

VASTGESTELD

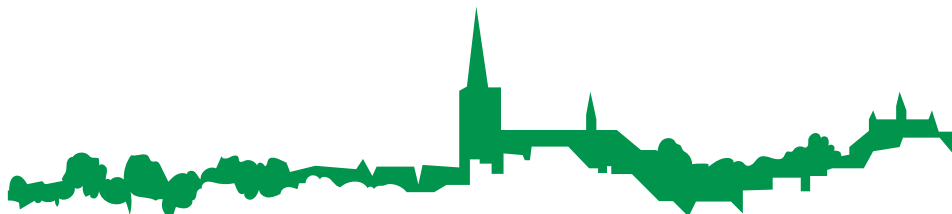
BESTEMMINGSPLAN NIEUWSTRAAT 52, GILZE





BESTEMMINGSPLAN NIEUWSTRAAT 52, GILZE GEMEENTE GILZE-RIJEN

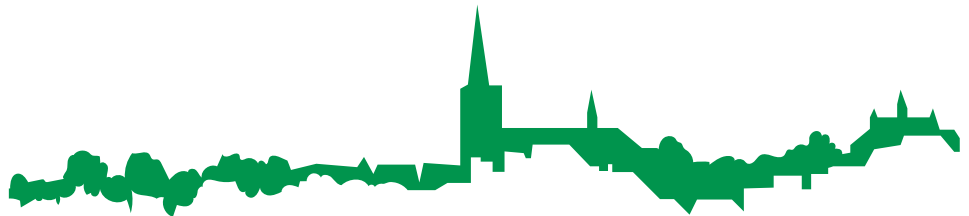
Planstatus	Vastgesteld
Datum	13 - 02 - 2023
Plan identificatie	NL.IMRO.0784.BPNieuwstraat52-VG01
Auteur(s)	Zoe Zeegers, Samira van Lieshout



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	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Bij het plan behorende stukken	5
1.5	Leeswijzer	5
2.	Bestaande situatie	6
2.1	Historische context	6
2.2	Ruimtelijke structuur omgeving	6
2.3	Bestaande situatie	7
3.	Toekomstige situatie	8
4.	Beleidskader	11
4.1	Rijksbeleid	11
4.2	Provinciaal en regionaal beleid	14
4.3	Gemeentelijk beleid	18
5.	Randvoorwaarden	30
5.1	Bodemkwaliteit	30
5.2	Water	30
5.3	Luchtkwaliteit	31
5.4	Geluid	32
5.5	Bedrijven en milieuzonering	34
5.6	Externe veiligheid	36
5.7	Natuurwetgeving	39
5.8	Cultuurhistorie	41
5.9	Archeologie	44
5.10	Vliegbasis Gilze-Rijen	45
5.11	Mer-beoordeling	47
6.	Juridische regelgeving	48
6.1.	Inleiding	48
6.2.	Systematiek van de regels	48
6.3.	Beschrijving van de bestemmingen	49
7.	Uitvoerbaarheid	50
7.1	Economische haalbaarheid	50
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	50

Bijlagen:

Bijlage 1: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 2: Quicksan natuurwetgeving

Bijlage 3: Omgevingsdialoog

Bijlage 4: Lijst van ambtshalve wijzigingen

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan is de wens om de bestemming 'Horeca' om te zetten naar de bestemming 'Gemengd', waarbij 'wonen', 'detailhandel' en/of 'horeca' mogelijk wordt gemaakt. Momenteel is in het pand Irish Pub en Eetcafé The Banner gevestigd met op de bovenverdieping een bedrijfswoning.

Het plan betreft een interne functieverandering van het perceel Nieuwstraat 52 in Gilze, waarbij zowel wonen, detailhandel en/of horeca juridisch-planologische mogelijk worden gemaakt. In eerste instantie wordt daarbij ingezet op de realisatie van twee extra wooneenheden op de begane grond, waarbij de bestaande bedrijfswoning blijft behouden en omgezet wordt naar een reguliere woning (3 woning in totaal).

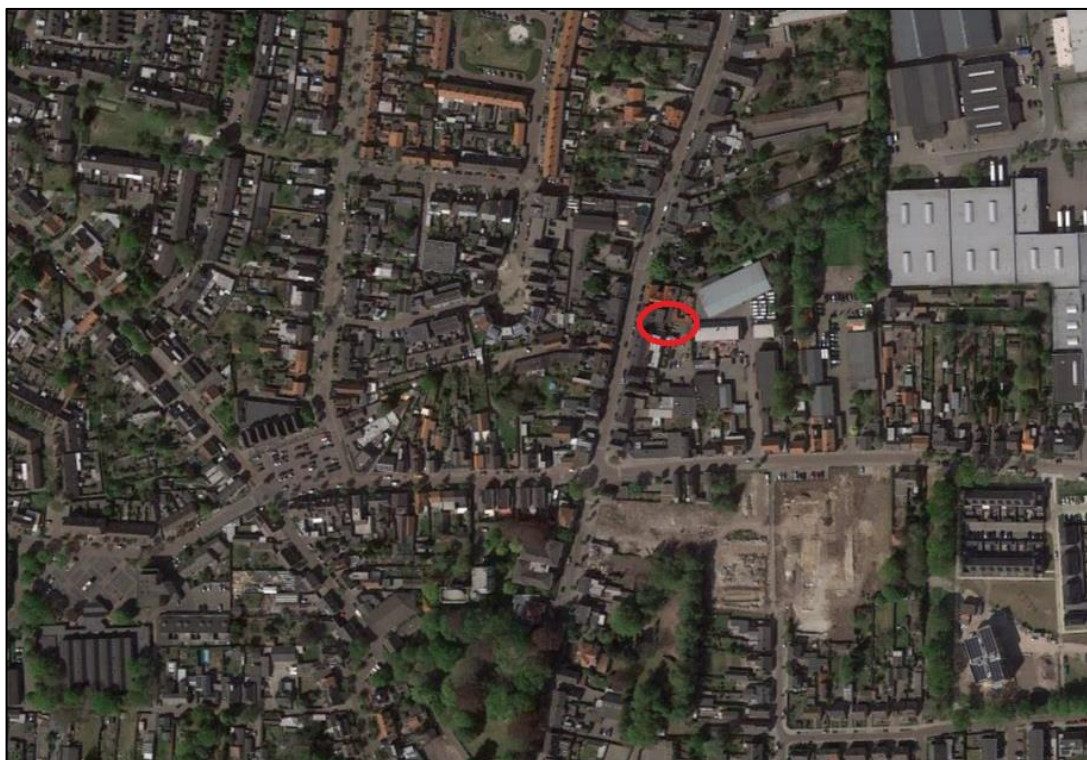
Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Gilze en Rijen heeft in haar vergadering van 2 november 2021 besloten in principe medewerking te verlenen aan het omzetten van de bestemming 'Horeca' naar een bestemming 'Gemengd', waarbij 'wonen', 'detailhandel' en/of 'horeca' mogelijk is onder voorwaarden.

Middels dit bestemmingsplan wordt de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk gemaakt, waarbij de bestemming 'Horeca' omgezet wordt in de bestemming 'Gemengd'.

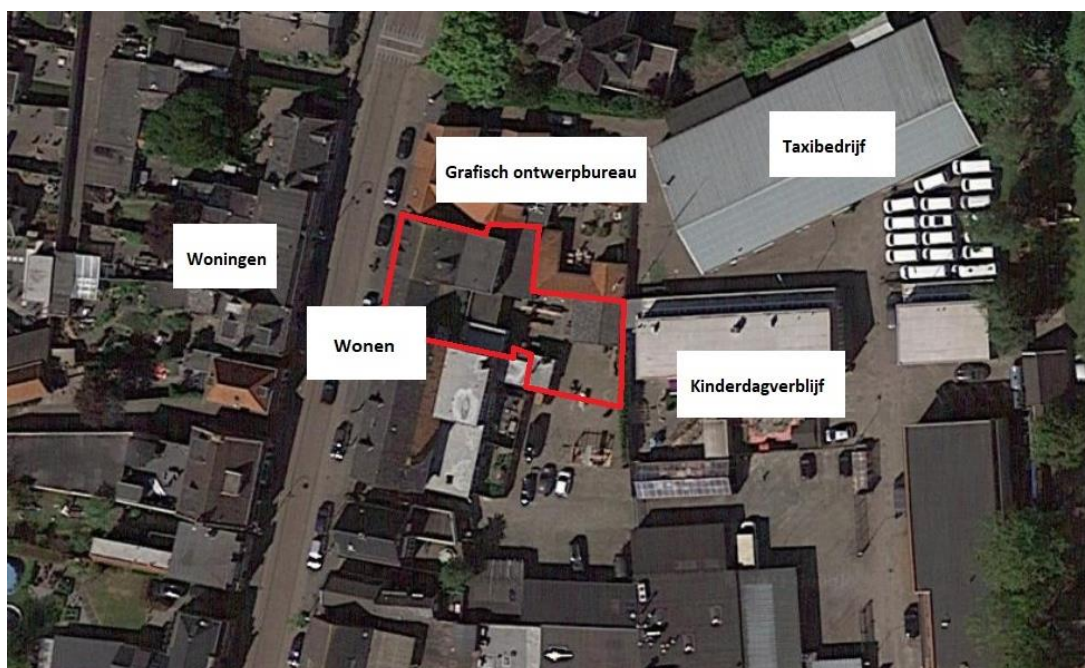
1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de Nieuwstraat 52 te Gilze in de gemeente Gilze en Rijen. Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom, in het historische centrumgebied van Gilze. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Gilze en Rijen, sectie L, perceelnummer 3501 (ged.) en heeft een oppervlakte van 530 m².

Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door de Nieuwstraat, waaraan zich woonfuncties centrumfuncties en detailhandelsfuncties bevinden. Aan de overzijde van de Nieuwstraat (de westzijde van het plangebied) bevinden zich voornamelijk woningen. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de bestemming 'Dienstverlening', waar een grafisch ontwerp bureau gevestigd is. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door een bedrijfsfunctie en een maatschappelijke functie. De bedrijfsfunctie betreft een taxibedrijf en de maatschappelijke functie een kinderdagverblijf. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door een woonfunctie (kamerverhuur).



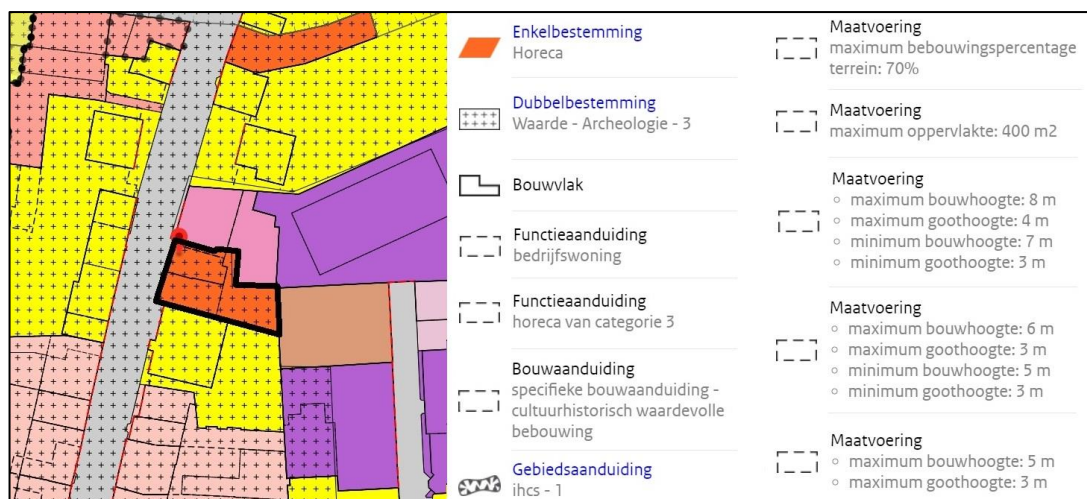
Figuur 1 Ligging plangebied binnen Gilze (plangebied rood omlijnd)



Figuur 2 Ligging en begrenzing plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Centrumgebied Gilze', vastgesteld op 4 september 2014.



Figuur 3 Uitsnede vigerend bestemmingsplan (plangebied zwart omlijnd)

Enkelbestemmingen

Voor het perceel geldt de enkelbestemming 'Horeca' met de functieaanduidingen 'bedrijfswoning' en 'horeca van categorie 3'. De noordzijde van het plangebied kent tevens de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevolle bebouwing'. De gronden binnen de bestemming 'Horeca' zijn bestemd voor horeca in maximaal categorie 3, maximaal één bedrijfswoning, cultuurhistorisch waardevolle en/of beeldbepalende panden en bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals, nutsvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, tuinen en erven.

Het bouwwvlak ligt over het gehele perceel en mag voor 70% bebouwd worden. Er geldt een maximum bruto vloeroppervlak (BVO) aan horeca van 400 m². Voor de noordzijde van het plangebied geldt een minimum bouwhoogte van 7 meter en een maximum bouwhoogte van 8 meter. Daarnaast geldt voor de noordzijde van het plangebied een minimum goothoogte van 3 meter en een maximum goothoogte van 4 meter. Voor de zuidzijde van het plangebied geldt een minimum bouwhoogte van 5 meter en een maximum bouwhoogte van 6 meter. Daarnaast geldt voor de zuidzijde van het plangebied een minimum goothoogte van 3 meter en een maximum goothoogte van 3 meter. Voor het achterterrein van het pand aan de Nieuwstraat 52 geldt een maximum bouwhoogte van 5 meter en een maximum goothoogte van 3 meter.

Dubbelbestemmingen

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

Aanduidingen

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

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

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

1.5 Leeswijzer

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

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1 Historische context

Historie Gilze

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

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

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

2.2 Ruimtelijke structuur omgeving

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

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

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

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

2.3 Bestaande situatie

Het perceel Nieuwstraat 52 is gelegen aan de noordkant van het centrum van Gilze. De Nieuwstraat behoort tot het centrumgebied van Gilze (tussen de Lange Wagenstraat en Den Bulk). De Nieuwstraat is een historisch lint met een afwisseling van wonen, detailhandel, horeca, kantoren en overige voorzieningen. Langs de Nieuwstraat is een tweezijdige structuur van lindes aanwezig. Daarnaast is de pleksgewijze toepassing van leilindes karakteristiek. Het Hippelpad vormt een groene buffer tussen bedrijventerrein De Broekakkers en de bebouwing aan de Nieuwstraat.

Het pand aan de Nieuwstraat 52 betreft momenteel een Irish Pub en Eetcafé. Op de eerste verdieping is een bedrijfswoning (circa 150 m²) aanwezig. De achterzijde van het perceel wordt gebruikt als terras. Het pand heeft een oppervlakte van circa 305 m². De linkerzijde van het pand bestaat uit twee bouwlagen met een zadeldak en heeft daarmee een bouwhoogte van circa 10 meter en een goothoogte van circa 6 meter. De rechterzijde van het pand bestaat uit één bouwlaag met een zadeldak en heeft daarmee een bouwhoogte van circa 6 meter en een goothoogte van circa 3 meter.

Aan de overzijde (de westzijde van het plangebied) wordt het plangebied voornamelijk begrensd door woningen. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door Nieuwstraat 54, waar de bestemming 'Dienstverlening' geldt. Hier is een grafisch ontwerp bureau gevestigd. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door Lange Wagenstraat 9e. Dit perceel kent een bedrijfsfunctie, hier is een taxibedrijf gevestigd. Tevens wordt het plangebied aan de oostzijde begrensd door Lange Wagenstraat 9c. Dit perceel kent een maatschappelijke functie, hier is een kinderdagverblijf gevestigd. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door Nieuwstraat 50, een woonfunctie met de functieaanduiding 'kamerverhuur' (max. 10 kamers).



Figuur 4 Bestaande situatie plangebied

Het planvoornemen betreft de herbestemming van Nieuwstraat 52. Het bestaande pand wordt in de nieuwe situatie getransformeerd tot de bestemming 'Gemengd', waarbij 'wonen', 'detailhandel' en/of 'horeca' mogelijk wordt gemaakt. Het planvoornemen betreft een interne functieverandering waarbij de bebouwing niet wijzigt en het straatbeeld hetzelfde blijft. Aangezien het planvoornemen een interne functieverandering betreft, blijven de goot- en bouwhoogte ongewijzigd.

In eerste instantie wordt daarbij ingezet op de realisatie van twee extra wooneenheden op de begane grond, waarbij de bestaande bedrijfswoning blijft behouden en omgezet wordt naar een reguliere woning. Na planrealisatie bedraagt het totaal aantal wooneenheden ter plaatse drie. De twee nieuwe wooneenheden krijgen een gebruiksoppervlakte van circa 125 m². De woning op de verdieping (de voormalige bedrijfswoning) behoudt de gebruiksoppervlakte van circa 150 m².

Naast een woonfunctie is detailhandel of horeca tot en met categorie 2, met een maximum oppervlakte van 125 m², op de begane grond toegestaan. Deze detailhandel of horecafunctie kan al dan niet gecombineerd worden met één woning op de begane grond en één woning op de verdieping.



De maatvoeringen voor de minimum en maximum bouw- en goothoogte en bebouwingspercentage blijven gehandhaafd. De dubbelbestemming 'Waarde –Archeologie 3' en de gebiedsaanduiding 'overig - IHSC-1' worden eveneens in het nieuwe bestemmingsplan overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan.

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'.

Door de functiewijzigingen zijn er verschillende invullingen van het pand mogelijk. Er dient voldaan te worden aan het reguleringskader van de 'Nota Parkeernormen Gilze en Rijen 2017'. In onderstaande tabel is de parkeerbehoefte voor de bestaande en de verschillende mogelijke invullingen schematische weergegeven.

Parkeerbehoefte bestaande situatie			
<i>Functies</i>	<i>Parkeernorm Nota Parkeernormen 2017</i>	<i>Oppervlakte/aantal</i>	<i>Parkeerbehoefte</i>
Café/bar/cafetaria	6,0 pp/100 m ²	305 m ²	18 pp
Bedrijfswoning	2,0 pp/woning	1	2,0 pp
Totaal			20 pp
Parkeerbehoefte nieuwe situatie			
Wonen			
Begane grond: Wonen > 90 m ²	2 pp/woning	2	4 pp
Verdieping: Wonen > 90 m ²	2 pp/woning	1	2 pp
Totaal			6 pp (- 14 pp)
Horeca en wonen			
Begane grond: Horeca cat. 2 Wonen > 90 m ²	6,00 pp/100 m ² 2,00 pp/woning	125 m ² 1	7,5 pp 2 pp
Verdieping: Wonen > 90 m ²	2,00 pp/woning	1	2 pp
Totaal			11,5 pp (- 8,5 pp)
Detailhandel en wonen			
Begane grond: Detailhandel Wonen > 90 m ²	3,7 pp/100 m ² 2,00 pp/woning	125 m ² 1	5 pp 2 pp
Verdieping: Wonen > 90 m ²	2,00 pp/woning	1	2 pp
Totaal			9 pp (- 11 pp)

De parkeerbehoefte neemt in alle mogelijke scenario's af. Parkeren wordt afgewikkeld op het naastgelegen perceel Nieuwstraat 50. Dit parkeerterrein wordt momenteel gebruikt voor zowel de bezoekers van de pub als de bewoners van de kamerverhuur in het pand Nieuwstraat 50 (max. 10 kamers).

Het pand Nieuwstraat 50 kent op basis van de Nota Parkeernormen een parkeerbehoefte van 7 parkeerplaatsen ($0,7 \text{ pp} * 10 \text{ kamers}$). De parkeerbehoefte van Nieuwstraat 50 gecombineerd met drie woningen (waar in eerste instantie op wordt ingezet) bedraagt 13 parkeerplaatsen. Op het parkeerterrein zijn 14 parkeerplaatsen aanwezig. De beoogde ontwikkeling voldoet hiermee aan de Nota Parkeernormen 2017.

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

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

Conclusie

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

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 ruimtevrage en de ruimtelijke inpassing.

Hierbij wordt gebruik gemaakt van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' zoals beschreven in, het per 1 juli 2017 gewijzigde, artikel 3.1.6 Bro.

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

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

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

Toetsing

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

Met het planvoornemen krijgt het plangebied een gemengde bestemming, met daarin de mogelijkheid voor wonen, horeca en/of detailhandel. Deze functies mogen gecombineerd plaatsvinden. Het aantal vierkante meters horeca en detailhandel wordt beperkt en alleen op de begane grond toegestaan (max. 125 m²). Wonen is zowel op de begane grond als op de verdiepingen toegestaan met een maximaal aantal van drie wooneenheden. Het planvoornemen betreft daarnaast een interne functieverandering waarbij het ruimtebeslag niet wijzigt.

In eerste instantie wordt ingezet op de realisatie van twee extra wooneenheden op de begane grond, waarbij de bestaande bedrijfswoning blijft behouden en omgezet wordt naar een reguliere woning. Het onderhavig voornemen leidt daarmee tot een toename van twee woningen. Het planvoornemen voor de twee wooneenheden ligt onder de drempelwaarde van 12 woningen. Zodoende is deze woningbouwontwikkeling niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het echter wel wenselijk aandacht te besteden aan de uitvoerbaarheid en behoefte van het plan.

Kwantitatieve behoefte

De woningbehoefte is dermate groot in de regio, dat in alle marktregio's en in alle segmenten tekorten aan harde plannen zijn. In december 2019 is door de gemeenteraad de nieuwe Woonvisie vastgesteld. De gemeente Gilze en Rijen wil de komende jaren een inhaalslag maken op de nieuwbouw, om zo te voorzien in de uitgestelde woningbehoefte. Het is van belang de woningproductie te versnellen en te vergroten om aan de vraag vanuit de markt te kunnen voldoen. Dat betekent dat de gemeente in de eerstvolgende jaren een groter aantal nieuwbouwwoningen wil bouwen dan in de huidige provinciale prognose is opgenomen. Uit de nu bekende woningbouwinitiatieven volgt dat er plannen zijn voor zo'n 700 à 800 woningen.

De gemeente Gilze en Rijen is van plan om naast de vervangende nieuwbouw circa 125 tot 150 woningen per jaar te bouwen. Dit aantal is noodzakelijk om onder andere de voorzieningen in de kernen te behouden, die toestroom van (permanente) arbeidsmigranten te faciliteren en een alternatief te bieden voor (illegale) bewoning op recreatieparken. Nieuwbouw bevordert tevens de doorstroming en de aantrekkelijkheid van de gemeente Gilze en Rijen voor nieuwe inwoners. De gemeente richt zich op jonge gezinnen, die belangrijk zijn voor de vitaliteit van en diversiteit in de dorpen. In het kader van de vergrijzing wil de gemeente ook voor de oudere inwoners met een verhuishens een passend woningaanbod bieden. Gezien de grote woningbehoefte in de regio, en het feit dat onderliggend planvoornemen bijdraagt aan de doorstroming, komt de uitvoerbaarheid van het plan niet in het geding en vormt de kwantitatieve regionale woningbehoefte geen belemmering.

Kwalitatieve behoefte

De bebouwing wordt getransformeerd en energiezuiniger gemaakt. De bestemmingswijziging zorgt daarnaast voor een minder intensief gebruik van de locatie, waarmee het een positief effect heeft op geluid, het aantal (verkeer)bewegingen en het parkeren rondom het plangebied.

De drie wooneenheden dragen bij aan de doorstroming en de inhaalslag om te voorzien in de uitgestelde woningbehoefte. Het planvoornemen betreft de toevoeging van twee grondgebonden woningen, die levensloopbestendig zijn en daarmee bijvoorbeeld geschikt zijn voor ouderen. De ruimtelijke kwaliteit van het perceel en de directe omgeving zal door de herbestemming verbeteren.

Uit de bovenstaande toetsing blijkt dat het planvoornemen niet gezien kan worden als een nieuwe stedelijke ontwikkeling en dus niet Ladderplichtig is. Vanuit een goede ruimtelijke ordening blijkt dat zowel vanuit kwantitatief als kwalitatief oogpunt behoefte is aan onderliggend planvoornemen.

Nationaal Waterprogramma

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

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

De toetsing aan het nationaal waterbeleid vindt plaats in paragraaf 5.2 Water.

Conclusie

De toetsing aan het nationaal waterbeleid vindt nog plaats in paragraaf 5.2. Verder past het planvoornemen binnen het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal en regionaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Brabant

De nieuwe Omgevingswet bundelt de wetten en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur, cultuur erfgoed en water. En regelt zo het beheer en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Vooruitlopend hierop heeft de provincie alvast een provinciale omgevingsvisie gemaakt. Volgens de laatste informatie treedt de nieuwe Omgevingswet in 2021 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 hoofdopgaven voor de middellange en lange termijn. De basisopgave is werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. De vier hoofdopgaven komen voort vanuit de basisopgaven. Het gaat om de volgende hoofdopgaven:

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

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

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

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

Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

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

De verordening is één van de uitvoeringsinstrumenten van de provincie om haar doelen te realiseren. In de Omgevingsverordening vertaalt de provincie kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Het plangebied valt volgens de Interim Omgevingsverordening onder de volgende gebieden

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

Diep grondwaterlichaam (art. 2.20)

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

Geen attentiezone waterhuishouding (art. 2.21)

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

Stedelijk gebied (art. 3.42)

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

Concentratiegebied (art. 5.18)

Gedeputeerde Staten stellen in overleg met de regio's ten minste eens per bestuursperiode relevante prognoses en analyses op, zoals in ieder geval een bevolkings- en woningbehoefteprognose, een prognose voor de ruimtebehoefte aan bedrijventerreinen en een trendanalyse van de mobiliteitsontwikkeling, die richting gevend zijn voor de gezamenlijk te maken afspraken. Deze prognoses en analyses houden rekening met het principe van concentratie van verstedelijking.

Uit de overleggen in de regio Midden-Brabant blijkt dat de woningbehoefte (met name binnen bestaand stedelijk gebied) groot is en de komende jaren blijft deze behoefte aanwezig. Het planvoornemen sluit hiermee aan op de behoefte zoals staat beschreven in de prognoses van de regio Midden-Brabant.

Overige gebieden

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

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

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2)

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies, die zijn opgenomen in paragraaf 3.1.2, artikel 3.5 van de Interim Omgevingsverordening.

Onder een evenwichtige toedeling van functies wordt verstaan dat invulling wordt gegeven aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Hiervoor moet rekening worden gehouden met:

- zorgvuldig ruimtegebruik (art. 3.6)
- de waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering (art. 3.7)
- meerwaardecreatie (art. 3.8)

Zorgvuldig ruimtegebruik (art. 3.6)

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

Toepassing van de lagenbenadering (art. 3.7)

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

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

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

Meerwaardecreatie (art. 3.8)

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

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

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

Wijziging Interim omgevingsverordening – actualisatie april 2022

Vanwege het uitstel van de Omgevingswet, is ook de inwerkingtreding van de Omgevingsverordening uitgesteld. Voor een aantal onderwerpen is het echter wenselijk dat die op korte termijn in gaan. Daarom is gekeken welke regels zich goed lenen om nu al, vooruitlopend op de Omgevingsverordening (ontwerp), te worden vastgesteld. Hiertoe heeft Provinciale Staten van Noord-Brabant op 11 maart 2022 de ‘Wijziging Interim omgevingsverordening – actualisatie april 2022’ vastgesteld. Het gaat daarbij over onderwerpen als:

- Toepassing van PFAS in grondwaterbeschermingsgebieden;
- Uitzingregeling voor stoppende veehouders
- Het treffen van mitigerende maatregelen ter voorkoming van faunaslachtoffers bij windturbines;
- Het opnemen van de zonne-ladder;
- Het oprichten van permanente teeltondersteunende voorzieningen;
- Het opnemen van diverse maatwerkregelingen;
- Een actualisering van grenzen van werkingsgebieden.

Voorstaande onderwerpen zijn niet van toepassing op onderhavig planvoornemen.

Provinciaal en regionaal waterbeleid

Regionaal Water- en Bodemprogramma (RWP) 2022-2027

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

- Voldoende water - voldoende water betekent: niet te weinig diep en ondiep grondwater en oppervlaktewater met optimale zoetwaterbeschikbaarheid en waterverdeling in geval van extreme droogte, en niet te veel oppervlaktewater om ernstige regionale wateroverlast zo veel mogelijk te voorkomen.
- Schoon water - schoon grond- en oppervlaktewater voor onze volksgezondheid en natuur, conform de normen van de KRW; voorkomen van verontreiniging en het beschermen van diepe grondwatervoorraden.
- Veilig water - veiligheid tegen hoogwater in het hoofdwatersysteem en het regionaal watersysteem.

- Vitale bodem - vergroten van de vitaliteit, sponswerking, resistentie tegen ziekten en natuurlijk productievermogen van de bodem voor duurzame landbouw en biodiversiteit.
- Klimaatadaptatie - aanpassen aan klimaatverandering in alle domeinen van het provinciale waterbeleid

Waterbeheerprogramma 2022-2027 (waterschap Brabantse Delta)

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

Brabant Keur

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

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

De toetsing aan het provinciaal en regionaal waterbeleid vindt plaats in paragraaf 5.2 Water.

Conclusie

De toetsing aan het provinciaal en regionaal waterbeleid vindt nog plaats in paragraaf 5.2. Verder past het planvoornemen binnen het provinciaal en regionaal 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.

Op 17 juni 2021 is de Structuurvisie Stedelijk Gebied Gilze en Rijen met aanvulling vastgesteld door de gemeenteraad van Gilze en Rijen. Deze aanvulling verwerkt de Gebiedsvisie Stationsomgeving Rijen, zoals vastgesteld op 4 juni 2020, in de Structuurvisie. Daarnaast is ten opzichte van de visie uit 2015 de uitbreidingslocatie in het gebied Gilze-Zuidwest iets vergroot en losgekoppeld van buurtschap de Horst. Het zoekgebied voor kleinschalige ontwikkelingen is uitgebreid richting Gilze-West. Voorstaande aanvullingen hebben geen gevolgen voor het plangebied.

De basis voor de structuurvisie wordt gevormd door zowel de toekomstvisie ‘Wij zijn Gilze en Rijen’ als het ambitiedocument ‘Ambities Gilze en Rijen – Nieuwe kansen!’. De hoofdambities zijn bepaald en hierin vastgelegd. Met het opstellen van de structuurvisie zet de gemeente een belangrijke stap in de concretisering van de ruimtelijke ambities.

De structuurvisie is daarmee een uitvoeringsdocument dat als onderlegger dient om aan de slag te gaan met de ambities en de hoofdkeuzes, bij toekomstige projecten en bestemmingsplannen.

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 6 Uitsnede visiekaart Stedelijk gebied (plangebied rood omlijnd)

Beleidsuitgangspunten Gilze

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

De hoofdkeuzes voor Gilze betreffen:

- **Behouden, verstreken en uitbreiden van de ruimtelijke hoofdstructuur.** We zijn zuinig op onze linten. Nieuwe ontwikkelingen worden daarom zorgvuldig ingepast, en leveren een bijdrage aan de kwaliteit van deze linten.
- **Het dorpshart.** We willen de schakelfunctie van het Bisschop de Vetplein versterken, en van het plein dé huiskamer van Centrum Gilze maken; een aantrekkelijk en levendige plek waar ruimte is voor ontmoeting. Om dit te bereiken, zoeken we naar publieksaantrekkende functies zoals horeca.

In de gemeentelijke Structuurvisie Stedelijk gebied is de Nieuwstraat aangeduid als hoofdwegenstructuur. De bebouwing gelegen aan de Nieuwstraat wordt grotendeels gekenmerkt door een representatieve uitstraling.

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

Het planvoornemen biedt binnen deze vier doelstellingen een kwalitatieve verbetering van de woonomgeving en dan met name de versterking van de hoofdstructuur van het historische lint Nieuwstraat. Linten kenmerken zich nadrukkelijk ook door de aanwezige functiemeningen. Omdat de toekomstige bestemming 'Gemengd' betref, waarin zowel wonen, detailhandel als horeca mogelijk is, sluit het planvoornemen tevens aan bij dit kenmerk van het lint. Daarnaast betreft het voornemen een transformatie, waarbij het straatbeeld ongewijzigd blijft. Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende bestemmingsplan passend is binnen de structuurvisie.

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 toenames van de werkgelegenheid. De gemeente wil zo veel mogelijk mensen die binnen de gemeente hun brood verdient ook maatschappelijk aan de gemeente binden. De gemeente wil inspelen op een behoefte van veel mensen om dicht bij hun werk te wonen. Daarom moet het woningaanbod gevarieerd zijn: van betaalbare woningen en appartementen voor jonge gezinnen en ouderen tot exclusieve woonvormen.

Toetsing

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 maakt inbreiding voor woningbouw mogelijk. Hiermee wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd en 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 dorpse 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

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.

Welstandsnota Gemeente Gilze en Rijen

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

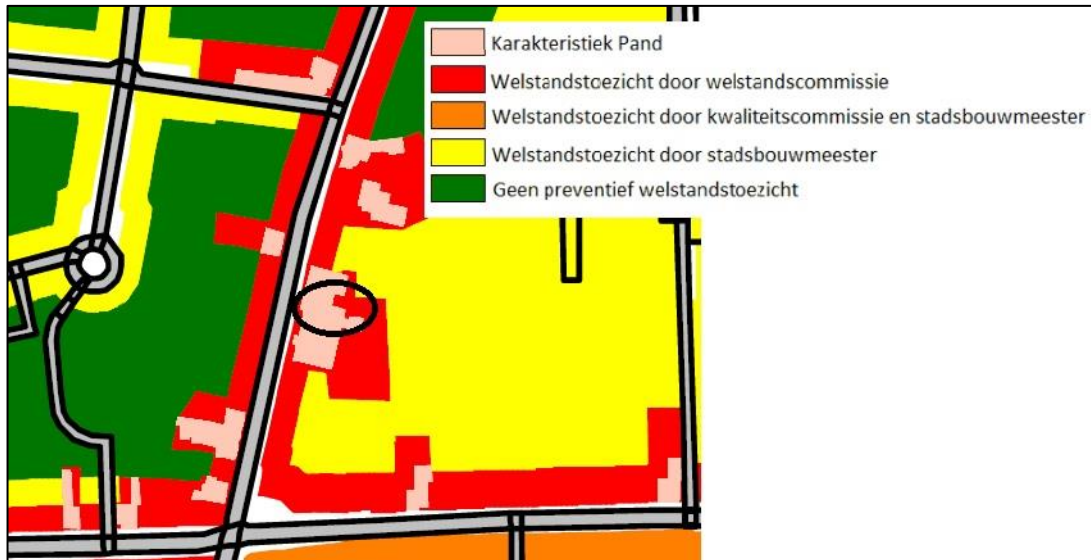
Het welstandsbeleid voor de gemeente Gilze en Rijen is opgesteld vanuit de overtuiging dat de gemeente, ondernemers en inwoners het belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving behartigen. De gevels van gebouwen en andere bouwwerken vormen samen de dagelijkse leefomgeving. Dat betekent dat de verschijningsvorm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

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

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

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

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



Figuur 7 Uitsnede kaart Welstandsnota

Toetsing

Het plangebied aan de Nieuwstraat 52 valt in het rode en tevens roze gebied. Het pand aan de Nieuwstraat 52 is aangemerkt als een karakteristiek pand, die de gemeente graag wil behouden.

Met het planvoornemen blijft het karakteristieke pand behouden en het blijft beschermd middels een bouwaanduiding. Voor de rode gebieden beoordeelt de Welstandscommissie de bouwplannen op basis van de Welstandsnota. Het bouwplan wordt voorgelegd aan de Welstandscommissie, die een advies zal geven.

Beleidsplan Archeologie

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

Beleidskaart

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

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

Het gemeentelijk archeologiebeleid bestaat uit:

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

De archeologische beleidskaart vertaalt de archeologische waarden en –verwachting naar concrete maatregelen. Op basis van de beleidskaart wordt de gemeente onderverdeeld in verschillende categorieën met daaraan gekoppelde voorschriften. De beleidskaart wordt vertaald in de ruimtelijke plannen. In paragraaf 5.9 Archeologie wordt getoetst aan de relevante archeologische beleidsstukken.

Groenstructuurplan 2011

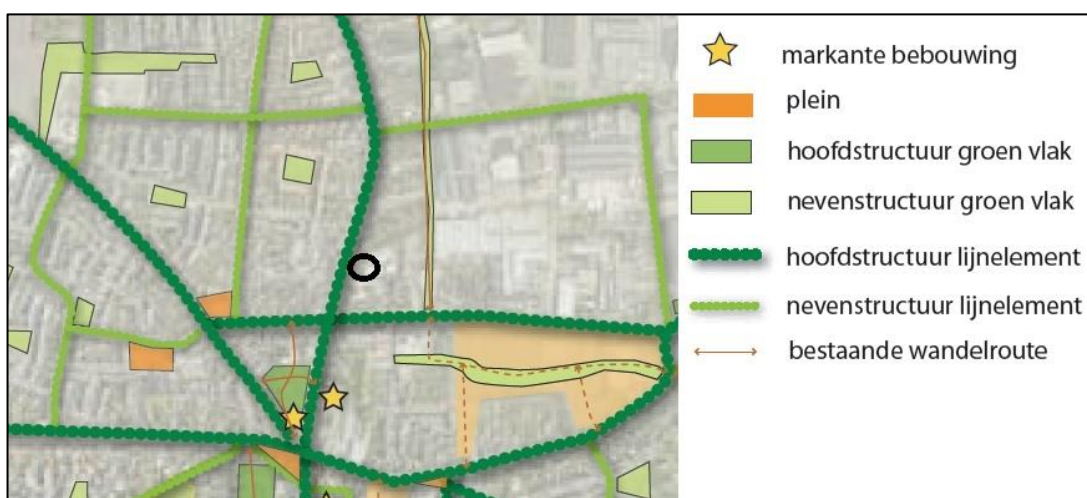
De gemeente Gilze en Rijen staat bekend als een open en groen gemeente tussen de steden Tilburg en Breda. Op de eerste plaats bepaalt het aantrekkelijke buitengebied, bestaande uit bosgebieden en open (broek-)ontginningen met beekdalen, het groene karakter. Ten tweede draagt het groen in en direct grenzend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

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

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

De doelstelling van het groenstructuurplan is:

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



Figuur 8 Uitsnede Groenstructuurkaart

Het groenstructuurplan heeft geen juridische status, maar met het vaststellen van de inhoud van het plan legt het gemeentebestuur zijn visie met betrekking tot het openbaar groen in de kernen voor een periode van 10 jaar vast. Het groenstructuurplan is daarmee een uitgangspunt in de discussie over het groen in de 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

De Nieuwstraat heeft een nieuwe eenzijdige structuur van lindes. Deze structuur sluit uitstekend aan bij de bebouwing. Naarmate het profiel ruimer is, zijn meer bomen en uiteindelijk een tweezijdige structuur toegepast. Het planvoornemen leidt niet tot een verandering in de groenstructuur van de Nieuwstraat.

Duurzaam bouwen

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

De doelstelling van de Duurzaam Beeldkwaliteitsgids is:

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

Uitgangspunten om de doelstelling te bewerkstelligen zijn:

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

Toetsing

De vorm van de bebouwing blijft ongewijzigd ten opzichte van de huidige situatie. De huidige bebouwing wordt getransformeerd. Daarbij worden de woningen zoveel mogelijk energiezuinig gerealiseerd. Met het planvoornemen is zodoende rekening gehouden met het functioneel ordenen van ruimten in en rondom bouwwerken in relatie tot openbare ruimte.

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.

Toetsing



Figuur 9 Uitsnede klimaatkaart

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

- Hitte- koude en droogtestress.
- Windtunnel effect tussen bebouwde linten.
- Bodemverarming met gevolgen voor vitaliteit van groen.
- Geluid en luchtkwaliteit tussen de linten (onvoldoende luchtverversing)

Aangezien het om het hergebruiken van een bestaand gebouw gaat, zullen de concrete klimaat maatregelen voor dit planvoornemen vooral in een betere isolatie van het bestaande pand en mogelijkheden voor duurzame energieopwekking zitten. Gedacht kan worden aan energieopwekking door middel van zonnepanelen, energiebesparing door de woningen volledig te isoleren door middel van extra duurzame technieken en materialen en het aanbrengen van luchtcirculatiesystemen voor duurzaam warmtegebruik.

vGRP 2021 - 2025

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

Negatieve effecten op grond- en oppervlaktewater dienen te worden voorkomen. In dit vGRP 2021 – 2025 is ervoor gekozen om de huidige kwaliteit van de riolering en de overige kapitaalgoederen te behouden. Dit betekent dat de ingezette koers van het vorig vGRP wordt voortgezet en daarnaast actief in te zetten op de uitvoering van klimaat adaptieve maatregelen. Dit plan gaat over de gemeentelijke taken op het gebied van afvalwater, hemelwater en grondwater.

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

Voor de retentiebehoefte is de voorkeursvolgorde infiltreren, retentie binnen het plangebied, retentie buiten het plangebied of berging in het bestaand watersysteem. Bij de afweging spelen de kenmerken van het ontvangende watersysteem een belangrijke rol. De afweging met betrekking tot het watersysteem vindt plaats in paragraaf 5.2 Water.

Conclusie

De toetsing aan het gemeentelijk waterbeleid vindt nog plaats in paragraaf 5.2. Verder past het planvoornemen 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 worden verricht.

Onderzoek

In onderhavige situatie wordt de horecabestemming gewijzigd naar een gemengde bestemming. Een verkennend bodemonderzoek is daarmee in principe noodzakelijk. Maar aangezien er geen sloop- of bouwwerkzaamheden plaatsvinden en aangezien het pand al in gebruik was en blijft voor het verblijf van mensen (langer dan 2 uur per dag), wordt een verkennend bodemonderzoek niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

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

5.2 Water

Watertoets

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht, in het kader van het Besluit ruimtelijke ordening, een watertoets te verrichten. Het planvoornemen betreft het omzetten van de bestemming 'Horeca' naar een bestemming 'Gemengd', waarbij 'wonen', 'detailhandel of 'horeca' mogelijk is, waarbij geen sloop- of bouwwerkzaamheden plaatsvinden.

Bestaande situatie

Het plangebied ligt in het centrum van Gilze, in één van de vele bebouwingslinten. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 530 m². Ongeveer 305 m² van het plangebied is bebouwd en bestaat uit een horecapand met bijbehorende bedrijfswoning. Het overige deel van het plangebied is verhard en wordt gebruikt als terras.

Hemelwater

Het plangebied bestaat in de huidige situatie volledig uit verharding/bebouwing. In de bestaande situatie wordt de neerslag via inzijging, afoming naar lagere terreindelen en verdamping afgevoerd. De afvoer van neerslag, afkomstig van de huidige daken verloopt op traditionele wijze door lozing op het rioolstelsel.

Oppervlaktewater

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

Afvalwater

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

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.

Toekomstige situatie

Afkoppelen hemelwater

Onderhavig planvoornemen het omzetten van de bestemming 'Horeca' naar een bestemming 'Gemengd', waarbij 'wonen', 'detailhandel' en/of 'horeca' mogelijk is, waarbij geen sloop- of bouwwerkzaamheden plaatsvinden. Het aandeel verhard oppervlak blijft derhalve gelijk. Compenserende maatregelen op basis van het beleid van het waterschap is daarmee niet noodzakelijk.

Volgens het Gemeentelijk Rioleringsplan, vGRP Gilze en Rijen 2021-2025, moet bij nieuwbouw en herstructureringsprojecten voorkomen worden dat er negatieve effecten op de waterhuishouding optreden.

Voor herbebouwing 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. Bij een toename van het verhard oppervlak tussen 500 m² en 10.000 m² geldt een compenserende regel van het waterschap. Benodigde compensatie (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor (1) x de bergingsopgave 0,06 (in m). De toename in het verharde oppervlak kan leiden tot verplichte infiltratievoorzieningen en/of waterberging gebieden.

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

Afvalwater

De riolering wordt gescheiden aangeboden. Omdat het gaat om drie woningen zullen er drie aparte rioolaansluitingen zijn.

Wateradvies

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

Conclusie

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

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 (vierentwintiguur gemiddelde).

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

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

Onderzoek

Luchtkwaliteit ter plaatse

Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – RIVM) is de concentratie PM_{2,5} in 2025 (gegevens 2021) ter plaatse minder dan 10 µg/m³. De concentratie PM₁₀ in 2025 (gegevens 2021) is ter plaatse minder dan 18 µg/m³. De concentratie NO₂ in 2025 (gegevens 2021) ligt ter plaatse tussen de 10 en 15 µg/m³. Op basis van de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse hiermee ruimschoots voldoende. Er kan geconcludeerd worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van luchtkwaliteit.

NIBM

Het onderhavige planvoornemen betreft de transformatie van het bestaande pand Nieuwstraat 52 naar een gemengde bestemming, waarbij 'wonen', 'detailhandel' en/of 'horeca' mogelijk is. In eerste instantie wordt daarbij ingezet op de realisatie van twee extra wooneenheden op de begane grond, waarbij de bestaande bedrijfswoning behouden blijft en omgezet wordt naar een reguliere woning. Na planrealisatie bedraagt het totaal aantal wooneenheden ter plaatse drie. Dit aantal ligt ver onder de grens van 1.500 woningen. Het planvoornemen draagt dan ook 'niet in betekenende mate' bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Een aanvullend onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

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 industrielawaai. 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

In opdracht van Aeres Milieu is, in het kader van de herbestemming Nieuwstraat 52 te Gilze, gemeente Gilze-Rijen, door K+ Adviesgroep een akoestisch onderzoek verricht naar de te verwachten optredende geluidbelastingen vanwege wegverkeerslawaaï ter plaatse van de nieuwe situatie in het kader van de Wet geluidhinder. Het akoestisch onderzoek is noodzakelijk omdat het plan is gelegen binnen de geluidzone van het noordelijke deel van de Nieuwstraat en de Lange Wagenstraat. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het zuidelijke deel van de Nieuwstraat tevens opgenomen in het akoestisch onderzoek. Het volledige onderzoek is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

Noordelijk deel Nieuwstraat

De voorkeursgrenswaarde wordt wel, maar de maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. De geluidbelastingen ten gevolge van de Nieuwstraat is maximaal 59 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh). Bij de gemeente Gilze-Rijen kan een verzoek worden ingediend voor het verlenen van een hogere waarde. In de voorliggende situatie kan als ontheffingscriterium worden aangedragen dat het een bestaand pand is met aan beide zijdes bestaande woningen.

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

Indien een hogere waarde wordt vastgesteld, kan de gemeente aan deze ontheffing aanvullende voorwaarden stellen. Dit kan betekenen dat elke woning voorzien dient te zijn van ten minste één geluidluwe gevel. Hieronder wordt verstaan dat de gevelbelasting niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor elke van de te onderscheiden geluidbronnen. Omdat de geluidbelasting boven de 55 dB is, dient de geluidluwe gevel aanwezig te zijn met hieraan ten minste één verblijfsruimte gesitueerd. Het gebouw beschikt over tenminste één geluidluwe gevel, de achtergevel is een geluidluwe gevel.

Lange Wagenstraat

De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 42 dB, inclusief 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.

Zuidelijke deel Nieuwstraat

Er is sprake van een 30 km/zone, zodat niet hoeft te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt de weg wel beschouwd en wordt ook het toetsingskader van de Wet geluidhinder gehanteerd. In een aantal waarneempunten zijn gevelbelastingen vastgesteld hoger dan de 'voorkeursgrenswaarde'.

De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 60 dB, zonder aftrek artikel 110g. Zou die aftrek wel worden gehanteerd, dan is de geluidbelasting 55 dB waarmee deze boven de voorkeursgrenswaarde zou liggen wanneer getoetst zou worden aan de Wet geluidhinder. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. Omdat geen sprake is van een gezonde weg, hoeft ook geen hogere waarden ten aanzien van deze weg te worden aangevraagd.

Formeel hoeven ten gevolge van deze weg geen maatregelen te worden getroffen aan de gevel. Uit het oogpunt van wooncomfort en gezondheid wordt echter geadviseerd wel maatregelen te treffen om een binnenniveau van 33 dB te garanderen.

Conclusie

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat plaatselijk de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder zal worden overschreden. Op basis van het gemeentelijk beleid kan een beschikking hogere waarde worden verleend. Bij de gemeente Gilze en Rijen dient een verzoek tot vaststelling van een hogere toelaatbare waarde te worden ingediend. Het definitief besluit voor hogere waarde wordt samen met dit bestemmingsplan vastgesteld.

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.

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

Het plangebied ligt aan één van de bebouwingslinten binnen de bebouwde kom van Gilze. In de omgeving van het plangebied zijn reeds verschillende bedrijven aanwezig. Het plangebied ligt in het centrumgebied van Gilze en valt daarmee onder het omgevingstype ‘gemengd gebied’.

Het onderhavige planvoornemen betreft de transformatie van het bestaande pand Nieuwstraat 52 naar een gemengde bestemming, waarbij ‘wonen’, ‘detailhandel’ en/of ‘horeca’ mogelijk is. In eerste instantie wordt daarbij ingezet op de realisatie van twee extra wooneenheden op de begane grond, waarbij de bestaande bedrijfswoning behouden blijft en omgezet wordt naar een reguliere woning. Ten aanzien van de beoogde woningen is de bedrijvigheid in de nabije omgeving in kaart gebracht.

In onderstaande tabel zijn de bestaande bedrijven rond het plangebied weergegeven met bijbehorende richtafstand.

Locatie	Aard bedrijvigheid	Milieu categorie	Richtafstand gemengd gebied	Afstand
Nieuwstraat 33	Fietsenwinkel	2	10 m	42 m
Nieuwstraat 44	Bakkerij	2	10 m	49 m
Nieuwstraat 49	Bloemist	1	0 m	48 m
Nieuwstraat 54	Kantoor – Grafische vormgeving	1	0 m	0 m
Nieuwstraat 60	Restaurant	1	0 m	53 m
Nieuwstraat 67	Kapper	1	0 m	133 m
Nieuwstraat 68	Kledingreparatie	1	0 m	85 m
Nieuwstraat 72	Sportschool	2	10 m	118 m
Nieuwstraat 74	Speelgoedwinkel	1	0 m	150 m
Nieuwstraat 76	Woonwinkel	1	0 m	163 m
Lange Wagenstraat 9C	Kinderopvang	2	10 m	18 m
Lange Wagenstraat 9E	Taxibedrijf	2	10 m	18 m
Lange Wagenstraat 11	Financiële dienstverlening	2	10 m	52 m
Lange Wagenstraat 11A	Melkmachineproductie	2	10 m	56 m
Lange Wagenstraat 19	Autobedrijf	2	10 m	83 m

Er wordt voldaan aan de vereiste richtafstanden tot de omliggende bedrijven en inrichtingen ten opzichte van de beoogde woningen. Het kantoor voor grafische vormgeving grenst direct aan het pand Nieuwstraat 52. Dit vormt echter geen belemmering voor het planvoornemen.

Daarnaast is ter plaatse reeds sprake van een bestaande (bedrijfs)woning op de eerste verdieping. Het beschermingsniveau van de bedrijfswoning is voor omliggende bedrijven niet anders dan voor regulier woningen. De omliggende bedrijven worden daarmee niet (verder) in hun mogelijkheden beperkt.

Naast een woonfunctie is detailhandel of horeca tot en met categorie 2 juridisch-planologisch toegestaan op de begane grond. Dergelijke functie vallen op basis van de VNG-publicatie onder milieucategorie 1 met een bijbehorende richtafstand van 0 meter. Aan deze richtafstand wordt voldaan. Daarbij verbetert het woon- en leefklimaat voor de omliggende woningen, aangezien de planologische horecafunctie afgezwakt wordt van categorie 3 (milieucategorie 2) naar categorie 2 of een detailhandelfunctie (milieucategorie 1). Derhalve kan gesteld worden dat het planvoornemen eveneens geen belemmering vormt voor de omliggende woningen.

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

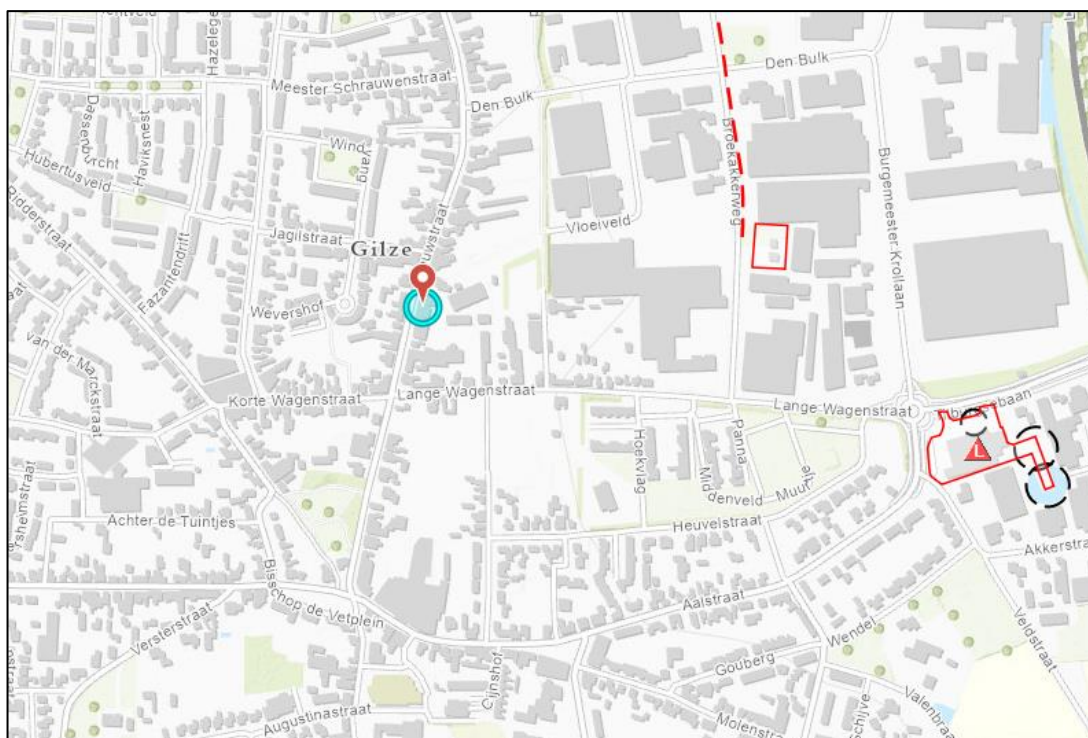
Het groepsrisico is een maat voor de kans dat een bepaald aantal mensen overlijdt als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De hoogte van het groepsrisico hangt af van:

- 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. In onderstaande uitsnede van de risicokaart wordt de omgeving van het plangebied weergegeven.



Figuur 10 Uitsnede Risicokaart Noord-Brabant

Inrichtingen

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

Vervoer gevaarlijke stoffen

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

De dichtstbijzijnde routes voor vervoer van gevaarlijke stoffen bevinden zich op meer dan 300 meter van het plangebied. Het gaat hierbij om de rijksweg A58 (756 m), de spoorlijn Breda-Tilburg (3,9 km) en een gasleiding (364 m).

Militair vliegveld Gilze-Rijen

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

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

5.7 Natuurwetgeving

Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. De uitvoering van de Wet natuurbescherming komt grotendeels in handen van de provincies. De wet bevat regels voor de bescherming van in het wild levende dier- en plantensoorten en de belangrijkste natuurgebieden in Nederland.

Natura 2000-gebieden

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

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN), vroeger de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) genoemd, is het Nederlandse netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter met elkaar en het omringende agrarische gebied verbinden. In het Natuurnetwerk Nederland liggen:

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

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

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

Beschermde planten en dieren

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

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

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

Onderzoek

Door Aeres Milieu is een quickscan natuurwetgeving uitgevoerd. Het volledige rapport is opgenomen als bijlagen van de deze toelichting.

Natura 2000-gebied

De plannen zullen naar mening van het onderzoeksbureau waarschijnlijk geen effect op de natuurwaarden in Natura 2000-gebieden hebben. Om elk risico uit te sluiten, wordt in de navolgende paragraaf nader in gegaan op het aspect stikstof.

Natuurnetwerk Brabant

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

Beschermde planten en dieren

Huismussen

Afgelopen jaar zijn er reeds werkzaamheden verricht aan het pand, waaronder werkzaamheden aan het dak. In het dak van het zuidelijk deel van het pand broedden mogelijk jaarlijks huismussen. De werkzaamheden aan het dak kunnen daarom onbedoeld geleidt hebben tot verstoring en/of vernietiging van huismusnesten, huismuseieren en/of hun jongen.

Omdat er mogelijk onbedoeld jaarrond beschermde nesten zijn vernietigd, is het noodzakelijk dat er in de nieuwe situatie nieuwe nestgelegenheden worden gecreëerd. Het wordt reëel geacht om twee nieuwe nestgelegenheden in de nieuwe situatie te realiseren.

Bij de toekomstige werkzaamheden zijn geen verdere overtredingen meer te verwachten, waardoor er geen reden is om de werkzaamheden stil te leggen of aanvullend vleermuis-, gierzwaluw- of huismussenonderzoek uit te voeren.

Algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën

In het plangebied komen mogelijk zoogdieren en amfibieën voor, die onder de Wnb zijn beschermd. Het gaat om algemeen voorkomende soorten (zogenaamde A-soorten), waarvoor in de provincie Noord-Brabant een algemene vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud. Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen. Wel geldt altijd de Zorgplicht (artikel 1.11 Wnb); deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten dieren die tijdens de werkzaamheden worden aangetroffen, zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.

Stikstof

Met de uitspraak van de Raad van State is het Programma Aanpak Stikstof komen te vervallen. Ieder plan en project zal daarom moeten aantonen dat er geen sprake is van negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor de kwalificerende soorten en habitattypen uit de dichtstbijzijnde stikstofgevoelige delen in de dichtstbijzijnde Natura 2000 gebieden. Met de inwerkingtreding van de wet Stikstofreductie en Natuurverbetering op 1 juli 2021 is het niet langer nodig een activiteit met tijdelijk emissies op lokale effecten te toetsen. Dit betekent in het vergunningstraject dat voor het aspect stikstof alleen nog de neerslag (depositie) in de gebruiksfase een rol speelt.

Het plangebied ligt op circa 8 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied 'Regte Heide & Riels Laag'. In onderhavige situatie wordt niet gesloopt of bijgebouwd, het planvoornemen betreft enkel een interne functiewijziging. In de gebruiksfase zullen 3 woningen aanwezig zijn, welke minder tot geen stikstof uitstoten ten opzichte van de huidige horecafunctie met bedrijfswoning. Tevens zal het aantal verkeersbewegingen door de bedrijfsbeëindiging afnemen. De bestemmingswijziging heeft in de gebruiksfase geen effect op de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Daarnaast wordt vanwege de afstand tussen de Natura 2000-gebieden en het plangebied geen significant effect op het bovengenoemde Natura 2000-gebied verwacht.

Conclusie

Omdat er mogelijk onbedoeld jaarrond beschermde huismusnesten zijn vernietigd, worden er in de nieuwe situatie twee nieuwe nestgelegenheden gecreëerd. Verder vormt het aspect natuurwetgeving vormt geen belemmering bij toekomstige werkzaamheden.

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 bestemmingplan 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.

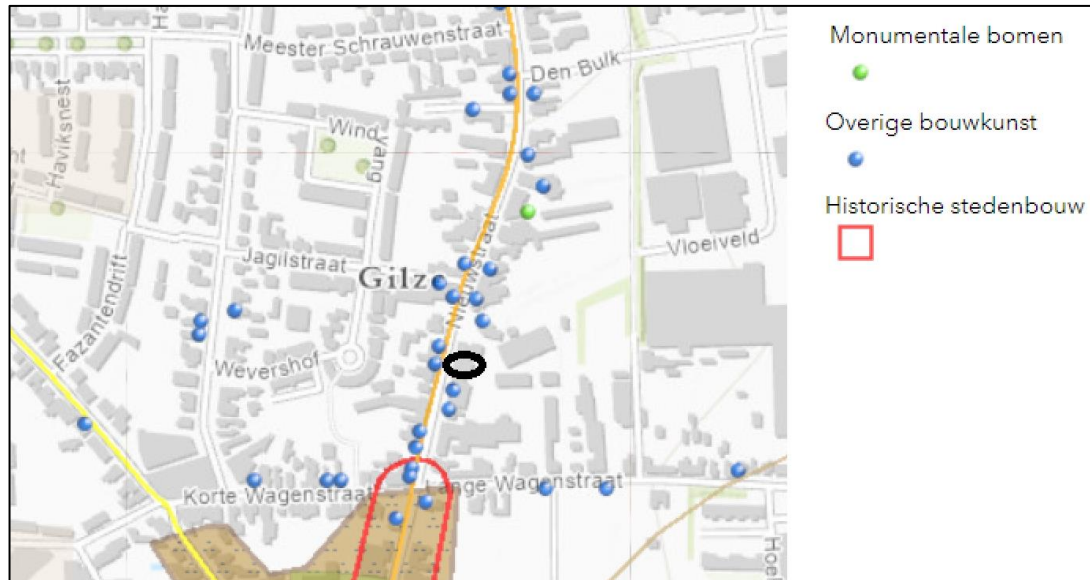
Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen. Zo wordt er onder meer een beschrijving verlangd van de manier waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan. De wetgever wil hiermee 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 2022 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 11 Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW)

Toetsing Cultuurhistorische Waardenkaart

Op de CHW is af te lezen dat het plangebied ligt in de regio 'Baronie'. De Baronie is onderdeel van het dekzandplateau dat doorsneden wordt door beken. Het zandlandschap bestaat uit een grofmazige mozaïek van oude en jonge zandontginningen en bossen. Kenmerkend voor de oude zandontginningen zijn dorpen en buurtschappen zonder open akkercomplexen en bijhorende groenstructuren.

Op enkele plaatsen komen open akkercomplexen voor. De bebouwing en de akkers liggen vaak op de rand van de beekdalen, de graslanden (beemden) in het beekdal en de (voormalige) heidevelden op de hogere zandgronden. De jongere ontginningen hebben vaak een open karakter met een rationeel patroon van wegen, waterlopen en percelen. De openheid wordt onderbroken door erfbeplanting en wegbeplanting.

Daarnaast komen ook meer besloten jonge zandontginningen voor, met bebouwing langs oude wegen, kleinschaligheid door de afwisseling van akkers en weiden met bosjes en losstaande bomen. Op de overgang van bos naar beekdal is een 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".

De nabijgelegen panden Nieuwstraat 49, Nieuwstraat 50, Nieuwstraat 51 (met 51A), Nieuwstraat 53, Nieuwstraat 56, Nieuwstraat 58 en Nieuwstraat 66 zijn op de CHW met blauwe bolletjes aangeduid als overige bouwkunst. De Nieuwstraat 53, Nieuwstraat 56 en Nieuwstraat 58 hebben de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevolle bebouwing'. Deze panden zijn nader aangewezen als cultuurhistorisch waardevolle en/of beeldbepalende panden.

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevolle bebouwing' wordt gestreefd naar behoud en/of herstel van de cultuurhistorische waarden van de op deze gronden aanwezige bouwwerken. De bouwwerken dienen qua profiel, bouwmassa, gevelkarakteristiek, detaillering, kleur- en materiaalgebruik, situering en oriëntatie behouden te blijven.

Het pand Nieuwstraat 52 kent op basis van het vigerend bestemmingsplan ook de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – cultuurhistorisch waardevolle bebouwing'. Het brondocument voor dergelijke aanduidingen is de 'Uitgebreide beschrijving van cultuurhistorische panden en objecten in Gilze' van E. Dolné uit 2012. In dit document staat echter vermeld dat de bescherming niet van toepassing is op Nieuwstraat 52, alleen op Nieuwstraat 50. Hoe de waarde cultuurhistorie in het vigerend bestemmingsplan en in het welstandsbeleid (zie ook paragraaf 4.3) terecht is gekomen, is niet bekend. Maar deze hoeft in het nieuwe bestemmingsplan voor nummer 52 niet overgenomen te worden. De beschermde status wordt juridisch-planologisch verwijderd.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.9 Archeologie

Beleid

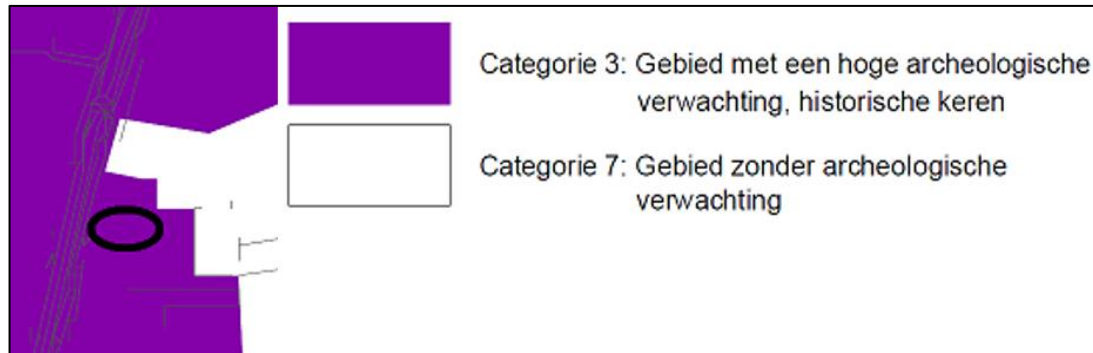
Voor archeologie geldt de nationale wetgeving die afkomstig is uit Europees beleid. Het Verdrag van Valletta (of wel: 'Verdrag van Malta') regelt hoe er omgegaan moet worden met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland heeft het verdrag in 1992 mede ondertekend. De uitgangspunten van dit Europese 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.

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

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



Figuur 12 Uitsnede archeologische beleidskaart

Volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Gilze en Rijen ligt het plangebied in ‘Categorie 3’. Dit is een gebied met een hoge archeologische verwachting, historische kernen. Het gaat hier om de oude en de vermoedelijk nog oudere verschoven dorpskernen, gehuchten en andere cultuurhistorische relictten, waar op basis van historische bronnen, oude kaarten en nog aanwezige bebouwing een hoge archeologische verwachting geldt.

Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot.

Om die reden is een vergunning vereist bij bodemingrepen groter en te bebouwen oppervlakte van projectgebieden die groter zijn dan 250 m² en dieper gaan dan 0,4 m onder maaiveld. Aangezien het planvoornemen enkel een interne verbouwing zonder bodemingrepen betreft, is een nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.10 Vliegbasis Gilze-Rijen

IHCS

Gilze ligt geheel binnen het horizontale obstakelvrije vlak van vliegbasis Gilze-Rijen (onderdeel van de Inner Horizontal en Conical Surface, IHCS). Voor dit vlak geldt een bouwhoogtebeperking van 56 meter boven NAP. 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 35 Ke. Voor woningen die noodzakelijk zijn uit oogpunt van bedrijfs- of grondgebondenheid en voor reeds geprojecteerde woningen geldt een grenswaarde van 45 Ke.

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

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

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

Conclusie

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

5.11 Mer-beoordeling

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

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

Onderzoek

Drempelwaarde lijst D

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

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

Gevoelige gebieden

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

Milieugevolgen

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

Conclusie

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

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 verbeelding aangegeven bestemmingen en de daarop betrekking hebbende regels, de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden.

6.2. Systematiek van de regels

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

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

De regels zijn als volgt ingedeeld:

Hoofdstuk 1: Inleidende bepalingen

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

Hoofdstuk 2: Regels met betrekking tot de bestemmingen

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

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

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

Hoofdstuk 3: Algemene regels

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

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

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

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

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

6.3. Beschrijving van de bestemmingen

Artikel 3 Gemengd

Artikel 3 bevat de regels over de bestemming 'Gemengd'. De gronden binnen deze bestemming zijn ter plaatse van de aanduiding 'wonen' met de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 3' bestemd voor wonen met al dan niet in samenhang daarmee aan-huis-gebonden-beroepen, detailhandel uitsluitend op de begane grond ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' met een maximum oppervlak van 125 m², ter plaatse van de aanduiding 'horeca t/m horecacategorie 2': horecabedrijven behorende tot maximaal categorie 2 uitsluitend op de begane grond met een maximum oppervlak van 125 m² en bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals, nutsvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, tuinen en erven.

Artikel 4 Waarde – Archeologie – 3

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

Gebiedsaanduidingen

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

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische haalbaarheid

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

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

Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van voorliggend plan voldoende aangetoond.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omgevingsdialoog

Vanuit de gemeente Gilze en Rijen wordt gevraagd om bij een ruimtelijk plan een omgevingsdialoog te voeren. Op basis van de gemeentelijke beleidsnota "Omgevingsdialoog bij Ruimtelijke plannen" is door de initiatiefnemer een omgevingsdialoog uitgevoerd.

Hiertoe is op 10 januari 2022 een brief verstuurd naar alle betrokken buurtbewoners met daarin een toelichting van het plan. De volgende adressen in Gilze hebben een brief ontvangen:

- Nieuwstraat 46, 48, 50, 50A t/m 50H, 54 en 54A
- Nieuwstraat 35, 35A, 37, 39, 41, 43 en 45
- Lange Wagenstraat 9C

De betrokken buurtbewoners hebben vervolgens 2 weken de gelegenheid gehad om te reageren op het plan en van eventuele opmerkingen te voorzien. Er zijn twee schriftelijke reacties ontvangen. Beide reacties zijn positief t.o.v. het wijzigen van de bestemming. Zij wensen de initiatiefnemers veel succes met onze toekomstplannen.

Eén buurtbewoner ervaart zelf momenteel een parkeerprobleem in de straat en is bezorgd dat er meer auto's zullen komen die op straat geparkeerd zullen staan. Ook wil de buurtbewoner op de hoogte gehouden worden van de procedure die het plan bij de gemeente gaat doorlopen. Men heeft samen koffie gedronken de plannen verder uitgelegd. Afsproken is dat als het plan ter inzage komt, een seintje gegeven wordt.

Op 11 juli 2022 is nogmaals een brief verstuurd naar alle betrokken buurtbewoners op bovenstaande adressen, met daarin nadere uitleg aangaande de beoogde gemengde bestemming voor het plangebied. De betrokken buurtbewoners hebben vervolgens weer 2 weken de gelegenheid gehad om te reageren op het plan en van eventuele opmerkingen te voorzien. Hierop zijn geen schriftelijke reacties ontvangen.

De complete verslaglegging van de omgevingsdialoog is opgenomen als bijlage bij de toelichting. Na inzage van het verslag hebben de betrokken buurtbewoners hun handtekening gezet omdat ze de inhoud van het verslag goedkeuren.

Vooroverleg

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

De provincie, waterschap en brandweer hadden geen opmerkingen op het voorontwerp bestemmingsplan en zijn akkoord met het planvoornemen.

Ontwerp

Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Gilze en Rijen heeft op 4 oktober 2022 ingestemd met de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan. Het bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 11 oktober tot en met 21 november 2022. Er zijn geen zienswijzen ingediend op het bestemmingsplan. Wel zijn er twee ambtshalve wijzigingen. In de lijst van ambtshalve wijzigingen, welke als bijlage bij de toelichting is opgenomen, is kort benoemd wat er aangepast is in onderhavig bestemmingsplan.

Vaststelling

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