.

Bij een toename van het verhard oppervlak (daken en bestrating) van minder dan 500 m² geldt alleen het gemeentelijk beleid en wordt alleen voor het oppervlak van de bouwwerken een opgave meegegeven. Bij grotere plannen wordt voor het oppervlak van daken en bestrating een opgave meegegeven.

Voor het realiseren van nieuwbouw is een bergingseis voor hemelwater van minimaal 60 mm (60 liter/m²) voor het toekomstige nieuwe bebouwd oppervlak vastgesteld.

Voor het aanpassen van bebouwd oppervlak geldt een bergingseis van minimaal 7 mm voor het vervangende oppervlak en minimaal 60 mm voor een eventuele toename van bebouwd oppervlak. Verhard oppervlak wat niet aangepakt wordt, hoeft niet gecompenseerd te worden.

Bij dit project is de opgave dus $2.291 \text{ m}^2 * 7 \text{ mm} + 419 \text{ m}^2 * 60 \text{ mm} = 41 \text{ m}^3$ aan watercompensatie.

De waterberging is met een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels geborgd.

De waterberging kan deels in de centrale groenzone tussen de schuurbouws worden opgelast (oppervlakte ca. 225 m²). Daarnaast kan onder (een deel van) de verharding een bergingsvoorziening worden aangebracht. Bijvoorbeeld in de vorm van infiltratiekragen. Gezien de aanwezige grondwaterstand is een oplossing met infiltratiekragen mogelijk. Bij een hoogte van de infiltratiekragen van 50 cm is een oppervlakte van minimaal ca. 81 m² noodzakelijk.

Waterkwaliteit

Bij de bouw van de twee schuurbouws, de bergingen en de overkapping op de parkeerplaats wordt gebruik gemaakt van milieuvriendelijke bouwmaterialen en worden uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC achterwege gelaten. De stoffen kunnen zich namelijk ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

Afvalwater

Het afvalwater van de bebouwing wordt aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel.

Wateradvies

De uitwerking van het voorliggende plan in deze waterparagraaf is in het kader van het wettelijk vooroverleg aan het waterschap Brabantse Delta toegezonden. Naar aanleiding van het vooroverleg is een passage overgenomen over bouwmaterialen.

Conclusie

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

5.3 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 Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – RIVM) is de concentratie PM_{2,5} in 2025 (gegevens 2023) ter plaatse minder dan 10 µg/m³. De concentratie PM₁₀ in 2025 (gegevens 2023) is ter plaatse minder dan 18 µg/m³. De concentratie NO₂ in 2025 (gegevens 2023) is ter plaatse gelegen tussen de 10 en 15 µg/m³. Op basis van de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse hiermee ruimschoots voldoende. Daarnaast zal naar verwachting de luchtkwaliteit in de toekomst nog verder verbeteren.

NIBM

Het onderhavige planvoornemen betreft de realisatie van maximaal 10 wooneenheden en dit aantal ligt ver onder de grens van 1.500 woningen die in de lijst van categorieën van gevallen is opgenomen. De realisatie van 10 wooneenheden draagt dan ook 'niet in betekenende mate' bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Een aanvullend onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

NSL-monitoringstool

In de NSL-monitoringstool is de huidige en toekomstige luchtkwaliteit weer gegeven. Op de kaarten van de NSL-monitoringstool liggen de dichtstbijzijnde rekenpunten langs de Raadhuisstraat, op circa 200 meter van het plangebied. Uit de resultaten blijkt dat zowel in 2018, 2020 en 2030 voor de stoffen stikstofdioxide en fijnstof geen sprake is van overschrijdingen van concentraties en aantal overschrijdingsdagen. Er kan geconcludeerd worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van luchtkwaliteit.

Conclusie

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

5.4 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 verkeerslawaaï 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 geluidgevoelige bestemmingen.

In artikel 1 van de Wet geluidhinder wordt een beperkt aantal type objecten aangemerkt als geluidsgevoelig object. Dit zijn: woningen, geluidsgevoelige terreinen en andere geluidgevoelige 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.

Onderzoek

Ten behoeve van onderliggend planvoornemen heeft K+Adviesgroep een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai (externe bijlage: rapportnr Rm230189aaA0, d.d. 15 juni 2023) uitgevoerd naar de te verwachten optredende geluidbelastingen ter plaatse van de bebouwing in de nieuwe situatie. Het akoestisch onderzoek is noodzakelijk omdat het plan is gelegen binnen de geluidzone van de Aalstraat/Raadhuisstraat en Heuvel. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de Alphenseweg, Molenstraat, Hofstad, Lochtstraat en Geren opgenomen in het akoestisch onderzoek.

Raadhuisstraat/Aalstraat (50 km/zone)

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.

Heuvel (50 km/zone)

De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 26 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.

Alphenseweg (30 km/zone)

De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden, zou getoetst worden aan de Wet geluidhinder. De geluidbelasting is ten hoogste 33 dB (excl. art. 110g Wgh). Zou de aftrek gehanteerd mogen worden is de belasting 28 dB (incl. art. 110g) waarmee deze waarde onder de voorkeursgrenswaarde ligt.

Molenstraat (30 km/zone)

De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden, zou getoetst worden aan de Wet geluidhinder. De geluidbelasting is ten hoogste 44 dB (excl. art. 110g Wgh). Zou de aftrek gehanteerd mogen worden is de belasting 39 dB (incl. art. 110g) waarmee deze waarde onder de voorkeursgrenswaarde ligt.

Hofstad (30 km/zone)

De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden, zou getoetst worden aan de Wet geluidhinder. De geluidbelasting is ten hoogste 34 dB (excl. art. 110g Wgh). Zou de aftrek gehanteerd mogen worden is de belasting 29 dB (incl. art. 110g) waarmee deze waarde onder de voorkeursgrenswaarde ligt.

Lochtstraat (30 km/zone)

De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden, zou getoetst worden aan de Wet geluidhinder. De geluidbelasting is ten hoogste 34 dB (excl. art. 110g Wgh). Zou de aftrek gehanteerd mogen worden is de belasting 29 dB (incl. art. 110g) waarmee deze waarde onder de voorkeursgrenswaarde ligt.

Geren (30 km/zone)

De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden, zou getoetst worden aan de Wet geluidhinder. De geluidbelasting is ten hoogste 37 dB (excl. art. 110g Wgh). Zou de aftrek gehanteerd mogen

worden is de belasting 32 dB (incl. art. 110g) waarmee deze waarde onder de voorkeursgrenswaarde ligt.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.5 Bedrijven en milieuzonering

De Wet milieubeheer (Wm) zorgt ervoor dat milieuoverlast in woongebieden zoveel mogelijk wordt beperkt. Alle voorzieningen en bedrijven die overlast veroorzaken moeten daarom een vergunning hebben in het kader van de Wet milieubeheer.

In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) is een lijst met indicatieve richtafstanden opgenomen voor milieubelastende bedrijfsactiviteiten ten opzichte van gevoelige bestemmingen. De lijst geeft richtlijnen voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De benodigde afstand tussen bedrijven en gevoelige functies is afhankelijk van de aard en omvang van het bedrijf en de omgeving. Voor een rustige woonomgeving gelden andere eisen dan voor drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijke gebieden. In de VNG-publicatie is een omschrijving van de gebiedstypes gemengd gebied en rustige woonwijk/rustig buitengebied gegeven.

Omgevingstype gemengd gebied

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

Omgevingstype rustige woonwijk/rustig buitengebied

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

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

De minimale afstand per categorie is als volgt:

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Onderzoek

Met het planvoornemen wordt voor de bestemming 'Wonen' ter plaatse van het plangebied aangeduid met de aanduiding 'aaneengebouwd' en wordt de realisatie van 10 wooneenheden in de vorm van twee schuurbouws mogelijk gemaakt. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt de bedrijvigheid in de nabije omgeving in beeld gebracht. De bebouwing binnen de woonbestemming moet voldoen aan de vereiste richtafstanden met betrekking tot de omliggende bedrijven en inrichtingen.

Het plangebied is gelegen aan de Molenstraat. In de omgeving van het plangebied zijn overwegend woningen aanwezig. Voor het plangebied geldt het omgevingstype 'rustige woonwijk'. In onderstaande tabel zijn de bestaande bedrijven rond het plangebied weergegeven met bijbehorende richtafstand.

Locatie	Aard bedrijvigheid	Milieu categorie	Richtafstand rustige woonwijk	Afstand
Molenstraat 57	Kapsalon	1	10 m	155 m
Heuvel 1	Restaurant	1	10 m	160 m
Raadhuisstraat 3	Basis- en algemeen onderwijs	2	30 m	170 m

Bij de ontwikkeling van de woningen in het plangebied wordt ruimschoots voldaan aan de vereiste richtafstanden tot de omliggende bedrijven en inrichtingen. En andersom worden de omliggende bedrijven niet in hun mogelijkheden beperkt. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Door de planontwikkeling verdwijnt de bestaande bestemming 'Agrarisch' met bijbehorende geurcontour (voor de schuur Molenstraat 33). Hierdoor verbetert het woon- en leefklimaat in de directe omgeving.

Conclusie

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

5.6 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 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. Via de kaart wordt informatie gegeven over de risicobronnen en de kwetsbare objecten. In de onderstaande uitsnede van de risicokaart wordt de omgeving van het plangebied weergegeven.



Figuur 21 Uitsnede risicokaart Nederland

Inrichtingen

Binnen of direct aangrenzend aan het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen. De dichtstbijzijnde risicovolle inrichting betreft een tankstation met LPG (Tankstation Broekakkers) en bevindt zich op een afstand van ruim dan 450 meter, dit is buiten het risicocontour.

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 hemelsbreed op meer dan 200 meter van het plangebied. De rijksweg A58 ligt hemelsbreed op circa 1.150 meter van het plangebied. De spoorlijn ligt hemelsbreed op circa 4.450 meter van het plangebied. De dichtstbijzijnde buisleiding ligt hemelsbreed op circa 725 meter afstand.

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.

5.7 Natuurwetgeving

Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wn) 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.

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

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. Het NNN is gebaseerd op provinciale regelgeving die met ingang van de Wn niet is veranderd. In het

Natuurnetwerk Nederland liggen:

- Bestaande natuurgebieden, waaronder 20 nationale parken;
- Gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- Landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- 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 lijsten met beschermde soorten zijn veranderd. Er zijn soorten die voorheen beschermd waren en onder de Wet natuurwetbescherming (Wn) niet meer en andersom. Zo zijn een aantal soorten orchideeën, de kleine modderkruiper en rode bosmieren sinds 1 januari 2017 niet meer beschermd. De Wn kent drie algemene beschermingsregimes waarin de voorschriften van de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn en twee verdragen (Bern en Bonn) zijn geïmplementeerd en waarin aanvullende voorschriften zijn gesteld voor de dier- en plantensoorten die niet onder die specifieke voorschriften vallen, maar wel bescherming:

- **Vogels**
 - Alle vogels in de zin van de Vogelrichtlijn (paragraaf 3.1 van de Wn). 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 Wn).
- **Overige beschermde soorten**
 - Soorten genoemd in de bijlage bij de Wn, die niet onder de reikwijdte van paragraaf 3.2 vallen (paragraaf 3.3 van de Wn). 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 Wn 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 Wn worden genoemd, fungeert de zorgplichtbepaling (artikel 1.11 Wn) als vangnet. Op grond van deze bepaling moeten schadelijke handelingen voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving in beginsel achterwege worden gelaten, dan wel moeten maatregelen worden genomen om schadelijke gevolgen (zoveel mogelijk) te voorkomen.

Onderzoek

Voor het planvoornemen is een ecologische quickscan (externe bijlage, Brabant Eco, rapportnummer: 2022-BE-0575, 5 mei 2023) uitgevoerd op de locatie Molenstraat 31 t/m 35 te Gilze. Uit het onderzoek kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

Op basis van de uitgevoerde quickscan wordt geconcludeerd dat er geen beschermde flora en fauna in het plangebied voorkomen. Met de sloop van de loodsen, kas en schuur zijn geen overtredingen te verwachten ten aanzien van de Wet natuurbescherming. De te slopen loodsen, kas en schuur zijn volledig ongeschikt voor verblijf- schuil- en nestplaatsen van beschermde diersoorten. Door het aanleggen van tuinen rondom de nieuwe (senioren)woningen en natuurinclusief te bouwen zal het leefgebied van genoemde soorten niet verslechteren.

Advies en aanbevelingen

Op basis van het veldonderzoek en de analyse van de bestaande situatie kan het voorkomen van beschermde flora en fauna worden uitgesloten. Hierdoor wordt dan ook niet aanbevolen om een nadere inventarisatie door middel van extra veldonderzoek uit te voeren.

Wet Natuurbescherming

- De ingreep zal naar verwachting niet leiden tot verlies van leefgebied van beschermde soorten. De ingreep heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding. Een ontheffing Wet natuurbescherming is daarom niet noodzakelijk.
- Voor alle beschermde, inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Wet natuurbescherming een verbod op handelingen die nesten, vaste rust-of verblijfsplaatsen of eieren beschadigen of verstoren. In de praktijk betekent dit dat verstorende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen uitgevoerd mogen worden (15 maart - 15 juli). Van belang is of een broedgeval verstoord wordt, ongeacht de datum. Werkzaamheden binnen het broedseizoen zijn mogelijk indien is vastgesteld dat er met de werkzaamheden geen nesten van broedvogels worden verstoord.
- In de nabije omgeving van het plangebied komen geen Natura 2000 gebieden voor. Het is met de voorgenomen werkzaamheden echter niet uit te sluiten dat deze leiden tot een verhoging van stikstofdepositie op een Natura 2000 gebied. Voor de ingreep dient daarom een Aerius berekening te worden uitgevoerd.

- In het kader van de zorgplicht dient men tijdens de uitvoering van werkzaamheden alert te zijn op aanwezige fauna en daarbij, indien noodzakelijk, mitigerende maatregelen te treffen.
- Bij onvoorziene omstandigheden dient er direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.

Aanbevelingen

Bij onvoorziene omstandigheden zoals bijvoorbeeld 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.

Door de voorgenomen werkzaamheden bestaat de kans dat holen van algemene soorten als konijn, egel en diverse muizensoorten worden vergraven. De volgende maatregelen zijn nodig om rekening te houden met deze soorten:

- Indien er verstoring plaatsvindt, dient er een passende vluchtroute beschikbaar te zijn. Dit geldt in het bijzonder voor vogels en grondgebonden zoogdieren (zoals muizen en egels).
- Werk vanaf één zijde en bij voorkeur van een drukke naar een rustige locatie toe, zoals een open veld of ruigte. Werk ook op een aangepast tempo, zodat dieren kunnen vluchten.
- Kunstmatige verlichting werkt verstrend op zoogdieren en andere fauna. Werk daarom niet tussen zonsondergang en zonsopkomst.
- Voorkom of beperk daarnaast de toepassing van kunstlicht en de verstrooiing van licht buiten de projectlocatie. Voorkom ook het direct schijnen op wateroppervlakken of groenelementen, zoals bosschages en ruigtes (met name voor vleermuizen).

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.

Natuurinclusief bouwen

Diverse fauna soorten staan onder druk door steeds verder afnemende broed- en nestgelegenheid. Natuurinclusief bouwen is een verzamelterm voor tal van maatregelen en manieren om natuur te integreren bij de bouw van woningen, kantoren en andere gebouwen. Natuurinclusief bouwen bevordert de biodiversiteit en ons leefklimaat.

Voor de ontwikkeling van het plangebied Molenstraat 31 t/m 35 worden de volgende natuurinclusieve maatregelen aangeraden:

- Veel vleermuissoorten zijn afhankelijk van bebouwing als nestgelegenheid, maar onze huizen en verdere bebouwing worden steeds dichter. Vleermuizen kunnen zelf geen nest bouwen, maar maken gebruik van al bestaande holtes, zoals spleten en spouwen. Ze verblijven op verschillende plekken, afhankelijk van de periode van het jaar en de functie (zoals winter- of kraamverblijfplaats). Door het plaatsen van inmetstelstenen worden vleermuizen enorm geholpen bij het bieden van een verblijfplaats. Naast het plaatsen van vleermuisvoorzieningen kunt u ook ruimtes in het gebouw vrijlaten voor vleermuizen. Denk hierbij aan open stootvoegen om de spouw toegankelijk te maken, ruimte achter de gevelbetimmering te laten of ruimte maken in (dubbele) daklijsten.
- Bij de aanleg van groenstructuren in het plangebied worden bij voorkeur inheems (streekeigen) groen aangeplant. Groei en bloei van deze planten en de momenten waarop rupsen, bijen of vogels sterk van hun blad, nectar en stuifmeel afhankelijk zijn, zijn op elkaar afgestemd. Dit is een belangrijk verschil met uitheemse soorten, die vaak eerder en te vroeg uitlopen/bloeien. De voorkeur gaat uit naar en bes- en nootdragende struiken zoals sporkehout (vuilboom), Gelderse roos, wilde kardinaalsmuts, lijsterbes, hondsroos, sleedoorn of hazelaar. Deze zijn ten gunste van foerageerfuncties voor vogels, maar ook kleine knaagdieren, insecten en insectenetters zoals vleermuizen zullen hiervan profiteren. Huismussen zullen schuilgelegenheid vinden in stekelige struiken zoals bijv. (groenblijvende) hulst of meidoorn. Lindebomen trekken tijdens hun relatief lange bloeitijd grote aantallen insecten aan, en dus ook eerdergenoemde insectenetters.

Stikstof

Voor het planvoornemen moet bekeken worden wat de invloed is van de stikstofdepositie op Natura 2000 gebieden. Het Natura 2000-gebied 'Regte Heide & Riels Laag' is het dichtstbijzijnde gelegen op circa 5,8 km. Met behulp van een stikstofdepositieonderzoek (externe bijlage, Ordito B.V., project: Molenstraat 31-33, d.d. 28 juni 2023) is inzichtelijk gemaakt of het planvoornemen van invloed is op de Natura 2000 gebieden. Het betreft hier een berekening voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase.

De berekening van de stikstofdepositie is uitgevoerd met behulp van de AERIUS Calculator 2022.1. Het planvoornemen in deze berekening betreft de wens om twee schuurvolumes ter grootte van circa 1.150 m² te ontwikkelen aan de Molenstraat 31 t/m 35 te Gilze. In de schuurvolumes worden woningen ontwikkeld. Het planvoornemen voorziet in de ontwikkeling van 10 grondgebonden woningen, 10 bergingen en 21 parkeerplaatsen. Om het erf te bereiken wordt een toegangsweg aangelegd. Voor het plan worden de bestaande schuren (totaal 1.000 m²) gesloopt.

Uit de berekeningen 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. Dit houdt in dat, met betrekking tot stikstofdepositie, negatieve effecten op stikstofgevoelige habitat- en leefgebieden zijn uit te sluiten. De natuurlijke kenmerken van de stikstofgevoelige gebieden blijven onaangetast.

Conclusie

Het aspect natuurwetgeving vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.8 Cultuurhistorie

Wettelijk toetsingskader

Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Gepleit wordt voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie in structuurvisies, bestemmingsplannen en milieueffectrapportages. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gepubliceerd. Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingsplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In aansluiting op de vaststelling van de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in mei 2011 zijn op 17 juni 2011 het Bro, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische monumentenzorg (Bamz) aangepast. Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen. Zo wordt er onder meer een beschrijving verlangd van de manier waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan. De wetgever wil hiermee bereiken dat aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren wordt gehaald.

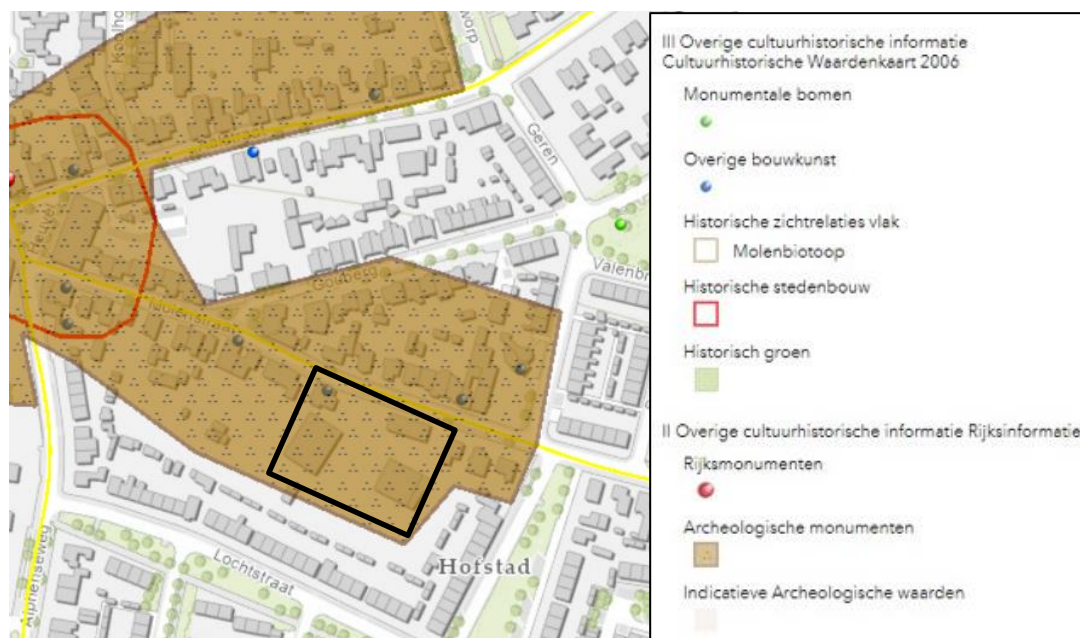
In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

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 2019 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.



Figuur 22 Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart

Toetsing 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 beekdalen, de graslanden (beemden) in het beekdal en de (voormalige) heidevelden op de hogere zandgronden. De jongere ontginningen hebben vaak een open karakter met een rationeel patroon van wegen, waterlopen en percelen. De openheid wordt onderbroken door erfbeplanting en wegbeplanting. Daarnaast komen ook meer besloten jonge zandontginningen voor, met bebouwing langs oude wegen, kleinschaligheid door de afwisseling van akkers en weiden met bosjes en losstaande bomen. Op de overgang van bos naar beekdal is een 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

Het pand Molenstraat 35 is op de CHW met een blauw bolletje aangeduid als overige bouwkunst. In de nabije omgeving van het plangebied zijn de panden aan de Molenstraat 41, 32 en 26 aangeduid als overige bouwkunst.

Molenbiotoop

Op de CHW is af te lezen dat het plangebied in een gebied “Blikveld Molenbiotoop” is gelegen. De voormalige molen aan de Molenstraat is niet meer in bedrijf en niet meer in zijn geheel aanwezig. Enkel de romp staat er nog welke in gebruik is als woonhuis. De nieuwe bebouwing van de twee schuren wordt lager dan de bestaande bebouwing. Dit betekent dat met het planvoornemen eventuele zichtlijnen op de molen niet verdwijnen.

Toetsing

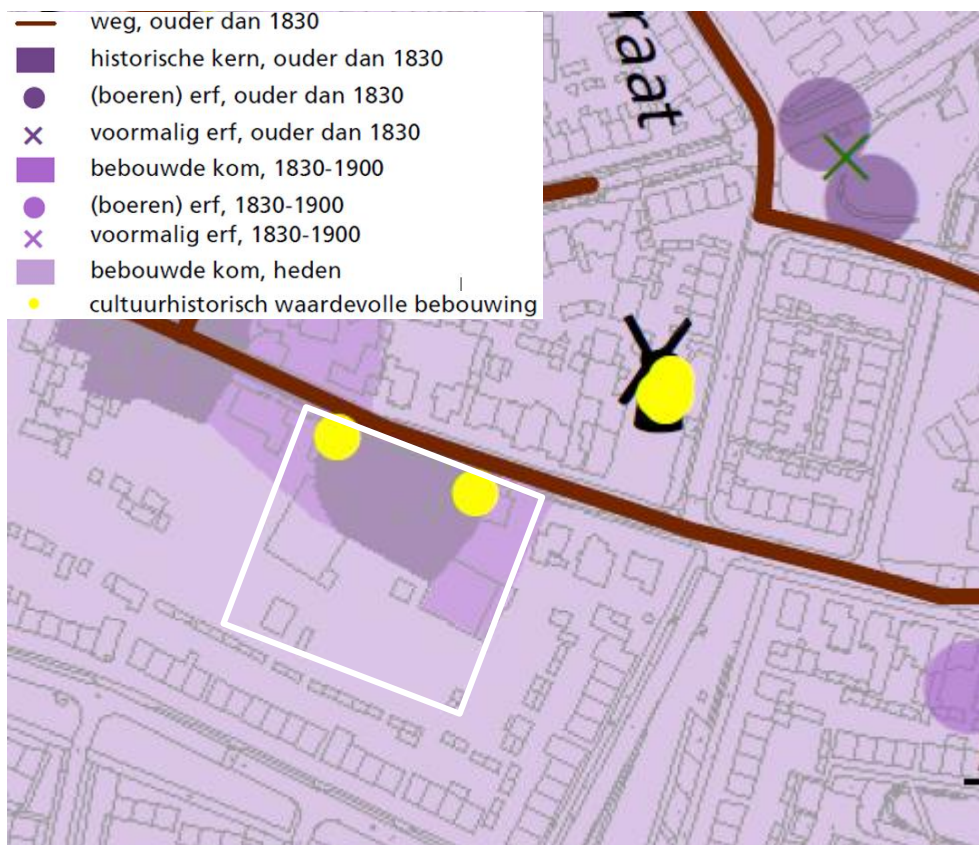
De nieuwe bebouwing in voorliggend planvoornemen betekent een verbetering ten opzichte van de huidige leegstaande gebouwen. De architectuur en de vormgeving sluit aan bij de cultuurhistorische kenmerken van de omgeving. De nabijgelegen panden die zijn aangewezen als overige bouwkunst worden met dit planvoornemen niet aangetast.

Cultuurhistorische waardenkaart gemeente Gilze en Rijen

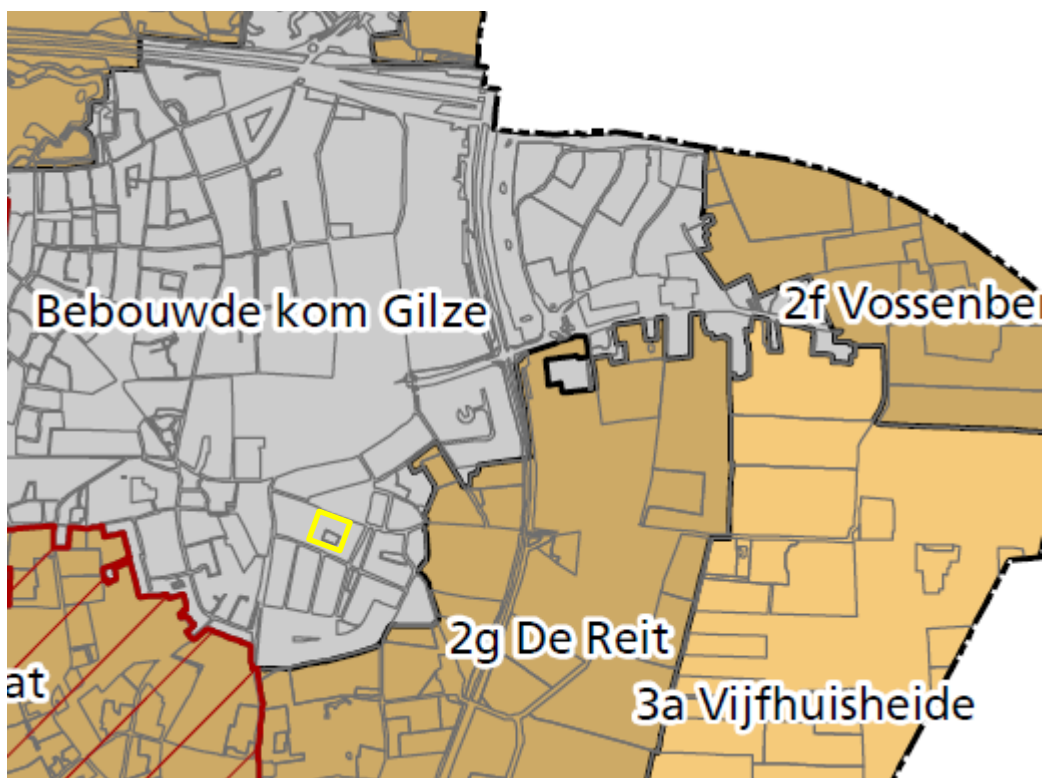
De Erfgoedwet, samen met de nog te implementeren Omgevingswet, verplicht gemeenten om rekening te houden met cultureel erfgoed. De eerste stap om het cultureel erfgoed te verankeren in het gemeentelijk beleid is om te inventariseren welk cultureel erfgoed zich op het gemeentelijk grondgebied bevindt. Deze gegevens kunnen gevisualiseerd worden in de kaart ‘Cultuurhistorische inventarisatie’. Deze kaart geeft op overzichtelijke wijze inzicht in de historisch gevormde ruimtelijke structuur van het landschap en de waardevolle elementen of gebieden, die door wet of verordening worden beschermd. In één oogopslag is daarmee zichtbaar wat de historische structuur van een gebied is en met welke waarden rekening moet worden gehouden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Op de cultuurhistorische inventarisatiekaart is het plangebied gedeeltelijk aangemerkt als historische kern ouder dan 1830. Daarnaast is de Molenstraat zelf als ‘weg ouder dan 1830’ aangegeven. De bestaande woningen Molenstraat 31 en 35 zijn aangemerkt als cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. De bijbehorende schuren zijn beiden niet op de cultuurhistorische waarden aangegeven als cultuurhistorische waardevolle bebouwing.

Als aanvulling op de cultuurhistorische inventarisatie geeft de cultuurhistorische waardenkaart met de bijbehorende toelichting een overzicht van de verschillende cultuurlandschappen en hun landschappelijke karakteristiek. Deze kaart dient met de toevoeging van de zogenaamde attentiegebieden tevens als signalering van gebieden, die bij ruimtelijke ingrepen ontzien moeten worden, of waar ruimtelijke ontwikkelingen gepaard moeten gaan met extra zorgvuldigheid. Dit betekent overigens niet dat de zones buiten de attentiegebieden geen behoudenswaardige cultuurhistorische waarden hebben.



Figuur 23 Uitsnede Cultuurhistorische Inventarisatiekaart



Figuur 24 Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart

Volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart van de gemeente Gilze en Rijen (december 2022) ligt het plangebied in 'Bebouwde kom Gilze'.

'Bebouwde kom Gilze'

Historisch beeld

De oudste vermelding van Gilze dateert uit 992, toen villa Gillesela cum appenditis, het Hof van Gilze, geschonken zou zijn aan de abdij van Thorn. Het Hof lag waarschijnlijk tussen de huidige kerk, de Raadhuisstraat en de Heuvel. In de loop van de tijd heeft Gilze zich, bij een kruispunt van wegen, ontwikkeld tot het belangrijkste dorp in de regio. In 1235 werd in Gilze het eerste stenen kerkje gebouwd, die in de 15e eeuw vervangen is door een nieuwe kerk. In het begin van de 19e eeuw beperkte de kern van Gilze zich nog grotendeels tot De Groote Kerkstraat (de huidige Raadhuisstraat), De Kleine Kerkstraat (de huidige Kerkstraat) en het begin van De Rielsche Baan (de huidige Molenstraat).

In de loop van de 19e eeuw heeft de bebouwing zich langs de bestaande wegen, met name in noordelijke richting, uitgebreid. Vanaf de jaren dertig van de vorige eeuw zijn er ook nieuwe wegen aangelegd waarlangs de bebouwing van Gilze zich uitbreidde. Pas na de Tweede Wereldoorlog, en dan met name vanaf de jaren zeventig, zijn tussen de bestaande wegen uitbreidingswijken ingepast, waarbij de aangrenzende buurtschappen, zoals Aalstraat, Nerhoven, De Logt en De Hoge Vossenbergh, in de bebouwde kom van Gilze zijn opgenomen. De aanleg van de A58 in de jaren zestig heeft mede geleid tot de ontwikkeling van twee bedrijventerreinen aan de noordoostzijde van de bebouwde kom.

'Cultuurhistorische karakteristiek'

- Toponiemen De Hofstad, De laars, De Gilzesche Strijp Akkers, Achter de Hoven, De Aalstraatsche Weiden, De Broek Akkers, De Gilzesche Steen Akkers en De Lage Nerhoven;
- Historische wegenpatroon, waaronder in het bijzonder de onverharde wegen (Nerhovensche Molenweg, De Aal Straat, De Kleine Aal Straat en Het Goof van Loonpad) en diverse, inmiddels verharde straten, zoals de Nieuwe Dijk van Breda naar Gilze, De Groote Kerkstraat, de Kleine Kerkstraat, De Alphensche Baan, De Laag Straat, de Rijensche Baan etc.;
- Historische kernen van Gilze, De Logt, De Aalstraat en Nerhoven en oude erven;
- Waardevolle bebouwing (rijksmonumenten, gemeentelijk monumenten, cultuurhistorisch waardevolle en karakteristieke panden);
- Cultuurhistorisch waardevolle elementen, zoals kerk, molen en stoommaalderij;
- Monumentale bomen;
- De grootschalige historische structuur (wegen) is nog grotendeels aanwezig. Hierbinnen is een nieuwe stedenbouwkundige structuur van de uitbreidingswijken aanwezig.

Hoewel in de bebouwde kom uiteraard ook cultuurhistorische waarden aanwezig zijn, is de historische structuur hier ondergeschikt aan de stedenbouwkundige inrichting en het bebouwingsbeeld.

Beschrijvingen cultuurhistorisch waardevolle panden BP Woongebied Gilze

In het BP Woongebied Gilze is een lijst opgenomen met beschrijvingen van deze panden en een motivering tot plaatsing op deze lijst. De uitgebreide motiveringen voor de panden Molenstraat 31 en 35 zijn opgenomen in de bijlage van dit bestemmingsplan.

Molenstraat 31

Het object is een goed voorbeeld van een grote langgevelhoeve in het dorp Gilze. De architectuur van het bouwwerk bevat alle kenmerken van zo een type boerderij (woongedeelte, stalgedeelte met rieten dakbedekking vervangen door pannen. Gelegen als een eiland tussen de moderne dorpsbebouwing vertegenwoordigt de voormalige boerderij een aspect van de agrarische en sociale geschiedenis van Gilze. De boerderij draagt in het algemeen in hoge mate bij aan het dorpskarakter van Gilze en ter plaatse in het bijzonder aan het straatgezicht. Door de verbouwingen verkeert het exterieur van de voormalige hoeve in prima staat. Op de schoorsteen van de boerderij staat een rookkap. Deze hoort hierop niet thuis en doet afbreuk aan het totaalbeeld van de hoeve. Beter ware

hier een traditionele eensteens uitkragende rookrand. De bijbehorende schuur heeft te weinig architectuurkwaliteit om voor eventuele bescherming in aanmerking te komen.

Molenstraat 35

Het object is een mooi voorbeeld van de Traditionele Delftse Schoolstijl. De architectuur werd beïnvloed door de architectuur van A.J. Kropholler en J. Valk (natuurstenen blokken en geknikt dak). Juist vanaf deze tijd komen het type raam met een getoogde bovenzijde, natuurstenen hoekblokken en het geknikte dak in zwang. Schellekens sloot daarmee Gilze aan op de landelijk populair wordende Traditionele Delftse Schoolstijl. Het object is dan ook bijzonder belangrijk voor de architectuurgeschiedenis van Gilze en neemt binnen het oeuvre van de architect een belangrijke plaats in. Het object is tevens van groot belang voor de Molenstraat. Het is daarin zeer beeldbepalend. De bijbehorende schuur uit 1932 heeft te weinig architectuurkwaliteit om voor een eventuele bescherming in aanmerking te komen.

Overige cultuurhistorische waarden

Tussen de bestaande woningen Molenstraat 31 en 35 heeft langgevelboerderij gestaan, direct aan de Molenstraat. Deze langgevelboerderij is omstreeks 1969 gesloopt.

Achter de woning Molenstraat 31 zijn de resten van een historische waterput aanwezig.

Toetsing

In het stedenbouwkundig plan vormen de cultuurhistorische waarden van de locatie het uitgangspunt voor het ontwerp. De bestaande, beschermde panden met cultuurhistorische waarden Molenstraat 31 en 35 blijven behouden. De contouren van de gesloopte langgevelboerderij en van de historische waterput zullen door middel van hagen zichtbaar gemaakt worden. De twee vervangende schuurvolumes met woningen zullen in positionering en architectonische uitstraling refereren aan de historische setting van de erven en de bebouwing.

Conclusie

De ontwikkeling tast de aanwezige cultuurhistorische waarden niet aan.

5.9 Archeologie

Beleid

Voor archeologie geldt de nationale wetgeving die afkomstig is uit Europees beleid. Het Verdrag van Valletta (of wel: 'Verdrag van Malta') regelt hoe er omgegaan moet worden met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland heeft het verdrag in 1992 mede ondertekend. De uitgangspunten van dit Europese verdrag zijn in de Nederlandse wet- en regelgeving verankerd door middel van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). De Wamz is in werking getreden op 1 september 2007 en wijzigt hiermee de Monumentenwet uit 1988, de Ontgrondingenwet (Ow), de Wet milieubeheer (Wm), de Woningwet (Ww) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Sinds de invoering van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Vanaf 1 juli 2016 is dit op dezelfde wijze als via de Wamz verwerkt in de Erfgoedwet en in de toekomst zal dit verwerkt worden in de Omgevingswet. Tot de Omgevingswet ingaat gelden voor onderdelen, die gaan over de fysieke leefomgeving, de bepalingen uit de Monumentenwet. Dit is opgenomen in de overgangsregeling van de Erfgoedwet.

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

Gemeentelijk archeologiebeleid

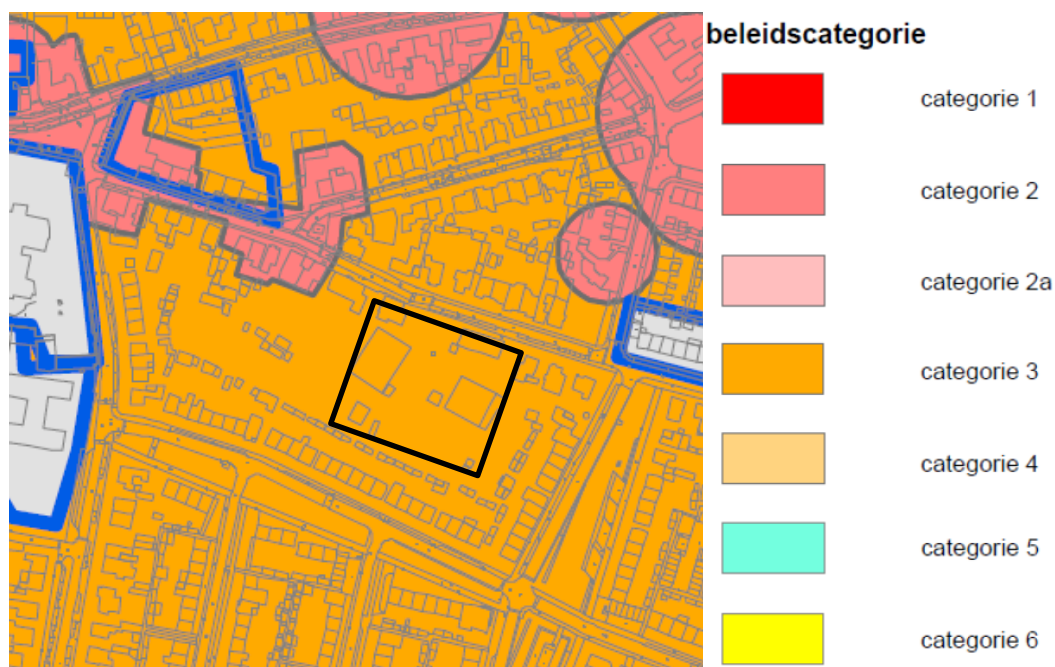
Op 19 december 2022 heeft de gemeenteraad de Archeologische verwachtings- en beleidskaart vastgesteld.

Beleidskaart

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'. Tenslotte 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. De beleidskaart wordt vertaald in de bestemmingsplannen. In het beleidsplan onderscheidt de gemeente een 7-tal verwachtingen, variërend van een zeer hoge tot een verwaarloosbare archeologische verwachting. Per verwachtingswaarde heeft de gemeente bepaald wat de vrijstellingsgrenzen zijn voor archeologisch onderzoek.



Figuur 25 Uitsnede Archeologische verwachtingenkaart

Het plangebied ligt volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Gilze en Rijen in de zone categorie 3. Voor deze verwachtingszone geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 500 m² en dieper dan 40 cm beneden maaiveld.

Onderzoek

In opdracht van Ordito BV heeft Aeres Milieu op 22 mei 2023 een archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek uitgevoerd aan de Molenstraat 31 t/m 35 te Gilze (externe bijlage, rapportnr: 23194, d.d. 19 juni 2023)

Op basis van het uitgevoerd verkennend veldonderzoek middels boringen kan worden gesteld dat de bodemopbouw binnen een groot deel van het plangebied bestaat uit een AC-bodemprofiel.

Uit het verkennend booronderzoek blijkt dat de natuurlijke ondergrond bestaat uit dekzandafzettingen van het Laagpakket van Wierden (Formatie van Boxtel). Het dekzand bestaat uit matig siltig matig fijn, (matig) goed gesorteerd zand. De onverstoorde dekzandafzettingen bevinden zich op een diepte van circa 40 tot 105 centimeter onder maaiveld. Dit komt neer op een gemiddelde diepte van circa 15,67 tot 16,17 meter +NAP.

Er is tijdens het veldonderzoek ook vastgesteld dat de bodem in meer of mindere mate verstoord is. In het plangebied is sprake van een AC-bodemprofiel. De scherpe overgang naar de C-horizont is mogelijk van moderne groundbewatering. De top van het potentieel archeologische niveau uit de periode jagers-verzamelaars zal derhalve niet meer intact zijn. Dergelijke vindplaatsen zijn immers erg kwetsbaar en zullen, indien deze aanwezig zijn geweest, alleen nog ex-situ kunnen worden aangetroffen. Op basis hiervan wordt de verwachting voor deze periode bijgesteld van middelhoog naar laag.

Voor de daaropvolgende periode van meer sedentaire bewoningsvormen met robuustere sporen kan worden gesteld dat deze naar verwachting nog goed aangetroffen kunnen worden. Op basis van het bureauonderzoek geldt er een middelhoge verwachting voor de periode laat-neolithicum – vroege middeleeuwen. (Sub-)recente bodemverstoringen reiken (veelal) niet diep in de natuurlijke ondergrond. Om deze redenen blijft de middelhoge verwachting voor de periode laat-neolithicum – vroege middeleeuwen gehandhaafd.

Uit bestudering van historische kaarten blijkt dat het noordelijke deel van het plangebied sinds tenminste circa 1800 bebouwd was. Hierdoor is de kans groot dat bewoningssporen uit de late middeleeuwen – nieuwe tijd aangetroffen worden. Om deze redenen blijft ook voor de hoge verwachting voor deze periode 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 oudere sporen uit de periode neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen op circa 40 centimeter onder maaiveld verwacht worden. Archeologische resten vanaf de late middeleeuwen kunnen vanaf het maaiveld of direct onder de bouwvoor zichtbaar worden. Wanneer er graafwerkzaamheden gaan plaatsvinden, dan kunnen eventueel aanwezige archeologische resten verloren gaan.

Alvorens er bodemverstoring 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 het opnemen van de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde-Archeologie 4' 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 het opnemen van de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde-Archeologie 4' wordt gewaarborgd dat het geadviseerde vervolgonderzoek wordt uitgevoerd.

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. Ervan uit gaande dat het maaiveld ter hoogte van het plangebied maximaal 18 meter boven NAP ligt, betekent dit dat nergens in het plangebied hoger dan 38 meter mag worden gebouwd.

Daarnaast ligt Gilze deels in de funnel van de vliegbasis. De funnel is een 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 luchtverkeerslawaaï.

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.

Luchtverkeerslawaaï (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 40 Ke. Voor woningen die noodzakelijk zijn uit oogpunt van bedrijfs- of grondgebondenheid en voor reeds geprojecteerde woningen geldt een grenswaarde van 45 Ke.

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

Gilze ligt gedeeltelijk binnen de 40 Ke-contour van vliegbasis Gilze-Rijen. 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 40 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 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 elk 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

In het plangebied is sprake van de aanleg, wijziging of uitbreiding van een klein stedelijk ontwikkelingsproject. Het gaat in dit geval om de bouw van 10 wooneenheden in de vorm van twee schuurbouws op het terrein aan de Molenstraat 31 t/m 35.

Het bouwen van woningen valt onder activiteit D.11.2 in bijlage II van het Besluit m.e.r. onder de term ‘stedelijk 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.

Met de toevoeging van in totaal 10 woningen blijft het voorgenomen initiatief ver onder de in bijlage II van het Besluit m.e.r. opgenomen grenswaarden en is deze daarom niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Ook voor ontwikkelingen die de grenswaarden niet overschrijden moet echter aan de hand van een vormvrije m.e.r.-beoordeling worden aangetoond dat er geen sprake van belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu. Hiervoor is een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk. De volledige een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgenomen in de externe bijlage bij deze toelichting (Ordito BV, projectnr: 22011 d.d. mei 2023).

Uit de aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat het plan gezien de aard van de activiteit en de zorgvuldigheid waarmee dit ingepast en gerealiseerd wordt, is uitgesloten dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen met zich meebrengt voor het milieu. De milieugevolgen zijn in deze aanmeldnotitie voldoende in beeld gebracht.

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

Uit de aanmeldnotitie blijkt dat het plan geen belangrijke nadelige gevolgen met zich meebrengt voor het milieu.

5.12 Niet gesprongen explosieven

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

Onderzoek

Voor het plangebied is een Projectgebonden risicoanalyse niet gesprongen explosieven uitgevoerd (bijlage, Reaseuro, 74956/RO-230104 versie 0.1, 14 juli 2023).

Uit bestudering en analyse van naoorlogse ontwikkelingen en aanpassingen in het gebied, is in deze PRA vastgesteld dat er slechts in beperkte mate grondroerende werkzaamheden hebben plaatsgevonden waarbij delen van de NGE-verdachte laag zijn verwijderd dan wel geroerd. Hierdoor zijn grote delen van de NGE-Verdachte laag intact waardoor de voorgenomen grondroerende werkzaamheden in NGE-Verdachte bodem plaats zullen vinden. Naast het feit dat in de NGE-Verdachte bodem geroerd zal worden, leveren werkzaamheden waarbij trillingen vrijkomen (zoals heien en aantrillen van bouwzand) een risico op voor het ongecontroleerd uitwerken van trillingsgevoelige afwerpmunitie. Tevens moet er rekening gehouden worden met de invloedsfactoren bewegen, toucheren en blootstelling aan zuurstof die ongecontroleerd uitwerken van NGE als mogelijk gevolg hebben.

De gevolgen van een dergelijke uitwerking kunnen dodelijk letsel voor de medewerkers en omgeving evenals zware materiële schade binnen en tot ver buiten de projectlocatie als gevolg hebben. Op basis van de richtlijnen voor de risicobepaling is daarom vastgesteld dat NGE een zeer hoog risico vormen.

In de risicoanalyse worden daarom diverse mitigerende maatregelen en aanvullend onderzoek voor de start van de werkzaamheden en de sloop van de schuren aanbevolen. Bij de verdere planvorming zullen deze adviezen worden meegenomen.

Conclusie

Uit de Projectgebonden risicoanalyse niet gesprongen explosieven blijkt dat Niet gesprongen explosieven een zeer hoog risico vormen. Bij de verdere planuitwerking zullen de adviezen uit het rapport voor mitigerende maatregelen en vervolgonderzoek indien nodig worden opgevolgd.

6. JURIDISCHE REGELGEVING

6.1. Inleiding

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

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

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

6.2. Systematiek van de regels

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

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

De regels zijn als volgt ingedeeld:

Hoofdstuk 1: Inleidende bepalingen

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

Hoofdstuk 2: Regels met betrekking tot de bestemmingen

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

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

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

Hoofdstuk 3: Algemene regels

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

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

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

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

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

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

6.3. Beschrijving van de bestemmingen

Artikel 3 Groen

De bestemming verkeer is bestemd voor groenvoorzieningen, eventueel met recreatieve gebruiksmogelijkheden zoals speelplaats of speelveld, nutsvoorzieningen, voet- en fietspaden, waterretentie, waterpartijen en -gangen en bruggen c.q. duikers, ondergrondse voorzieningen zoals bergbezinkbassins, drinkwatervoorzieningen en (hoofd)riolering, kunstobjecten, hondentoilet, straatmeubilair.

Artikel 4 Verkeer

De bestemming verkeer is bestemd voor wegen, voetpaden, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, ondergrondse voorzieningen zoals bergzinkbassins, drinkwatervoorzieningen en riolering en groenvoorzieningen.

Artikel 5 Wonen

Hierin staan de regels voor de bestemming 'Wonen'. De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor de afzonderlijke huisvesting van huishoudens of daarmee vergelijkbare economische eenheden van een of meer personen in vrijstaande en aaneen gebouwde woningen, alsmede voor tuinen en erven en bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en uitritten. In de regels zijn nadere bebouwingsregels opgenomen voor de hoofdgebouwen, het maximaal aantal woningen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Dubbelbestemmingen

In artikel 6 en 7 zijn de dubbelbestemmingen Waarde Archeologie 2 en 4 opgenomen. De voor 'Waarde - Archeologie – 2 en 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

Gebiedsaanduidingen

In artikel 8 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 het verhalen van kosten inclusief eventuele planschade 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

Ten aanzien van het planvoornemen is door de initiatiefnemer op 16 mei 2023 een omgevingsdialoog gevoerd met de omwonenden. Hierop is het plan aan de straatzijde ter hoogte van de bestaande in/uitrit aangepast. Het volledige verslag is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

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 en het Waterschap Brabantse Delta. De reacties zijn als externe bijlage bij deze toelichting opgenomen.

- Het Waterschap Brabantse Delta heeft een positief wateradvies gegeven op 25 oktober 2023.
- Van de Rijksoverheid is op 26 oktober 2023 een de reactie gegeven dat de belangen van defensie goed zijn geborgd en het plan geen aanleiding geeft tot het maken van een opmerking.
- Van de Veiligheidsregio is op 30 oktober 2023 een positief advies ontvangen op het aspect externe veiligheid. Wel is een belangrijk punt voor de brandweer dat de woningen tot op 40 meter van de hoofdingang bereikbaar zijn en dat een brandweervoertuig kan keren (ter hoogte van de bergingen). De mogelijkheid van het keren van een brandweervoertuig wordt in de planuitwerking meegenomen.
- Vanuit de provincie zijn geen opmerkingen.

Ontwerp

Het college van burgemeester en wethouders heeft ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan. Het ontwerp bestemmingsplan heeft in de periode van 27 december 2023 tot en met 6 februari 2024 ter inzage gelegen. In deze periode heeft eenieder de mogelijkheid gehad zienswijze in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Vaststelling

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