

BESTEMMINGSPLAN ORANJESTRAAT 100, GILZE





BESTEMMINGSPLAN ORANJESTRAAT 100 GILZE GEMEENTE GILZE EN RIJEN

Planstatus	Vastgesteld
Datum	07 - 02- 2024
Plan identificatie	NL.IMRO.0784.BPOranjestraat100-VG01
Auteur(s)	Judith van Kuijk, Cristian van Kuijk



Ordito b.v.
Postbus 94
5126 ZH
Gilze

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

TOELICHTING



1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.1	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.2	Vigerend bestemmingsplan	4
1.3	Leeswijzer	4
2	Bestaande situatie	5
2.1	Historie en ruimtelijke structuur omgeving	5
2.2	Bestaande situatie Oranjestraat 100	6
3.	Toekomstige situatie	8
4.	Beleidskader	11
4.1	Rijksbeleid	11
4.2	Provinciaal en regionaal beleid	13
4.3	Gemeentelijk beleid	16
5.	Randvoorwaarden	24
5.1	Bodemkwaliteit	24
5.2	Water	25
5.3	Luchtkwaliteit	29
5.4	Geur	30
5.5	Geluid	33
5.6	Bedrijven en milieuzonering	35
5.7	Externe veiligheid	36
5.8	Natuurwetgeving	38
5.9	Cultuurhistorie	41
5.10	Archeologie	44
5.11	Vliegbasis Gilze-Rijen	46
5.12	Mer-beoordeling	48
5.13	Niet gesprongen explosieven	49
6.	Juridische regelgeving	51
6.1.	Inleiding	51
6.2.	Systematiek van de regels	51
6.3.	Beschrijving van de bestemmingen	52
7.	uitvoerbaarheid	54
7.1	Economische haalbaarheid	54
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	54

Bijlagen:

1. Actualiserend bodemonderzoek
2. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai
3. Quicksan Natuurwetgeving
4. Archeologisch onderzoek
5. Stikstof onderzoek
6. Certificaat bouwtitels
7. Omgevingsdialoog
8. Niet gesprongen explosieven
9. Landschappelijk Inpassingsplan

10. Besluit Hogere waarde wegverkeerslawaa
11. Nota van Vooroverleg

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

De aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan is de realisatie van twee vrijstaande woningen op de locatie Oranjestraat 100 in Gilze. De nieuwe woningen worden gerealiseerd met titels van de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte.

Het plangebied ligt momenteel braak en is onbebouwd. In het bestemmingsplan 'Woongebied Gilze' heeft het plangebied de bestemming 'Wonen' gekregen, echter zonder bouwvlak. Door deze bestemming is een ander gebruik dan wonen niet meer mogelijk.

Op basis van een positief principebesluit d.d. 22 november 2022 is voorliggend bestemmingsplan opgesteld om de realisatie van twee woningen ter plaatse aan de Oranjestraat 100 te Gilze, juridisch-planologisch mogelijk te maken.

1.1 Ligging en begrenzing plangebied

De locatie Oranjestraat 100 te Gilze ligt aan de rand van de bebouwde kom, aan één van de historische linten van Gilze. Het plangebied wordt in het oosten, zuiden en westen begrensd door de bestaande bebouwing van de Oranjestraat. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan een achtertuin behorend bij een woning aan de Pastoor van Herckstraat 31.

De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 3.225 m².



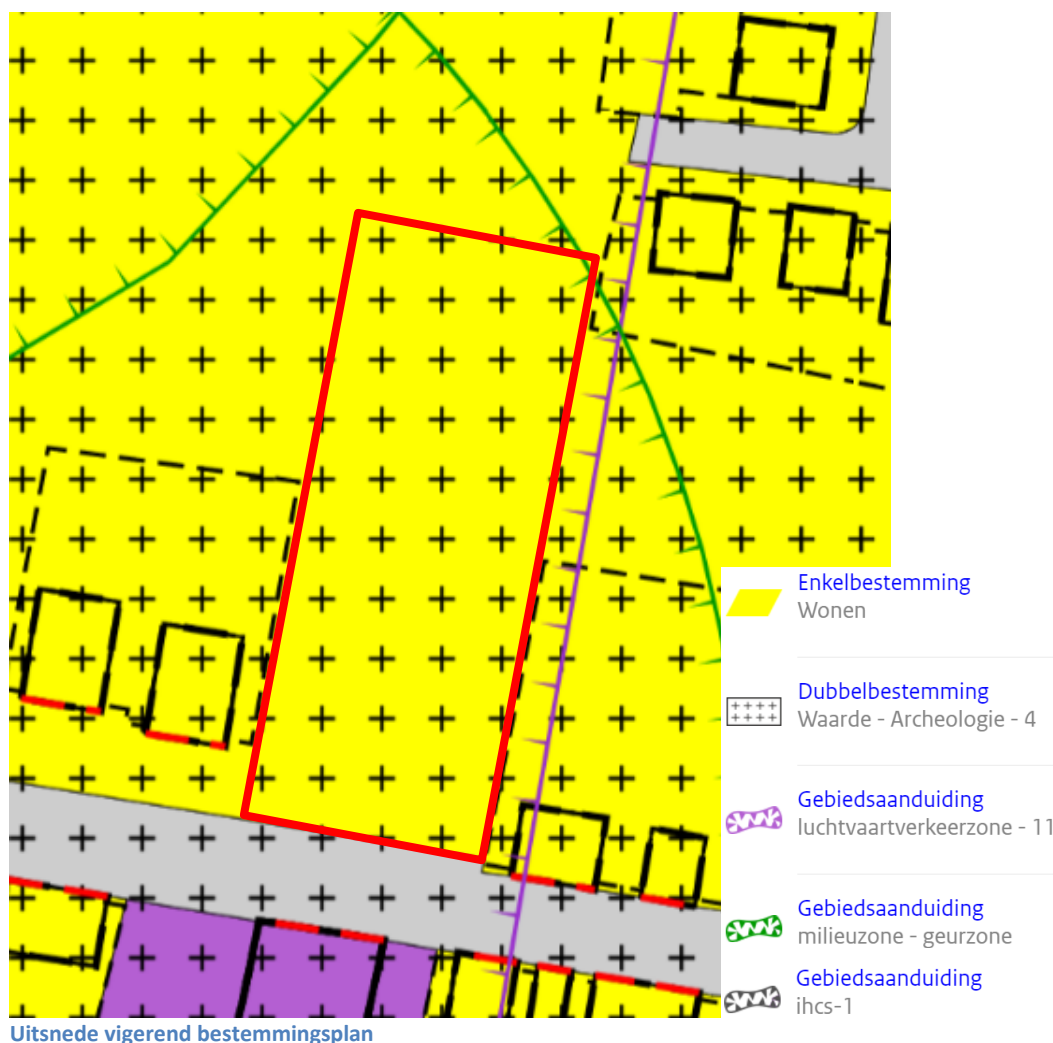
Luchtfoto plangebied en omgeving

1.2 Vigerend bestemmingsplan

De locatie Oranjestraat 100 te Gilze valt onder de werking van het bestemmingsplan “Woongebied Gilze” van de gemeente Gilze en Rijen. De gemeenteraad heeft dit bestemmingsplan op 24 september 2012 vastgesteld.

Voor het plangebied geldt de enkelbestemming ‘Wonen’, de dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie-4’ en de gebiedsaanduidingen ‘luchtverkeerzone-11’, ‘milieuzone-geurzone’ en ‘ihcs-1’.

Aan de locatie is geen bouwvlak toegekend waardoor er ter plaatse geen bouw mogelijkheden zijn voor nieuwe hoofdgebouwen/woningen.



1.3 Leeswijzer

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

2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 Historie en ruimtelijke structuur omgeving

Historie

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. In de huidige wegenstructuur zijn de belangrijkste wegen uit dit netwerk door het straatprofiel en de aangrenzende bebouwing nog duidelijk herkenbaar. Tot dit patroon behoren:

- Bisschop de Vetplein en Oranjestraat in westelijke richting;
- de Ridderstraat en Nieuwstraat in noordelijke richting,
- Raadhuisstraat, Heuvel, Aalstraat/Tilburgsebaan en Molenstraat/Rielsebaan in oostelijke richting;
- de Kerkstraat, Alphensebaan, Alphenseweg en Versterstraat in zuidelijke richting.

In deze bebouwingslinten treffen we nu nog de meeste winkelvoorzieningen en belangrijkste sociale voorzieningen aan. Met name na 1945 zijn tussen de oude linten diverse planmatige in- en uitbreidingen gerealiseerd. Het historische groen van het Mollebos en de Pastorietuin is hierbij behouden. Ook diverse diepe, groene achtertuinen achter de bebouwingslinten zijn behouden en bepalen nu nog het dorps- en groene beeld. Enkele pleinen zijn in de dorpsstructuur opgenomen (Bisschop de Vetplein, Steenakkerplein, parkeerplaats sporthal, Heuvel)

Ruimtelijke structuur

Linten

De bebouwing aan de linten van Gilze kenmerkt zich door een vrij gesloten karakter, een organische opbouw en diepe kavels. Deze historische linten vormen de dragers van de kern Gilze. De bebouwing aan de linten is verder te kenmerken als kleinschalig.

De stedenbouwkundige structuur wordt gekarakteriseerd door een licht gebogen straatverloop met daarlangs relatief gesloten gevelwanden, die zorgen voor een duidelijke begeleiding van de weg. Het veelal ontbreken van voortuinen in het centrum zorgt voor een stenig karakter in die straten.

Er is sprake van een gevarieerde bebouwingsopzet. De architectuur van de lintbebouwing wordt gekenmerkt door een bouwhoogte van overwegend 1 of 2 bouwlagen met kap. De dakvormen zijn veelal zadeldak- of mansardedaken met de noklijn evenwijdig aan de straat, afgewisseld met topgevels en samengestelde daken. Voornamelijk de vooroorlogse bebouwing wordt gekenmerkt door verticale gevelgeleding.

De smalle profielen van de oude linten, met name rond het centrumgebied hebben een stenige uitstraling welke karakteristiek is voor de kern. Een aantal van deze linten heeft tevens een belangrijke verkeersfunctie.

Planmatig opgezette wijken

Binnen het raamwerk van de oude linten bevinden zich de planmatig opgezette wijken Strijpakkers en Steenakkers (noordwestelijke zijde), Hofstad (zuidoostelijke zijde) en De Spoel en De Laars (zuidwestelijke zijde) en Nerhoven (noord/oost).

2.2 Bestaande situatie Oranjestraat 100

Het plangebied aan de Oranjestraat 100 is momenteel braakliggend terrein. Het terrein bestaat uit grasland en is onbebouwd. Aan de zuidzijde van het plangebied ligt een berm met twee bestaande bomen en een greppel waarmee het plangebied wordt gescheiden van de straat. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan een van de achtertuinen van woningen gesitueerd aan de Pastoor van Herckstraat.

Aan weerszijden van het plangebied aan de Oranjestraat bevinden zich woningen. Aan de oostzijde zijn dit twee-onder-één-kap woningen, bestaande uit twee bouwlagen met een kap. Aan de westzijde van het plangebied, staan vrijstaande woningen, bestaande uit één bouwlaag met een kap.

De twee-onder-één kap woningen aan de oostzijde hebben geen voortuin en grenzen direct aan het trottoir en straat. Ter hoogte van het plangebied gaat het trottoir over in een groenstrook met bomen. De vrijstaande woningen aan de westzijde van het plangebied hebben een voortuin welke grenst aan een groenstrook met bomen en de straat. Vanwege de voortuinen liggen deze woningen op grotere afstand van de straat.

Aan de zuidzijde tegenover het plangebied en aan de andere zijde van de Oranjestraat ligt een tankstation met een bijbehorende bedrijfswoning (Oranjestraat 113). Het terrein van het tankstation wordt gesaneerd en herontwikkeld naar woongebied. Ter plaatse van het tankstation terrein en de bedrijfswoning worden 41 nieuwbouwwoningen gerealiseerd. De bestemmingswijziging voor deze ontwikkeling wordt naar verwachting in juni 2023 vastgesteld.

De Oranjestraat is één van de ontsluitingswegen van Gilze, welke verder loopt tot aan de Chaamseweg.



Huidige situatie plangebied



Woningen aan de oostzijde van het plangebied



Woningen aan de westzijde van het plangebied



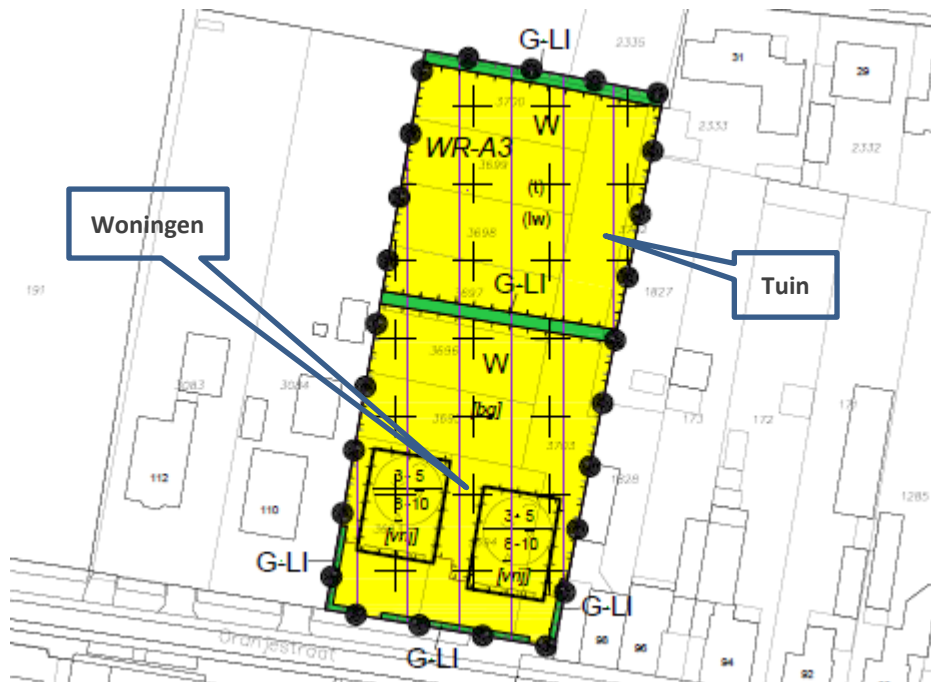
Tankstation Oranjestraat 113

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

Stedenbouwkundig plan

Doorzetten lint Oranjestraat

Voor de stedenbouwkundige ontwikkeling is gekozen om de lintstructuur langs de Oranjestraat voort te zetten en hierbij het bouwvolume en de architectuur aan te laten sluiten op de naastgelegen woningen. Voor de nieuwe woning gesitueerd aan de oostelijke zijde zal een verspringende rooilijn een overgang vormen tussen de direct aan de straat gelegen woningen Oranjestraat 96 en 98 en de verder van de straat afgelegen woningen Oranjestraat 110 en 112. De bestaande groenstrook met bomen blijft behouden.



Beoogde situatie

Woningen

Gekozen is om binnen het plangebied van dit bestemmingsplan twee vrijstaande woningen te realiseren. De nieuwe woningen worden gerealiseerd met titels van de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte.

De bouwregels voor de woningen sluiten aan bij de bebouwingsregeling van het bestemmingsplan Buitengebied Gilze. Dit betekent dat een vrijstaande woning (inclusief aan- en uitbouwen) maximaal 750 m³ mag bedragen. De afstand van het hoofdgebouw tot aan de zijdelingse perceelgrens bedraagt minimaal 3 meter.

De woningen krijgen een goothoogte van minimaal 3 meter en maximaal 5 meter. De bouwhoogte bedraagt minimaal 8 meter en maximaal 10 meter. De woningen worden voorzien van een dak met een hellend vlak tussen de 35° en de 60°. De frontbreedte van de vrijstaande woning wordt minimaal 7 meter.

Tuin/landschapswaarden

Het noordelijk gedeelte van het plangebied krijgt een functieaanduiding 'tuin' en 'landschapswaarden'. Binnen deze functieaanduiding mogen de gronden uitsluitend worden gebruikt als tuin. Met het toekennen van deze aanduidingen aan de bestemming is zowel vergunde als niet vergunde bebouwing in het noordelijk gedeelte niet toegestaan. Hiermee wordt aangesloten op de gemeentelijke Structuurvisie.

In de Structuurvisie Stedelijk gebied Gilze en Rijen wordt onder kenmerken van het buitengebied van Gilze-Zuid en Gilze -West aangegeven dat langs de Oranjestraat de bebouwing vanuit Gilze in de loop der jaren is opgetrokken tot bijna aan het buurtschap de Biestraat. Enkele zichtlijnen laten nog zien waar de grens ligt. Deze zichtlijnen zijn vanuit cultuurhistorisch en landschappelijk oogpunt waardevol. De openheid van de diverse diepe, groene achtertuinen achter de bebouwingslinten bepalen het dorps, groene beeld en moeten behouden blijven.

Het zuidelijk deel van de tuin krijgt de functieaanduiding bijgebouwen. De grens van deze functieaanduiding loopt evenwijdig aan de grens van de bijgebouwen op de naastgelegen percelen (Oranjestraat 110/98). Hiermee wordt aangesloten op de aanduiding "bijgebouwen" van de bestaande woningen aan weerszijden. Ook daarbij mogen in de noordelijke delen van de achtertuinen geen bijgebouwen worden gebouwd.

Landschappelijke inpassing

Voor het plangebied is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld (opgenomen als bijlage). De landschappelijke inpassing aan de Oranjestraat 100 Gilze bestaat uit de volgende elementen:

- Versterken landschapswaarden - weiden

Het noordelijk gedeelte van het plangebied blijft vanwege de landschapswaarden onbebouwd. Deze gronden mogen uitsluitend worden gebruikt als weide/tuin zonder bouw mogelijkheden.

- Behoud Amerikaanse eiken en greppel Oranjestraat

De 3 Amerikaanse eiken en de greppel in de groenstrook langs de Oranjestraat blijven behouden.

- Behoud beukenhaag noordzijde

De bestaande beukenhaag aan de noordzijde van het plangebied blijft behouden. Hierdoor behoudt deze haag zijn functie voor de flora en fauna, waaronder huismussen.

- Aanplant nieuwe beukenhaag (*fagus sylvatica*) achterzijde

Op de scheiding tussen de woonkavels en de onbebouwde weiden aan de noordzijde zal een nieuwe beukenhaag van 1 meter hoog worden aangeplant. Hierdoor ontstaat een ruimtelijke scheiding tussen de doorlopende, open groene zone achter de Oranjestraat en de woonkavels. Tevens biedt de nieuwe beukenhaag een extra habitat voor de flora en fauna.

- Aanplant nieuwe beukenhaag (*fagus sylvatica*) voorzijde Oranjestraat

Aan de voorzijde van de nieuwe woonkavels zal langs de Oranjestraat een nieuwe beukenhaag van 1 meter hoog worden aangeplant. Hierdoor ontstaat een ruimtelijke scheiding tussen de Oranjestraat en de woonkavels. Tevens biedt de nieuwe beukenhaag een extra habitat voor de flora en fauna.



Landschappelijk inpassingsplan

Parkeren

Voor het parkeren zijn de normen gebaseerd op het gemeentelijke beleid zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen Gilze en Rijen 2017. Volgens de Nota Parkeernormen geldt voor woningen > 90 m² 'overig', een parkeernorm van 2,0 pp, wat neer komt op 2 parkeerplaatsen per woning.

Per woning worden minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd, waarmee voldaan wordt aan de gemeentelijke parkeernorm. Om te borgen dat er voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden in het plangebied, is de te hanteren parkeernorm juridisch verankerd in de regels.

Groenstrook

De ruimte gelegen tussen het plangebied en de Oranjestraat betreft een gemeentelijke groenstrook. Ter plaatse van het plangebied aan de Oranjestraat 100 bestaat deze groenstrook uit een greppel, begroeid met gras en twee bomen. Om de woningen te kunnen bereiken en parkeren op eigen terrein mogelijk te maken, wordt in de gemeentelijke groenstrook een in-/uitrit gerealiseerd. De ruimte tussen de bomen bedraagt circa 10 meter waardoor per woning voldoende ruimte aanwezig is om een oprit van circa 3 meter breed en circa 10 meter diep te realiseren. De overgebleven ruimte blijft behouden als greppel en de bestaande bomen blijven behouden.

Herontwikkeling Tankstation

Het terrein tegenover het plangebied aan de andere zijde van de Oranjestraat wordt op termijn herontwikkeld naar woningbouw. Het bestaande tankstation met bijbehorende bedrijfswoning (Oranjestraat 113) moet hiervoor eerst worden gesaneerd. Het bestemmingsplan voor deze ontwikkeling is in juni 2023 vastgesteld.

Voor het planvoornemen om 2 vrijstaande woningen te realiseren aan de Oranjestraat 100 geldt de voorwaardelijke verplichting dat de 2 woningen er pas gebouwd mogen worden nadat het gebruik van het tankstation beëindigd is.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

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

Met het planvoornemen zijn geen nationale belangen in het geding.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

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.

Conclusie

Het Rijk heeft voor dit plangebied geen specifiek kaderstellend beleid geformuleerd.

Ladder duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een beschrijving op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt gebruik gemaakt

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

Nieuwe ontwikkelingen dienen getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking mits er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is in artikel 1.1.1, lid 1, sub i van de Bro gedefinieerd als: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit jurisprudentie blijkt dat vanaf 12 nieuwe woningen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en dat deze Ladderplichtig is.

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

Toetsing

Het planvoornemen betreft het vergunnen van 2 vrijstaande woningen aangrenzend aan stedelijk gebied. De Ladder geldt alleen voor 'nieuwe' ontwikkelingen. Beoordeeld dient te worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is 'in beginsel' sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er volgens het voorheen geldende planologische regime aanwezig was of gerealiseerd kon worden. Ontwikkelingen die geen extra verstedelijking tot gevolg hebben, maar bebouwing reduceren of verplaatsen, zoals bij de Ruimte-voor-Ruimteregeling, worden niet gezien als stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder. Derhalve is toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking voor de 2 Ruimte voor Ruimte-woningen niet noodzakelijk.

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

In de periode tot 2030 neemt de bevolking en het aantal huishoudens in de gemeente Gilze en Rijen toe. Deze stijging vraagt om een groei van de woningvoorraad. Als afgeleide van de bevolkings- en huishoudensontwikkeling kan een raming worden gemaakt van de kwantitatieve woningbehoefte in de gemeente Gilze en Rijen van circa 1.190 woningen tot 2030.

Op dit moment is er volgens de provinciale cijfers én de eigen cijfers van de gemeente Gilze en Rijen onvoldoende harde plancapaciteit om in de lokale woningbehoefte tot 2030 te voorzien. Hierbij moet worden opgemerkt dat het wenselijk is om enige mate van overcapaciteit te hanteren als buffer om eventuele planuitval of planvertraging op te vangen. Rekening houdend met een (wenselijk) overcapaciteit van ongeveer 130% is er daarmee ruimte voor maximaal 1.550 woningen aan plancapaciteit in de gemeente Gilze en Rijen. De totale plancapaciteit betreft op dit moment 984 woningen (gegevens gemeente) en daarmee is er nog ruimte voor de ontwikkeling van extra woningen. Het initiatief aan de Oranjestraat kan hierin voorzien.

Nieuwbouw bevordert tevens de doorstroming en de aantrekkelijkheid van de gemeente Gilze en Rijen voor nieuwe inwoners. De gemeente richt zich op jonge gezinnen, die belangrijk zijn voor de vitaliteit van en diversiteit in de dorpen. In het kader van de vergrijzing wil de gemeente ook voor de oudere inwoners met een verhuishwens een passend woningaanbod bieden. Gezien de grote woningbehoefte in de regio en komt de uitvoerbaarheid van het plan niet in het geding en vormt de kwantitatieve regionale woningbehoefte geen belemmering.

Kwalitatieve behoefte

Het planvoornemen betreft een locatie gelegen aan de Oranjestraat 100, aan de rand van de bebouwde kom. Ter plaatse van de Oranjestraat 100 bestaat de directe omgeving uit een gebied met hoofdzakelijk de functie wonen. Bij de herontwikkeling wordt een braakliggend terrein ingevuld met 2 bouwkvavels voor maximaal 2 wooneenheden. De functie wonen is al vergund op basis van het

huidige bestemmingsplan maar ter plaatse kunnen geen woningen worden gerealiseerd omdat er geen bouwvlak ligt op de locatie. Het voorliggend bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 2 vrijstaande woningen ter plaatse. Kijkend naar de directe omgeving biedt de locatie Oranjestraat 100 voldoende kansen om zowel functioneel als ruimtelijk kwalitatief beter aan te sluiten bij de directe omgeving dan in de huidige situatie.

De gemeente streeft voor alle woningbouwontwikkelingen naar inbreiding voor uitbreiding als overkoepelend thema. De planlocatie ligt binnen de bebouwde kom, grenst direct aan stedelijk gebied en wordt aan alle zijden omringd door bestaande woningen waardoor voorgenomen ontwikkeling gezien kan worden als een geschikte en logische locatie voor woningbouw.

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.

4.2 Provinciaal en regionaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Brabant

De Brabantse 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 visie benoemt één basisopgaven en vier hoofdpogaven:

- De basisopgaven: werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit;
- Werken aan Brabantse energietransitie;
- Werken aan een klimaatproef Brabant;
- Werken aan de slimme netwerkstad;
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Om de doelen voortkomend uit de hoofdpogaven te bereiken, zet de provincie Noord-Brabant in op een samenhangende ruimtelijke koers. De omgevingsvisie bevat geen sectorale beleidsdoelen. De concrete doelen, voor bijvoorbeeld natuur, water, veiligheid, milieu, mobiliteit en ruimtelijke kwaliteit, staan nu nog in de bestaande plannen van de provincie (PMWP, SVRO, PVVP). Grote delen van die beleidsplannen horen vanuit het systeem van de Omgevingswet straks thuis in 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 Interim Omgevingsverordening is op 25 oktober 2019 vastgesteld, op 11 maart 2022 geactualiseerd vastgesteld en geconsolideerd op 21 maart 2023 als 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:

- **Verstedelijking afweegbaar** (instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed)
- **Gemengd landelijk gebied** (instructieregels gemeenten: basiskaart landelijk gebied)

- **Diep grondwaterlichaam** (rechtstreeks werkende regels: milieubeschermingsgebieden, natuur en wegen)
- **Verbod uitbreiding veehouderij** (rechtstreeks werkende regels: landbouw)
- **Beperkingen veehouderij** (instructieregels gemeenten: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkeling)
- **Norm wateroverlast buiten Stedelijk gebied** (Instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid en -berging)

Ruimte voor Ruimte-woningen op basis van artikelen 3.77/ 3.78 en 3.79

Op basis van artikel 3.77 en 3.79 kan binnen het werkingsgebied 'Landelijk gebied' worden voorzien in één of meerdere ruimte-voor-ruimte kavels. Om dit mogelijk te maken dient aan een aantal voorwaarden te worden voldaan:

- voor de ruimte-voor-ruimte kavel moet een titel van de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte worden ingebracht.
- de ruimte voor ruimte- woning moet conform artikel 3.77 passen binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied.
- voor de ruimte voor ruimte- woning geldt conform artikel 3.78 lid 3 een 'aanvaardbare locatie'.

RvR kavel (art. 3.79)

Het planvoornemen is om aan de Oranjestraat 100 te Gilze twee woningen te realiseren met titels van de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte. De Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte II CV heeft 2 bouwtitels verleend voor dit project. Het certificaat met de bouwtitels voor dit project is opgenomen in de bijlagen.

In de IOV is aangegeven dat bij de toepassing van het artikel 3.79 voor het realiseren van Ruimte voor Ruimte kavels het artikel 3.9 'Kwaliteitsverbetering landschap' niet van toepassing is. Wel is een landschappelijke inpassing van toepassing. Voor het plangebied is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld (bijgevoegd als bijlage) en als voorwaardelijke verplichting geborgd in de regels.

Ontwikkelingsrichting (art. 3.77)

De gemeente Gilze en Rijen heeft de ontwikkelingsrichting voor de Oranjestraat en omgeving gedetailleerd weergegeven in de Structuurvisie Stedelijk gebied (versie 2019). Het plangebied aan de Oranjestraat bevindt zich op de overgang tussen stedelijk gebied en het buitengebied. De Structuurvisie Stedelijk gebied van de gemeente Gilze en Rijen geeft voor het gebied van de Oranjestraat geen specifieke woningbouwlocaties aan. Wel wordt aangegeven dat kleinschalige, organische ontwikkelingen die aansluiten op het landschappelijk karakteristiek mogelijk zijn.

Daarnaast is in de gemeentelijke Structuurvisie is als randvoorwaarde aangegeven dat diverse diepe, groene achtertuinen achter de bebouwingslinten het dorpse, groene beeld bepalen en behouden moeten blijven. Derhalve blijft het noordelijk gedeelte van het plangebied onbebouwd. Dit wordt geborgd in de planregels met de functieaanduiding 'tuin' en 'landschapswaarden'. Binnen deze functieaanduiding is bebouwing uitgesloten en mogen de gronden uitsluitend worden gebruikt als tuin. Het planvoornemen, een kleinschalige woningbouwontwikkeling waarbij de bestaande landschapswaarden worden behouden, past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied.

In paragraaf 3.1.5 'Gilze Zuid' van de Structuurvisie Stedelijk gebied zijn specifieke bouwstenen gedefinieerd voor het verdichten van de Oranjestraat. De locatie bevindt zich in deel B van het bebouwingslint, waar verdichten onder voorwaarden mogelijk is. Hier geldt dat er alleen bebouwing kan worden toegevoegd mits er minimaal één doorzicht naar het buitengebied blijft behouden, de nieuwe bebouwing georiënteerd is op de weg en de bouwdiepte van het bouwperceel gelijk is met de aangrenzende percelen. In de Structuurvisie is een afbeelding opgenomen waar met een groen vlak de doorzichten vanaf de Oranjestraat naar het buitengebied zijn aangeduid. In deel B van het bebouwingslint zijn twee van zulke doorzichten aangeduid; ter plaatse van het plangebied op de locatie Oranjestraat 100 en ter plaatse van het perceel tussen Oranjestraat 112 en 122.

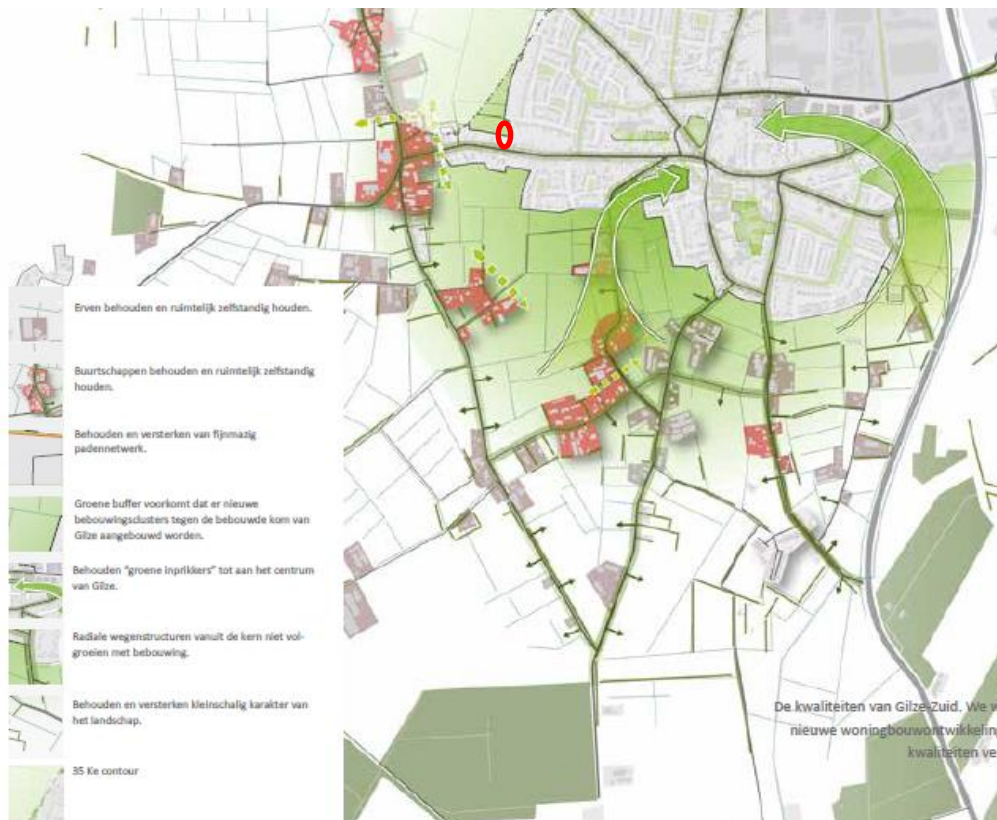
In de feitelijke situatie is alleen ter plaatse van het perceel tussen Oranjestraat 112 en 122 een doorzicht aanwezig. Ter plaatse van Oranjestraat 100 is geen sprake van een doorzicht naar het buitengebied. Het zicht op het buitengebied wordt belemmerd omdat het plangebied eindigt op de dichtbegroeide achtertuinen van de woningen aan de Pastoor van Herckstraat.



Afbeelding bouwstenen verdichten Oranjestraat (plangebied rood omcirkeld)

De voorwaarde is dat er minimaal één doorzicht naar het buitengebied behouden blijft op dit deel van de Oranjestraat. Met het bestaande doorzicht ter plaatse van de Oranjestraat 112 en 122 wordt voldaan aan deze voorwaarde en kan ter plaatse van de Oranjestraat 100 gebouwd worden.

Het achterste deel van de planlocatie blijft onbebouwd en groen, als onderdeel van een grotere groenzone aan de achterzijde van de woningen aan de Oranjestraat. Hiermee blijft de groene buffer zoals aangegeven op de kaart “De kwaliteiten van Gilze-Zuid” behouden.



Kaart kwaliteiten van Gilze-Zuid (plangebied rood omcirkeld)

Het planvoornemen voldoet aan de voorwaarden gesteld in de Structuurvisie Stedelijk gebied en is passend binnen de ontwikkelingsrichting.

Aanvaardbare locatie (art. 3.78)

De planlocatie ligt aan het bestaande bebouwingslint van de Oranjestraat, binnen de bebouwde kom van Gilze en grenst direct aan het ‘stedelijk gebied’. De planlocatie maakt onderdeel uit van het gebied ‘verstedelijk afweegbaar’. Daarnaast wordt de planlocatie aan alle zijden omringd door bestaande woningen waardoor voorgenomen ontwikkeling gezien kan worden als een geschikte en logische locatie voor woningbouw. De achterste delen van de percelen van de planlocatie blijven onbebouwd. Hierdoor blijft een grotere groenzone aan de achterzijde van de woningen aan de Oranjestraat behouden.

De ruimtelijke opzet van het plan sluit aan op de bestaande stedenbouwkundige structuur van de omliggende woningen. Het betreft een invulling van een open plek in het doorlopende historische bebouwingslint van de Oranjestraat. Gesteld kan worden dat het planvoornemen past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied en bijdraagt aan de omgevingskwaliteit ter plaatse.

Overige gebieden

De overige gebieden waar het plangebied onder valt, zijn niet direct van toepassing op het plangebied en/of voornemen en vormen daarmee geen beperking op het planvoornemen.

Conclusie

Het bouwplan past binnen het provinciaal beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Stedelijk Gebied Gilze en Rijen

De gemeente Gilze en Rijen heeft de Structuurvisie Stedelijk Gebied vastgesteld op 21 december 2015. De hoofdambities en koers zijn bepaald en in de structuurvisie vastgelegd. Daarbij heeft de gemeente de volgende beleidsuitgangspunten opgenomen voor wonen:

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

Gilze West

In de Structuurvisie stedelijk gebied van de gemeente Gilze en Rijen maakt het gebied rondom de Oranjestraat deel uit van Gilze-West. In de structuurvisie heeft de gemeente specifiek beleid voor dit gebied aan de westzijde van de kern Gilze opgenomen.

De openheid aan de westzijde loopt, ondanks de aanleg van de zandwinplas en de sportvelden, op enkele plaatsen nog door tot over de Ridderstraat. Langs de Oranjestraat is de bebouwing vanuit Gilze in de loop der jaren opgetrokken tot bijna aan het buurtschap aan de Biestraat. Enkele zichtlijnen laten nog zien waar de grens ligt en maken van de Biestraat een ‘eigen gehucht’. Deze zichtlijnen vinden we vanuit cultuurhistorisch en landschappelijk oogpunt waardevol om te behouden. De openheid aan beide kanten van het lint blijft zo nog net zichtbaar.

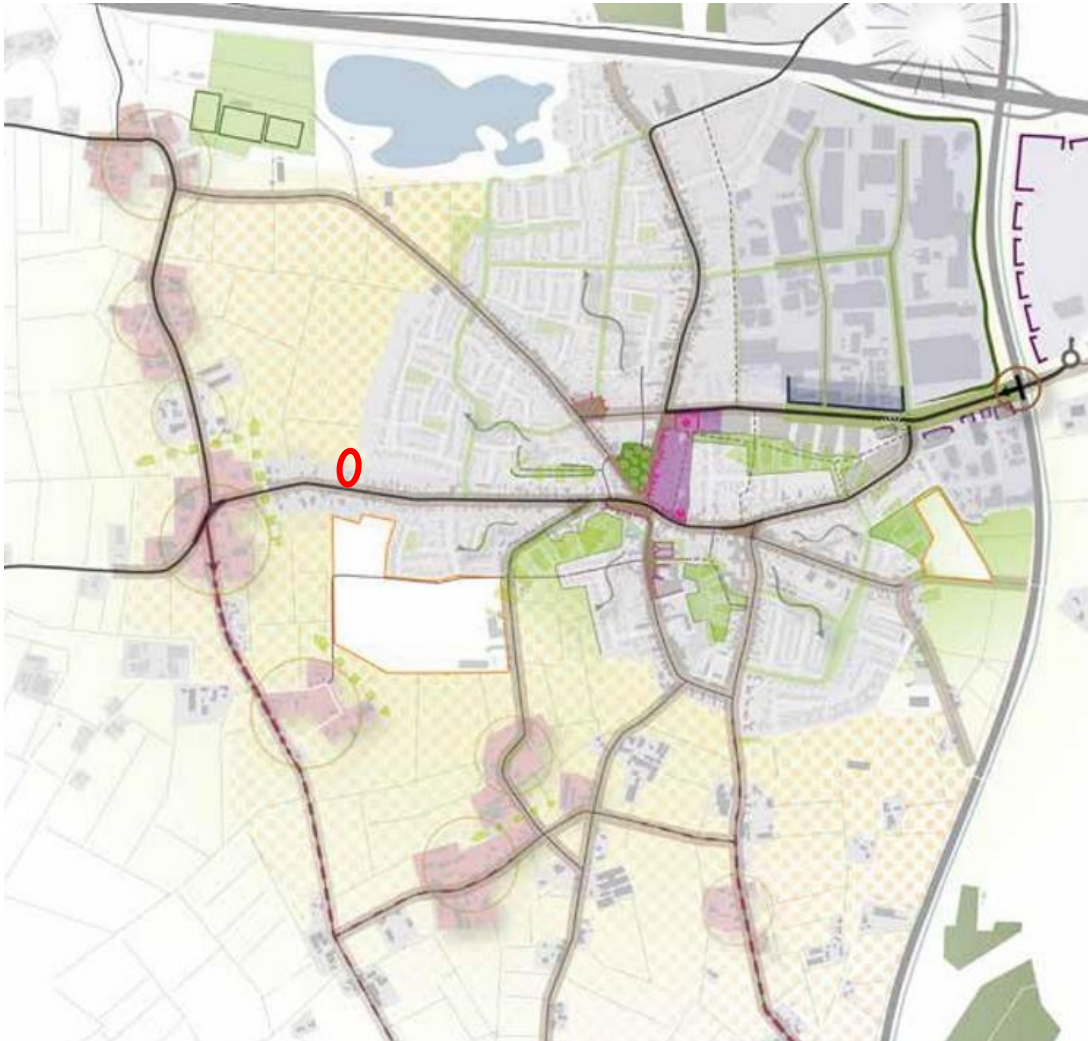
Behoud karakteristiek van het landschap

Op het landschap ten zuiden en westen van Gilze is de gemeente zuinig. De gemeente wil de karakteristiek van het landschap overeind houden. Daarnaast vormt de zachte, geleidelijke overgang tussen bebouwde kom en buitengebied een belangrijke kwaliteit. Vanaf het centrum is

het buitengebied hemelsbreed, slechts 200 meter verwijderd. Deze twee kernwaarden staan bij de ontwikkeling van Gilze-Zuid voorop.

Toetsing aan de Structuurvisie

Op de visiekaart Gilze is de locatie gelegen binnen het woongebied Gilze. De locatie grenst aan de zuidzijde aan het gebied "Uitbreidingslocatie woningbouw", waarvoor het bestemmingsplan Oranjestraat 113 in juni 2023 is vastgesteld.



Uitsnede visiekaart Gilze (plangebied rood omcirkeld)

In paragraaf 3.1.5 'Gilze Zuid' van de Structuurvisie Stedelijk gebied zijn specifieke bouwstenen gedefinieerd voor het verdichten van de Oranjestraat. De locatie bevindt zich in deel B van het bebouwingslint, waar verdichten onder voorwaarden mogelijk is. Hier geldt dat er alleen bebouwing kan worden toegevoegd mits er minimaal één doorzicht naar het buitengebied blijft behouden, de nieuwe bebouwing georiënteerd is op de weg en de bouwdiepte van het bouwperceel gelijk is met de aangrenzende percelen. In de Structuurvisie is een afbeelding opgenomen waar met een groen vlak de doorzichten vanaf de Oranjestraat naar het buitengebied zijn aangeduid. In deel B van het bebouwingslint zijn twee van zulke doorzichten aangeduid; ter plaatse van het plangebied op de locatie Oranjestraat 100 en ter plaatse van het perceel tussen Oranjestraat 112 en 122.

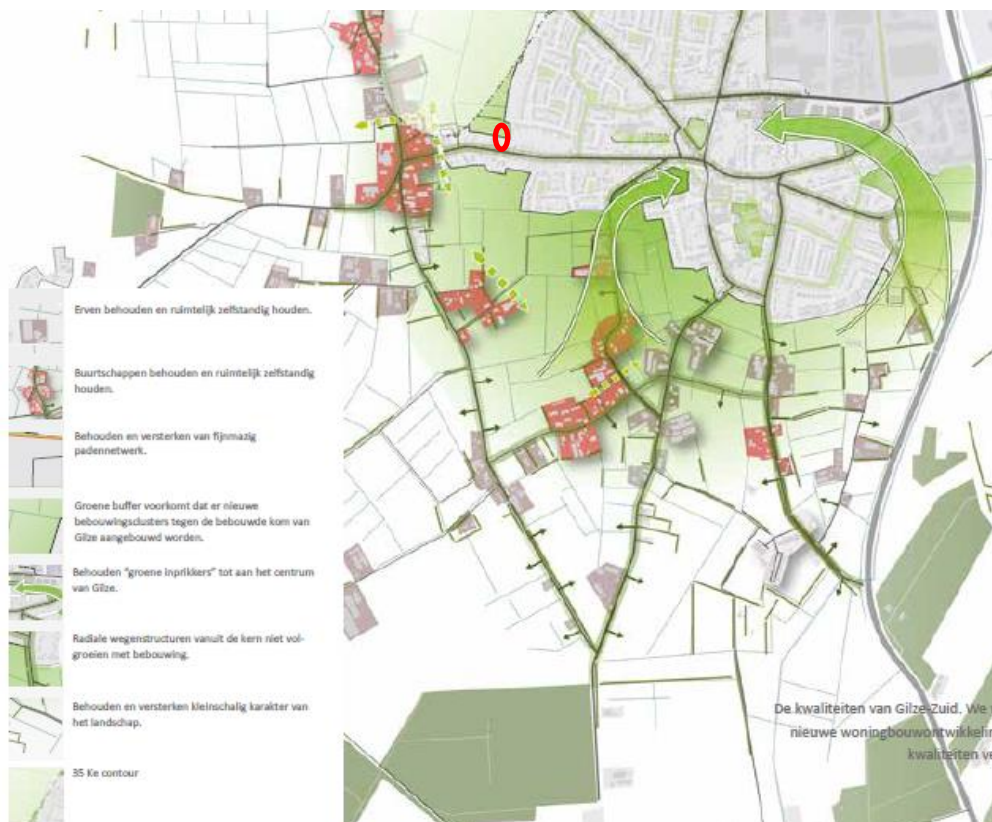


Afbeelding bouwstenen verdichten Oranjestraat (plangebied rood omcirkeld)

In de feitelijke situatie is alleen ter plaatse van het perceel tussen Oranjestraat 112 en 122 een doorzicht aanwezig. Ter plaatse van Oranjestraat 100 is geen sprake van een doorzicht naar het buitengebied. Het zicht op het buitengebied wordt belemmerd omdat het plangebied eindigt op de dichtbegroeide achtertuinen van de woningen aan de Pastoor van Herckstraat.

De voorwaarde is dat er minimaal één doorzicht naar het buitengebied behouden blijft op dit deel van de Oranjestraat. Met het bestaande doorzicht ter plaatse van de Oranjestraat 112 en 122 wordt voldaan aan deze voorwaarde en kan ter plaatse van de Oranjestraat 100 gebouwd worden.

Het achterste deel van de planlocatie blijft onbebouwd en groen, als onderdeel van een grotere groenzone aan de achterzijde van de woningen aan de Oranjestraat. Hiermee blijft de groene buffer zoals aangegeven op de kaart “De kwaliteiten van Gilze-Zuid” behouden.



Kaart kwaliteiten van Gilze-Zuid (plangebied rood omcirkeld)

Conclusie

Het plangebied ligt binnen het woongebied van Gilze. Woningbouw in combinatie met behoud van groen ter plaatse sluit aan op de voorwaarden uit de Structuurvisie van de gemeente Gilze en Rijen.

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. De 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.

Voor 2025 heeft de gemeente de volgende ambities:

- Versterken van onze positie als woongemeente in het groen tussen twee steden;
- Benutten van de strategische ligging aan belangrijke vervoersassen in Midden-Brabant en het versterken van de positie als werkgelegenheidsgemeente met economisch duurzame en beeldbepalende bedrijven;
- Versterken van de vitaliteit van kernen met goede voorzieningen op het vlak van sport en cultuur die optimaal worden gebruikt;
- Versterken van de economische draagkracht van het buitengebied en van de belevingswaarde van dat buitengebied.

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

Woonvisie

In de Woonvisie, die in december 2019 door de gemeenteraad is vastgesteld, heeft de gemeente enkele ambities geformuleerd. De gemeente wil de komende jaren een inhaalslag doen op de nieuwbouw, om te voorzien in de uitgestelde woningbehoefte. Daarbij richt de gemeente zich op jonge gezinnen, die belangrijk zijn voor de vitaliteit van en diversiteit in onze dorpen. In het kader van de vergrijzing wil de gemeente ook voor oudere inwoners met een verhuishens een passend woningaanbod bieden. Bij nieuwbouw op centrumlocaties zet de gemeente Gilze en Rijen in op toevoeging van levensloopgeschikte woningen voor ouderen. De prioriteit ligt bij vrijstaande eengezinswoningen en appartementen met lift. Hierdoor komt de bestaande woningvoorraad deels vrij voor starters en wordt de doorstroming bevorderd.

Toetsing

Het planvoornemen waarbij 2 vrijstaande duurzame woningen worden gerealiseerd aan de Oranjestraat 100 in Gilze, sluit aan bij de uitgangspunten van de toekomstvisie en woonvisie waarbij wordt gestreefd naar het uitbreiden van het woningaanbod, de ontwikkeling van duurzame woningen en het bevorderen van de doorstroming.

Welstandsnota Gilze Rijen

Het welstandstoezicht is bedoeld om, in alle openheid, een bijdrage te leveren aan de schoonheid en de aantrekkelijkheid van de gemeente Gilze en Rijen. De gevels van gebouwen en andere bouwwerken vormen samen de dagelijkse leefomgeving. 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.

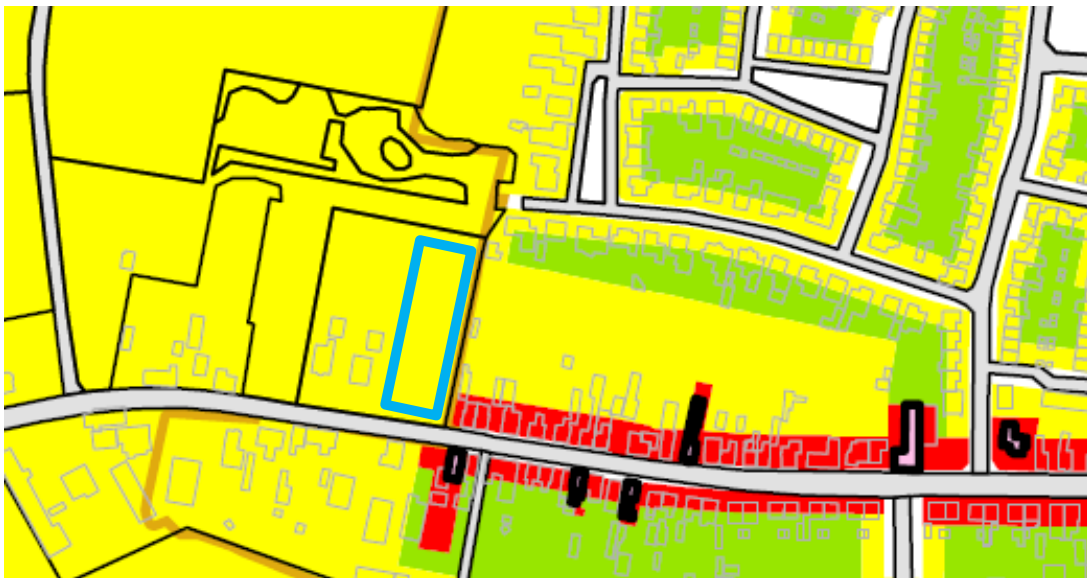
Het gemeentelijk welstandsbeleid bevat de welstandsaspecten en de criteria waaraan bouwplannen in die gemeente worden getoetst. Het gaat daarbij om algemene welstandscriteria, gebiedsgerichte

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 het bij de besluit behorende kaart. Voor de gele gebieden geldt niet meer de Welstandsnota Gilze en Rijen, maar in plaats daarvan zal de beoordeling aan redelijke eisen van welstand plaatsvinden door middel van de "algemene voorschriften gele gebieden". Voor groene gebieden geldt de Welstandsnota Gilze en Rijen niet meer, met uitzondering van de excessenregeling.



Uitsnede tekening welstandstoezicht

Het plangebied is gelegen in het gele gebied. De Welstandsnota Gilze en Rijen geldt niet voor plannen in het gele gebied. Hiervoor gelden algemene voorschriften (redelijke eisen van welstand) waaraan de bouwplannen moeten voldoen.

De gemeente Gilze en Rijen hanteert de volgende algemene voorschriften:

1. Het uiterlijk van het gebouw of bouwwerk is een begrijpelijke en logische keuze vanuit het gebruik of de bestemming;
2. Het gebouw of bouwwerk is een begrijpelijke en logische keuze t.o.v. zijn omgeving;
3. De gekozen stijlform is begrijpelijk en logisch;
4. De samenhang tussen maatverhoudingen in ruimtes, volumes en vlakverdelingen is logisch en begrijpelijk;
5. Materiaalgebruik, kleur en textuur is logisch en begrijpelijk.

Het definitieve bouwplan zal ter beoordeling worden voorgelegd aan de welstandsc commissie.

Duurzaam bouwen

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

De doelstelling van de Duurzaam Beeldkwaliteitsgids is:

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

Uitgangspunten om de doelstelling te bewerkstelligen zijn:

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

Toetsing

De bebouwing ter plaatse aan de Oranjestraat 100 wordt volgens de actuele duurzaamheidseisen gebouwd.

Groenstructuurplan 2011

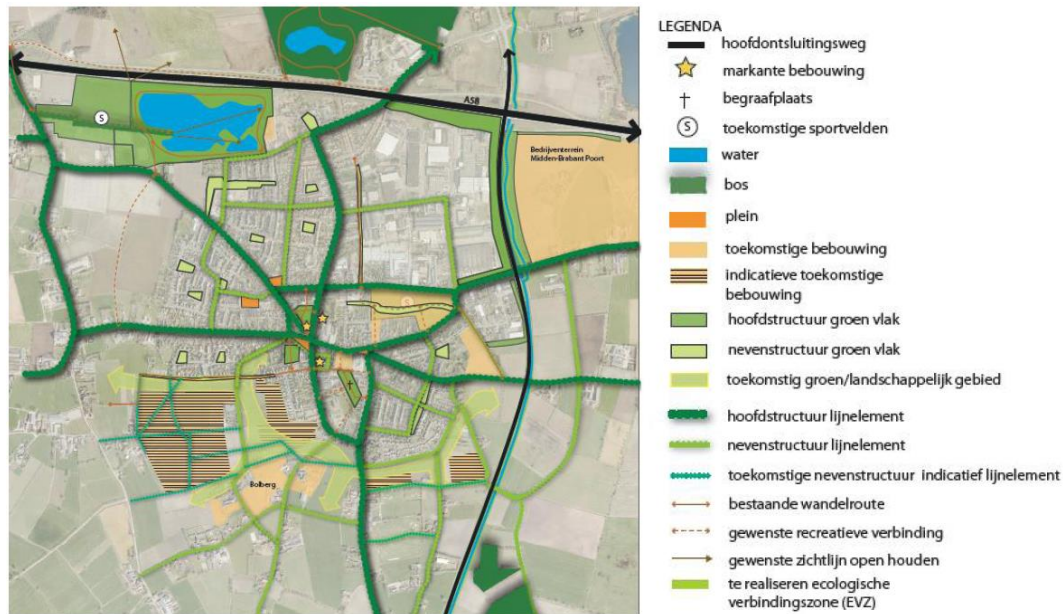
De gemeente Gilze en Rijen staat bekend als een open en groene gemeente tussen de steden Tilburg en Breda. Op de eerste plaats bepaalt het aantrekkelijke buitengebied, bestaande uit bosgebieden en open (broek-)ontginningen met beekdalen, het groene karakter. Ten tweede draagt het groen in en direct grenzend 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.



Groenstructuurplan

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

Toetsing

De bomen langs de Oranjestraat maken onderdeel uit van de groene hoofdstructuur (lijnelement). De bomen ter hoogte van het plangebied aan de Oranjestraat 100 blijven behouden waardoor het bestaande lijnelement niet wordt aangetast.

Klimaatkaart Gilze Rijen

Het klimaat verandert: de gemiddelde wereldtemperatuur stijgt en daarmee worden de gevolgen merkbaar. Het regent meer en harder, er komen meer dagen waarop het warmer is dan 30 graden. De bodem wordt op de ene plaats natter en op een andere plaats droogt deze uit. Vanuit het Deltaplan zijn gemeenten verplicht om een stresstest light te maken. Dat is voor Gilze en Rijen de klimaatonderlegger in de vorm van een kaart. Een kaart is een middel om de effecten die we kunnen verwachten inzichtelijk te maken. Voor de Klimaatkaart Gilze en Rijen 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. Een nieuwe ontwikkeling biedt kansen om aandachtspunten aan te pakken. Bij dit project is de voornaamste kans het voorkomen van problemen op het gebied van wateroverlast en hittestress.

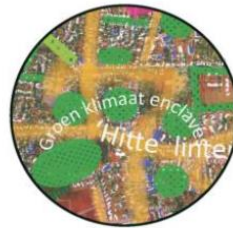
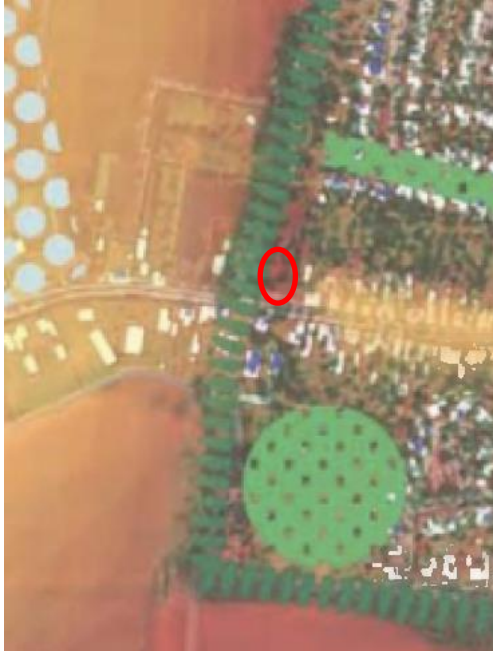
Klimaatgids

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

Welke adviezen geeft de gemeente aan haar inwoners?

- Het vervangen van de verharding in de tuin door planten of gras.
- De gevels van de woning of schuur vergroenen door het planten van een geveltuin.

- Het aanbrengen van groen op de daken van schuren en woningen.
- Bedrijven kunnen ook bijdragen door parkeerplaatsen, erfafscheiding en het dak te vergoenen. Dit kan gecombineerd worden met zonnepanelen waarmee bijdragen wordt geleverd voor het opwekken van duurzame energie.



Eigenschappen:

- Hoge droge arme zandgrond.
- Dicht bebouwde stenige linten met klimaatregulerend dorpsgroeneilanden.
- Groene kamers bestaande uit jongwassen (ca. 20 jaar) boomstructuren en relatief veel onverhard openbaar groen.

Aandachtspunten:

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

Kansen:

- Vasthouden van hemelwater.

Uitsnede klimaatkaart Gilze en Rijen

Toetsing

Het plan biedt de kans om een duurzame en klimaatadaptieve ontwikkeling mogelijk te maken, in aansluiting op de woningbouwontwikkeling aan de overzijde van het plangebied (Oranjestraat 113).

De woningen zullen op een duurzame manier worden gebouwd. Denk aan energieopwekking door middel van zonnepanelen, aan energiebesparing door de bebouwing volledig te isoleren en door het toepassen van extra duurzame technieken en materialen. In en rond de woningen zullen maatregelen voor natuurinclusief bouwen worden getroffen, in de vorm van bijvoorbeeld nestkasten.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen het gemeentelijk beleid.

5. RANDVOORWAARDEN

5.1 Bodemkwaliteit

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

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening moet een bodemonderzoek worden verricht om de realiseerbaarheid van een bestemmingswijziging te beoordelen. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting mogelijk is moet ten minste een verkennend bodemonderzoek verricht worden.

Onderzoek

In 2012 is op de locatie Oranjestraat 100 te Gilze een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Lankelma Geotechniek Zuid B.V rapport met kenmerk 65564, d.d. 13 januari 2012). Vanwege de datering van dit onderzoek is voor de periode 2012 – heden een actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd.

In opdracht van Ordito heeft Aeres Milieu in maart 2023 een actualiserend vooronderzoek conform de NEN 5725 uitgevoerd op de locatie Oranjestraat 100 te Gilze (externe bijlage, projectnr: AM23071, d.d. 23 maart 2023).

Uit de verzamelde (historische) informatie en het uitgevoerde locatiebezoek is gebleken dat ter plaatse van de onderzoekslocatie in de periode 2012 – heden geen potentieel bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. De locatie is altijd onbebouwd geweest.

Gebaseerd op de verzamelde gegevens en de uitgevoerde terreininspectie kan de onderzoekslocatie als “onverdacht” worden beschouwd, rekening houdend met het aantreffen van licht verhoogde gehalten aan PCB in de ondergrond en licht verhoogde gehalten aan zware metalen in het grondwater ten gevolge van regionaal verhoogde achtergrondwaarden. De aanwezigheid van asbestverdacht materiaal in de bodem wordt niet verwacht (onverdacht).

Het bevoegd gezag heeft dit onderzoek beoordeeld waarop aangegeven is dat een aanvullend bovengrond onderzoek uitgevoerd dient te worden daar het oorspronkelijke verkennend bodemonderzoek in januari 2012 is uitgevoerd.

Op de onderzoekslocatie is een aanvullend bovengrondonderzoek uitgevoerd (externe bijlage, projectnr: AM23071-2, d.d. 27 september 2023).

Tijdens de veldinspectie op de locatie zijn geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging of bronnen van verontreiniging. In het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk geen bijzonderheden waargenomen.

Uit de analyseresultaten blijkt dat in de onderzochte bovengrond geen gehalten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarden gemeten zijn.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek.

Op het maaiveld en in de vrijkomende grond zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. De locatie is derhalve als onverdacht beschouwd. In het kader van dit onderzoek is geen onderzoek conform NEN 5707 verricht naar het voorkomen van asbest in de bodem. Het voorliggende onderzoek doet echter geen bindende uitspraak over de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem binnen de onderzoekslocatie.

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

Conclusie

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

5.2 Water

Beleid

Kaderrichtlijn Water

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

Nationaal waterprogramma 2022-2027

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

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

Bestuursakkoord Water

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

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

Regionaal Water en Bodem Programma (RWP) 2022-2027

Op 22 december 2021 is het regionaal Water en Bodem Programma (RWP) in werking getreden. Het RWP is de opvolger van het Provinciaal Milieu en Waterplan (PMWP) en is onderdeel van het planstelsel voor de wateropgaven in Nederland, samen met het Nationaal Water Programma en de waterbeheerprogramma's van de waterschappen. Het RWP staat voor een klimaatadaptief Brabant met veilig, schoon en voldoende water en vitale bodem.

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

Waterbeheerplan 2022-2027 (Waterschap Brabantse Delta)

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

Brabant Keur

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

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

Bij een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m² is een watervergunning nodig. Door middel van de verplichte watertoets ziet het waterschap toe op de uitvoering van hun beleid. Hiermee wordt gewaarborgd dat bij nieuwe ontwikkelingen het waterbeheer wordt meegenomen.

Uitgangspunten gemeente Gilze en Rijen

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

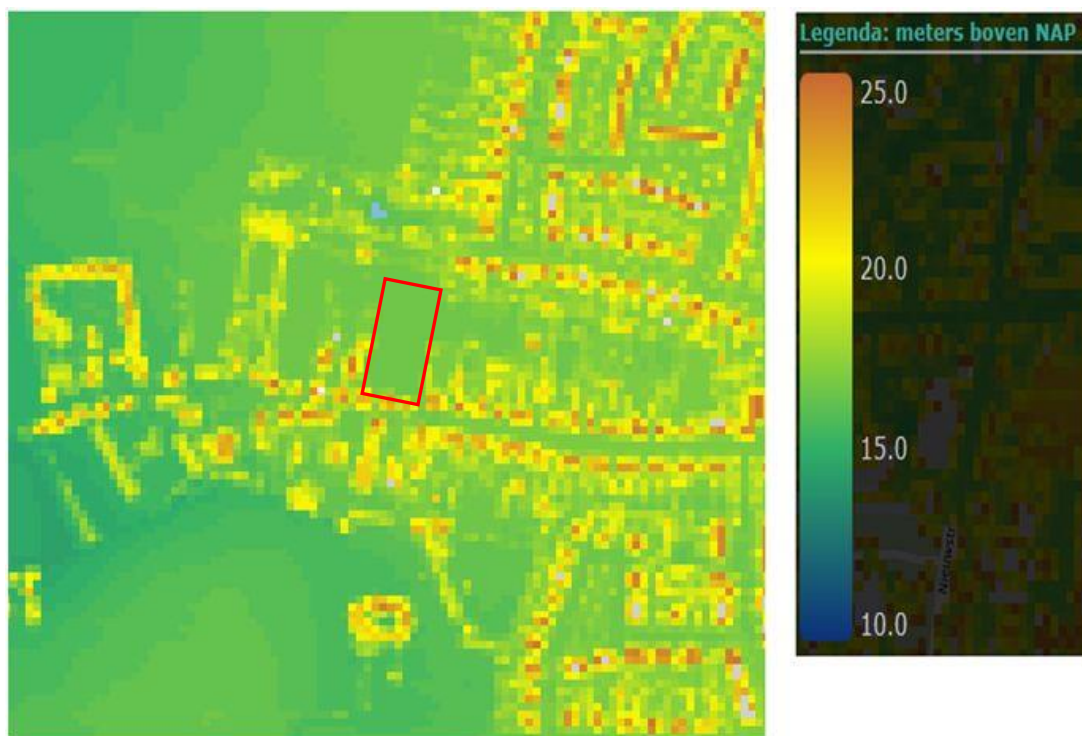
Toetsing

Bestaande situatie

Het plangebied ligt in het westen van de bebouwde kom van Gilze, aan één van de vele bebouwingslinten. Het plangebied bestaat uit braakliggend terrein begroeid met gras en is volledig onverhard.

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.



Uitsnede algemene Hoogtekaart Nederland

De maaiveldhoogte in plangebied varieert van 16.35 meter +NAP aan de voorzijde (Oranjestraat) tot 16.48 meter +NAP aan de achterzijde van het perceel. In het terrein zit weinig hoogteverschil.

De geohydrologische situatie voor het plangebied is als volgt weer te geven.

Diepte (m-mv)	Formatie(s)	Lithologie	hydrogeologie
0 – 1,5	Formatie van Boxtel	Zand	Matig tot redelijk doorlatend
1,5 - 5	Formatie van Stramproy	Afwisselend zand, leem en kleilagen	Slecht doorlatend
5 - 25	Formatie van Waalre	Zand, soms kleilagen	Matig doorlatend

De grondwaterspiegel ligt volgens het uitgevoerde bodemonderzoek in januari (hoogste grondwaterstand) op 1,4 meter onder maaiveld. Dit is in lijn met de gegevens uit de wateratlas van de provincie Brabant waaruit blijkt dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand zich op deze locatie op circa 1.40 m tot 1.60 m onder maaiveld bevindt.

Het grondwater stroomt regionaal gezien, in overwegend noordwestelijke richting. De locatie ligt niet in een grondwaterwinning of –beschermingsgebied.

Infiltratie

Uit de landbouwliteratuur worden diverse waarden gegeven voor de infiltratiesnelheid van zand. Uit het bodemonderzoek blijkt dat de bodem ter plaatse bestaat uit matig fijn zand met een matige tot redelijke doorlatendheid. Dit correspondeert vanuit de literatuur met een snelheid van wateropname van circa 0,3 tot 0,32 m/d. De eerste laag in de bodemopbouw (tot 1,5 m–mv) geeft mogelijkheden om het hemelwater te laten infiltreren. De diepere tweede laag (1,5-5 m-mv) kent een slechte doorlatendheid, waardoor infiltratie hier beperkt is. Het water zal hier meer horizontaal wegvloeien.

Oppervlaktewater

Het plangebied valt binnen het beheergebied van het waterschap Brabantse Delta. In of nabij het plangebied zijn geen waterlopen of andere waterstaatswerken aanwezig die in het beheer zijn van het waterschap.

Aan de voorzijde van het plangebied scheidt een greppel het terrein van de openbare weg. Deze greppel loopt in westelijke richting parallel aan de Oranjestraat weg. In de greppel wordt het hemelwater van de weg en naastgelegen percelen opgevangen. Het hemelwater van de daken van de woningen aan de Oranjestraat 110 en 112 komt via een hemelwaterafvoerbuys in deze greppel.

Afvalwater

In de bestaande situatie is er binnen het plangebied geen sprake van afvalwaterstromen.

Regenwater

Het plangebied bestaat in de bestaande situatie volledig uit grasland. Er zijn geen verhardingen op het terrein aanwezig. Het hemelwater valt rechtstreeks op de onverharde bodem en wordt door inzijging, verdamping en afstroming naar de aangrenzende sloten afgevoerd.

Toekomstige situatie

Woonkavels

De te verharden oppervlakten van de woonkavels zijn gebaseerd op de maximale bebouwingspercentages en te bebouwen oppervlakten uit de bestemmingsplanregels:
- Vrijstaande woningen (infiltratie eigen terrein): 50%.

De twee woonkavels zijn samen 1.768 m². Maximaal 50% te verharden is 884 m².

Afkoppelen hemelwater

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

Bruto (verharde) oppervlakten	Bestaande situatie (m ²)	Toekomstige situatie (m ²)
Totaal oppervlakte plangebied, circa	3.144	3.144
Verhard oppervlak 50% kavels totaal 1.768m ²	0	884
Onverharde oppervlakte, circa	3.144	2.260

Uit de tabel blijkt dat het verhard oppervlak in het plangebied met circa 884 m² toeneemt. Op basis van het beleid van het waterschap dient voor de toename van het verhard oppervlak tussen de 500 m² en 10.000 m² compenserende maatregelen te worden getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan. Aangezien de toename in verhard oppervlak meer dan 500 m² bedraagt, is een compenserende maatregel noodzakelijk.

Conform het beleid van de gemeente en het waterschap dient er 60 mm berging per m² verharding gerealiseerd te worden.

Voor de planontwikkeling dient in totaal te worden voorzien in 53 m³ (27 m³ per woning) aan benodigde waterberging. Om te voorzien in de benodigde waterberging kunnen maatregelen worden genomen zoals het gebruik maken van infiltratiekratten of het aanbrengen van een verlaging/wadi.

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

Afvalwater

De nieuwe woningen worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel in de Oranjestraat.

Bij de uitwerking van de ontwikkeling wordt ook de afvalwaterriolering, zoals de ligging en het afvoerpunt, gedetailleerd uitgewerkt.

Waterkwaliteit

Om verontreiniging van afstromend hemelwater, oppervlaktewater en grondwater te voorkomen wordt geadviseerd duurzaam te bouwen. Dit houdt in dat het gebruik van uitlogende materialen zoals lood, zink, koper, bitumineuze materialen en geïmpregneerd hout voorkomen dienen te worden.

Wateradvies

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

Conclusie

Door het nemen van de juiste maatregelen levert de realisatie van het project 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 (vierentwintiguurgemiddelde).

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

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (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 van 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 bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor 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 2023) ter plaatse minder dan 10 µg/m³. De concentratie PM₁₀ in 2025 (gegevens 2023) is ter plaatse minder dan 18 µg/m³. De concentratie NO₂ in 2025 (gegevens 2023) is ter plaatse gelegen tussen de 10 en 15 µg/m³. Op basis van de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse hiermee ruimschoots voldoende. Daarnaast zal naar verwachting de luchtkwaliteit in de toekomst nog verder verbeteren.

NIBM

Het planvoornemen betreft een kleinschalig woningbouwproject met de realisatie van twee vrijstaande woningen. Dit aantal ligt ver onder de grens van 1.500 woningen die in de lijst van

categorieën van gevallen is opgenomen. De realisatie van 2 vrijstaande woningen draagt dan ook ‘niet in betekende mate’ bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Een aanvullend onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

NSL-monitoringstool

In de NSL-monitoringstool is de huidige luchtkwaliteit weergegeven. Op de kaarten van de NSL-monitoringstool zijn rekenpunten langs de Oranjestraat aanwezig. Uit de resultaten blijkt dat zowel in 2021 en voor 2030 van alle stoffen geen sprake is van overschrijdingen van concentraties en aantal overschrijdingsdagen. Er kan geconcludeerd worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van luchtkwaliteit.

Conclusie

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

5.4 Geur

Wet geurhinder en veehouderij

In het kader van de ruimtelijke procedure dient enerzijds nagegaan te worden of er ter plaatse van het plangebied een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd (milieu hygiënische toets) en anderzijds of het planvoornemen leidt tot een belemmering van vergunden rechten van bedrijven in de omgeving.

Voor veehouderijen is het geurbeleid vastgesteld in de op 1 januari 2007 inwerking getreden Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag maken op een geurgevoelig object (zoals een woning). Daarbij wordt onderscheidt gemaakt tussen de ligging binnen en buiten de bebouwde kom.

De Wgv bevat afstandsnormen die in acht moeten worden genomen. In artikel 3 van de wet zijn de ten hoogste toegestane geurbelastingen bepaald.

Locatie geurgevoelig object	Ten hoogste toegestane geurbelasting
Concentratiegebied, binnen bebouwde kom	3,0 OU _e / m ³
Concentratiegebied, buiten bebouwde kom	14,0 OU _e / m ³
Niet-concentratiegebied, binnen bebouwde kom	2,0 OU _e / m ³
Niet-concentratiegebied, buiten bebouwde kom	8,0 OU _e / m ³

Op basis van artikel 3.2 Wgv geldt dat de minimum afstand van een veehouderij tot een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom tenminste 100 meter dient te zijn. Wanneer het geurgevoelig object buiten de bebouwde kom is gelegen dient deze afstand minimaal 50 meter te zijn.

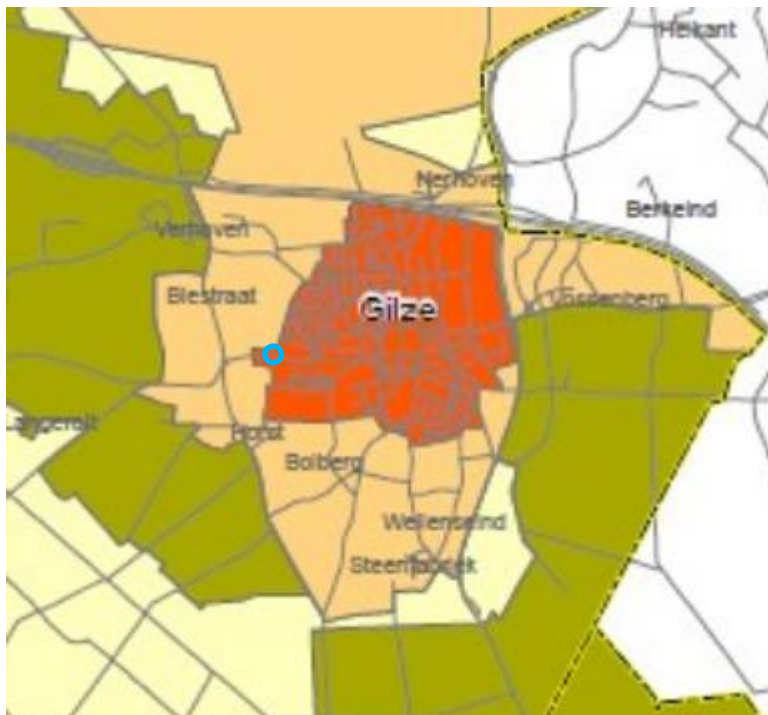
Geurverordening en beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder

De gemeente Gilze en Rijen heeft op 18 juli 2022 de geurverordening en beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder vastgesteld.

Met deze Geurgebiedsvisie, Verordening geurhinder en veehouderij en de Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen geurhinder wil de gemeente meer perspectief bieden aan gestopte en nog te stoppen boeren én voor de boeren die doorgaan. Ook is deze visie bedoeld om afwegingen te maken bij ruimtelijke initiatieven in het buitengebied en de kernrandzones.

Onderzoek

Het plangebied valt volgens de kaarten bij de geurverordening in deelgebied A (bebouwde kom).



Uitsnede kaart, plangebied blauw omcirkeld

Voor deelgebied A bedraagt de maximale waarde voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object 3,0 odour units. De achtergrondbelasting deelgebied A mag maximaal 10,0 odour units bedragen.

Deelgebied	voorgond	Achtergrond regulier	Achtergrond VAB/niet- wonen
A bebouwde kom	3 Ou (8 %)	10 Ou (12%)	10 Ou
B zone beperkingen veehouderij rond kernen	5 Ou (12%)	13 Ou (15%)	20 Ou (20%)
C zone beperkingen veehouderij rond natuur	8 Ou (17%)	20 Ou (20%)	20 Ou
D Agrarisch kerngebied en overig buitengebied	10 (20%)	20 Ou (20%)	28 Ou (25%)

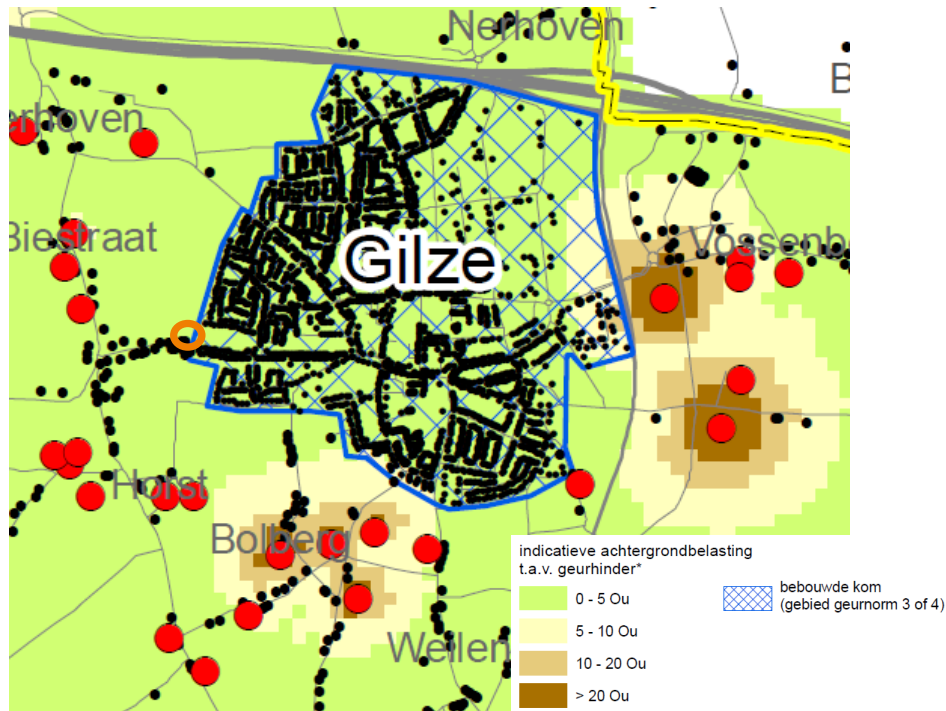
Het planvoornemen betreft een woningbouwontwikkeling met 2 woningen. Dit is alleen mogelijk als ter plaatse sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. De aanwezigheid van veehouderijen in de directe omgeving is hierop van invloed.

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom van de gemeente Gilze en Rijen in een niet-concentratiegebied, waarvoor een vaste afstand van 100 meter geldt. Voor de inventarisatie van de veehouderijen is gebruik gemaakt van de kaart 'veehouderijbedrijf' van de provincie Noord-Brabant.



Daarnaast liggen er reeds meerdere bestaande woningen op veel kortere afstand van de veehouderij(en). De dichterbij gelegen woningen zijn daardoor bepalend voor de mogelijkheden van de veehouderijbedrijven. Gesteld kan worden dat het planvoornemen geen belemmering vormt voor de nabijgelegen veehouderij(en).

Om te bepalen of ter plaatse van de woningbouwontwikkeling sprake is van een goed woon- en leefklimaat is gebruik gemaakt van de kaart 'Achtergrondbelasting huidige situatie vergund' uit de geurgebiedsvisie.



Uitsnede kaart Achtergrondbelasting Geur

De woningbouwontwikkeling ligt in een gebied met een goed tot zeer goede kwaliteit leefomgeving (0-5 OU_e/m^3). Geconcludeerd kan worden dat ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat anderzijds het plan geen belemmering vormt voor nabijgelegen veehouderijen.

Conclusie

Het aspect geurhinder vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.5 Geluid

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

In de Wet geluidhinder wordt onderscheid gemaakt tussen verkeerslawaaï en industrielawaai. Ter bepaling van de geluidsbelasting dient op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) 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 geluidsgevoelige gebouwen (onder andere onderwijsgebouwen, ziekenhuishuizen en verpleeghuizen). Objecten die niet onder deze categorieën zijn te scharen zijn op basis van de Wgh niet beschermd tegen geluidhinder.

Onderzoek

Voor het plangebied is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de te verwachten optredende gevelbelastingen vanwege wegverkeerslawaaï van de Oranjestraat (externe bijlage, rapportnr: Rm230109aaA0 d.d.6 september 2023). Het volledige onderzoek is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

Het akoestisch onderzoek is noodzakelijk omdat het plan is gelegen binnen de geluidzone van de Oranjestraat. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de Meierstraat, Hoevenaarsstraat en Pastoor van Herckstraat eveneens opgenomen in het akoestisch onderzoek.

Oranjestraat

- De voorkeursgrenswaarde wordt wel overschreden, maar de maximale ontheffingswaarde niet. De geluidbelasting ten gevolge van de Oranjestraat is maximaal 58 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh).
- Bij de Gemeente Gilze en Rijen is een verzoek ingediend voor het verlenen van een hogere waarde.
- In de voorliggende situatie moet als ontheffingscriterium worden aangedragen dat de woningen worden gerealiseerd op een open plaats tussen bestaande woonbebouwing.
- Het treffen van maatregelen aan de bron in de vorm van een andere wegverharding zou kunnen worden overwogen. Hiermee is een geluidreductie van maximaal 5 dB te realiseren. De geluidbelasting kan daarmee echter alsnog niet op alle gevels worden teruggebracht tot de voorkeursgrenswaarde of lager. De kosten voor dergelijke maatregelen worden geraamd op €60.000,- (200 m * 6m * €50,-) en stuiten daarmee op bezwaren van financiële aard.
- Het verder naar achteren verplaatsen van de woningen om de geluidbelasting verder te reduceren leidt er niet toe dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Zou de afstand tot de weg bijvoorbeeld worden verdubbeld, van 10 naar 20 meter, dan is de geluidbelasting op de voorgevel toch maar 3 dB lager, een verschil dat niet hoorbaar is. Uit stedenbouwkundig oogpunt is het verder van de weg plaatsen niet wenselijk: de woningen zijn in aansluiting op de lintbebouwing reeds verder van de weg geplaatst dan de bestaande woningen. Zouden de woningen nog verder naar achteren worden verplaatst, dan komt de rooilijn van de nieuwbouw achter de achtergevel van de burens te liggen, wat ook in het kader van privacy niet wenselijk is.
- Het plaatsen van scherm is akoestisch niet verder onderzocht. Om de geluidbelasting op de gevel te verlagen is een geheel gesloten scherm benodigd. Een geheel gesloten scherm is in de praktijk niet uitvoerbaar gezien de inritten van de woningen dan niet te bereiken zijn en het de verkeersveiligheid in gevaar brengt. Door een scherm heeft men minder zicht op de weg.
- Indien een hogere waarde wordt vastgesteld, kan de gemeente aan deze ontheffing aanvullende voorwaarden stellen. Uitgaande van de eisen in het provinciaal ontheffingsbeleid (voor zover bij ons bekend volgt de gemeente Gilze en Rijen dit beleid), betekent dit dat het bouwplan dient te beschikken over ten minste één geluidluwe gevel, waar minstens één verblijfsruimte aan grenst. Hieronder wordt veelal verstaan dat de gevelbelasting niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor elk van de te onderscheiden geluidbronnen. Bij beide bouwvlakken voldoet de noordelijk gelegen gevel hieraan. Tevens behoeft de situering van de tot de woning behorende buitenruimte aandacht, deze dient niet enkel aan de gevel gesitueerd te worden waar de hoogste geluidbelasting optreedt.
- Conform Bouwbesluit worden in deze situatie eisen gesteld aan de minimale gevelgeluidwering. Wanneer een hogere waarde wordt verleend, moet voor de nieuwe woning worden aangetoond welke geluidwerende maatregelen aan de gevel noodzakelijk zijn om te kunnen voldoen aan het gestelde in Afdeling 3.1 van het Bouwbesluit. De minimaal vereiste geluidwering is het verschil in geluidbelasting (zonder aftrek artikel 110g Wgh) en 33 dB. In tabel 4.5 is de benodigde karakteristieke geluidwering weergegeven.

Meierstraat

- 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 is de weg wel meegenomen en zijn de optredende gevelbelastingen beschouwd volgens de systematiek van de Wet geluidhinder.

- De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden, zou getoetst worden aan de Wet geluidhinder. De geluidbelasting is ten hoogste 23 dB (excl. art. 110g Wgh). Zou de aftrek gehanteerd mogen worden is de belasting 18 dB (incl. art. 110g) waarmee deze waarde onder de voorkeursgrenswaarde ligt.
- Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Hoevenaarsstraat

- 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 is de weg wel meegenomen en zijn de optredende gevelbelastingen beschouwd volgens de systematiek van de Wet geluidhinder.
- De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden, zou getoetst worden aan de Wet geluidhinder. De geluidbelasting is ten hoogste 26 dB (excl. art. 110g Wgh). Zou de aftrek gehanteerd mogen worden is de belasting 21 dB (incl. art. 110g) waarmee deze waarde onder de voorkeursgrenswaarde ligt.
- Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Pastoor van Herckstraat

- 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 is de weg wel meegenomen en zijn de optredende gevelbelastingen beschouwd volgens de systematiek van de Wet geluidhinder.
- De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden, zou getoetst worden aan de Wet geluidhinder. De geluidbelasting is ten hoogste 35 dB (excl. art. 110g Wgh). Zou de aftrek gehanteerd mogen worden is de belasting 30 dB (incl. art. 110g) waarmee deze waarde onder de voorkeursgrenswaarde ligt.
- Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

De gemeente heeft op 20 februari 2024 een besluit voor de hogere grenswaarden genomen, dit besluit is opgenomen in de externe bijlage bij deze toelichting. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.6 Bedrijven en milieuzonering

De Wet milieubeheer 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 Wabo en Wet milieubeheer.

In de publicatie “Bedrijven en Milieuzonering” van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) is een lijst met indicatieve richtafstanden opgenomen voor milieubelastende bedrijfsactiviteiten ten opzichte van gevoelige bestemmingen. Alle bedrijven die in de buurt van de planlocaties liggen worden aan de hand van een milieucategorie verbonden met een maximale hinderafstand.

Milieucategorie	t.o.v. rustige woonwijk	t.o.v. gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Onderzoek

Het planvoornemen betreft een woningbouwontwikkeling van 2 woningen. Bij de beoogde ontwikkeling moet voldaan worden aan de vereiste richtafstanden tussen de geprojecteerde woningen en de omliggende bedrijven en inrichtingen. In de VNG publicatie is een omschrijving van de gebiedstypes gemengd gebied en rustige woonwijk/ rustig buitengebied gegeven.

Het plangebied ligt aan de Oranjestraat 100 te Gilze. Rondom het plangebied liggen vooral woonbestemmingen. Het gebied is te kwalificeren als omgevingstype 'rustige woonwijk'.

In de omgeving van het plangebied zijn enkele bedrijven gelegen (weergegeven in onderstaande tabel):

Adres	Soort bedrijf	Milieucategorie	Hinderafstand rustige woonwijk	Kleinste afstand tot plangebied, circa
Oranjestraat 123	Werkplaats, verhuur van toiletwagens	2	30	60 m
Oranjestraat 126	Aannemersbedrijf	2	30	176 m
Oranjestraat 128	Machinewerkplaats	2	30	196 m
Oranjestraat 113	Benzineservicestation	3.1	50	25 m

Het benzineservicestation ligt binnen de hindercontour van de nieuwe woningen. De overige bedrijven bevinden zich op ruim voldoende afstand van de planlocatie. De activiteiten van het benzineservicestation worden beëindigd. Het terrein wordt gesaneerd en herontwikkeld naar een woonbestemming. Het bestemmingsplan voor deze ontwikkeling is in juni 2023 vastgesteld. Voor onderhavig planvoornemen geldt een voorwaardelijke verplichting dat er in het plangebied pas gebouwd mag worden indien de activiteiten van het benzinestation zijn beëindigd.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.7 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.

Onderzoek

Risicokaart Brabant

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



Afbeelding 1 Uitsnede Risicokaart (plangebied rood)

Inrichtingen

De risicokaart geeft de (externe) risicobron weer die gesitueerd is op korte afstand van de woningen, te weten: het LPG tankstation (benzineservicestation Hessels) aan de Oranjestraat 111 te Gilze.

Het activiteiten van het benzineservicestation worden beëindigd en het terrein wordt gesaneerd. De bestemming wordt herontwikkeld naar een woonbestemming. Het bestemmingsplan voor deze ontwikkeling is in juni 2023 vastgesteld. Voor onderhavig planvoornemen geldt een voorwaardelijke verplichting dat er in het plangebied pas gebouwd mag worden indien de activiteiten van het benzinestation beëindigd zijn.

Vervoer gevaarlijke stoffen

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

De dichtstbijzijnde routes voor vervoer van gevaarlijke stoffen bevinden zich op een grotere afstand dan 200 meter van het plangebied. Het gaat daarbij om de rijksweg A58 (ca. 1.100 meter), de spoorlijn Tilburg-Breda (ca. 4 kilometer), een gasleiding (ca. 1.200 meter) en een pijpleiding van Defensie (ca. 500 meter).

Militair vliegveld Gilze-Rijen

Op de risicokaart worden alleen die 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. Rondom Defensie-inrichtingen gelden 3 zones, het plangebied is niet gelegen in één van deze zones.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.8 Natuurwetgeving

Wet natuurbescherming

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

Natura 2000-gebieden

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

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

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

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

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

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

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

Beschermde planten en dieren

De lijsten met beschermde soorten zijn veranderd. Er zijn soorten die voorheen beschermd waren en onder de Wet natuurwetbescherming (Wn) niet meer en andersom. Zo zijn een aantal soorten orchideeën, de kleine modderkruiper en rode bosmieren sinds 1 januari 2017 niet meer beschermd. De Wn kent drie algemene beschermingsregimes waarin de voorschriften van de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn en twee verdragen (Bern en Bonn) zijn geïmplementeerd en waarin aanvullende voorschriften zijn gesteld voor de dier- en plantensoorten die niet onder die specifieke voorschriften vallen, maar wel bescherming:

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

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

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

Onderzoek

Om inzicht te verkrijgen in de mogelijke knelpunten in het kader van de natuurwetgeving en -beleid en de mogelijke effecten op beschermde flora en fauna en op beschermde natuurgebieden als

gevolg van het project, heeft Brabant Eco een ecologische quickscan uitgevoerd voor de planlocatie in het kader van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling (externe bijlage, rapportnr 2023-BE0530, d.d. 10 november 2023).

Op basis van de uitgevoerde quickscan wordt geconcludeerd dat er geen beschermde flora en fauna in het plangebied voorkomen. Er is gericht gezocht naar nesten in de drie Amerikaanse eiken in het zuiden van het plangebied en naar beschermde flora en hollen in het veld zelf, maar deze zijn niet gevonden. De voor huismussen geschikte haag in het noorden van het plangebied zal behouden blijven als onderdeel van het landschappelijk inpassingsplan. Met de bouw van woningen zijn geen overtredingen te verwachten ten aanzien van de Wet natuurbescherming.

Het is mogelijk dat de ingreep leidt tot een gering en tijdelijk verlies van foerageermogelijkheden. Door de locatie na de bouw geheel planologische in te passen en natuurinclusief te bouwen zal het leefgebied van genoemde soorten worden verbeterd.

Nader onderzoek of een ontheffingsaanvraag is dan ook niet nodig. Wel blijft de zorgplicht van toepassing. Dit betekent dat men tijdens de uitvoering van werkzaamheden alert moet zijn op aanwezige fauna en daarbij, indien noodzakelijk, mitigerende maatregelen treft.

Mitigerende maatregelen:

- Versturende werkzaamheden vinden plaats buiten het broedseizoen (15 maart - 15 juli).
- Bij verstoring dient er een passende vluchtroute beschikbaar te zijn. Dit geldt in het bijzonder voor vogels en grondgebonden zoogdieren (zoals muizen en egels).
- Werk vanaf één zijde en bij voorkeur van een drukke naar een rustige locatie toe, zoals een open veld of ruigte. Werk ook op een aangepast tempo, zodat dieren kunnen vluchten.
- Kunstmatige verlichting werkt versturend op zoogdieren en andere fauna. Werk daarom niet tussen zonsondergang en zonsopkomst.
- Voorkom of beperk daarnaast de toepassing van kunstlicht en de verstrooiing van licht buiten de projectlocatie. Voorkom ook het direct schijnen op wateroppervlakken of groenelementen, zoals bosschages en ruigtes (met name voor vleermuizen).

Stikstof

Voor het planvoornemen moet bekeken worden wat de invloed is van de stikstofdepositie op Natura 2000 gebieden. Het Natura 2000-gebied 'Regte Heide & Riels Laag' is het dichtstbijzijnde gelegen op circa 7,0 km. Het Natura 2000-gebied 'Ulvenhoutse Bos' ligt op een afstand van circa 7,5 km van het plangebied. Met behulp van een stikstofdepositieonderzoek (externe bijlage, Ordito B.V., project: realisatie twee woningen, 26 april 2023) is inzichtelijk gemaakt of het planvoornemen van invloed is op de Natura 2000 gebieden. Het betreft hier een berekening voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase.

De berekening van de stikstofdepositie is uitgevoerd met behulp van de AERIUS Calculator 2022.1. Het planvoornemen in deze berekening betreft de wens om twee vrijstaande woningen te realiseren op het perceel Oranjestraat 100 in Gilze. Het perceel ligt momenteel braak en is onbebouwd.

Uit de berekeningen blijkt dat – met de uitgangspunten die in dit onderzoek gedaan zijn – gedurende de aanleg- en gebruiksfase geen toename van de stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/jaar is berekend. Dit houdt in dat, met betrekking tot stikstofdepositie, negatieve effecten op stikstofgevoelige habitat- en leefgebieden zijn uit te sluiten. De natuurlijke kenmerken van de stikstofgevoelige gebieden blijven onaangetaast.

Conclusie

Het aspect Natuurwetgeving vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.9 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.

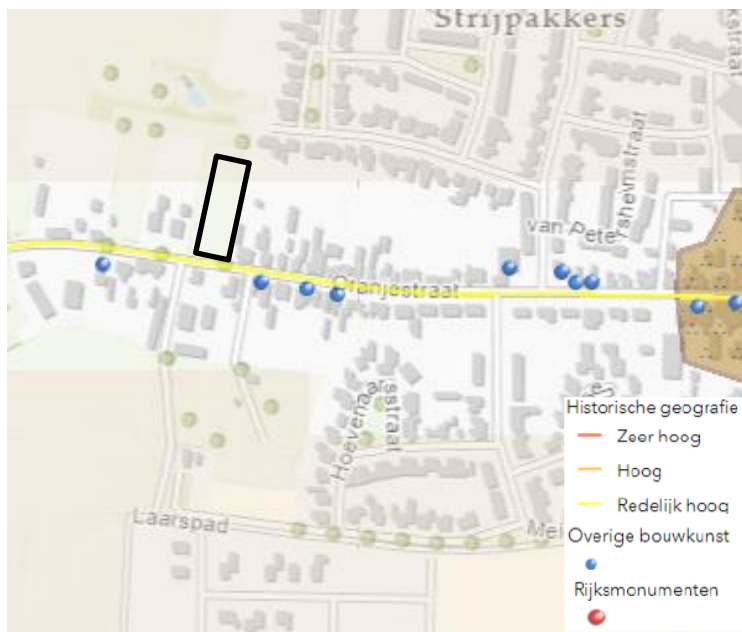
In de toelichting van een ruimtelijk plan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om 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 in 2024 wordt ingevoerd, wordt een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

Beleid provincie Noord-Brabant

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Op de CHW 2015 zijn in de omgeving van het plangebied geen waardevolle cultuurhistorische elementen aangegeven. De Oranjestraat is op de CHW 2006 aangewezen als een Lijn van redelijk hoge waarde.

De nieuwbouw wordt ingepast in de (historische) lintbebouwing.



Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart

Cultuurhistorische Waardenkaart gemeente Gilze en Rijen

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

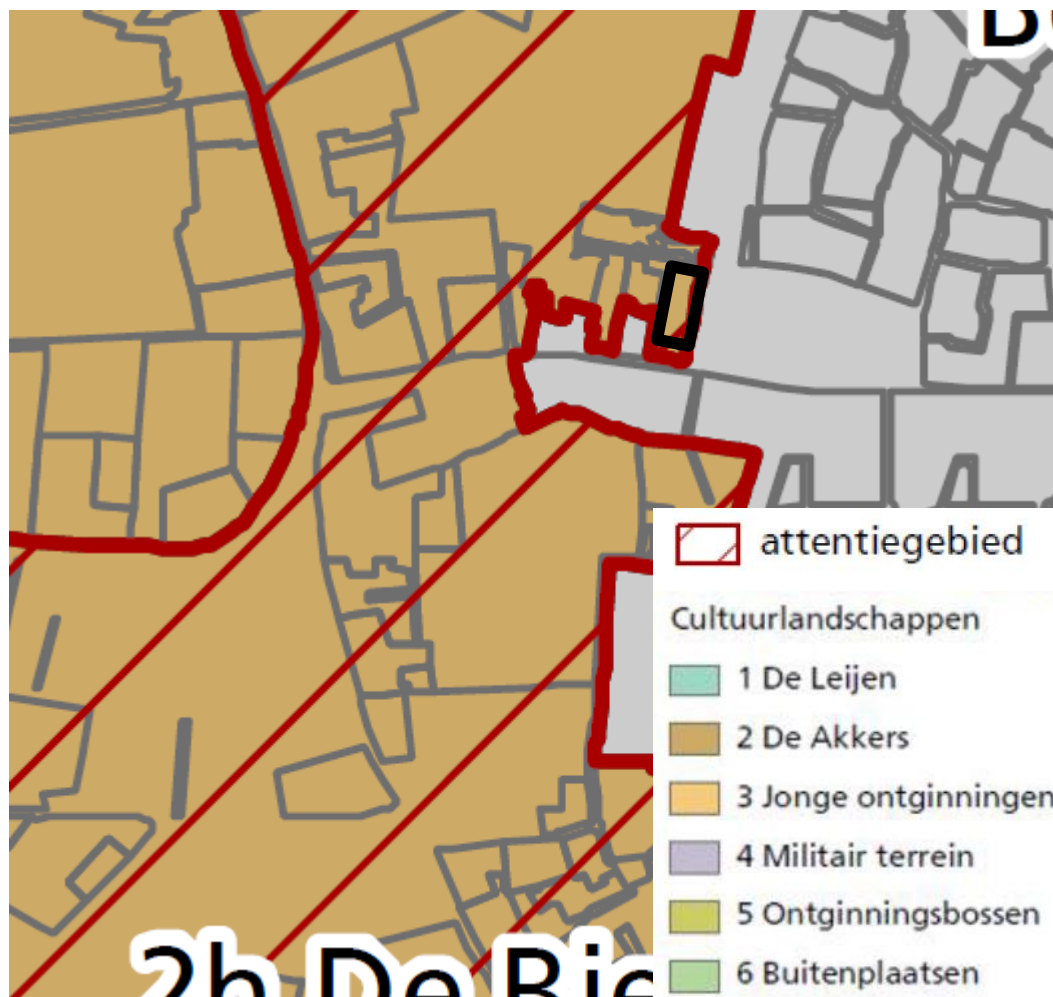


Uitsnede cultuurhistorische inventarisatiekaart 2022

Op de cultuurhistorische inventarisatiekaart is de Oranjestraat aangemerkt als weg ouder dan 1830. Het plangebied zelf is niet aangemerkt als historisch object en-/ of structuur. Daarnaast kan gesteld worden dat het planvoornemen aan de Oranjestraat 100 geen impact heeft op de aanwezige objecten en structuren in de directe omgeving.

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

Uitgaande van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de gemeente Gilze en Rijen (september 2022) ligt het plangebied in cultuurlandschap 'De Akkers'. Daarnaast is het plangebied gelegen in een attentiegebied.



Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart 2022

Cultuurlandschap 'De Akkers' Historisch beeld

Lange tijd lagen de akkercomplexen of essen in de gemeente Gilze en Rijen als duidelijk begrensde eilanden in uitgestrekte, onontgonnen 'woeste gronden' oftewel heidegronden en bossen. De kavelscheidingen op een es bestonden uit nauwelijks zichtbare greppels, grasstroken of stenen waardoor de essen, ondanks het versnipperde bezit, een grootschalige indruk boden. Om het vee en het wild van de akkers te weren, waren de essen vaak omgeven door houtwallen. In de akkers

lagen de dorpen en gehuchten. Het grote akkercomplex in het zuidelijke deel van de gemeente omvatte de gehuchten Kerkstraat, Nerhoven, Aalstraat, Weilenseind, Bolberg, Horst, Brakken, Biestraat, Verhoven, Driehoek en Den Aart. Haansberg, Laagstraat, Rijen, De Hoek en Laareind lagen in een langgerekt, noordnoordwest-zuidzuidoost georiënteerd akkergebied in het noordwesten van de gemeente. De overige gehuchten, zoals Lange Reit, Molenschot, Berkeind en Lage Vossenbergh, Hooge Vossenbergh en tot slot Hulten lagen in kleinere akkercomplexen.

Cultuur landschap, attentiegebied

Op de cultuurhistorische waardenkaart zijn gebieden aangegeven die gekenmerkt worden door een groot aantal cultuurhistorische elementen en die een nog relatief intacte historische structuur en grote landschappelijke gaafheid bezitten. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zijn wel mogelijk, zolang de aanwezige landschappelijke kwaliteit gewaarborgd wordt. Voor deze gebieden geldt de algemene richtlijn de cultuurhistorische waarden in te passen in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen door de bekende cultuurhistorische elementen als uitgangspunt en inspiratiebron te nemen bij nieuwe ontwerpen.

Voor een ontwikkeling in een gebied groter dan 0,5 ha, liggend in of deels liggend in een attentiegebied, dient een cultuurhistorische effectrapportage (CHER) te worden opgesteld om de gevolgen van de voorgenomen werkzaamheden op de cultuurhistorische waarde van het gebied te kunnen beoordelen en een afweging te kunnen maken hoe met de aanwezige cultuurhistorische waarden dient te worden omgegaan. Voor werkzaamheden die moeten worden uitgevoerd in het kader van het reguliere onderhoud en beheer van gebieden zal geen cultuurhistorische effectrapportage worden verlangd.

Het plangebied waarbinnen twee woningen worden gerealiseerd op een kavel van circa 1.768 m² is kleiner dan 0,5 ha waardoor het opstellen van een cultuurhistorische effectrapportage niet noodzakelijk is.

Conclusie

De ontwikkeling tast de aanwezige cultuurhistorische waarden niet aan. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.10 Archeologie

Beleid

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

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

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

Gemeentelijk archeologiebeleid

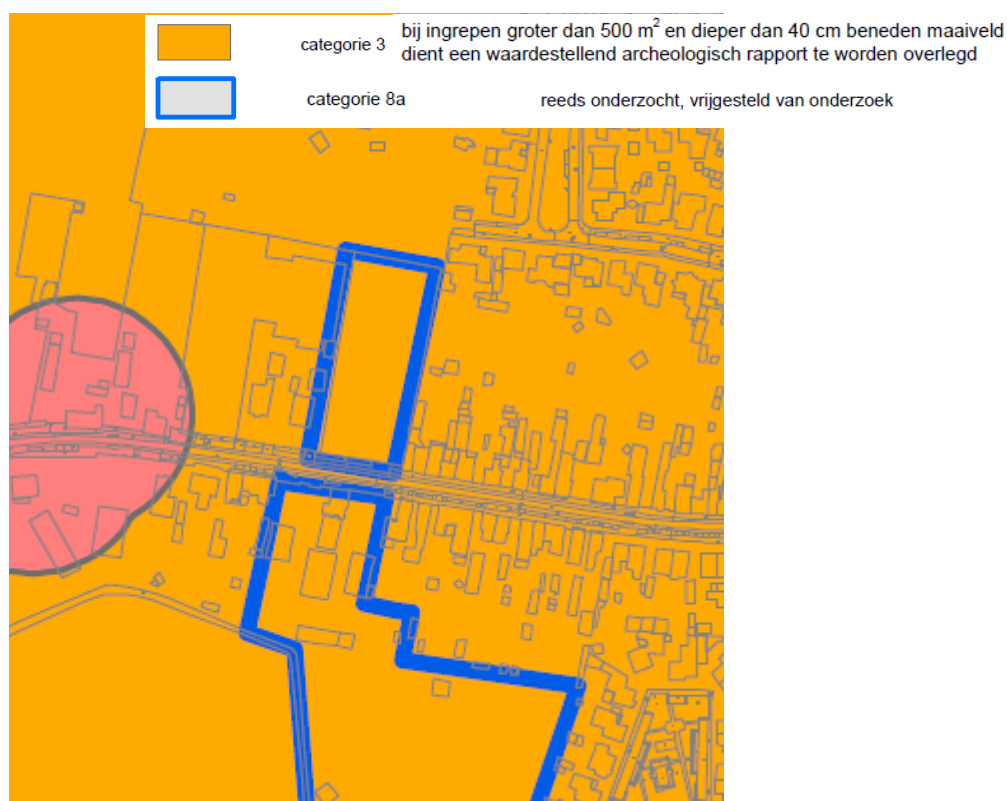
Op 19 december 2022 heeft de gemeenteraad de Archeologische verwachtings- en beleidskaart vastgesteld.

Beleidskaart Archeologie Gilze Rijen (2022)

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

Op basis van de inventarisatiekaarten zijn twee verwachtingskaarten vervaardigd: 'Jagers en Verzamelaars' en 'Boeren- en Staatse samenlevingen'.

Ten slotte is aan de verschillende verwachtingseenheden beleid gekoppeld, waarmee de archeologische beleidskaart is ontstaan. De kaart houdt rekening met de specifieke context van de gemeente Gilze en Rijen. De bepaling van verwachtingen is zowel gebaseerd op actuele wetenschappelijke inzichten, als op een studie van technische gegevens. De beleidskaart wordt vertaald in de bestemmingsplannen. In het beleidsplan onderscheidt de gemeente een 7-tal verwachtingen, variërend van een zeer hoge tot een verwaarloosbare archeologische verwachting. Per verwachtingswaarde heeft de gemeente bepaald wat de vrijstellingsgrenzen voor archeologisch onderzoek.



Uitsnede archeologische beleidskaart

Het plangebied ligt volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Gilze en Rijen in de zone categorie 3/ categorie 8a. Dit betekent dat het plangebied reeds is onderzocht en vrijgesteld van onderzoek.

Onderzoek

Voor het planvoornemen om aan de Oranjestraat 100 te Gilze twee woningen te realiseren is een actualiserend bureau- en verkennend bodem onderzoek uitgevoerd (externe bijlage, rapportnr AM23071, d.d. 10 oktober 2023). Het volledige rapport is opgenomen in de bijlage.

Met de bouw zal de bodem geroerd worden. De diepte van de toekomstige bodemverstoring is op dit moment onbekend, maar uitgaande van een standaard funderingsdiepte zonder onderkeldering, zal de bodemverstoring tot ten minste 80 centimeter (vorstvrije diepte) beneden maaiveld reiken.

Het archeologisch vooronderzoek heeft conform de beleidskaart bevestigd dat vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven noodzakelijk is. Dit waardestellende onderzoek zal worden uitgevoerd binnen de bestemmingsplanprocedure. De dubbelbestemming Waarde- archeologie 3 blijft tot die tijd behouden.

Selectiebesluit

Het advies aan de gemeente Gilze en Rijen is om in te stemmen met het advies van Aeres om vervolgonderzoek te laten uitvoeren in de vorm van proefsleuven. Hierbij wordt 10% van het hele plangebied onderzocht middel proefsleuven. Hieruit moet blijken of er een vindplaats aanwezig is binnen het plangebied en zo ja, of deze opgegraven dient te worden of in de bodem behouden kan blijven.

De bedoeling van de wetgever is om archeologie zo ver mogelijk voorin de ruimtelijke procedures goed in beeld te hebben. Dat doe je door binnen de bestemmingsplanprocedure de archeologische monumentenzorg zover mogelijk te (laten) doorlopen. Dat geldt in dit geval tot en met de stap van het proefsleuvenonderzoek (er is een waardering nodig). Je kunt dan beredeneerd van een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' afzien als er geen sprake blijkt te zijn van een archeologische vindplaats. Dit is een voordeel voor de ontwikkelaar.

Indien er een vindplaats aanwezig blijkt te zijn, wordt voorzien in een nieuwe dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'. Uiteindelijk volgt dan bij de omgevingsvergunning een vergunning onder archeologische voorwaarden. Dat kan zijn: een behoudsmaatregelenplan indien de vindplaats in de bodem behouden kan worden of een Programma van Eisen voor de opgraving van de vindplaats voor zover deze verstoord gaat worden.

Tot het proefsleuvenonderzoek is uitgevoerd, dient de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' behouden te blijven. De lijn van de gemeente is dat dit proefsleuvenonderzoek binnen de bestemmingsplanprocedure wordt uitgevoerd.

Door het behouden van de dubbelbestemming Waarde – archeologie 3 wordt gewaarborgd dat het vervolgonderzoek wordt uitgevoerd.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.11 Vliegbasis Gilze-Rijen

IHCS – 1

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.

Toetsing

De hoogtebeperking welke geldt op de planlocatie brengt geen beperkingen met zich mee voor de beoogde ontwikkeling. De bouwregels maken geen bebouwing hoger dan 10 meter mogelijk. Het bouwplan op de planlocatie 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.

Toetsing

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.

Toetsing

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

Luchtverkeerslawaaï (Ke-zonering)

De maximaal toelaatbare geluidbelasting in het kader van het Besluit geluidbelasting grote luchtvaart, wordt gemeten in Kosteneenheden (Ke). De grens voor de maximaal toelaatbare geluidbelasting voor nieuwe geluidgevoelige objecten bedraagt in principe 35 Ke. Voor nieuwe woningen die een open plek in de bestaande, te handhaven bebouwing opvullen en voor herbouw van bestaande woningen geldt een grenswaarde van 40 Ke. Voor woningen die noodzakelijk zijn uit oogpunt van bedrijfs- of grondgebondenheid en voor reeds geprojecteerde woningen geldt een grenswaarde van 45 Ke.

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

Gilze ligt gedeeltelijk binnen de 40 Ke-contour van vliegbasis Gilze-Rijen. Op de gronden die binnen deze aanduiding vallen, mag in principe geen geluidgevoelige bebouwing worden opgericht, op enkele uitzonderingen na.

Toetsing

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

Conclusie

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

5.12 Mer-beoordeling

Algemeen

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 D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrij m.e.r.-beoordeling gebruikt. Uit deze toets kunnen twee conclusies volgen: belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten of belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uitgesloten. In het eerste geval is de activiteit 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

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

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

Met het planvoornemen worden 2 vrijstaande woningen gebouwd. 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 aspect mer-beoordeling vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.13 Niet gesprongen explosieven

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

Onderzoek

Door REASeuro is in juni 2023 een onderzoek ontplofbare oorlogsresten uitgevoerd. Het volledige rapport is als bijlage bij deze toelichting opgenomen. Uit het onderzoek is het volgende naar voren gekomen:

De gemeente Gilze en Rijen beschikt over een beleidsnota en beleidskaart 'Omgaan met Niet Gesprongen Explosieven uit de Tweede Wereldoorlog' voor de gehele gemeente. Deze beleidsnota is in december 2018 opgesteld door Antea Group in samenwerking met REASeuro (projectnummer 414591).

Tussen 1940 en 1944 was het nabijgelegen vliegveld Gilze-Rijen in Duitse handen en was het in deze periode herhaaldelijk het doelwit van geallieerde (jacht)bommenwerpers. Bij deze bombardementen zijn in een breed gebied rondom het vliegveld bommen terechtgekomen, waaronder in het dorp Gilze. Op basis van het Historisch Vooronderzoek is een verwachtingsgebied voor afwerpmunitie afgebakend ter plaatse van de projectlocatie. Ook andere soorten munitie worden verwacht.

In onderstaande tekening is het plangebied met gearceerde gebieden weergegeven. De groen gearceerde gebieden, op tekening zijn tot 4,5 m-mv vrijgegeven op het zoekdoel. De paars gearceerde gebieden zijn tot 2,0 m-mv vrijgegeven op het zoekdoel. De rood gearceerde gebieden zijn niet vrijgegeven.



Uitsnede tekening beleidskaart

Aanbevelingen

De werkzaamheden binnen het vrijgegeven gebied, het groen gearceerde gebied op de tekening kunnen regulier plaatsvinden. Als er werkzaamheden binnen het gebied plaats zullen vinden waar de beperkte vrijgave van 2,0 m-mv is gegeven, het paars gearceerde gebied op de tekening, kunnen deze tot een diepte van 2,0 m-mv regulier plaatsvinden. Als er grondroerende werkzaamheden zullen plaatsvinden vanaf 2,0 m-mv tot 4,5 m-mv adviseert REASeuro om een aanvullend NGE bodemonderzoek uit te laten voeren.

Indien in de toekomst in het niet vrijgegeven gebied, het rood gearceerde gebied op de tekening, grondroerende werkzaamheden moeten plaatsvinden, adviseert REASeuro om een aanvullend NGE-bodemonderzoek uit te voeren.

Een afschrift van dit PvvO wordt tevens toegezonden aan gemeente Gilze en Rijen.

Conclusie

Het aspect niet gesprongen explosieven vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

6. JURIDISCHE REGELGEVING

6.1. Inleiding

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

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

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

6.2. Systematiek van de regels

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

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

De regels zijn als volgt ingedeeld:

Hoofdstuk 1: Inleidende bepalingen

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

Hoofdstuk 2: Regels met betrekking tot de bestemmingen

Dit hoofdstuk bestaat uit een beschrijving van de bestemming. Deze kent 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.

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 gebruiksregels;

- 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 wijzigingsregels: het gaat hierbij om een afwijkingsmogelijkheid van de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingsgrenzen.
- Algemene procedureregels.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

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

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

6.3. Beschrijving van de bestemmingen

Artikel 3 Wonen

Artikel 3 bevat de regels voor de bestemming 'Wonen'. Binnen deze bestemming is een bouwvlak aangegeven, waarbinnen woningen zijn toegestaan. Op de verbeelding is weergegeven welke woningtypologieën zijn toegestaan per bouwvlak. Er is voor deze bestemming een specifieke functieaanduiding opgenomen 'tuin' en 'landschapswaarden'.

Artikel 4 Groen-Landschappelijke inpassing

Voor de bestaande en nieuw aan te planten groenvoorzieningen in het plangebied is de bestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing' opgenomen. Naast het in stand houden van gebiedseigen beplanting overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan, ter inpassing van de gebouwen, verhardingen en andere voorzieningen in het landschap zijn binnen deze bestemming ook water- en huishoudkundige voorzieningen, onverharde fiets- en wandelpaden, extensief dag recreatief medegebruik en een en ander bijbehorende voorzieningen toegestaan.

Functieaanduiding Landschapswaarden

Ter plaatse van de aanduiding 'landschapswaarden' mogen geen bouwwerken worden opgericht. Met het opnemen van deze aanduiding worden deze gronden niet langer inbegrepen in het achtererfgebied waardoor ook vergunningsvrij bouwen op deze gronden niet mogelijk is. Deze aanduiding is opgenomen om te voorkomen dat de waardevolle relatie met het landschap verloren gaat.

De functieaanduiding heeft tot doel de betrokken gronden niet aan te merken als zijnde een 'erf'. Doordat deze gronden geen deel uitmaken van het 'erf', maken ze eveneens geen deel uit van het 'achtererfgebied' en kunnen om die reden geen vergunningsvrije bouwwerken worden opgericht. Om nogmaals vergunningsvrije bouwwerken uit te sluiten is binnen de regels de planregel opgenomen dat de gronden niet mogen worden aangemerkt als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht.

Functieaanduiding Tuin

De gronden die zijn aangeduid met de aanduiding 'landschapswaarden' mogen uitsluitend worden gebruikt als 'tuin'. Om die reden is een overlappende aanduiding 'tuin' opgenomen. Gelet op de gerechtelijke uitspraken van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2021:2931) is het niet mogelijk om deze gronden, met het oog op het tegengaan van vergunningsvrije bebouwing, in een separate bestemming 'Tuin' op te nemen, ook al is hierin expliciet bepaald dat bebouwing niet is toegestaan.

Overige aanduidingen

Verder zijn aanduidingen opgenomen voor de goothoogte, bouwhoogte en het maximum aantal te bouwen wooneenheden binnen het bouwvlak.

Dubbelbestemmingen

Artikel 5 bevat de regels over de bestemming 'Waarde – Archeologie – 3'. Binnen deze zones zijn gronden aangewezen die een archeologische verwachtingswaarde hebben. De bestemmingsregels schrijven voor bij welke werkzaamheden een archeologisch veldonderzoek noodzakelijk is.

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 zal ten behoeve van de kosten een overeenkomst gesloten worden. 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

Voor het plan heeft de initiatiefnemer een Omgevingsdialoog uitgevoerd in mei 2023, op basis van de gemeentelijke beleidsnota "Omgevingsdialoog bij ruimtelijke plannen". Hierop zijn geen reacties, opmerkingen of vragen binnengekomen. Het verslag van deze Omgevingsdialoog is opgenomen in de bijlagen bij deze toelichting.

Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp-bestemmingsplan voorgelegd aan de vooroverleg partners: de Provincie Noord-Brabant, het Waterschap Brabantse Delta en Brandweer Midden en West-Brabant. In de Nota van vooroverleg zijn de vooroverlegreacties gebundeld en van een reactie voorzien. De Nota van vooroverleg is als externe bijlage bij deze toelichting opgenomen.

Ontwerp

Na de instemming van het college van burgemeester en wethouders op het ontwerp bestemmingsplan wordt het ontwerp 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode heeft eenieder de mogelijkheid zienswijze in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders. Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 15 december 2023 t/m 25 januari 2024 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Vaststelling

Na vaststelling wordt het plan, samen met het besluit tot vaststelling hiervan, opnieuw 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen dit besluit beroep aantekenen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. 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.