

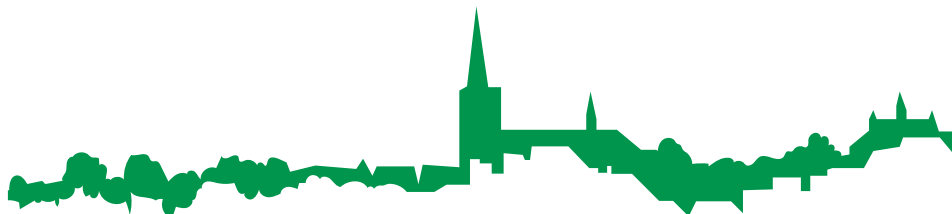
BESTEMMINGSPLAN ORANJESTRAAT 113 GILZE





BESTEMMINGSPLAN ORANJESTRAAT 113 GILZE GEMEENTE GILZE EN RIJEN

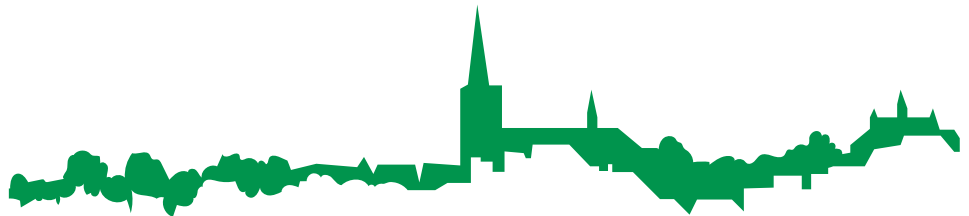
Planstatus	Vastgesteld
Datum	19 - 06 - 2023
Plan identificatie	NL.IMRO.0784.BPOranjestraat113-VG01
Auteur(s)	Cristian van Kuijk, Tess van Engelen



Ordito b.v.
Postbus 94
5126 ZH
Gilze

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

TOELICHTING



1.	Inleiding	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	3
1.4	Leeswijzer	4
2.	Bestaande situatie	5
2.1	Historie en ruimtelijke structuur omgeving	5
2.2	Bestaande situatie	6
3.	Toekomstige situatie	8
3.1	Stedenbouwkundig plan	8
3.2	Verkeer en parkeren	11
3.3.	Groenstructuur	12
3.4.	Watersysteem	14
3.5.	Beeldkwaliteit	15
4.	Beleidskader	16
4.1	Rijksbeleid	16
4.2	Provinciaal beleid	20
4.3	Gemeentelijk beleid	28
5.	Randvoorwaarden	39
5.1	Bodemkwaliteit	39
5.2	Water	41
5.3	Luchtkwaliteit	50
5.4	Geurhinder	51
5.5	Geluid	54
5.6	Bedrijven en milieuzonering	56
5.7	Externe veiligheid	57
5.8	Natuurwetgeving	58
5.9	Cultuurhistorie	62
5.10	Archeologie	63
5.11	Vliegbasis Gilze-Rijen	66
5.12	Vormvrije MER-beoordeling	68
5.13	Niet gesprongen explosieven	68
6.	Juridische regelgeving	71
6.1.	Inleiding	71
6.2.	Systematiek van de regels	71
6.3.	Beschrijving van de bestemmingen	72
7.	Uitvoerbaarheid	73
7.1	Economische haalbaarheid	73
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	73

Bijlagen

Bijlage 1.	Beeldkwaliteitsplan
Bijlage 2.	Verkeersonderzoek
Bijlage 3.	Onderbouwing ladder voor duurzame verstedelijking
Bijlage 4.	Actualiserend vooronderzoek en verkennend bodemonderzoek
Bijlage 5.	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage 6.	Ontwerpbesluit hogere grenswaarden
Bijlage 7.	Ecologische quickscan
Bijlage 8.	Nader onderzoek huismussen, boerenwaluw en steenmarters
Bijlage 9.	Bomen Effect Analyse
Bijlage 10.	Onderzoek stikstofdepositie
Bijlage 11.	Archeologisch onderzoek Oranjestraat 111-115
Bijlage 12.	Archeologisch onderzoek Oranjestraat 113
Bijlage 13.	Selectiebesluiten
Bijlage 14.	Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling
Bijlage 15.	Onderzoek Ontpofbare Oorlogsresten
Bijlage 16.	Omgevingsdialoog 2020
Bijlage 17.	Omgevingsdialoog 2022
Bijlage 18.	Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan is de woningbouwontwikkeling met maximaal 41 nieuwe woningen op het perceel Oranjestraat 113 te Gilze (gemeente Gilze en Rijen), alsmede op de achterliggende weide en agrarische gronden en de Groeituin (eigendom gemeente Gilze en Rijen) langs het Laarspad. Het plangebied is in de Structuurvisie Stedelijk gebied van de gemeente aangewezen als onderdeel van de “uitbreidingslocatie woningbouw” aan de zuidwestzijde van Gilze. De 41 woningen zijn opgenomen in de gemeentelijke woningbouwplanning.

Ten behoeve van het planvoornemen zal het tankstation en de bedrijfsgebouwen aan de Oranjestraat 113 worden gesaneerd en de bestaande bedrijfswoning worden omgezet naar een reguliere woning. De groeituin zal worden verplaatst naar een locatie elders in Gilze.

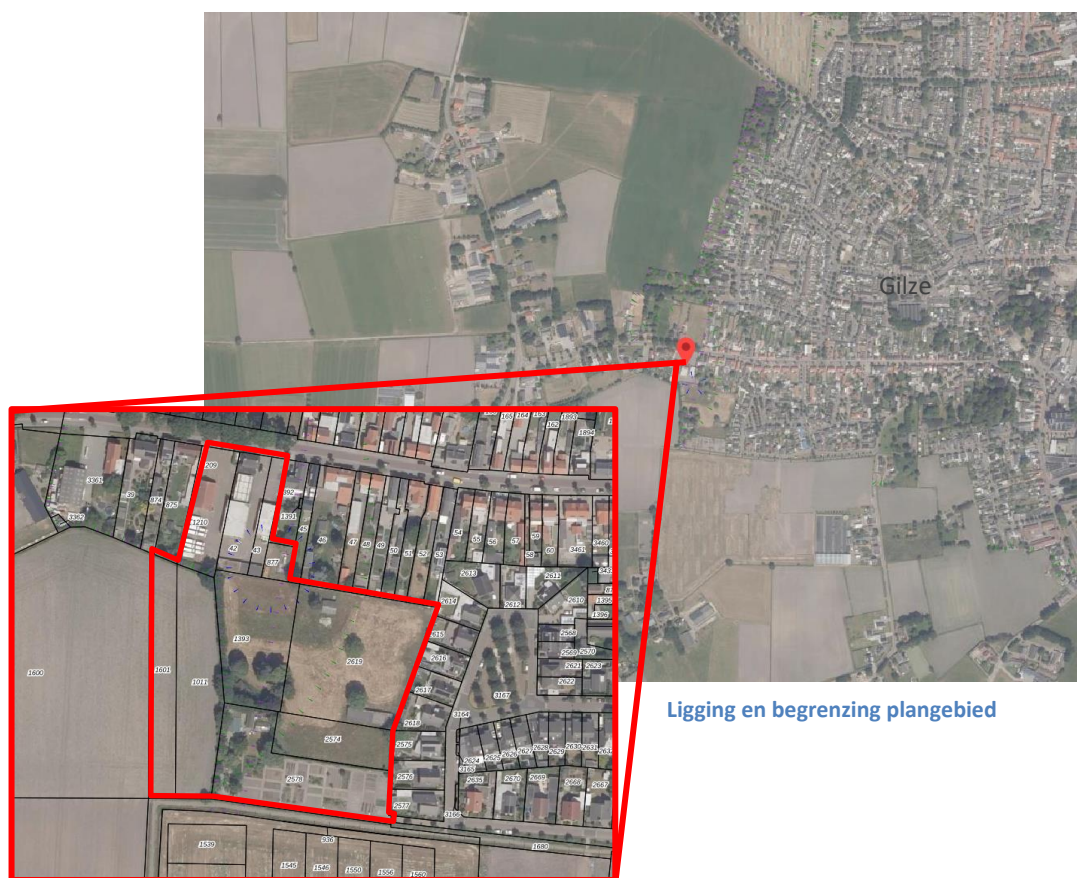
In het bestemmingsplan wordt tevens de ontsluiting van het woongebied Ruimte voor Ruimte Laarspad via het perceel Oranjestraat 113 richting de Oranjestraat mogelijk gemaakt. De bestaande ontsluiting van het woongebied Ruimte voor Ruimte Laarspad via de Hoevenaarsstraat-Meierstraat wordt afgewaardeerd tot een langzaam verkeersverbinding.

Het realiseren van woningen op deze locatie past niet binnen het vigerend bestemmingsplan “Woongebied Gilze”. Middels voorliggend bestemmingsplan wordt de woningbouwontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied betreft een woninglocatie langs het historische lint Oranjestraat van het dorp Gilze, gemeente Gilze en Rijen. De uitbreidingslocatie betreft een bedrijvenlocatie, waaronder een tankstation met lpg, de achterliggende weide en agrarische gronden en de voormalige groeituin langs het Laarspad. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Gilze en Rijen, sectie L, perceelnummers 42, 43, 877, 1011, 1210, 1393, 1601, 2574, 2578 (eigendom gemeente Gilze en Rijen) en 2619 en heeft een oppervlakte van ca. 21.725 m².

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door het historische lint Oranjestraat en door de achtertuinten van de woningen gelegen aan de Oranjestraat, aan de oostzijde door de achtertuinten van de woningen gelegen aan de Hoevenaarsstraat, aan de zuidzijde door het Laarspad met daarachter de woningbouwlocatie Ruimte voor Ruimte Laarspad en aan de westzijde door akkerland.



1.3 Vigerende bestemmingsplannen

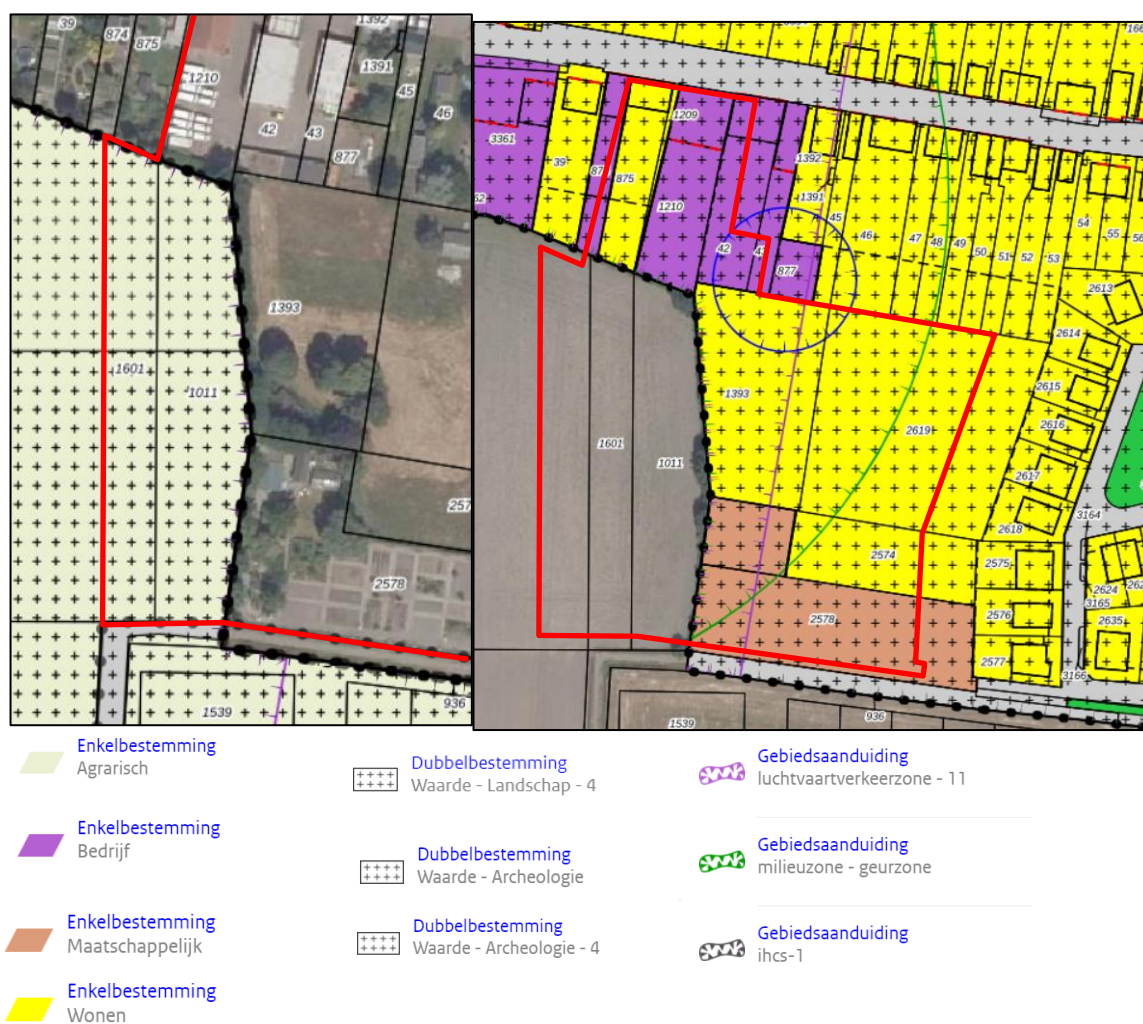
Voor het plangebied vigeert deels het bestemmingsplan “Woongebied Gilze” van de gemeente Gilze en Rijen, onherroepelijk in werking getreden op 24 september 2012 en deels het bestemmingsplan “Buitengebied” van de gemeente Gilze en Rijen, vastgesteld op 1 juli 2013.

Bestemmingsplan Woongebied Gilze

Op basis van het bestemmingsplan “Woongebied Gilze” kent het plangebied de bestemmingen ‘Bedrijf’, ‘Wonen’ en ‘Maatschappelijk’. Tevens kent het plangebied de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 4’ en de gebiedsaanduidingen ‘milieuzone – geurzone’, ‘veiligheidszone – lpg’, ‘luchtvaartverkeerzone – 11’ en ‘overig – IHCS – 1’.

Bestemmingsplan Buitengebied

Op basis van het bestemmingsplan “Buitengebied” kent het plangebied de bestemming ‘Agrarisch’. Tevens kent het plangebied de dubbelbestemming ‘Waarde – Landschap – 4’ en de gebiedsaanduidingen ‘luchtvaartverkeerzone – 11’, ‘overig – IHCS – 1’ en ‘overig – agrarisch verbredingsgebied’.



Uitsnede vigerende bestemmingsplannen "Buitengebied" en "Woongebied Gilze"

1.4 Leeswijzer

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

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1 Historie en ruimtelijke structuur omgeving

Historie Gilze

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

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

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

Ruimtelijke structuur omgeving

De Oranjestraat, die doorloopt in het Bisschop de Vetplein en Raadhuisstraat, is een van de bebouwingslinten, waarlangs het dorp is ontstaan. De bebouwing aan dit bebouwingslint heeft een half open karakter en organische opbouw en is kleinschalig van opzet. De stedenbouwkundige structuur van het bebouwingslint wordt gekarakteriseerd door een recht straatverloop met daarlangs relatief gesloten gevelwanden, die zorgen voor een duidelijke begeleiding van de weg. Het straatprofiel is ingericht met een klinkerrijbaan. Bij het grootste gedeelte van de Oranjestraat wordt de rijbaan aan weerszijden begeleid door een betontegel trottoir. Het veelal ontbreken van voortuinen zorgt voor een stenig karakter in de straat, welke karakteristiek is voor de kern.

2.2 Bestaande situatie

Het plangebied bestaat uit meerdere percelen: het terrein met bedrijvigheid, garageboxen en een tankstation (met bedrijfswoning) aan de Oranjestraat 113, de achterliggende weide, een deel van de akker aan de westzijde en de groeituin, die nu in gebruik is door Talent to Work.



Bestaande situatie

Het noordelijke deel van het plangebied, dat grenst aan de Oranjestraat, bestaat uit een verhard terrein met diverse bedrijven. Op dit terrein staan meerdere gebouwen, waaronder een tankstation met lpg, garageboxen en enkele bedrijfspanden. In de zuidoosthoek ligt de lpg-tank. Ten zuiden van de bedrijven ligt een gebied met enkele weilanden (met bestemming Wonen) met bomen en enkele kleine stallen. Dit gebied is uitsluitend bereikbaar via het bedrijventerrein aan de Oranjestraat. Aan de noord- en oostzijde grenzen de achtertuinen van de bestaande woningen van de Oranjestraat en Hoevenaarsstraat aan het weiland. Aan de zuidzijde liggen achter een hoge en dichte haag de groeituin van Talent to Work. Het weiland wordt aan de westzijde over circa 70 meter door een greppel, de bouwweg (voor de woningbouwlocatie Ruimte voor Ruimte Laarspad) en een houtwal van het aangrenzende agrarische gebied gescheiden.

Het zuidelijke gedeelte van het plangebied wordt gevormd door de voormalige groeituin/Dahliatuin, die momenteel in gebruik is door Talent to Work. De tuinen worden volledig omgeven door een dichte haag en hekwerk. De toegang is gelegen aan de Hoevenaarsstraat. Aan de noordwestzijde van de tuin staan enkele gebouwen. Ten zuiden van de tuinen loopt het Laarspad. Aan de zuidzijde van het Laarspad ligt de woningbouwlocatie Ruimte voor Ruimte Laarspad. De bouwweg voor de naastgelegen woningbouwlocatie loopt door het plangebied, vanaf de Oranjestraat naar het Laarspad.



Zicht op de bedrijvigheid vanaf de Oranjestraat



Garageboxen op het achterterrein



De omsloten weide grenzend aan bestaande woonbuurt



Het Laarspad met rechts de tuinen van Talent to Work en links het open agrarische gebied waar de woningbouwlocatie Ruimte voor Ruimte Laarspad in ontwikkeling is

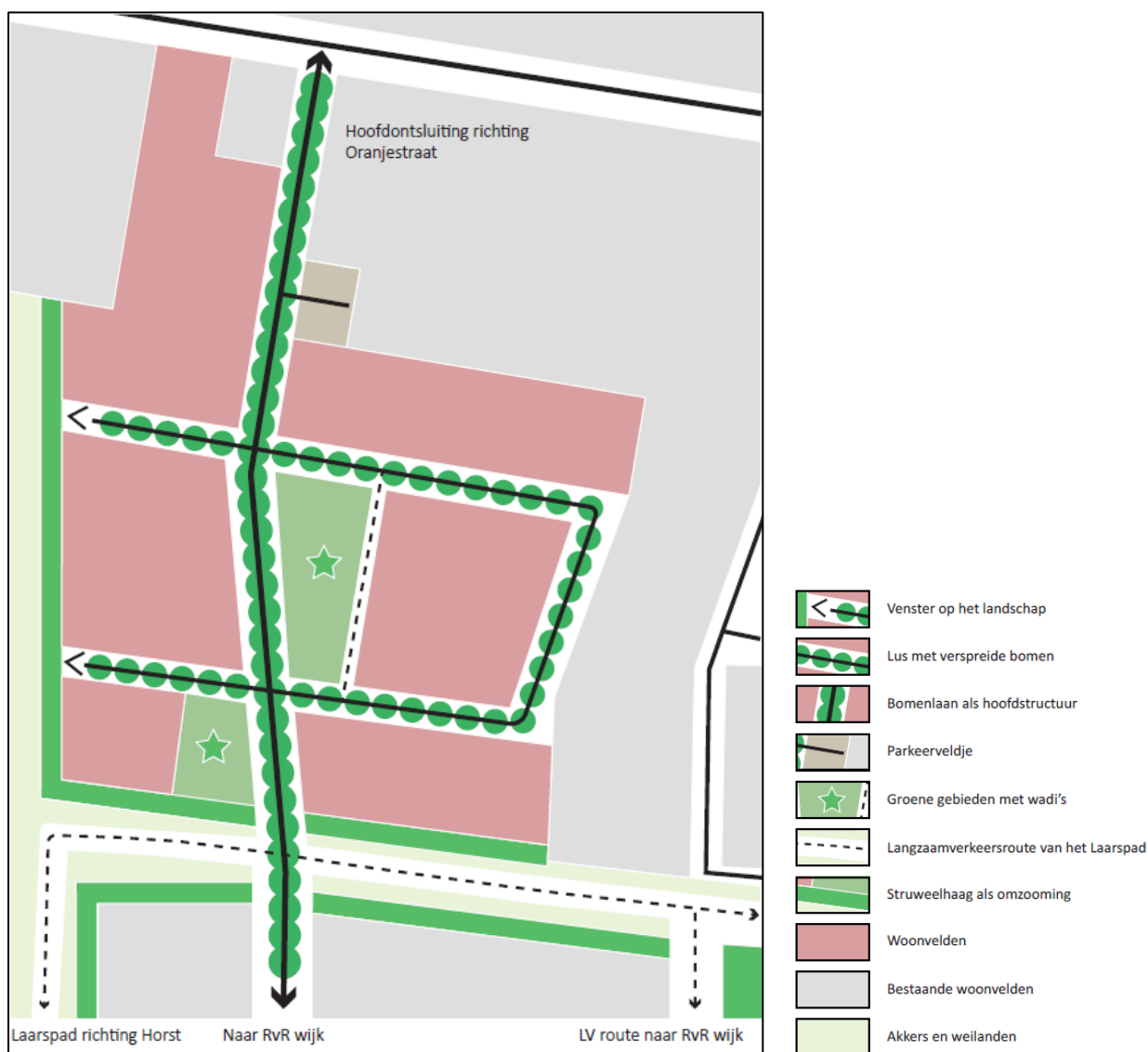
3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

3.1 Stedenbouwkundig plan

Op de locatie van de bedrijvigheid aan de Oranjestraat 113, de achterliggende achtertuinen, de akker en de voormalige Dahliatuin wordt een woningbouwontwikkeling met maximaal 41 nieuwbouwwoningen beoogd. De bedrijfswoning Oranjestraat 113 blijft behouden en wordt als reguliere woning in de verkaveling opgenomen. Ten behoeve van de woningbouwontwikkeling wordt de bedrijvigheid ter plaatse beëindigd, waaronder het tankstation met lpg, en het terrein gesaneerd.

Stedenbouwkundige opzet en ontsluiting

Het plangebied heeft een heldere opzet. De nieuwe hoofdontsluiting verbindt de Ruimte voor Ruimte wijk met de Oranjestraat. De hoofdstructuur vormt een bomenlaan met verschillende vertakkingen waaronder een lus die richting het westen doorloopt tot de struweelhaag, waar de weg een venster vormt op het landschap. Aan de hoofdstructuur liggen wadi's die overtollig hemelwater kunnen opvangen en daarnaast bijdragen aan de groene woonkwaliteit. Het Laarspad scheidt de buurt met de Ruimte voor Ruimte wijk en verbindt Gilze met het buitengebied. De struweelhaag, de wadi's, de bomenlaan en het Laarspad versterken het groene karakter van de buurt als overloopgebied naar het buitengebied.



Stedenbouwkundig plan

Stedenbouwkundig plan

Door sanering van het tankstation is het mogelijk om hier de hoofdstructuur op de Oranjestraat te laten aansluiten. Deze ontsluitingsweg met een profiel van 15 meter breed is tevens de hoofdontsluiting voor de woningbouwlocatie van Ruimte voor Ruimte. De bestaande woonstraten als Meierstraat, Hoevenaarsstraat en Versterstraat kunnen hierdoor worden ontzien. De bedrijfswoning Oranjestraat 113 blijft behouden en wordt als reguliere woning in de verkaveling opgenomen. Ten westen van deze bestaande bedrijfswoning wordt het bestaande lint aangevuld door de realisatie van twee half vrijstaande woningen. De twee-onder-een-kapwoning past zich qua goot- en bouwhoogte aan op de omliggende bebouwing. De garageboxen achter deze woningen blijven behouden.

Ten westen van de gebiedsontsluitingsweg worden zeven grondgebonden starterswoningen gerealiseerd. In het midden van het plangebied worden maximaal acht patiowoningen gerealiseerd. Rondom de patiowoningen worden achttien (half)vrijstaande woningen gerealiseerd. Hiermee worden, inclusief de twee halfvrijstaande woningen aan de Oranjestraat, maximaal zestien halfvrijstaande woningen gerealiseerd in het plangebied. Aan de zuid- en westzijde van het plangebied worden maximaal acht vrijstaande woningen gerealiseerd.

Ten oosten van de gebiedsontsluitingsweg komt een parkeerterrein met 10 parkeerplaatsen te liggen. Tevens wordt via langsparkeren langs de wegen en parkeren op eigen terrein, voorzien in de benodigde parkeerbehoefte. Om de hoofdontsluitingsstructuur te benadrukken bestaat deze uit een laanbeplanting van grote bomen in een grasberm. Dit zorgt voor een groene woonsfeer. De laanbeplanting zal aansluiten op de hoofdstructuur van het zuidelijk gelegen woningbouwlocatie van Ruimte voor Ruimte.

In het plangebied worden twee groene veldjes, met beide een wadi, aangelegd. Deze groene veldjes worden met respect voor de bestaande bomen, parkachtig ingericht. Tevens omzoomd een robuuste struweelhaag de woningen aan de zuid- en westzijde. Met een onderbreking aan het einde van twee wegen zijn er doorzichten op het omliggende landschap. De soorten zijn gebiedseigen, waardoor ze een logische aanvulling zijn in het cultuurlandschap ter plaatse. De struwelen zorgen ervoor dat de nieuwe woningen zijn ingepast en deels uit het zicht worden onttrokken. Aan het Laarspad zullen de struwelen overgaan in een strook met kruidenrijk gras.

Aan de oostzijde wordt een strook van 5 meter breed bij de tuinen van de bestaande woningen aan de Hoevenaarsstraat gevoegd.

Klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen

Het plan biedt de kans om een duurzame en klimaatadaptieve ontwikkeling mogelijk te maken, in aansluiting op de delen van de reeds in ontwikkeling zijnde uitbreidingswijk ten zuiden van het Laarspad. Zie paragraaf 4.3 Klimaatkaart Gilze Rijen. De op deze klimaatkaart aangegeven groene rand wordt aangelegd in de vorm van de groenstrook / houtwal met een breedte van 5 meter. Centraal in het plangebied komen open groene ruimtes rondom de bestaande te behouden bomen, waar de waterberging plaats zal vinden. Op deze wijze wordt een robuuste en klimaatadaptief watersysteem aangelegd.

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



Stedenbouwkundig plan

3.2 Verkeer en parkeren

Verkeer

Hoofdstructuur

Het nieuwe woongebied direct ontsloten op de Oranjestraat. In dit bestemmingsplan wordt tevens de aangepaste ontsluiting van het woongebied Ruimte voor Ruimte Laarspad en de toekomstige woonzorglocatie van Amvest via het perceel Oranjestraat 113 richting de Oranjestraat mogelijk gemaakt. Dit conform de politieke besluitvorming bij het bestemmingsplan Ruimte voor Ruimte Laarspad. De bestaande ontsluiting van het woongebied Ruimte voor Ruimte Laarspad via de Hoevenaarsstraat-Meijerstraat wordt door de gemeente afgewaardeerd tot een langzaam verkeersverbinding.

Verkeersonderzoek

Door Goudappel is februari 2022 een integraal verkeersonderzoek uitgevoerd op de verkeerseffecten van woningbouw in Gilze Zuidwest. Het rapport is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

Het verkeersonderzoek is uitgevoerd voor de gehele woningbouw Zuidwest, dus niet alleen voor Oranjestraat 113. Uit dit onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Het plangebied is opgedeeld in meerdere deelgebieden. 3 van de 4 deelgebieden worden ontsloten via een nieuwe weg die aansluit op de Oranjestraat. Het andere deelgebied wordt ontsloten via de bestaande Meijerstraat en Versterstraat.
- De totale verkeersgeneratie voor het deelgebied dat wordt ontsloten via de nieuwe weg bedraagt circa 863 motorvoertuigbewegingen per werkdagemaal (in dit aantal zijn de motorvoertuigbewegingen van het onherroepelijke bestemmingsplan Ruimte voor Ruimte Laarspad opgenomen). Bij het andere deelgebied bedraagt de verkeersgeneratie 359 motorvoertuigbewegingen per werkdagemaal.
- Alle kruispunten tussen de Oranjestraat en de toeleidende (nieuwe) wegen naar de woningen hebben in de toekomst een goede verkeersafwikkeling.
- De impact van de woningbouwontwikkeling op leefbaarheid en veiligheid in de Oranjestraat is beperkt. Wel wordt geadviseerd om bij (andere) toekomstige ontwikkelingen te onderzoeken of extra fietsvoorzieningen nodig zijn in de Oranjestraat.

Parkeren

De kengetallen voor parkeren zijn gegeven in de Nota Parkeernormen 2017. Parkeerkencijfers geven het benodigde aantal parkeerplaatsen per eenheid aan, waarvan alleen gemotiveerd mag worden afgeweken. Voor parkeren op eigen terrein gelden reductiefactoren. Niet iedere parkeerplaats mag als volwaardige plek worden meegenomen.

Voor woningen buiten het centrumgebied gelden de volgende kengetallen:

- Woning met netto oppervlak > 90 m²: 2,0 parkeerplaats/woning.
- Woning met netto oppervlak < 90 m²: 1,8 parkeerplaats/woning.

Alle woningen dienen zoveel mogelijk één of meerdere volwaardige parkeerplaatsen op eigen terrein te hebben (rekening houdend met reductiefactoren). Opritten hebben een minimale omvang van 5 meter diep en 3 meter breed. Daarnaast wordt in het openbaar gebied voorzien in aanvullende parkeerplaatsen. Zo wordt voor de starterswoningen een parkeerterrein met 10 parkeerplaatsen aangelegd.

In het stedenbouwkundig plan is voldoende ruimte vrij gelaten om het benodigde aantal parkeerplaatsen te kunnen realiseren. Dit geldt zowel voor de kavels van de woningen als de wegprofielen.

Om te voorkomen dat er te weinig parkeerplaatsen gerealiseerd worden in het plangebied, is de te hanteren parkeernorm juridisch verankerd in de regels.

3.3. Groenstructuur

Het plangebied ligt op de overgang van het stedelijk gebied naar het omliggende buitengebied. Waar mogelijk is verbinding gezocht met het landschap en wordt de groene sfeer in de nieuwe woonwijk getrokken. Dit gebeurt door de volgende onderdelen:

Omzoming met robuuste houtsingels

Geïnspireerd op de oorspronkelijke perceelsrandbeplanting in de omgeving zal het plangebied worden omzoomd door stevige houtsingels, bestaande uit struweel en boomvormers. De soorten zijn gebiedseigen, waardoor ze een logische aanvulling zijn in het cultuurlandschap ter plaatse. De singels zorgen ervoor dat de nieuwe woningen zijn ingepast en deels uit het zicht worden onttrokken. Tevens zullen de singels bijdragen aan het foerageergebied van de kerkuil, de steenuil en andere fauna.

Laanbeplanting langs de hoofdstructuur

Om de hoofdontsluitingsstructuur te benadrukken bestaat deze uit een laanbeplanting van grote bomen in een brede grasberm, in aansluiting op de hoofdontsluiting in het woongebied Ruimte voor Ruimte Laarspad. Dit zorgt voor een stevige groene woonsfeer.

Vensters op het landschap

Aan het einde van de wegen en paden zijn er doorzichten op het omliggende landschap.

Centrale groenzones

Centraal in de woonbuurt en langs de hoofdontsluiting zijn twee ruimten vrijgehouden voor spelen en waterberging. In deze groene ruimten worden bestaande bomen ingepast en worden enkele fraaie landschapsbomen toegevoegd.

In paragraaf 5.4. van het Beeldkwaliteitsplan (Bijlage 1) is de groenstructuur verder uitgewerkt.



Groenstructuur

3.4. Watersysteem

Het hemelwater wordt bovengronds ingezameld en afgevoerd naar de wadi's. Door middel van hoogteverschillen in de openbare ruimte wordt water afgevoerd naar de wadi's. Deze bergingsgebieden liggen verspreid over het plangebied en zijn circa een halve meter verlaagd ten opzichte van het maaiveld.

Naast de wadi's worden er meer ingrepen toegepast om water op een goede manier op te vangen. De 8 patiowoningen in het midden van het plangebied beschikken over platte daken die groen worden ingericht. De woningen aan de buitenzijde van het plangebied beschikken over een ruimte tuin. Zij worden verplicht om een wateropvang op eigen terrein aan te leggen. Ten slotte worden de parkeervakken in de openbare ruimte ingericht met waterdoorlatende verharding.

Tussen het Laarspad en de Ruimte voor Ruimte wijk ligt een A-watergang. Deze wordt onderhouden door het waterschap. Tussen het plangebied en het Laarspad ligt een B-watergang. Deze watergang is van een lagere orde en wordt onderhouden door aanliggende eigenaren.



Waterstructuur

3.5. Beeldkwaliteit

De gemeente Gilze en Rijen hanteert de Welstandsnota Gilze en Rijen voor het toetsen van welstand voor bepaalde gebieden binnen de gemeente. Het plangebied valt, zoals geconstateerd in 4.3, grotendeels in de gele zone. Voor gele gebieden gelden algemene voorschriften gerelateerd aan redelijke eisen van welstand. In enkele gevallen wordt welstandsadvies gevraagd aan een stadsbouwmeester. De algemene voorschriften zijn als volgt:

- het uiterlijk van het gebouw of bouwwerk is een begrijpelijke en logische keuze vanuit het gebruik of de bestemming;
- het gebouw of bouwwerk is een begrijpelijke en logische keuze ten opzichte van zijn omgeving;
- de gekozen stijlform is begrijpelijk en logisch;
- de samenhang tussen maatverhoudingen in ruimtes, volumes en vlakverdelingen is logisch en begrijpelijk;
- materiaalgebruik, kleur en textuur is logisch en begrijpelijk.

Beeldkwaliteitsplan

Voor de woningbouwontwikkeling Oranjestraat 113 is een beeldkwaliteitsplan (Bijlage 1) opgesteld, waarin een voorzet wordt gegeven van de bouwstijl die aan bovenstaande 5 punten voldoen. Het beeldkwaliteitsplan is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

Het stedenbouwkundig plan “Oranjestraat 113” ligt in een overgangszone van kern naar het landelijke gebied. Voor de architectuur van de nieuwe woningen betekend dat inspiratie gehaald kan worden uit de moderne en klassiek vormgegeven dorpse architectuur. Dorps bouwen kan gerealiseerd worden door voort te bouwen op de traditie van soberheid en eenvoud. Door enige beperking in materiaalkeuze en rijkdom in detaillering ontstaat een eenheid die door zijn bescheidenheid ruimte geeft aan zijn omgeving. Dit betekent niet zozeer historiserend bouwen, maar om ingrediënten toe te passen voor een hedendaagse variant ervan. De woningen worden voornamelijk traditioneel uitgevoerd met zo nu en dan eigentijdse kenmerken. De ingrediënten voor dorpse architectuur bestaan onder andere uit:

- Heldere, rechthoekige hoofdvormen
- Een ingetogen vormtaal van de architectuur
- Een schilddak of zadeldak; patiowoningen een plat dak
- Het dak heeft een kloeke vorm en een eenvoudige uitstraling
- De nokrichting van de vrijstaande woningen staat haaks op de weg
- De nokrichting van de rijtjeshuizen en tweekappers loopt evenwijdig aan de weg
- Gebiedseigen materiaalgebruik:
- De gevels van het hoofdgebouw dienen uitgevoerd te worden in bakstenen. In rood, roodbruine tot donkerbruine kleur, daarnaast zijn ook wit gekeimde gevels mogelijk.
- Kozijnen en deuren worden bij voorkeur uitgevoerd in hout
- Daken worden uitgevoerd in dakpannen. Pannendaken worden uitgevoerd in roodoranje of donkergrijze keramische dakpannen. Geglazuurde dakpannen passen niet bij de dorpse uitstraling van het plan. Deze worden dan ook niet toegestaan.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

Conclusie

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

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

Conclusie

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

Door BRO is in februari 2022 een Laddertoets voor het planvoornemen uitgevoerd. Op basis van deze Laddertoets is onderzocht of het plan voorziet in een behoefte en of er sprake is van duurzaam ruimtegebruik. Het volledige rapport is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

Bij de toetsing van het initiatief aan de ladder zijn de volgende aspecten van belang:

- Het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling: wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, dient de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte te bevatten binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling.
- De behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling: bij de beoordeling van de behoefte dient het bestaande aanbod en vraag betrokken te worden. Bovendien dient inzichtelijk te worden gemaakt dat het plan geen zodanige leegstand tot gevolg kan hebben, dat dit tot een onaanvaardbare situatie zal leiden uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening.
- De ligging van de ontwikkeling binnen of buiten bestaand stedelijk gebied: op basis van met name de bestemming wordt beoordeeld of de ontwikkeling is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Als de woningbouwontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied is gepland, moet volgens artikel 3.1.6 lid 2 Bro gemotiveerd worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Daarbij spelen de beschikbaarheid en geschiktheid van locaties binnen bestaand stedelijk gebied een rol.

Passend binnen behoefte van het ruimtelijk verzorgingsgebied

Voor de onderbouwing van de woonbehoefte is gekeken naar de afbakening van de relevante regio, om zo de behoefte in beeld te brengen. Hiervoor is gekeken naar de regionale woningmarkt, die gedefinieerd wordt op basis van verhuisbewegingen. In dit behoefteonderzoek wordt het primaire verzorgingsgebied afgebakend als de gemeente Gilze en Rijen en het secundaire verzorgingsgebied als de omliggende gemeenten (Tilburg, Breda, Dongen, Goirle, Alphen-Chaam en Oosterhout).

Het initiatief wordt passend geacht binnen de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Hieronder volgt een beknopte toelichting.

Passend binnen beleidskaders

Het initiatief past binnen de gestelde beleidskaders en draagt bij aan de beleidsdoelstellingen van Rijk, provincie, regio en gemeente:

De provincie ziet nieuwe woonontwikkelingen bij voorkeur binnen bestaand stedelijk gebied in het kader van duurzame verstedelijking. De beoogde ontwikkeling aan de Oranjestraat in Gilze past binnen dit provinciale uitgangspunt aangezien de locatie binnen het bestaand stedelijk gebied ligt.

Op regionaal niveau ligt er een opgave om de woningbouw te versnellen en te zoeken naar kansen voor nieuwe woningbouw. De ambitie van de regio voor de woningbouwopgave is een plancapaciteit van 28.000 woningen. De bestaande plancapaciteit per 1-1-2021 is 22.824 woningen. Dus voor 5.176 woningen moet er extra ruimte worden gezocht. Het initiatief speelt in op deze opgave door 41 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad.

De ontwikkeling aan de Oranjestraat sluit aan bij de gemeentelijke woonvisie en de speerpunten voor woningbouw in de kern Gilze. Het betreft namelijk een ontwikkeling met een diversiteit aan oppervlaktes, prijssegmenten en woningtypen. Deze diversiteit speelt in op specifieke woonbehoeften en draagt bovendien bij aan een diverse bevolkingssamenstelling.

Kwantitatieve behoefte

Het initiatief om 41 woningen te realiseren aan de Oranjestraat 113 in Gilze voorziet in een kwantitatieve behoefte, zoals blijkt uit de volgende punten:

In de periode tot 2030 neemt de bevolking en het aantal huishoudens in de gemeente Gilze en Rijen toe. Eenzelfde trend geldt voor het secundaire verzorgingsgebied. 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. In het secundaire verzorgingsgebied ligt de woningbehoefte tot 2030 op 26.695 woningen.

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. De beoogde woningen zijn ook al opgenomen in de meest actuele woningbouwplanning (januari 2022).

Daarnaast blijkt dat ook in het secundaire verzorgingsgebied een harde plancapaciteit (10.705 woningen) onvoldoende is om in de woningbehoefte te voorzien. De beoogde ontwikkeling om 41 woningen te realiseren aan de Oranjestraat voorziet daarmee ook in een kwantitatieve behoefte binnen de regio.

Kwalitatieve behoefte

Het initiatief om 41 woningen (7 starterswoningen, 8 patiowoningen, 18 half vrijstaande woningen en 8 vrijstaande woningen) te realiseren aan de Oranjestraat 113 in Gilze voorziet ook in een kwalitatieve behoefte:

Uit de woonvisie van de gemeente Gilze en Rijen en het woningbehoefteonderzoek Hart van Brabant blijkt dat de verhuisdynamiek op de woningmarkt voornamelijk vanuit jongeren onder 35 jaar komt. Het is van belang dat er voor deze doelgroep voldoende woonmogelijkheden zijn. De 7 starterswoningen in het initiatief aan de Oranjestraat voorzien in deze behoefte.

Net als in veel gemeenten in Nederland neemt het aantal ouderen in de gemeente Gilze en Rijen de komende jaren toe. Steeds meer ouderen zullen in de toekomst thuis blijven wonen. Het woningbehoefteonderzoek toont aan dat ouderen sterk behoefte hebben aan een nultredenwoning. Hiermee zijn de ouderen voorbereid op het langer zelfstandig thuis blijven wonen. De 8 patiowoningen voorzien nadrukkelijk in deze kwalitatieve behoefte.

In de gemeente blijkt dat op dit moment sprake is van 'goedkope scheefheid', waarbij huishoudens met een midden of hoger inkomen in sociale huurwoningen wonen. Door woningen te bouwen voor deze doelgroep kunnen zij doorstromen en worden de sociale huurwoningen niet langer bezet door een groep voor wie dit eigenlijk niet bedoeld is. Bovendien wil de gemeente Gilze en Rijen graag jonge gezinnen verwelkomen die op zoek zijn naar grondgebonden koopwoningen (vrijstaande eengezinswoningen, tweekappers en appartementen met een lift). Met het beoogde initiatief wordt ingespeeld op deze behoefte. Naast de starterswoningen en patiowoningen worden namelijk half vrijstaande en vrijstaande woningen gerealiseerd.

Geen onaanvaardbare leegstandseffecten

Het is niet te verwachten dat er als gevolg van het realiseren van 41 woningen aan de Oranjestraat 113 in Gilze onaanvaardbare leegstandseffecten zullen optreden. De woningbehoefte is immers dusdanig groot dat ook na het realiseren van het initiatief behoefte blijft bestaan voor het realiseren van nieuwe woningen. Bovendien heeft een gezonde woningmarkt 2 procent leegstand volgens het Planbureau voor de Leefomgeving. De gemeente Gilze en Rijen had in 2021 een woningleegstand van 1%.

Gesitueerd binnen bestaand stedelijk gebied

Voor de onderbouwing via de Ladder is het relevant of de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling Oranjestraat 113 wordt gerealiseerd binnen het bestaand stedelijk gebied, dat blijkt uit de volgende punten:

Een deel van de locatie wordt in de provinciale Interim Omgevingsverordening aangeduid als 'landelijk gebied': het betreft een smalle strook aan de westzijde van het noordelijke deel (heeft wel de bestemming 'Bedrijf') en de westzijde waar nu de bestemming 'Agrarisch' geldt. Toch kan gesteld worden dat sprake is van een locatie 'binnen bestaand stedelijk gebied', als bedoeld in artikel 1.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In dat artikel is onder h een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd, waarin als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: *'een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociale culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'*. In de jurisprudentie is dit begrip nader ingevuld. Wanneer er op gronden een niet-agrarische bestemming rust (waaronder niet alleen 'rode' stedelijke functies, maar bijvoorbeeld ook functies voor sport, recreatie, of stedelijk groen), dan is er sprake van bestaand stedelijk gebied, ook al is de locatie nog onbebouwd, mits de locatie onderdeel is van het bestaand stedelijk samenstel van bebouwing.

Bovenstaand is het geval op de planlocatie. Het plangebied heeft in het bestemmingsplan "Woongebied Gilze" (onherroepelijk 24-09-2012) immers de volgende bestemmingen: 'Bedrijf', 'Wonen' en 'Maatschappelijk', wat niet-agrarische dus 'stedelijke' bestemmingen zijn. Bovendien is in het huidige bestemmingsplan al sprake van een woonbestemming (zonder bouwmogelijkheden) voor een groot deel van het gebied. Daarnaast wordt het gebied door de realisatie van de Ruimte voor Ruimte locatie omringd door stedelijke functies. Daarmee maakt de locatie onderdeel uit van het bestaand stedelijk samenstel van bebouwing in Gilze.

Alleen het westelijke deel van de locatie (strook van 40 meter breed) valt binnen het bestemmingsplan "Buitengebied" (vastgesteld 01-07-2013) en heeft de bestemming 'Agrarisch'. Volgens de Interim Omgevingsverordening van de provincie geldt voor dit gebied de aanduiding 'Verstedelijking afweegbaar'. Daarbij ligt de locatie volledig binnen de uitbreidingslocatie zoals die in de gemeentelijke structuurvisie is aangewezen.

Gezien het voorgaande is dus sprake van een ligging 'binnen bestaand stedelijk gebied' en is een verdere motivering op dit punt niet noodzakelijk.

Uit de bovenstaande toetsing blijkt dat voldaan wordt aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Brabant

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

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

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

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

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

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

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

Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

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

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

- **Diep grondwaterlichaam**
- (Rechtstreeks werkende regels: milieubeschermingsgebieden, natuur en wegen)
- **Geen Attentiezone waterhuishouding**
- (Rechtstreeks werkende regels: milieubeschermingsgebieden, natuur en wegen)
- **Stalderingsgebied**
- (Rechtstreeks werkende regels: landbouw & Instructieregels gemeenten: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen)
- **Landelijk gebied (deels)**
- (Rechtstreeks werkende regels: landbouw & Instructieregels gemeenten: basiskaart Landelijk gebied)
- **Bescherming Natura 2000**
- (Rechtstreeks werkende regels: landbouw)
- **Verbod uitbreiding veehouderij**
- (Rechtstreeks werkende regels: landbouw)
- **Concentratiegebied (deels)**
- (Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed)
- **Stedelijk gebied (deels)**
- (Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed)
- **Verstedelijking afweegbaar (deels)**
- (Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed)
- **Gemengd landelijk gebied (deels)**
- (Instructieregels gemeenten: basiskaart Landelijk gebied)
- **Beperkingen veehouderij**
- (Instructieregels gemeenten: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen)
- **Norm wateroverlast buiten Stedelijk gebied (deels)**
- (Instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid en -berging)
- **Normen wateroverlast**
- (Instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid en -berging)
- **Norm wateroverlast Stedelijk gebied (deels)**
- (Instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid en -berging)

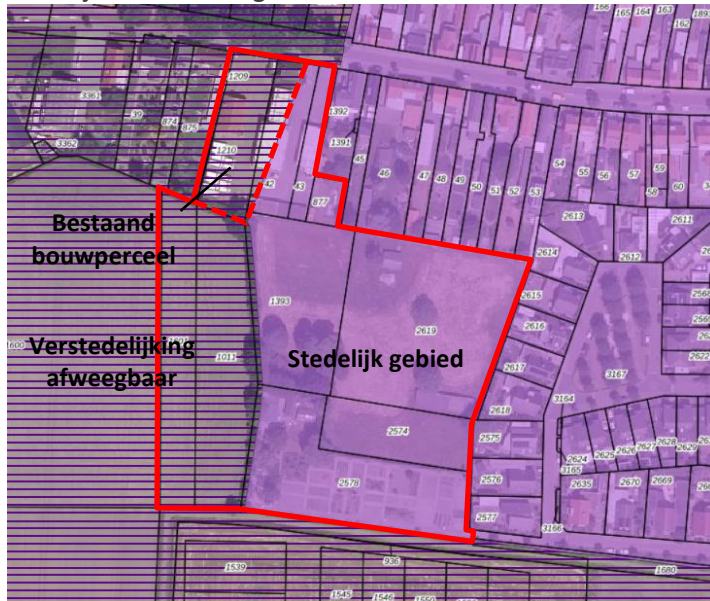
Diep grondwaterlichaam (art. 2.20)

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

Geen attentiezone waterhuishouding (art. 2.21)

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

Stedelijke ontwikkeling



Uitsnede kaart 3: stedelijke ontwikkeling en erfgoed, provincie Noord-Brabant

Het plangebied ligt deels binnen het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' en deels binnen het werkingsgebied 'Verstedelijking afweegbaar'.

Het planvoornemen betreft een woningbouwontwikkeling van 41 woningen. Ten behoeve van het planvoornemen zal het tankstation gesaneerd worden en de (voormalige) bedrijfswoning worden omgezet naar een reguliere woning.

Voor een stedelijke ontwikkeling binnen het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' gelden de volgende regels:

Artikel 3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling

Lid 1

Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

- de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Lid 2

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
- bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
- draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

Toetsing

Met het planvoornemen dient voldaan te worden aan de gestelde voorwaarden met betrekking tot een stedelijke ontwikkeling binnen het werkingsgebied 'Stedelijk gebied'. Hieronder is uiteengezet of wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden:

Aan lid 1 sub a wordt voldaan, aangezien het planvoornemen voldoet aan het woonbeleid, de woningbouwprognose en de regionale woningbouwafspraken (zie paragraaf 4.1 'Ladder voor duurzame verstedelijking').

Aan lid 1 sub b wordt voldaan, zie toetsing lid 2.

Aan lid 2 sub a wordt voldaan, aangezien voor de woningbouwontwikkeling een stedenbouwkundig plan is opgesteld (zie hoofdstuk 3), waarin een goede omgevingskwaliteit en een veilige en gezonde leefomgeving geborgd wordt.

Aan lid 2 sub b wordt voldaan, aangezien met het planvoornemen een nieuwe invulling wordt gegeven aan een verouderde stedelijke functie (bedrijfsperceel, lpg tankstation) naar een betere en passende woonfunctie. Tevens sluit de woningbouwontwikkeling naadloos aan op de naastgelegen woningbouwlocatie Ruimte voor Ruimte Laarspad, waarvoor het plangebied tevens gaat dienen als gebiedsontsluitingsweg.

Aan lid 2 sub c wordt voldaan, aangezien de nieuwe woningen gasloos worden gebouwd en voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit voor duurzaamheid.

Aan lid 2 sub d wordt voldaan, aangezien het plan rekening houdt met hittestress en binnen het plangebied wordt voldoende opvang voor water gerealiseerd, zoals een wadi, etc. (zie hoofdstuk 3 en paragraaf 5.2 'Water').

Lid 2 sub e en sub f zijn niet van toepassing voor dit planvoornemen.

Gesteld kan worden dat wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden voor een stedelijke ontwikkeling binnen het werkingsgebied 'Stedelijk gebied'.

De westelijke rand van het plangebied valt binnen het werkingsgebied "Verstedelijking afweegbaar". Voor een stedelijke ontwikkeling binnen het werkingsgebied 'Verstedelijking afweegbaar' gelden de volgende regels:

Artikel 3.43 Afwijkende regels Verstedelijking afweegbaar

In afwijking van artikel 3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling, eerste lid, kan een bestemmingsplan, ter plaatse van Verstedelijking afweegbaar voorzien in de nieuwvestiging van een duurzame stedelijke ontwikkeling als:

- a. binnen Stedelijk gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is;
- b. transformatie van cultuurhistorisch waardevol of geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort;
- c. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- d. de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting rekening houdt met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving waaronder een duurzame afronding van het Stedelijk gebied.

Toetsing

Met het planvoornemen dient voldaan te worden aan de gestelde voorwaarden met betrekking tot een stedelijke ontwikkeling binnen het werkingsgebied 'Verstedelijking afweegbaar'. Hieronder is uiteengezet of wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden:

Aan lid 1 sub a wordt voldaan. De westelijke rand (Verstedelijking afweegbaar) is meegenomen in het stedenbouwkundig plan om meer kwaliteit aan de woningbouwlocatie toe te voegen, door middel van het opzetten van ruimere kavels en meer groen aan het plangebied toe te voegen. Het gehele plangebied Oranjestraat 113, inclusief strook 'verstedelijking afweegbaar', is daarom onderdeel van de "uitbreidingslocatie woningbouw" uit de Structuurvisie Stedelijk gebied van de gemeente Gilze en Rijen. Tevens is in paragraaf 4.1 'Ladder voor duurzame verstedelijking' onderbouwd dat behoefte is aan dit plan.

Aan lid 1 sub b wordt voldaan. In paragraaf 4.1 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is onderbouwd dat voldoende vraag is naar harde plancapaciteit. Met onderhavige ontwikkeling wordt voorzien in deze plancapaciteit. Tevens is in Gilze al veel leegstaand vastgoed omgezet naar een woonfunctie.

Aan lid 1 sub c wordt voldaan, aangezien het planvoornemen voldoet aan het woonbeleid, de woningbouwprognose en de regionale woningbouwafspraken (zie paragraaf 4.1 'Ladder voor duurzame verstedelijking').

Aan lid 1 sub d wordt voldaan, aangezien de ruimtelijke structuren en de kwaliteit van de omgeving het uitgangspunt zijn voor het stedenbouwkundig plan. De randen van de woningbouwlocatie zijn op een duurzame wijze ingevuld. Aan de zuid- en westzijde van het plangebied komt groen langs de randen.

Gesteld kan worden dat wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden voor een stedelijke ontwikkeling binnen het werkingsgebied 'Verstedelijking afweegbaar'.

Concentratiegebied (artikel 5.18)

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

Overige gebieden

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

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

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2)

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

Hiervoor moet rekening worden gehouden met:

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

Zorgvuldig ruimtegebruik (art. 3.6)

Conform artikel 3.6 houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing. Een bestaand ruimtebeslag is gelegen binnen het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' of een bestaand bouwperceel.

Wanneer er sprake is van een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Ladder voor duurzame verstedelijking). Alle gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen dienen te worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.

In de beoogde situatie is sprake van een bestaand ruimtebeslag, aangezien het plangebied voor een groot gedeelte gelegen is binnen het werkingsgebied 'Stedelijk gebied'. Het voornemen betreft een woningbouwontwikkeling van 41 woningen. Met onderhavig planvoornemen is de Ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing. In paragraaf 4.1 is de Laddertoets uitgevoerd voor onderhavig planvoornemen.

Hiermee wordt voldaan aan de zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit zoals staat beschreven in artikel 3.6 van de Interim Omgevingsverordening.

Toepassing van de lagenbenadering (art. 3.7)

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

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

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

Meerwaardecreatie (art. 3.8)

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

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

Het plangebied ligt voor een groot gedeelte binnen bestaand stedelijk gebied, waarvoor de regeling Kwaliteitsverbetering niet noodzakelijk is. Een gedeelte van het plangebied ligt niet binnen bestaand stedelijk gebied (zie figuur 9), waarvoor de regeling Kwaliteitsverbetering wel noodzakelijk is.

Met het planvoornemen wordt een verouderd bedrijfsperceel met enkele bedrijfsgebouwen en een lpg tankstation gesaneerd. Hiervoor in de plaats komt een nieuw kwalitatief woongebied. Tevens komt in het plangebied een gebiedsontsluitingsweg voor het plangebied en de naastgelegen woningbouwlocatie Ruimte voor Ruimte Laarspad, waardoor de wegen in de omliggende wijk niet extra worden belast met het autoverkeer.

Door de krapte op de woningmarkt is er een grote vraag naar starterswoningen, woningen voor ouderen en woningen voor gezinnen. Met het planvoornemen wordt voorzien in deze behoefte en wordt het planvoornemen gezien als een kwalitatieve toevoeging.

Kwaliteitsverbetering van het landschap (art. 3.9)

In het kader van de regeling Kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.9 Interim Omgevingsverordening) is bij ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving noodzakelijk. Op basis van de Regionale werkafspraken is voor een stedelijke ontwikkeling een investering van 1% van de uitgifteprijs benodigd.

Het grootste deel van het plangebied ligt binnen bestaand stedelijk gebied, waardoor voor dit deel de regeling Kwaliteitsverbetering van het landschap niet noodzakelijk is.

De volgende onderdelen van het plan liggen volgens de Interim Omgevingsverordening buiten het bestaand stedelijk gebied:

- Het noordwestelijke deel van de huidige bedrijfskavel bedrijfswoning, garageboxen, westelijk deel loods
- Agrarische gronden aan de westzijde (bouwweg, percelen 1011 en 1601).

Benodigde investering

De gronduitgifteprijs is gebaseerd op de Nota grondprijzen Gilze en Rijen 2022. In de nota grondprijzen is een grondprijs voor vrije kavels opgenomen van € 385,-/m².

In het plan Oranjestraat is ca. 4.706 m² uitgeefbare grond buiten het bestaand stedelijk gebied. In deze oppervlakte zijn de bestaande garageboxen met ontsluitingsstraat niet meegerekend en de om te zetten bedrijfswoning Oranjestraat 113 wel. De garageboxen zijn namelijk reeds vergund en gerealiseerd binnen het huidige bestemmingsplan en worden alleen voor de volledigheid in dit bestemmingsplan meegenomen.

Met een grondprijs van € 385,-/m² is de totale gronduitgifteprijs (buiten bestaand stedelijk gebied) 4.706 m² x € 350,-/m² = € 1.811.810,-.

De investering in kwaliteitsverbetering bedraagt 1% van € 1.811.810,- = € 18.118,10.

Investerings in kwaliteitsverbetering

Volgens de werkafspraken kan op de volgende manier geïnvesteerd worden in de kwaliteitsverbetering van het landschap:

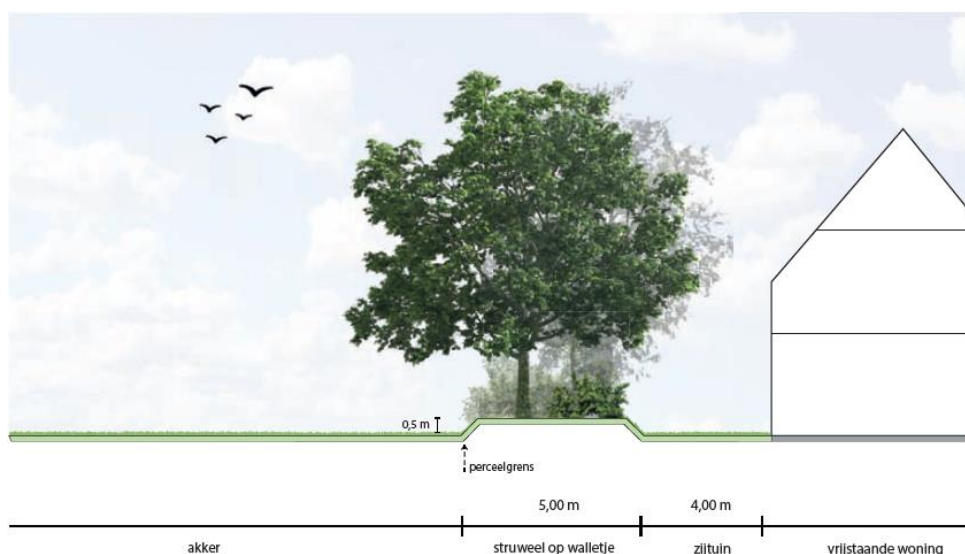
- landschappelijke inpassing van bebouwing en bestemmingsvlakken
- aanleg cq herstel van natuur- en landschapselementen ter versterking van de landschapsstructuur
- aanleg recreatieve voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik (bankjes, wandelpaden, bebording etc.)
- fysieke inrichtingsmaatregelen gericht op behoud en herstel van cultuurhistorie en archeologie
- sloop van (niet cultuurhistorisch waardevolle) gebouwen/stallen/kassen en verwijderen verharding
- verkleinen/opheffen van bestemmingsvlakken/bouwvlakken
- fysieke bijdrage aan realiseren EHS en EVZ's.

De volgende investeringen zullen in het kader van de planontwikkeling Oranjestraat 113 gedaan worden:

1. Landschappelijke inpassing van bebouwing en bestemmingsvlakken
De woningen aan de westzijde worden landschappelijk ingepast met de groenzone van 5 m breed. Deze heeft een oppervlakte van ca. 730 m². Voor de aanleg en beheer (6 jaar) van deze groenzone kan volgens de STILA-normen een bedrag van ca. € 1.651,11 als investering worden gerekend.

De buurt wordt aan de westzijde omzoomd door een groenzone in de vorm van een houtwal die een groene overgang vormt van bebouwd gebied naar landschap. Op een walletje van 0,50 meter hoogte en een breedte van 5 meter wordt een mix van bomen en struiken aangeplant. De beplanting bestaat uit een struweelmix van lijsterbes, meidoorn, hazelaar, hulst, hondsroos en boomvormers bestaande uit de eik en de berk. Per kavel worden er minimaal twee boomvormers geplaatst, afhankelijk van de toekomstige woningplattegrond. Het beheer dient te worden voldaan door bewoners grenzend aan de houtwal. In het beeldkwaliteitsplan (Bijlage 1) is de landschappelijke inpassing nader uitgewerkt. Zie ook paragraaf 3.3.

De groenzone is op de verbeelding specifiek aangewezen. In de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarmee de aanleg en onderhoud van de groenzone juridisch geborgd is.



Profieltekening - struweelwal en kavelgrens

Investering aanleg en beheer landschapselementen						
Aanleg en beheer landschapselementen						
	Oppervlakte (m2)	Kosten aanleg, norm per eenheid	Kosten aanleg	Kosten beheer 1 jaar, norm per eenheid	Kosten beheer 6 jaar	Investering
Nieuwe houtsingel	730 m2 (64 planten per are: 467 planten)	€ 1,87/stuk	€ 873,66	€ 1.775,02 / ha/jr	€ 777,45	€ 1.651,11
Totaal						€ 1.651,11

2. Investering in burgerinitiatief Wouwervallei

Het resterende bedrag van ca. € 16.466,99 wordt geïnvesteerd in het burgerinitiatief Wouwervallei. De Wouwervallei betreft een burgerinitiatief dat zich richt op het in ere herstellen van de oude beek tussen Breda en Gilze in combinatie met het versterken van natuurwaarden en het vergroten van waterberging. Voor het initiatief is op 24 juni 2020 is een intentieovereenkomst getekend. Natuur en Landschapsvereniging Gilze en Rijen (NLGR), Burgerinitiatief Wouwervallei en Stichting Brabants Landschap zijn samen de trekkers van het project. De andere partners zijn gemeenten Gilze en Rijen en Breda en waterschap Brabantse Delta.

Met een natuurlijke inrichting van de Wouwervallei willen partijen de leefomgeving van verschillende dieren en planten verbeteren. Ook aanpassing aan het veranderende klimaat is

een belangrijk onderdeel: als in de Wouwervallei het water langer wordt vastgehouden, is er minder wateroverlast in Bavel en in Breda. De Gilzewouwerbeek mondt namelijk via de Molenleij en de singels uiteindelijk uit in de Mark. Ook kan dan water worden vastgehouden in de Wouwervallei om droge periodes te overbruggen in de omliggende gebieden. Door de ontwikkeling van natuur wordt het gebied ook aantrekkelijker om te recreëren. Hiervoor zijn door de ontwikkelaar afspraken gemaakt met de Natuur en Landschapsvereniging Gilze en Rijen, het Brabants Landschap en de gemeente Gilze en Rijen. Op deze wijze is aangesloten op de investering die ook in het kader van het aangrenzende bestemmingsplan RvR Laarspad in het burgerinitiatief Wouwervallei is gedaan.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen het provinciaal beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Stedelijk Gebied Gilze en Rijen

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

De rol van de structuurvisie is veelzijdig:

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

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

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



Uitsnede visiekaart Structuurvisie Stedelijk Gebied Gilze en Rijen

Beleidsuitgangspunten Gilze

Het plangebied valt binnen de Structuurvisie Stedelijk Gebied voor het grootste gedeelte binnen het gebied aangeduid als 'Uitbreidingslocatie woningbouw'. Alleen de bedrijfslocatie en tankstation vallen onder reeds bebouwd gebied.

Voor Gilze bevat de Structuurvisie Stedelijk Gebied het volgende relevante beleid voor de planlocatie:

'Bouwen naar behoefte' en 'inbreiden voor uitbreiden' is een overkoepelend thema voor alle woningbouwontwikkelingen in de gemeente Gilze en Rijen. Dit wil zeggen, dat er eerst gezocht wordt naar woningbouwlocaties binnen het stedelijk gebied, voordat naar nieuwe uitbreidingslocaties wordt gekeken.

Dit principe wordt ook toegepast op Gilze. Eerst wordt gekeken naar de verdichtingsmogelijkheden van buurtschappen en/of herontwikkeling van bestaande erven. Pas daarna wordt gekeken naar nieuwe locaties. Op de visiekaart Gilze zijn de grootschalige uitbreidingslocaties voor woningbouw met meer dan 30 woningen vastgelegd.

Dit betekent dat er eerst gezocht wordt naar woningbouwlocaties binnen het stedelijk gebied, voordat naar nieuwe uitleglocaties wordt gekeken.

Het woningbouwprogramma en de prioritering van locaties hebben een sterke relatie met het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Immers, woningbouw kan de motor zijn voor herstructurering. Daarbij bepaalt het aanzicht van de woningen voor een deel de ruimtelijke kwaliteit.

Hoewel grote delen van de dorpen een hoge woonkwaliteit kennen, zijn er op verschillende plekken ook verbeteringen mogelijk. Daarom heeft de gemeente in de Structuurvisie Stedelijk Gebied vier doelstellingen geformuleerd, aan de hand waarvan de kwaliteit van de woonomgeving kan worden getoetst. De gemeente kan deze doelstellingen gebruiken om het woningbouwprogramma de komende jaren te prioriteren en te faseren.

Deze vier doelstellingen ter verbetering van de kwaliteit van de woonomgeving, zijn:

- **Versterking van de hoofdstructuur.** Ofwel, de herkenbaarheid van de structuur van linten en radialen. Op hoofdlijnen kenmerken onze linten zich door de relatief fijne korrel en wisselende rooilijnen, waarbij woningen op het lint zijn georiënteerd. In onze linten zijn momenteel ietwat verloederde plekken te vinden. Ook bedrijfsmatige functies zorgen hier en daar voor een

mindere uitstraling. Het zorgvuldig invullen, of hergebruiken, van deze locaties geeft een hogere kwaliteit aan de woonomgeving.

- **Behoud van cultuurhistorische waarden.** Dit speelt met name bij de oude fabriekspanden in Rijen, gelegen achter het lint. Ontwikkelingen die bijdragen aan de herkenbare instandhouding van elementen uit dit industriële verleden krijgen voorrang.
- **Sociale duurzaamheid.** Het beleid ten aanzien van WMO, jeugdzorg en zorg aan langdurig zieken en ouderen is dynamisch van aard. Het vraagt om een specifieke aanpak. Uit dit beleid vloeien nieuwe ruimtelijke vraagstukken voort. Deze nieuwe ontwikkelingen worden zo goed mogelijk ingepast in onze kernen, waardoor de sociaal maatschappelijk cohesie ter plaatse wordt vergroot.
- **Functionele noodzaak.** Hiervan is bijvoorbeeld sprake bij woningen die van slechte kwaliteit zijn of bij verouderde bedrijfspanden.

Toetsing

Het plangebied valt binnen de Structuurvisie Stedelijk Gebied voor het grootste gedeelte binnen het gebied aangeduid als 'Uitbreidingslocatie woningbouw'. Alleen de bedrijfslocatie en tankstation vallen onder 'reeds bebouwd gebied'.

Aan de Oranjestaat liggen vooral vrijstaande en half vrijstaande woningen. Het perceel Oranjestraat 113 is nog één van de weinige bedrijfspercelen aan de Oranjestraat. Door het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning en het toevoegen van twee half vrijstaande woningen aan de Oranjestraat wordt de structuur van de Oranjestraat versterkt en wordt de omgevingskwaliteit verbeterd.

Ter plaatse van Oranjestraat 113 zijn een paar verouderde bedrijfsgebouwen en een lpg tankstation gevestigd. Het saneren van dit perceel is functioneel noodzakelijk in verband met de externe veiligheid van de omliggende woningen en de verpaupering van het perceel. Tevens dient de nieuwe weg, die door het plangebied loopt, als gebiedsontsluitingsweg voor de naastgelegen woningbouwlocatie.

Geconcludeerd kan worden dat het voorliggend planvoornemen passend is binnen de Structuurvisie Stedelijk Gebied.

Toekomstvisie Gilze en Rijen 2025

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

Gemeente Gilze en Rijen heeft haar inwoners veel te bieden. Het is goed wonen, werken en leven in de gemeente. Er is volop bedrijvigheid, er is ruimte om te wonen en te leven en er zijn veel voorzieningen voor sport en cultuur. De voordelen van het wonen in dorpen in het groen zijn goed te combineren met de bereikbaarheid van stedelijke voorzieningen in Tilburg en Breda. Het is belangrijk om die kwaliteiten te behouden en ze verder te versterken en om nieuwe kwaliteiten te ontwikkelen. Dat kan alleen als er met z'n alle aan gewerkt wordt. Het is nodig dat de gemeente verbindingen legt met inwoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties en met ons omringende gemeenten.

De toekomstvisie heeft als functie dat zij:

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

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

In de toekomstvisie staan een aantal ambities genoemd:

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

Dorpen in het groen en tussen twee steden

Gilze en Rijen is een aantrekkelijke woongemeente in het groen tussen twee steden. Dat wil de gemeente versterken en in regionaal verband uitdragen. Met het oog op het vitaal houden van de kernen zet de gemeente in op het realiseren van extra groei door het aantrekken van nieuwe inwoners. Dit is gekoppeld aan toenames van de werkgelegenheid. De gemeente wil zo veel mogelijk mensen die binnen de gemeente hun brood verdient ook maatschappelijk aan de gemeente binden. De gemeente wil inspelen op een behoefte van veel mensen om dicht bij hun werk te wonen. Daarom moet het woningaanbod gevarieerd zijn: van betaalbare woningen en appartementen voor jonge gezinnen en ouderen tot exclusieve woonvormen.

Toetsing

In de gemeente is tot 2025 voldoende ruimte voor woningbouw voorhanden. Die ruimte is zowel voor inbreiding in de bestaande kernen Gilze en Rijen, als voor uitbreiding. Het uitgangspunt is dat inbreiding voor uitbreiding gaat, als bouwkosten dat toelaten. De gemeente wil de ruimte in en om de kernen Gilze en Rijen op een kwalitatief hoogwaardige manier invullen: met passende woningbouw of met publieke (groene) ruimte. Dat komt de kwaliteit van de bebouwde structuur van de kernen ten goede. Uitbreidingslocaties in de kern Gilze zijn Wendel-Zuid en Gilze-Zuid. De gemeente kiest ervoor om te bouwen voor een regionale behoefte. Daardoor blijft er voldoende draagkracht voor (winkel-)voorzieningen in de kernen.

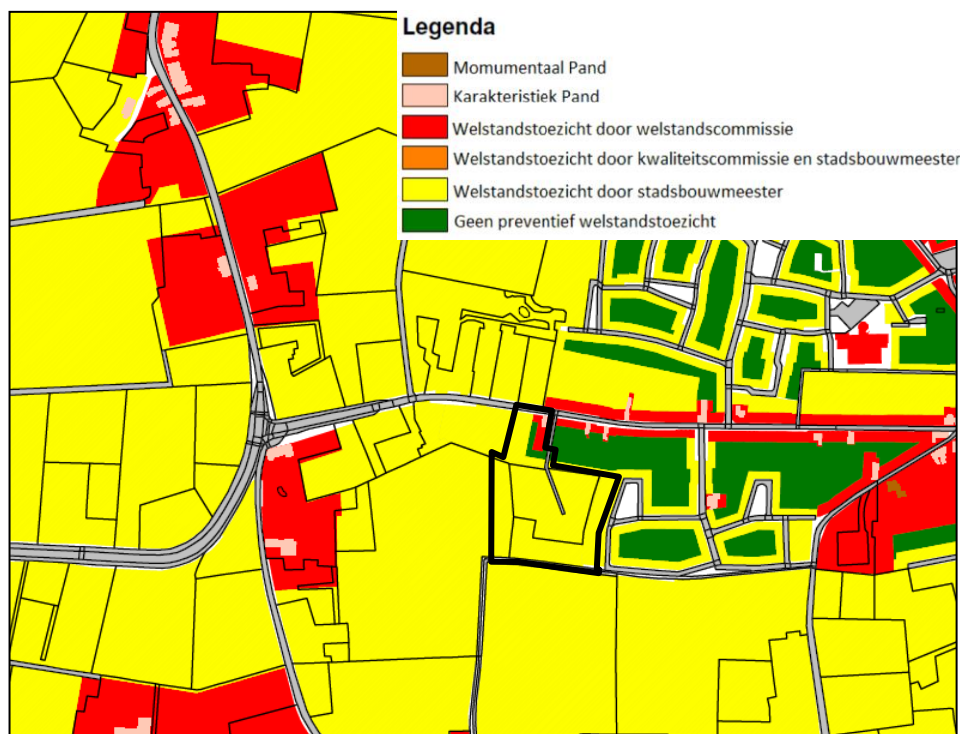
Welstandsnota Gilze Rijen

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

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

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

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



Uitsnede Welstandsnota

Het plangebied valt zowel in het rode gebied (terrein van het bedrijf Hessels), als het gele gebied (achterliggende weiltes en de Dahliatuin), als in het groene gebied. Voor de rode gebieden beoordeelt de Welstandscommissie de bouwplannen op basis van de Welstandsnota. Voor de gele gebieden beoordeelt de Welstandscommissie de bouwplannen aan redelijke eisen van welstand op basis van 'algemene voorschriften voor gele gebieden'. Het plangebied valt binnen de gebiedscategorie kleinschalige dorpslinten.

Kleinschalige dorpslinten

In Gilze en Rijen zijn de kleinschalige dorpslinten in de loop van de tijd grotendeels opgegaan in de planmatige uitbreiding van de kernen. Hierdoor is de van oorsprong beeldbepalende relatie met het open agrarisch gebied verloren gegaan. De uitstraling van deze linten heeft een duidelijk dorpskarakter gekregen. Het straatprofiel is ingericht met een klinkerrijbaan aan weerszijden begeleid door een betontegel trottoir en in sommige linten bomenrijen. 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 zorgt voor een stenig karakter van de straten.

Er is sprake van een gevarieerde bebouwingsopzet. De gevelwanden zijn voornamelijk opgebouwd uit vrijstaande en aaneengebouwde kleinschalige lintbebouwing, uit verschillende bouwperiodes, welke dicht aan de weg, in de voorgevelrooilijn zijn gepositioneerd. De architectuur van de organisch gegroeide lintbebouwing wordt gekenmerkt door een bouwhoogte van overwegend één of twee bouwlagen met kap. De dakvormen zijn veelal zadel- of mansardedaken met de noklijn evenwijdig aan de straat, afgewisseld met topgevels en samengestelde daken.

Voornamelijk de vooroorlogse bebouwing wordt gekenmerkt door verticale gevelgeleding en fraaie detaillering in de vorm van speklagen, rollbogen, gevelplinten, daklijsten en siergoten. Het materiaalgebruik bestaat hoofdzakelijk uit aardkleurige baksteen in donkere en lichte tinten, afgewisseld met licht gepleisterde gevels en dakbedekking van donkere of rode dakpannen.

Waardebepaling, gewenste ontwikkeling en beleid

De kleinschalige dorpslinten vormen de organisch gegroeide historische routes waaraan de dorpen zijn ontstaan. De lintbebouwing bestaat voornamelijk uit een vermenging van historische woon- en bedrijfsbebouwing, nieuwbouw en aan- en uitbouwen, waarin cultuurhistorisch waardevolle bebouwingselementen zeer belangrijk zijn voor de uitstraling van de kleinschalige dorpslinten. De ruimtelijke karakteristiek wordt gekenmerkt door een open straatprofiel begeleid door relatief gesloten gevelwanden. Deze zijn opgebouwd uit vrijstaande en aaneengebouwde kleinschalige lintbebouwing, verspringend ten opzichte van de voorgevelrooilijn al dan niet voorzien van een voortuin. Gevelwanden vertonen een variatie voor wat betreft bouw- en goothoogte, kapvorm en – richting, bouwstijl en gevelopbouw. De gevoeligheden binnen de kleinschalige dorpslinten liggen in vervangende nieuwbouw en toevoegingen aan de bebouwing die het gevelbeeld verstoren. Het welstandsbeleid is erop gericht te zorgen voor een zorgvuldige inpassing van nieuwe bebouwingselementen binnen de bestaande omgeving.

Welstandscriteria

Onderstaande criteria vloeien voort uit de bestaande aanwezige karakteristieken en het gewenste beeld. De welstandscriteria dienen altijd in samenhang met de hiervoor behandelde beschrijving, waardebeepaling en beleidsrichting van het gebied gehanteerd te worden.

Situering (kleinschalige dorpslinten Rijen en Gilze)

- Behouden van autonome ligging en uitstraling tussen planmatige uitbreidingen;
- Interpreteren van de gesloten en begeleidende karakteristiek in de straatwanden;
- Interpreteren van een positionering in de voorgevellijn direct aan het trottoir.

Massa en vorm

- Behouden van de maat en schaal van bebouwing gerelateerd aan de bebouwde omgeving (m.a.w. maat en schaal binnen de marges van bestaande bebouwing);
- Interpreteren van dakvorm en –richting van de bebouwing in de directe omgeving. Gevarieerde dakvorm en –richting is wenselijk;
- Interpreteren van kleinschaligheid, diversiteit en beslotenheid in het gevelbeeld.

Gevelkarakteristiek

- Interpreteren van diversiteit in straatbeeld door individuele vormgeving en architectonische verschil met de belenende woning;
- Geen dichte gevels (muren) op voetgangersniveau. Visuele toegankelijkheid door transparante vormgeving wenselijk;
- Respecteren van authentieke detailleringen en ornamenten;
- Gevarieerde gevelindeling is wenselijk.

Kleur en materiaal

- Interpreteren van aardkleurig metselwerk en dakbedekking van rode of donkere dakpannen. Wit stucwerk is mogelijk;
- Met de omgeving harmoniserende kleuren is wenselijk.

Algemene voorschriften voor gele gebieden

Voor de gele gebieden gelden de volgende algemene voorschriften en uitgangspunten:

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

Uitgangspunt bij de beoordeling is, dat:

- Niet gestreefd wordt naar een '8' maar naar een '6';
- De beoordeling plaatsvindt 'door de oogwimpers' dat wil zeggen globaal.

Toetsing

Het welstandsbeleid richt zich op het zorgvuldig inpassen van nieuwe bebouwingselementen binnen de bestaande omgeving. De gevoeligheid binnen de kleinschalige dorpslinten liggen in vervangende nieuwbouw en toevoegingen aan de bebouwing die het gevelbeeld verstoren. Het planvoornemen voorziet in de realisatie van twee half vrijstaande woningen aan de Oranjestraat (groen/ rood gebied) en 41 woningen op het achterterrein. Om de woningbouwontwikkeling mogelijk te maken wordt het tankstation en de enkele bedrijfsgebouwen gesloopt. Met het planvoornemen wordt de kwaliteit van de bebouwing aan de Oranjestraat niet geschaad en blijft de maat en schaal gerelateerd aan de bebouwde omgeving.

Het stedenbouwkundig plan wordt voorgelegd aan de welstandscommissie.

Beleidsplan Archeologie

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

Beleidskaart

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

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

Het gemeentelijk archeologiebeleid bestaat uit:

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

De archeologische beleidskaart vertaalt de archeologische waarden en –verwachting naar concrete maatregelen. Op basis van de beleidskaart wordt de gemeente onderverdeeld in verschillende categorieën met daaraan gekoppelde voorschriften. De beleidskaart wordt vertaald in de bestemmingsplannen. In paragraaf 5.10 ‘Archeologie’ wordt getoetst aan de relevante archeologische beleidsstukken.

Groenstructuurplan 2011

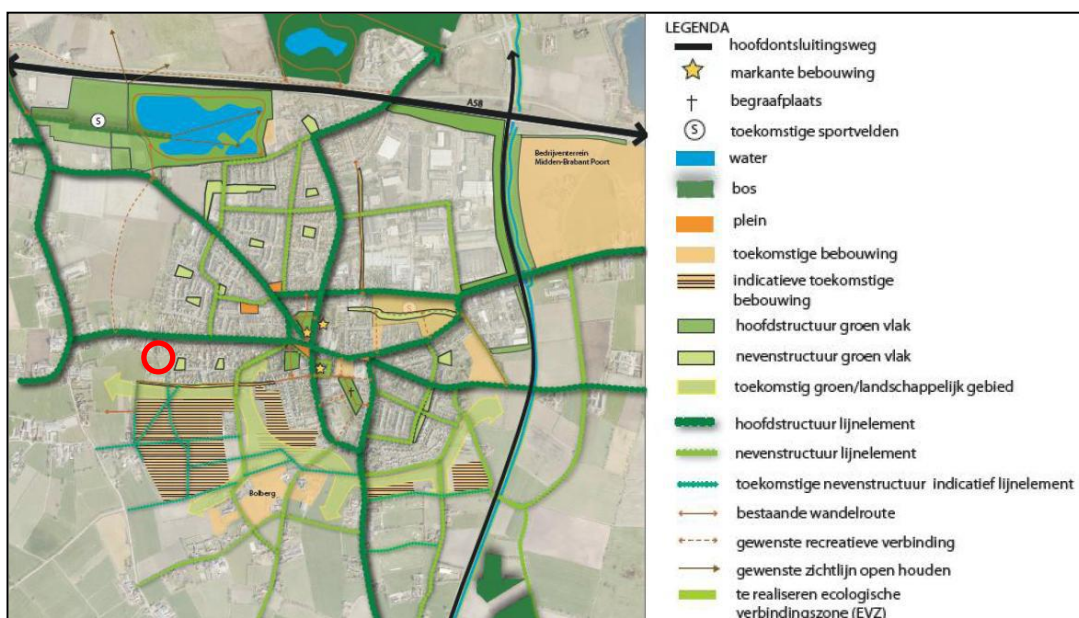
De gemeente Gilze en Rijen staat bekend als een open en groen gemeente tussen de steden Tilburg en Breda. Op de eerste plaats bepaalt het aantrekkelijke buitengebied, bestaande uit bosgebieden en open (broek-)ontginningen met beekdalen, het groene karakter. Ten tweede draagt het groen in en direct grenzend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

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

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

De doelstelling van het groenstructuurplan is:

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



Uitsnede Groenstructuurkaart

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

Oranjestraat

De Oranjestraat heeft een nieuwe eenzijdige structuur van lindes. Deze structuur sluit uitstekend aan bij de bebouwing. Naarmate het profiel ruimer is, zijn meer bomen en uiteindelijk een tweezijdige structuur toegepast.

Ruimtelijke ontwikkeling

Bij de realisatie van nieuwe wijken aan de randen van de kernen dient nadrukkelijk de relatie met het landschap beleefbaar te zijn. Natuurlijke, ruim opgezette groenvoorzieningen verbinden hierbij het landschap met de kern. De groenvoorzieningen dringen als groene vingers door in de kern.

De bijbehorende beleidsdoelen zijn:

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

Toetsing

Het planvoornemen leidt niet tot een verandering in de groenstructuur aan de Oranjestraat.

Duurzaam bouwen

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

De doelstelling van de Duurzaam Beeldkwaliteitsgids is:

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

Uitgangspunten om de doelstelling te bewerkstelligen zijn:

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

Toetsing

De bebouwing wordt volgens de laatste duurzaamheidseisen gebouwd.

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 Klimaateffectatlas gecombineerd en grafisch weergegeven.

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

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

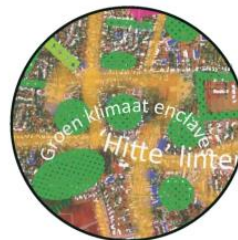
Een nieuwe ontwikkeling biedt kansen om aandachtspunten aan te pakken. Bij dit project is de voornaamste kans het voorkomen van problemen op het gebied van wateroverlast en hittestress.

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.
- Matig klimaat

Aandachtspunten:

- 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 delen van de reeds in ontwikkeling zijnde uitbreidingswijk ten zuiden van het Laarspad.

De op de klimaatkaart aangegeven groene rand wordt aangelegd in de vorm van de groenstrook / houtwal met een breedte van 5 meter. Centraal in het plangebied komen open groene ruimtes rondom de bestaande te behouden bomen, waar de waterberging plaats zal vinden. Op deze wijze wordt een robuuste en klimaatadaptief watersysteem aangelegd.

De woningen zullen op een duurzame manier worden gebouwd. Denk aan energieopwekking door middel van zonnepanelen, aan energiebesparing door de bebouwing volledig te isoleren door middel 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.

Actualiserend vooronderzoek en verkennend bodemonderzoek

Door Aeres Milieu B.V. is een actualiserend vooronderzoek uitgevoerd voor de locaties A en C en een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locaties B en D. Het volledige onderzoek is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.



Plandeel A

Gebaseerd op de verzamelde gegevens uit het vooronderzoek wordt de onderzoekslocatie ter plaatse van het tankstation en de wasboxen als 'verdacht' beschouwd op het voorkomen van bodemverontreiniging. Ter plaatse is in 2016 reeds een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd waarbij plaatselijk slechts een lichte verhoging met PAK aangetroffen is. Het grondwater is licht verontreinigd met barium. Het is geadviseerd om na beëindiging van de bedrijfsactiviteiten een eindsituatie onderzoek uit te voeren ter plaatse van het tankstation, de ondergrondse tank, de wasboxen en twee oliescheiders.

De aanwezigheid van asbestverdacht materiaal in de bodem kan plaatselijk (twee bestaande panden en twee reeds gesloopte panden) niet uitgesloten worden (verdacht). Middels een asbest inventarisatie kan nagegaan worden of de bestaande daken daadwerkelijk asbesthoudend zijn. Afhankelijk hiervan is de deellocatie plaatselijk verdacht op het voorkomen van asbest in de bodem.

Bij een ontwikkeling ter plaatse van de asbestverdachte panden dient voorafgaand een verkennend asbest in bodem onderzoek conform de NEN 5707 plaats te vinden om de eventuele aanwezigheid van asbest te onderzoeken. Middels een voorwaardelijke verplichting is dit geborgd in de regels van het bestemmingsplan.

Plandeel B en D

Ter plaatse hiervan is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. In het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuigelijk geen bijzonderheden waargenomen.

Uit de analyseresultaten blijkt dat in de boven- en ondergrond van deellocatie B geen gehalten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarden gemeten zijn. De bovengrond van deellocatie D is plaatselijk licht verhoogd met lood. In de ondergrond van locatie D zijn geen gehalten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarden gemeten. Het freatisch grondwater binnen beide deellocaties is niet onderzocht aangezien het grondwater gedurende het veldwerk niet binnen 5,0 meter -mv aangetroffen is waardoor conform de NEN 5740 grondwateronderzoek achterwege kan blijven.

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

In het kader van dit bodemonderzoek is geen specifiek onderzoek conform NEN 5707 verricht naar het voorkomen van asbest in de grond en op het maaiveld. Wel heeft een inspectie van het terrein plaatsgevonden. Op het maaiveld en in de vrijkomende grond zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Het voorliggende onderzoek doet echter geen bindende uitspraak over de aan- en afwezigheid van asbest in de bodem binnen de onderzoekslocatie.

Plandeel C

Uit de verzamelde (historische) informatie en het uitgevoerde locatiebezoek is gebleken dat ter plaatse van de onderzoekslocatie in de periode 2016-heden geen potentieel bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden.

Recent is ter plaatse een asfaltverharde bouwweg aangelegd richting het zuidelijk gelegen Laarspad. Gebaseerd op de verzamelde gegevens kan de onderzoekslocatie als 'onverdacht' worden beschouwd. De aanwezigheid van asbestverdacht materiaal in de bodem wordt niet verwacht (onverdacht).

Voor de voorgenomen herontwikkeling van de onderzoekslocatie wordt een nieuw verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 niet noodzakelijk geacht.

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

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.2 Water

Beleid

Kaderrichtlijn Water

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

Nationaal Waterplan

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

Met dit NWP2 zet het Rijk een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit, een duurzaam beheer en goede milieutoestand van de Noordzee en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. Hierbij streeft het Rijk naar een integrale benadering, door economie (inclusief verdienvermogen), natuur, scheepvaart, landbouw, energie, wonen, recreatie en cultureel erfgoed zo veel mogelijk in samenhang met de wateropgaven te ontwikkelen. Het beleid en de maatregelen in dit Nationaal Waterplan dragen bij aan het vergroten van het waterbewustzijn in Nederland.

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

Bestuursakkoord Water

Het bestuursakkoord Water volgt op het Nationaal Bestuursakkoord Water en bevat hernieuwde afspraken over bestuur, financiën en 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.

De doelstellingen van het 'oude' Nationaal Bestuursakkoord blijven van kracht.

Regionaal Water en Bodem Programma (RWP) 2022-2027

Op 3 december 2021 hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant het Regionaal Water en Bodem Programma (RWP) 2022-2027 vastgesteld. Het RWP treedt in werking op 22 december 2021. Het RWP is gebaseerd op de Waterwet en sorteert al voor op de Omgevingswet.

Voldoende water, schoon water, veilig water, vitale bodem en klimaatadaptatie zijn van belang voor vrijwel alle provinciale opgaven. De ambitie in het RWP is daarom dat Brabant in 2050 een klimaatbestendig en robuust water- en bodemsysteem heeft dat bestand is tegen extremen. Deze ambitie vergt een nieuwe manier van denken en handelen, waarbij de draagkracht van het water- en bodemsysteem leidend is voor het gebruik van gronden.

Het RWP formuleert de tussendoelen voor 2027 die nodig zijn om de uiteindelijke ambitie in 2050 te behalen, waaronder de belangrijke opgave voor het behalen van de Europese Kader Richtlijn Water-doelstellingen.

Waterbeheerprogramma 2021-2027 (Waterschap Brabantse Delta)

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

Brabant Keur

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

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

Bij een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m² is een watervergunning nodig.

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.

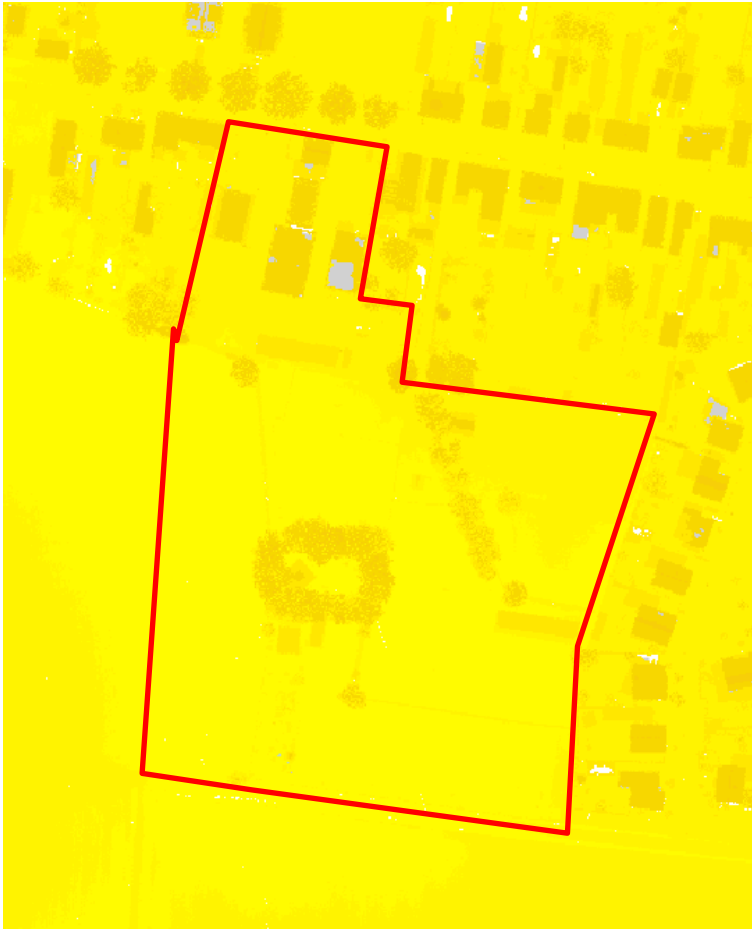
Bij nieuwbouw of toenemend verhard oppervlak geldt een retentie-eis van 60 mm.

Bestaande situatie

Het plangebied ligt in het westen van de bebouwde kom van Gilze, in één van de vele bebouwingslinten. Het plangebied bestaat aan de zijde van de Oranjestraat uit een geheel verhard bedrijfsterrein waar een bedrijfswoning, een tankstation en diverse bedrijfsgebouwen aanwezig zijn. Aan de achterzijde ligt een weide waar enkele schuurtjes aanwezig zijn. Het zuidelijkste gedeelte aan de zijde van het Laarspad bestaat uit een moestuinencomplex met enkele gebouwtjes.

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.



Algemene Hoogtekaart Nederland (plangebied rood omlijnd)

De maaiveldhoogte in plangebied varieert van 16.50 meter +NAP aan de voorzijde (Oranjestraat) tot 15.70 meter +NAP aan de zuidzijde van het perceel. Het zuidelijke deel (weiland, tuinen) ligt wat lager dan het noordelijke deel (bedrijven) en de omliggende woningen. In het terrein zelf zit weinig hoogteverschil. De aangrenzende tuinen van de woningen aan de Hoevenaarstraat liggen ca. 0,40 tot 0,80 meter hoger.

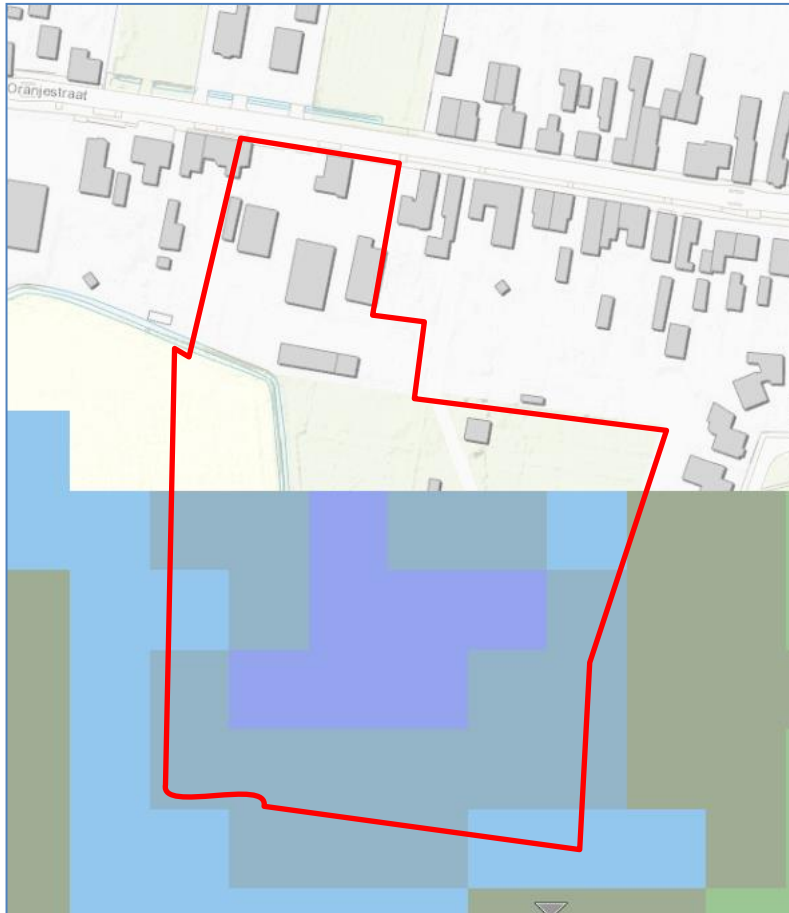
De geohydrologische situatie voor het plangebied is als volgt weer te geven.

De bodem ter plaatse van het bedrijfsterrein bestaat tot de verkende diepte van 3,1 m-mv uit matig fijn siltig zand. Met name de bovengrond is humushoudend. Er wordt leem aangetroffen vanaf een diepte van ongeveer 2,5 m-mv.

De bodem ter plaatse van de weide is globaal als volgt opgebouwd: Vanaf maaiveld is tot circa 2,1 m -mv een zandpakket aangetroffen. Hierna bevindt zich tot 3,1 m -mv leem.

Bodematlas Brabant

Uit de gegevens van de bodematlas van de provincie Brabant waaruit blijkt dat de gemiddelde voorjaarsgrondwaterstand zich op deze locatie op circa 1,00 m tot 1,40 m onder maaiveld bevindt. De gemiddelde laagste grondwaterstand (zomer) ligt volgens de bodematlas dieper dan 2,00 m onder maaiveld. De gemiddeld hoogste grondwaterstand (winter) ligt echter voor het zuidelijke deel van het perceel volgens de bodematlas met waarden tussen de 0,20 en 0,60 m onder maaiveld aanzienlijk hoger.



Gemiddeld hoogste grondwaterstand plangebied (rood omlijnd)

Peilbuis

Uit gegevens van het Dinoloket blijkt dat ter hoogte van de Meierstraat gegevens van een peilbuis bekend zijn. De grondwaterstand in deze peilbuis fluctueren tussen de 2,30 en 1,10 m-mv.



Grondwaterstand peilbuis ter hoogte van de Meierstraat

Grondwaterstanden bodemonderzoeken

Voor het plangebied zijn de afgelopen jaren meerdere bodemonderzoeken uitgevoerd. De gemeten grondwaterstanden uit deze bodemonderzoeken geven deels een ander beeld dan de gegevens uit de bodematlas.

Uit het bodemonderzoek van april 2016 in het noordelijke en middelste gedeelte lag de grondwaterspiegel in april in het noordelijke (verharde gedeelte) tussen de 1,54 en 1,80 m onder maaiveld. Bij het onverharde gedeelte aan de zuidzijde lag de grondwaterspiegel in april op 0,85 meter onder het maaiveld.

De grondwaterspiegel bedraagt volgens het uitgevoerde bodemonderzoek van september 2016 in het zuidoostelijke gedeelte 1,74 meter onder maaiveld. Uit het bodemonderzoek van december 2019 voor het agrarische perceel aan de westrand bleek de grondwaterstand in december 3,90 m onder maaiveld te liggen.

In december 2021 is een bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de groeituinen en het westelijke agrarische perceel. In de boring op de groeituinen is tot een diepte van 5,5 m onder het maaiveld geen grondwater aangetroffen.

Conclusie grondwater

Geconcludeerd kan worden dat de gemiddeld laagste grondwaterstanden in het gehele gebied 2,00 m-mv of dieper zijn gelegen. De gemiddeld hoogste grondwaterstand van het noordelijke, verharde gedeelte ligt waarschijnlijk dieper dan 1,50 m-mv, hetgeen aansluit bij de grondwaterstanden rondom de Oranjestraat en Meierstraat.

Ter hoogte van de weide aan de zuidzijde van het plangebied lijkt volgens de gegevens van de bodematlas sprake te zijn van een natter gebied met hogere gemiddeld hoogste grondwaterstand, namelijk 0,20-0,60 m-mv. Dit komt echter niet overeen met de gemeten grondwaterstanden uit de bodemonderzoeken in april 2016, september 2016, december 2019 en december 2021 waar in en rondom dit “nattere” gebied grondwaterstanden van 0,85 m-mv, 1,74 m-mv, 3,90 m-mv en dieper dan 5,5 m-mv zijn aangetroffen. Het nattere gebied lijkt in de werkelijkheid niet aanwezig te zijn. Mogelijk is wel sprake van hangwater als gevolg van de leemlaag.

In het kader van de nadere uitwerking van de waterhuishouding in een waterhuishoudkundig plan zullen een infiltratieonderzoek en aanvullende grondwatermetingen worden uitgevoerd.

Het grondwater stroomt regionaal gezien in overwegend noordwestelijke richting. De locatie ligt niet in een grondwaterwinning of –beschermingsgebied. Er is sprake van een infiltratiesituatie.

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. Aan de zuidzijde van het Laarspad, net buiten het plangebied, ligt een A-watergang die in het beheer is van het waterschap. Langs de westzijde van het plangebied ligt een greppel die niet in beheer is bij het waterschap of is opgenomen in de legger.

Afvalwater

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

Hemelwater

Het plangebied bestaat in de huidige situatie deels uit verharding en deels uit grasland. De verharding aan de zijde van de Oranjestraat is aangesloten op het infiltratieriool in de Oranjestraat. Het hemelwater ter hoogte van het grasland valt rechtstreeks op de onverharde grond en wordt door inzijging, verdamping en afstroming naar de aangrenzende sloten afgevoerd.

Toekomstige situatie

Afkoppelen hemelwater

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

Bestaande situatie

In de bestaande situatie is het gehele noordelijke deel aan de Oranjestraat verhard met bestrating en gebouwen. Dit betreft een oppervlakte van ca. 3.500 m².

Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie zijn de volgende verharde oppervlakten aanwezig.

- *Openbare ruimte*

Bruto (verharde) oppervlakten openbare ruimte	Toekomstige situatie (m ²)	Benodigde watercompensatie (m ³) (60 mm)
Verharding openbare ruimte	Ca. 3.110	187

- *Woonkavels*

De te verharde oppervlakten van de woonkavels zijn gebaseerd op de maximale bebouwingspercentages en te bebouwen oppervlakten uit de bestemmingsplanregels:

- Vrijstaande woningen (infiltratie eigen terrein): 50%
- Halfvrijstaande woningen: 60%
- Patiowoningen: 70%
- Aaneengebouwde woningen: 70%

Bruto (verharde) oppervlakten woonkavels	oppervlakte (m ²)	Toename verhard oppervlak (m ²)	Benodigde watercompensatie (m ³) (60 mm)
Vrijstaande woningen (50%)	Ca. 4.105	Ca. 2.053	123
Halfvrijstaande woningen (60%)	Ca. 4.168	Ca. 2.501	150
Patiowoningen (70%)	Ca. 2.100	Ca. 1.470	88
Aaneengebouwde woningen (70%)	Ca. 964	Ca. 675	41
<i>Totaal</i>	<i>Ca. 11.337</i>	<i>Ca. 6.699</i>	<i>402</i>

Het totale verharde oppervlak in de toekomstige situatie bedraagt ca. 9.809 m² (openbare ruimte en woonkavels samen). In de bestaande situatie is ca. 3.500 m² aan verhard oppervlak aanwezig. De toename van het verhard oppervlak bedraagt ca. 6.309 m².

Conform het beleid van de gemeente en het waterschap dient er 60 mm berging per m² verharding gerealiseerd te worden. Aangezien hier sprake is van nieuwbouw geldt de norm van 60 mm voor het gehele nieuw te ontwikkelen deel van het plangebied, een verhard oppervlak van ca. 9.809 m².

Er dient in totaal te worden voorzien in ca. 589 m³ aan benodigde waterberging voor de gehele planontwikkeling. Om te voorzien in de benodigde waterberging worden de onderstaande maatregelen genomen.

De benodigde compensatie heeft als boven- en ondergrens respectievelijk de noodoverloopconstructie en de lokale grondwaterstand. De grondwaterstand is bepaald op de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG), zodat infiltratie in de bodem mogelijk is en de capaciteit niet wordt beperkt door grondwater.

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

Wadi's in centrale groenzone

In het plangebied zijn in de centrale groenzones wadi's voorzien. Deze wadi's zijn zodanig vormgegeven dat ze rond de bestaande bomen slingeren. Deze bestaande bomen blijven buiten de wadi's zodat ze geen hinder ondervinden van een andere ondergrond en waterhuishouding. Tevens zijn kleinere wadi's mogelijk aan het einde van de woonpaden met venster op het landschap en aan de oostzijde van de patiowoningen. De geplande wadi's hebben de volgende oppervlakten en capaciteit:

- wadi centrale groenzone oostzijde: ca. 500 m² / ca. 250 m³ (diepte wadi 0,5 m)
- wadi centrale groenzone westzijde: ca. 140 m² / ca. 70 m³ (diepte wadi 0,5 m)
- wadi's vensters landschap: 2 x 75 m² = 150 m² / 2 x 37,5 m³ = 75 m³ (diepte wadi 0,5 m)
- wadi oostzijde patiowoningen: 60 m² / 30 m³ (diepte wadi 0,5 m)

In het plangebied is een oppervlakte van ca. 850 m² aan wadi's voorzien. Bij een gemiddelde diepte van de wadi's in het plangebied van 0,5 m bedraagt de bergingscapaciteit 425 m³. Hierbij is infiltratie niet meegerekend.

Bij de nadere uitwerking van de waterhuishouding in een waterhuishoudkundig plan zullen de omvang en ligging van de wadi's nader worden uitgewerkt, waarbij ook rekening wordt gehouden met de taluds.

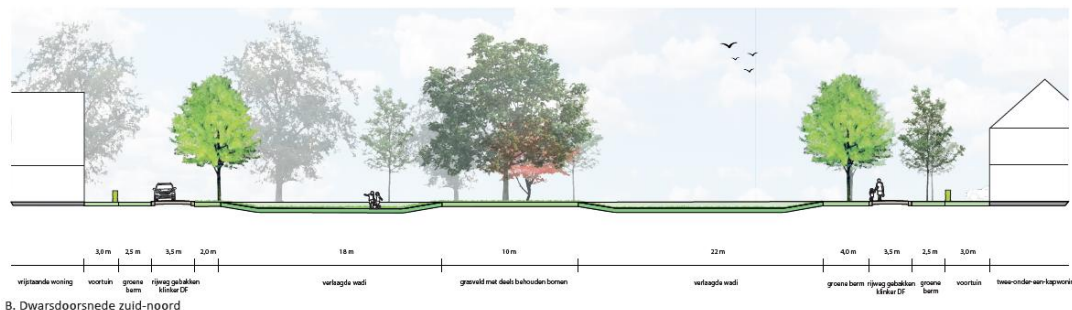
De centrale wadi's worden voorzien van een noodafvoer naar de naastgelegen A-watergang langs het Laarspad.



Waterstructuur

Openbare ruimte

In de openbare ruimte is ca. 3.110 m² aan verharding aanwezig. Hierbij is uitgegaan van een worstcasescenario, waarbij ook de parkeerplaatsen volledig en inritten als volledig verhard zijn meegerekend. Volgens het ontwerp zullen deze echter deels uitgevoerd worden in een open grasklinker beton en deels waterdoorlatend zijn.



Dwarsdoorsnede zuid-noord

Voor de verharding in de openbare ruimte is ca. 187 m³ aan watercompensatie noodzakelijk. Het hemelwater op de verharding in de openbare ruimte wordt bij voorkeur bovengronds afgevoerd naar de twee centrale wadi's en de kleinere wadi's aan de randen van het plangebied. Indien bovengrondse afvoer civieltechnisch niet mogelijk blijkt kan ook gekozen worden voor een infiltratie- of hemelwaterriool richting de centrale wadi's.

De wadi's hebben een capaciteit van ca. 425 m³, hetgeen ruim voldoende is voor de opvang van hemelwater van de openbare ruimte (ca. 187 m³). Er is een restcapaciteit van ca. 238 m³ aanwezig om hemelwater van (een deel van) de woningen in de wadi's op te vangen.

Vrijstaande en halfvrijstaande woningen

Bij de vrijstaande en halfvrijstaande woningen kan watercompensatie op eigen terrein worden gemaakt. Bijvoorbeeld in de vorm van infiltratiekragen onder de oprit of een verlaging / wadi in de tuin. Per woning zal gemiddeld tussen de 8 en 15 m³ aan waterberging gerealiseerd moeten worden. Bij een diepte van de voorziening van 0,5 m is er een oppervlakte van 16 tot 30 m² per woning nodig. Hierbij kan indien nodig een noodafvoer richting het openbaar gebied worden aangebracht.

Op deze wijze kan in de volgende watercompensatie worden voorzien:

Bruto (verharde) oppervlakten	oppervlakte (m ²)	Toename verhard oppervlak (m ²)	Benodigde waterberging (m ³)
Vrijstaande woningen (50%)	Ca. 4.105	Ca. 2.053	123
Halfvrijstaande woningen (60%)	Ca. 4.168	Ca. 2.501	150

Patiowoningen

Voor de patiowoningen zal een oplossing op maat worden gemaakt. Enerzijds zou het hemelwater afkomstig van deze woningen richting de centrale wadi geleid kunnen worden. Anderzijds is ook een oplossing met een groen sedumdak of andere innovatieve waterbergingssystemen, zoals berging in de schutting, denkbaar.

Op deze wijze kan in de volgende watercompensatie worden voorzien:

Bruto (verharde) oppervlakten woonkavels	oppervlakte (m ²)	Toename verhard oppervlak (m ²)	Benodigde watercompensatie (m ³) (60 mm)
Patiowoningen (70%)	Ca. 2.100	Ca. 1.470	88

Starterswoningen

Voor de starterswoningen zal een oplossing op maat worden gemaakt. Enerzijds zou het hemelwater afkomstig van deze woningen richting de centrale wadi geleid kunnen worden. Anderzijds is ook een oplossing met een groen sedumdak of andere innovatieve waterbergingsystemen, zoals berging in de schutting, denkbaar.

Op deze wijze kan in de volgende watercompensatie worden voorzien:

Bruto (verharde) oppervlakten woonkavels	oppervlakte (m ²)	Toename verhard oppervlak (m ²)	Benodigde watercompensatie (m ³) (60 mm)
Aaneengebouwde woningen (70%)	Ca. 964	Ca. 675	41

Conclusie watercompensatie woningen

Binnen de restcapaciteit van de wadi's (na opvang hemelwater openbare ruimte) van ca. 238 m³ is voldoende ruimte om het hemelwater van de patiowoningen (88 m³) en starterwoningen (41 m³) op te vangen. Daarnaast zou ook een deel van het hemelwater van de halfvrijstaande woningen (109 van de benodigde 150 m³) opgevangen kunnen worden. In principe zullen echter alle vrijstaande en halfvrijstaande woningen het hemelwater op eigen terrein opvangen en infiltreren.

Ook voor de patiowoningen en starterswoningen wordt ernaar gestreefd om door toepassing van groene daken en andere innovatieve waterbergingsystemen het hemelwater zo veel mogelijk op eigen terrein op te vangen.

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.

Toe te passen duurzame materialen:

- Hellende daken: dakpannen van beton of keramisch materiaal.
- Platte daken: beton of bekleed met EPDM rubber; APP en/of SBS gemodificeerd bitumen.
- Dakgoten en afvoerpijpen: PVC/PP/PE/ staal, aluminium of zink, alle gecoat.
- Ontsluitingspaden, wegen, terrassen: voorzien van niet uitloogbare materialen zoals beton of keramische producten.

Ontwaterings- en afwateringsnormen

Om problemen met draagkracht, opvriezen, natte kruipruimtes en grondwateroverlast te voorkomen, dient de ontwateringsdiepte voldoende te zijn. De ontwateringsdiepte is de afstand tussen de GHG en het hoogstepeil van de functies. De te hanteren ontwateringsdieptes/-normen zijn:

- Wegen primair: 1,0 m;
- Wegen secundair: 0,7 m;
- Bebouwing (onderkant vloer) en aanliggend maaiveld: 0,7 m bij bouwen met kruipruimtes. Wanneer wordt uitgegaan van een vloerdikte van 0,2 m, komt de ontwateringsdiepte voor het vloerpeil uit op 0,9 m. Bij kruipruimte loos bouwen, kan de ontwateringsdiepte met 0,3 m verminderd worden. Vooralsnog wordt uitgegaan van bouwen met kruipruimtes;
- Groen/tuin: 0,5 m.

Voor het vloerpeil van de woningen geldt dat deze minimaal 0,15 – 0,3 m boven het dichtstbijzijnde wegpeil dient te liggen. Dit is nodig in verband met de volgende aspecten:

- Benodigd afschot van verhardingen voor afvoer hemelwater;
- Benodigde diepteligging en afschot in de rioolleidingen voor de afval- en hemelwaterafvoer;
- Voorkomen van wateroverlast in situaties bij water op straat.

Wateradvies

De uitwerking van het voorliggende plan in deze waterparagraaf is in het kader van het wettelijk vooroverleg aan het waterschap Brabantse Delta toegezonden. Op 8 april 2022 is van het waterschap een vooralsnog negatief wateradvies ontvangen. Het waterschap vroeg om meer inzicht in de bergingsopgave van de plannen. Tevens gaf het waterschap open te staan voor een adviserend gesprek hoe dit beter te borgen is.

Het advies is verwerkt in voorliggende waterparagraaf. De nadere planuitwerking zal door het waterschap worden beoordeeld ten behoeve van de noodzakelijke vergunningverlening.

5.3 Luchtkwaliteit

Wet luchtkwaliteit

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

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

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

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

Onderzoek

Luchtkwaliteit ter plaatse

Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – RIVM) is de concentratie PM_{2,5} in 2025 (gegevens 2021) ter plaatse minder dan 10 µg/m³. De concentratie PM₁₀ in 2025 (gegevens 2021) is ter plaatse minder dan 18 µg/m³. De concentratie NO₂ in 2025 (gegevens 2021) is ter plaatse gelegen tussen de 10 en 15 µg/m³. Op basis van de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse hiermee ruimschoots voldoende. Daarnaast zal naar verwachting de luchtkwaliteit in de toekomst nog verder verbeteren.

NIBM

Het onderhavige planvoornemen betreft een woningbouwontwikkeling van 41 woningen. Daarmee ligt het planvoornemen ver onder de gestelde grens van 1.500 woningen. De realisatie van 41 woningen draagt dan ook 'niet in betekende mate' bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Een aanvullend onderzoek luchtkwaliteit 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 2017, 2020 en 2030 voor 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

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.4 Geurhinder

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 in werking 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 onderscheid 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.

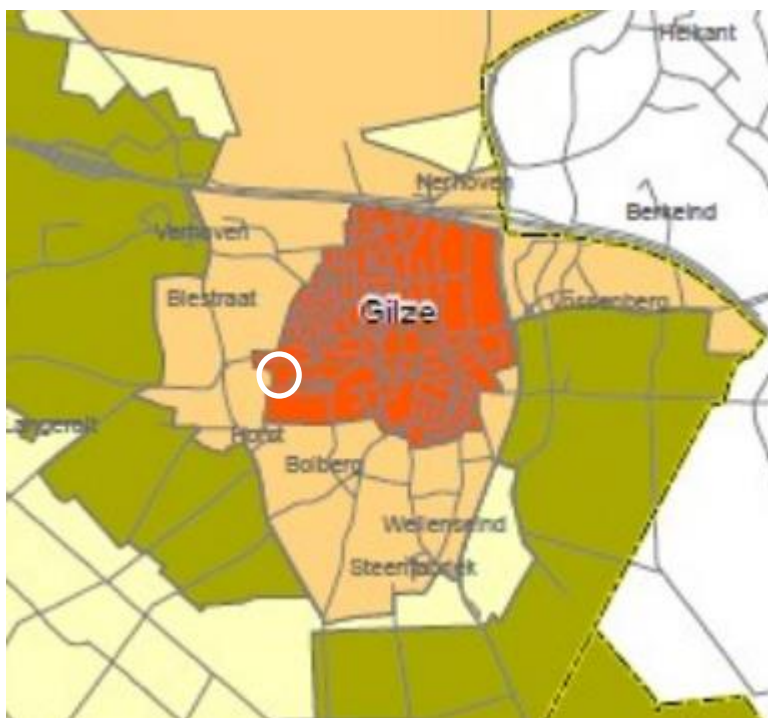
Geurverordening en beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder

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 grotendeels in deelgebied A (bebouwde kom). Een smalle strook aan de westzijde valt in deelgebied B (zone beperkingen veehouderij rondom de kernen).



Uitsnede kaart behorende bij geurverordening, plangebied binnen cirkel

Voor deelgebied A bedraagt de maximale waarde voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object 3,0 odour units en in deelgebied B 5,0 odour units.

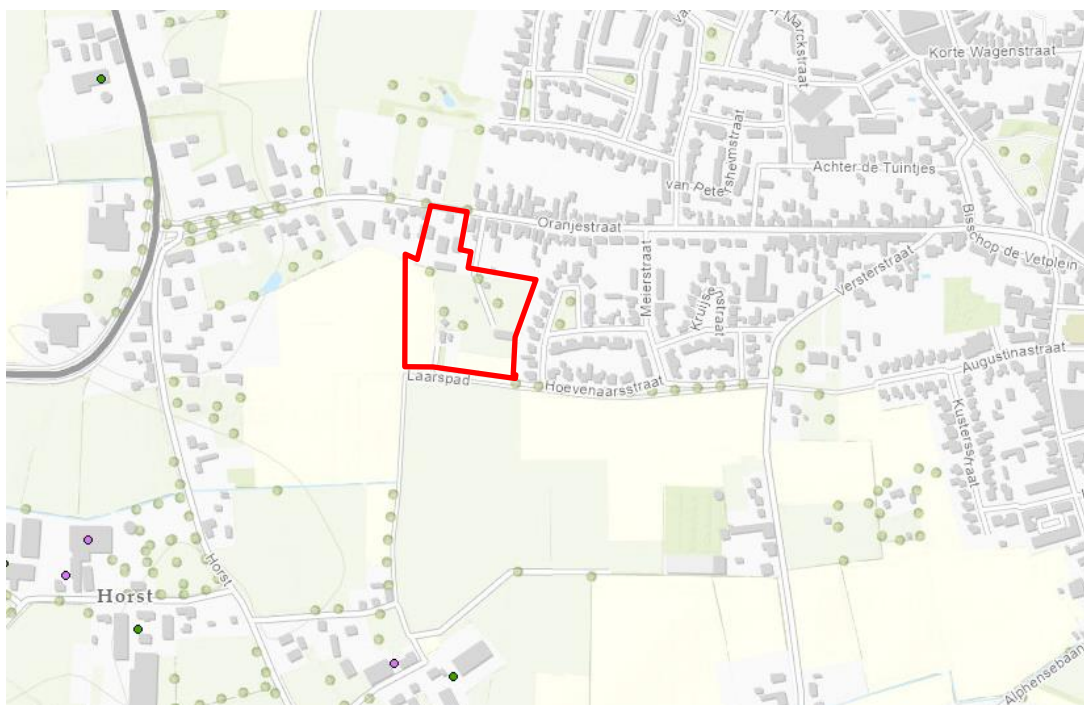
De achtergrondbelasting deelgebied A mag maximaal 10,0 odour units bedragen en in deelgebied B 13,0 odour units.

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%)

Onderhavig planvoornemen betreft een woningbouwontwikkeling met 41 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.

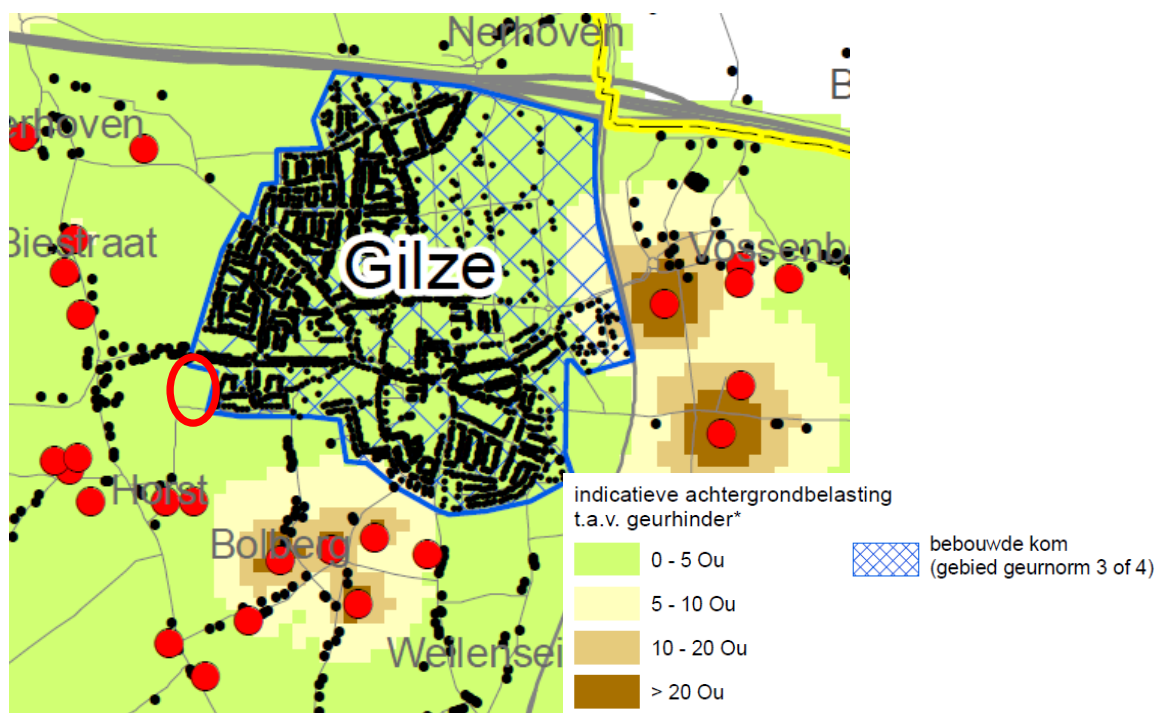


Uitsnede kaart Veehouderijbedrijf

De dichtstbijzijnde actieve veehouderijen (een paardenhouderij aan de Bessemeindseweg 6 en een rundveehouderij) liggen beide op 300 meter afstand van het plangebied. Het plangebied ligt daarmee ruimschoots buiten de richtafstand van 100 meter ten opzichte van de omliggende veehouderijen. 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

Wet geluidhinder

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

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

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

Onderzoek

Voor het plangebied is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de te verwachten optredende gevelbelastingen vanwege wegverkeerslawaaï van de Oranjestraat. Het volledige onderzoek is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

De overige wegen die in de omgeving van het plangebied liggen, zijn met hun maximum snelheid van 30 km/uur en in het kader van een goede ruimtelijke ordening niet relevant.

De voorkeursgrenswaarde wordt in vier waarneempunten overschreden als gevolg van de Oranjestraat. De geluidbelasting is maximaal 60 dB zodat de maximale ontheffingswaarde niet wordt overschreden.

Bij de gemeente Gilze en Rijen kan een verzoek worden ingediend voor het vaststellen van een Hogere Waarde. Als ontheffingscriterium kan worden aangewend dat de woningen een open plek opvullen tussen reeds aanwezige bebouwing.

Het terugbrengen van de geluidbelasting tot onder de voorkeursgrenswaarde is praktisch niet mogelijk. Door het aanbrengen van een stiller wegdek is een reductie van maximaal 5 dB te behalen, zodat de voorkeursgrenswaarde nog steeds wordt overschreden. De kosten voor het aanpassen van het wegdek bedragen 300 m x 7m x € 50,-- = € 105.000,-- en stuiten 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 reeds verder van de weg geplaatst dan de bestaande woningen (om de geluidbelasting te verlagen). 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.

Aan het verlenen van de hogere waarde, kan de gemeente aanvullende eisen stellen, zoals het aanwezig zijn van een geluidluwe gevel. De woningen kunnen, gezien de ligging ten opzichte van de Oranjestraat, hieraan voldoen.

Wanneer de hogere waarde wordt verleend, dient, bij de aanvraag omgevingsvergunning, een aanvullend rapport naar de geluidwerende voorzieningen te worden ingediend. In dit rapport dienen de maatregelen te worden omschreven om ervoor zorg te dragen dat het binnenniveau niet hoger is dan 33 dB ten gevolge van wegverkeerslawaaï. Bij het bepalen van de voorzieningen dient te worden uitgegaan van de berekende geluidbelasting, exclusief aftrek artikel 110g Wet geluidhinder.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het planvoornemen. Voor vier waarneempunten aan de zijde van de Oranjestraat is door de gemeente Gilze en Rijen op 9 mei 2023 een ontwerpbesluit hogere grenswaarden genomen. Het ontwerpbesluit is als bijlage bij de toelichting toegevoegd.

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 of ze moeten voldoen aan het Activiteitenbesluit.

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. De lijst geeft richtlijnen voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De benodigde afstand tussen bedrijven en gevoelige functies is afhankelijk van de aard en omvang van het bedrijf en de omgeving. Voor een rustige woonomgeving gelden andere eisen dan voor drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijk gebieden.

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

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 41 woningen. Ten behoeve van het planvoornemen zal het tankstation gesaneerd worden en de (voormalige) bedrijfswoning worden omgezet naar een burgerwoning.

Door het planvoornemen wordt de bestaande bedrijfsbestemming, direct gelegen naast woningen, opgeheven, waardoor het woon- en leefklimaat in de omgeving van het plangebied verbeterd.

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 deels aan de Oranjestraat, alsmede op de achterliggende weide en een deel van de voormalige Dahliatuin, grenzend aan een woonwijk. Rondom het plangebied liggen vooral woonbestemmingen. Het gebied is te kwalificeren als omgevingstype 'rustige woonwijk'.

In onderstaande tabel zijn de bestaande functies rond het plangebied weergegeven:

Adres	Soort bedrijf	Milieu-categorie	Hinderafstand rustige woonwijk	Afstand vanaf bestemmingsgrens tot bouwvlak nieuwe woningen
Oranjestraat 123	Werkplaats, verhuur toiletwagens	2	30 meter	45 meter
Oranjestraat 126	Aannemersbedrijf	2	30 meter	145 meter

Er kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en de bestaande bedrijven worden niet verder in hun mogelijkheden beperkt. Het aspect geur is nader beschreven in paragraaf 5.4.

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.

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

Onderzoek

Inrichtingen

Binnen of direct aangrenzend aan het plangebied zijn geen risicovolle inrichting gelegen die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Het lpg-tankstation dat ter plaatse van het plangebied is gevestigd, zal worden gesaneerd. Dit heeft een positieve invloed op de externe veiligheid van de omgeving van het plangebied.

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 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 (circa 1.000 meter), de spoorlijn Tilburg-Breda (circa 4.000 meter) en een gasleiding (circa 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 worden aangelegd. Om elk terrein zijn drie zones (A, B en C) vastgesteld; hoe dicht bij het militaire terrein, hoe strenger de regels. Rondom Defensie-inrichtingen gelden 3 zones. Het plangebied ligt buiten 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 (Wnb) in werking getreden. De uitvoering van de Wet natuurbescherming komt grotendeels in handen van de provincies. De wet bevat regels voor de bescherming van in het wild levende dier- en plantensoorten en de belangrijkste natuurgebieden in Nederland.

Natura 2000-gebieden

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

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. 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.

Beschermd planten en dieren

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

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

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

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

Ecologische quickscan

Voor het plangebied is een ecologische quickscan uitgevoerd door middel van een veldbezoek en een literatuurstudie. Het volledige onderzoek is opgenomen als bijlage bij deze toelichting. Uit het onderzoek zijn de volgende conclusies getrokken.

Met betrekking tot de sloop van bestaande opstallen zijn overtredingen op verbodsbepalingen uit de Wnb, ten aanzien van het verstoren/vernielen van nestlocaties en verblijfplaatsen van huismus en boerenwaluw niet uit te sluiten. Vervolgonderzoek in de juiste periode van het jaar moet hierover uitsluitsel geven.

Ten aanzien van andere (algemene) broedvogels kan het risico op overtredingen redelijkerwijs worden weggelaten door de ingrepen uit te voeren buiten het broedseizoen en door voor het verwijderen van potentiële nestlocaties een grondige controle uit te voeren.

Wat betreft vleermuizen is op basis van het veldbezoek en de bureaustudie redelijkerwijs uit te sluiten dat de ingrepen leiden tot overtredingen uit de Wnb.

Bij het woonrijp maken van het projectgebied bestaat het risico dat nesten/ of verblijfplaatsen van steenmarter verloren gaan. Vervolgonderzoek in de juiste periode van het jaar moet hierover uitsluitsel geven. De effecten op andere zoogdieren kunnen redelijkerwijs worden uitgesloten door te werken conform de Gedragscode Soortbescherming voor Gemeenten van Vereniging Stadswerk.

Voor wat betreft alle andere soorten in het plangebied is de algemene zorgplicht van kracht. In de praktijk betekent dat al het mogelijke gedaan dient te worden dat redelijkerwijs mogelijk is, om het risico op het verstoren en doden van individuen tot een minimum te beperken.

De houtopstanden in het projectgebied zijn beschermd middels de Wnb. Om houtopstanden te mogen vellen geldt een meldings- en herplantplicht.

Nader onderzoek voor huismus, boerenwaluw en steenmarter

Voor het gebied is een nader onderzoek naar huismussen, boerenwaluw en steenmarter uitgevoerd. Het volledige onderzoek is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

Algemeen

- Het onderzoek vond plaats tussen 21 maart en 16 mei 2022.
- Het gehele plangebied met daarbij alle structuren waren goed toegankelijk en visueel goed te onderzoeken.
- In het plangebied is een broedende houtduif waargenomen.

Huismussen

- In het plangebied zijn geen huismusneden aanwezig.
- De klimop en hagen in de tuin van de te behouden woning biedt beperkte schuil- en foerageermogelijkheden voor huismussen.
- Net buiten het plangebied, onder het dak van een aan de andere zijde van de straat gelegen woning zijn nestlocaties van huismussen waargenomen.
- Er zijn geen huismussen waargenomen in de te slopen gebouwen en er zijn in deze gebouwen ook geen nesten aanwezig.

- Het plangebied en de te slopen bebouwing is geen essentieel onderdeel van het leefgebied van de huismus. De Wet natuurbescherming wordt niet overtreden door de geplande ontwikkeling. Er is geen ontheffingsaanvraag nodig.

Boerenwaluw

- Er zijn geen boerenwaluwen of nesten van deze waargenomen in of nabij het plangebied tijdens de veldbezoeken.
- Het plangebied is geen essentieel onderdeel van het leefgebied van de boerenwaluw.

Steenmarter

- Er zijn geen steenmarters waargenomen tijdens de veldbezoeken.
- Er zijn geen sporen van de aanwezigheid van marterachtigen gevonden.
- Er zijn geen marters vastgelegd op de cameravallen.
- Het plangebied is geen essentieel onderdeel van het leefgebied van de steenmarter of andere marterachtigen. De Wet natuurbescherming wordt niet overtreden door de geplande ontwikkeling. Er is geen ontheffingsaanvraag nodig.

Toetsing Wet natuurbescherming/staat van instandhouding

Uit nader onderzoek naar huismussen en steenmarter is gebleken dat in de te slopen gebouwen geen vaste nest- of verblijfplaats van genoemde soorten aanwezig zijn. In het gehele plangebied zijn geen sporen van huismus, boerenwaluw of steenmarter waargenomen. Door de geplande werkzaamheden is er weliswaar sprake van een tijdelijke beperkte verstoring van foerageergebied voor huismussen en in beperkte mate voor steenmarters, maar dit heeft geen wezenlijk effect op de functionaliteit van de leefomgeving als geheel omdat er voldoende alternatieven in de directe omgeving overblijven.

De voorgenomen plannen hebben daarom geen negatief effect op onderzochte diersoorten en hebben derhalve geen overtreding van de Wet natuurbescherming tot gevolg. Een ontheffing van de Wet natuurbescherming voor huismussen en marters is niet nodig.

Daarnaast kan de nieuwbouw natuurinclusief ontworpen en uitgevoerd worden. Dit houdt in dat er definitieve verblijfplaatsen en een geschikte leefomgeving voor gebouw bewonende soorten zoals huismussen en vleermuizen worden gerealiseerd in en om de nieuwbouw.

Stikstof

Door de ongeldigverklaring van het PAS op 29 mei 2019 zijn veel (bouw)projecten stil komen te liggen. Een nieuw stikstofrekeningtoepassing maakt sommige bouwprojecten toch mogelijk. Het kabinet heeft een nieuwe rekenmethode naar buiten gebracht welke het verlenen van vergunning voor (kleine) projecten mogelijk moet maken. Projecten waarvan (met behulp van deze rekenmethode) kan worden bewezen dat ze de natuur niet raken, komen in aanmerking voor een vergunning. De natuur wordt niet geraakt zolang de depositie van stikstof op beschermde natuurgebieden niet hoger bedraagt dan 0,00 mol/ha/jaar.

Door intreding van de wet Stikstofreductie op 1 juli 2021 is het niet langer nodig een activiteit met tijdelijke emissie op de lokale effecten te toetsen. Het gaat hierbij om de bouw, sloop en eenmalige aanleg van bebouwing. Waardoor uitsluitend naar de gebruiksfase gekeken wordt.

Voor het planvoornemen is een berekening uitgevoerd met behulp van AERIUS Calculator (Versie 2022). Deze berekening ("Stikstofberekening Oranjestraat 113, Gilze" d.d. 28-04-2023) maakt inzichtelijk wat de stikstofdepositie is gedurende de gebruiksfase en aanlegfase, waarbij wordt uitgegaan van het worstcasescenario. In werkelijkheid zullen de uitkomsten naar verwachting gunstiger uitvallen, aangezien de reeds toegestane functies (grotendeels) wegvallen. Het volledige rapport is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

Uit de berekeningen met de AERIUS Calculator (Versie 2021.0.2) blijkt dat -met de uitgangspunten die in dit onderzoek zijn gedaan- gedurende de gebruiksfase geen toename van de stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/jaar is berekend.

Bomen effect analyse

Voor het plangebied is een bodem effect analyse uitgevoerd. De volledige analyse is opgenomen als bijlage bij deze toelichting. Uit de analyse komen de volgende conclusies:

boomstatus

Alle bomen in het plangebied staan buiten de komgrens van Gilze. De houtopstanden buiten de komgrens worden beschermd middels artikel 4 uit de Wet natuurbescherming (Wnb), voorheen de Boswet. Om houtopstanden te mogen vellen geldt een meldings- en herplantplicht. De onderzochte bomen zijn allemaal particulier eigendom.

Geen van de bomen in het projectgebied is opgenomen op de lijst met monumentale bomen van gemeente Gilze en Rijen of in het Landelijk Register van Monumentale bomen van de Bomenstichting.

boomgegevens

In het projectgebied zijn 44 bomen en één haagelement geïnventariseerd.

Advies

Uit de bomen effect rapportage blijkt dat 20 bomen niet duurzaam kunnen worden ingepast. Voor de overige bomen getracht deze duurzaam in te passen in de planontwikkeling. Om duurzaam behoud mogelijk te maken dienen de bouwvlakken en verhardingsprofielen tot buiten de kwetsbare boomzone (kroonprojectie + 1,5 meter) te worden gerealiseerd.

In het nieuwe inrichtingsplan zijn circa 74 nieuwe bomen in het openbaar gebied voorzien. Daarnaast wordt er aan de buitenzijde van het plangebied een robuuste groenzone van 5 meter breed bestaande uit struweel en boomvormers aangebracht. Op deze wijze worden meer bomen terug geplant dan dat er zullen verdwijnen.

Conclusie

Voor de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan zal een geactualiseerd stikstof-onderzoek voor zowel de gebruiks- als de bouwphase wordt uitgevoerd en bijgevoegd. Voor het overige vormt het aspect natuurwetgeving geen belemmering voor het planvoornemen.

5.9 Cultuurhistorie

Wettelijk toetsingskader

Wettelijk toetsingskader

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

Toetsing

Het plangebied kent geen cultuurhistorische waarden en is niet aangewezen als monument of karakteristiek pand.

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 bestaande bedrijfsbebouwing heeft geen waarde op pandniveau en de vervangende nieuwbouw wordt ingepast in de historische lintbebouwing.

Conclusie

De ontwikkeling tast de aanwezige cultuurhistorische waarden niet aan.

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.

Gemeentelijke archeologiebeleid

De raad van de gemeente Gilze en Rijen heeft op 26 april 2011 het beleidsplan archeologische monumentenzorg en de bijbehorende beleidskaart vastgesteld. Het beleidsplan geeft inzicht in de gemeentelijke verantwoordelijkheden en bevoegdheden ten aanzien van het archeologische erfgoed en formuleert op hoofdlijnen de beleidsuitgangspunten ten aanzien van het behoud en beheer van dit erfgoed. Het archeologiebeleid zorgt er voor dat de gemeente keuzes op het gebied van archeologie inhoudelijk kan beargumenteren en helder kan maken voor alle betrokkenen. Het document bevat naast het plan ook een beleidskaart en toelichting. De gemeente wil met dit beleid meer maatwerk leveren door te beschermen waar nodig en vrij te laten waar de kans op archeologische vondsten kleiner is. Het nieuwe beleid maakt onderscheid in gebieden met hogere en lagere verwachtingswaarden.

De beleidskaart is opgesteld aan de hand van feitelijke bodemgegevens over het grondgebied van de gemeente. Afhankelijk van de verwachtingswaarde wordt het beleid versoepeld of juist aangescherpt. In zijn algemeenheid heeft de gemeente meer activiteiten vrijgesteld van archeologische onderzoek.

Op de archeologische beleidskaart van de gemeente Gilze-Rijen ligt het plangebied in categorie 4: Gebied met een hoge archeologische verwachting. In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een hoge archeologische verwachting. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 0,4 m onder maaiveld.

Het plangebied heeft een oppervlakte van 21.725 m² en er zullen in het kader van de sloop van gebouwen, de nieuwbouw van woningen, aanleg infrastructuur en de landschappelijke inpassing bodemingrepen worden gedaan. Een archeologisch onderzoek is noodzakelijk.

Onderzoek

Archeologisch onderzoek Oranjestraat 111-115

Op 4 juli 2017 is door Aeres Milieu een archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek door middel van boringen aan de Oranjestraat 111-115 te Gilze (gemeente Gilze en Rijen) uitgevoerd. Dit rapport is nooit getoetst en is in november 2021 geactualiseerd conform de huidige richtlijnen van de KNA versie 4.1. Het volledige rapport is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

De aanleiding voor het laten uitvoeren van dit bodemonderzoek is de voorgenomen ontwikkeling van de locatie ten behoeve van woningbouw. De diepte van de toekomstige versterking is ten tijde van dit onderzoek niet bekend, maar uitgaande van een standaard funderingsdiepte naar verwachting tot ten minste 0,8-1,0 meter beneden maaiveld reiken.

In de omgeving zijn vondsten bekend uit deze perioden. Deze zijn echter op een afstand van 850 meter en meer noordelijk van het plangebied aangetroffen. Vanwege de ligging aan een natte laagte geldt voor het noordelijke deel van het plangebied (deelgebied 1a) een hoge verwachting voor de periode laat-paleolithicum tot en met het mesolithicum. Binnen het plangebied worden enkeerdgronden en/of loopodzolgronden verwacht. Deze gronden hebben een plaggende met een conserverende werking van eventueel aanwezige archeologische resten. Resten uit deze perioden in natte context door veen of sediment. Omdat dergelijke opvullingen volgens de bodemkaart en geomorfologische kaart ontbreken, maar wel sprake is van een hoge verwachting voor resten in droge context op de aanliggende gronden, kan de verwachting voor dergelijke natte contexten als middelhoog worden gekarakteriseerd.

Het noordelijke deel van het plangebied (grotendeels corresponderend met deelgebied 1a) ligt relatief hoog in het landschap, waarschijnlijk op een dekzandrug, dan wel binnen een hoger gelegen dekzandvlakte. In de omgeving en binnen dezelfde landschappelijke setting zijn meerdere vondsten bekend uit mogelijk de bronstijd, uit de ijzeretijd, Romeinse tijd en uit de vroege middeleeuwen. Op basis hiervan geldt een hoge archeologische verwachting voor vindplaatsen vanaf het neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen. Het zuidelijke deel van het plangebied (grotendeels corresponderend met deelgebieden 1b en 2) ligt echter in een natte laagte. Indien nederzittingsresten aanwezig zijn in het hoger gelegen deel van het landschap (ter plaatse van deelgebied 1a), geldt voor deze deelgebieden een hoge verwachting voor aan nederzettingen gerelateerde archeologische fenomenen in natte context (rituele deposities, afvalcontexten, jachtactiviteiten, etc.). Omdat de aanwezigheid van dergelijke nederzettingen op de hogere delen aangrenzend aan het plangebied niet is vastgesteld, kan de verwachtingswaarde voor de nattere gebiedsdelen als middelhoog worden gekarakteriseerd.

Het plangebied ligt aan de Oranjestraat, westelijk van de dorpskern van Gilze. Het maakte sinds tenminste het begin van de 19^e eeuw deel uit van de bouwlandvelden gelegen nabij het dorp. Dit bouwlandveld lag oorspronkelijk tussen de oude doorgaande weg van Gilze naar Breda en een secundaire weg ter hoogte van het huidige Laarspad. De eerste bebouwing grenzend aan het plangebied wordt rond 1910 gerealiseerd. Er zijn geen aanwijzingen dat binnen het plangebied bebouwing aanwezig was vóór omstreeks 1800. Voor het plangebied geldt een middelhoge verwachting voor nederzittingsresten uit de periode vanaf de late middeleeuwen tot en met de nieuwe tijd.

Op basis van het uitgevoerde verkennend veldonderzoek door middel van boringen kan worden gesteld dat de in het bureauonderzoek beschreven verwachte bodems in delen van het plangebied intact aanwezig zijn. Alwaar deze bodems niet in intacte toestand zijn vastgesteld, werden geen dermate diepgaande verstoringen vastgesteld dat archeologische resten niet meer in situ kunnen worden aangetroffen. Het noordelijke deel van deelgebied 1a is hierop waarschijnlijk een uitzondering, omdat daar een verstoord bodemprofiel werd aangetroffen en bovendien ondergrondse tanks behorende bij het huidige tankstation aanwezig zijn en sprake is van sanering in de jaren negentig van de 20^e eeuw.

Op basis van de bodemopbouw wordt geconcludeerd dat er een verwachting bestaat voor het aantreffen van archeologische resten binnen het plangebied. Bovendien zal de voorgenomen ingreep naar verwachting het archeologisch niveau raken. Als gevolg hiervan wordt geadviseerd dat verder archeologisch onderzoek voor het zuidelijke deel van het plangebied 1a en het gehele plangebied 1b noodzakelijk wordt geacht. Dit vervolgonderzoek vindt bij voorkeur in de vorm van een proefsleuvenonderzoek plaats.

Archeologisch onderzoek Oranjestraat 113

Op 17 november 2021 is door Aeres Milieu een archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek uitgevoerd aan de Oranjestraat 113 te Gilze (gemeente Gilze en Rijen). Het volledige rapport is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

De aanleiding voor het laten uitvoeren van dit bodemonderzoek is de voorgenomen ontwikkeling van de locatie ten behoeve van woningbouw. De diepte van de toekomstige versterking is ten tijde van dit onderzoek niet bekend, maar uitgaande van een standaard funderingsdiepte naar verwachting tot ten minste 0,8-1,0 meter beneden maaiveld reiken.

Het grootste deel van het plangebied ligt op een terrasafzettingswellingen. Het zuidwestelijke deel van het plangebied ligt op een dekzandrug. Op circa 700 meter ten zuidwesten van het plangebied ligt een dalvormige laagte zonder veen. Gezien de relatief grote afstand van deze dalvormige laagte ten opzichte van het plangebied, zullen met name de overgangszones van de hoge zandgronden naar de beekdalen aantrekkelijke bewoningslocaties zijn geweest voor jager-verzamelaars. Op basis hiervan geldt voor het plangebied een middelhoge verwachting voor de periode laat-paleolithicum tot en met het mesolithicum. Het plangebied ligt relatief hoog in het landschap en zal een aantrekkelijke vestigingslocatie zijn geweest. Ondanks dat weinig vondsten uit deze periode zijn aangetroffen, geldt op basis hiervan een hoge verwachting voor zowel nederzettingen uit de periode neolithicum tot en met de bronstijd als voor nederzettingen uit de ijzertijd en de Romeinse tijd.

Het plangebied ligt aan de Oranjestraat, westelijk van de dorpskern van Gilze. Het maakte sinds tenminste het begin van de 19^e eeuw deel uit van de bouwlandvelden gelegen nabij het dorp. Dit bouwlandveld lag oorspronkelijk tussen de oude doorgaande weg van Gilze naar Breda en een secundaire weg ter hoogte van het huidige Laarspad. De eerste bebouwing aangrenzend aan het plangebied wordt rond 1942 gerealiseerd. Er zijn geen aanwijzingen dat binnen het plangebied bebouwing aanwezig was vóór omstreeks 1800. Voor het plangebied geldt een middelhoge verwachting voor nederzettingen uit de periode vanaf de late middeleeuwen tot en met de nieuwe tijd.

Wat betreft de conservering en gaafheid van eventuele archeologische resten kan het volgende gesteld worden: In het plangebied worden enkeerdgronden verwacht. Over het algemeen kunnen (anorganische) vondsten en sporen onder zo'n dek in goede toestand worden aangetroffen. Wat betreft de organische resten is het afhankelijk hoe diep het grondwater zit. Bij hoge enkeerdgronden zijn de omstandigheden voor het aantreffen van organische resten minder goed: door de relatief lage grondwaterstand (GWT VI) kunnen organische resten vaak enkel in dieper, waterhoudende sporen zoals waterputten bewaard blijven.

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

De graafwerkzaamheden bij de voorgenomen planontwikkeling kunnen een negatieve impact hebben op het verwachte aanwezige archeologische niveau.

Op basis van de bodemkundige gesteldheid kunnen onder de humushoudende bovengrond (0-55 centimeter beneden maaiveld) archeologische resten aanwezig zijn. Wanneer er graafwerkzaamheden gaan plaatsvinden, dan kunnen eventueel aanwezige archeologische resten

verloren gaan. Op basis hiervan wordt voor dit deel van het plangebied een vervolgonderzoek geadviseerd. Dit vervolgonderzoek vindt bij voorkeur in de vorm van een proefsleuvenonderzoek plaats.

Selectiebesluit

Door de bevoegde overheid (gemeente Gilze en Rijen) is een tweetal selectiebesluiten genomen. Beide zijn als bijlage bij deze toelichting opgenomen. De gemeente volgt voor het archeologisch onderzoek voor Oranjestraat 113 het advies van haar adviseur (regioarcheologen van RWB) op: "De gemeente stemt in met het advies van het archeologisch onderzoeksbureau en acht vervolgonderzoek middels proefsleuven noodzakelijk."

Voor het onderzoek Oranjestraat 111-115 luidt het selectiebesluit als volgt: "In lijn met het advies van Aeres Milieu is een proefsleuvenonderzoek de meest logische vervolgstap. Tijdens het proefsleuvenonderzoek dient ca. 8 tot 10% van het gehele plangebied middels proefsleuven onderzocht te worden. Uit dit onderzoek dient te blijken of er behoudenswaardige archeologische resten aanwezig zijn en of deze in of ex situ behouden kunnen worden."

Door het opnemen van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' wordt gewaarborgd dat het geadviseerde 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 hoogte beperking 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.

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 luchtverkeerslawai.

50 dB(A)-zone

Op de vliegbasis Gilze-Rijen is een proefdraai-installatie toegestaan. Een dergelijke installatie moet worden aangemerkt als een geluidzoneringsplichtige inrichting (een zogenaamde 'grote lawaaimaker') en is als zodanig voorzien van een 50 dB(A)-contour. Buiten deze contour mag de geluidbelasting, vanwege de proefdraai-installatie, niet meer bedragen dan 50 dB(A).

Binnen de 50 dB(A)-contour mogen niet zonder meer nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen worden geprojecteerd. Voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen geldt dat door het College van Burgemeester en Wethouders een ontheffing voor een hogere waarde tot maximaal 55 dB(A) kan worden verleend.

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.

Luchtverkeerslawai (Ke-zonering)

De maximaal toelaatbare geluidbelasting in het kader van het Besluit geluidbelasting grote luchtvaart, wordt gemeten in Kosteneenheden (Ke). De grens voor de maximaal toelaatbare geluidbelasting voor nieuwe geluidgevoelige objecten bedraagt in principe 35 Ke. Voor nieuwe woningen die een open plek in de bestaande, te handhaven bebouwing opvullen en voor herbouw van bestaande woningen geldt een grenswaarde van 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 Vormvrije MER-beoordeling

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

In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. In de handreiking is opgenomen dat voor elke besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de 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

De woningbouwontwikkeling van 41 woningen valt onder “de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen” zoals opgenomen in bijlage D onder D11.2 in de bijlagen behorende bij het Besluit milieueffectrapportage. Geen van de genoemde drempelwaarden uit kolom 2 wordt overschreden. In eerste instantie is dan ook slechts een vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk. De volledige aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

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

Conclusie

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

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 december 2021 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 projectlocatie valt volgens de gemeentelijke risicokaart en beleidskaart van Gilze en Rijen voor Niet Gesprongen Explosieven volledig binnen meerdere op ontplofbare oorlogsresten verdachte gebieden. Hierbij is sprake van een kans op het aantreffen van handgranaten, geschutmunitie en afwerpmunitie (vliegtuigbommen).

Het vliegveld Gilze en Rijen is ten tijde van de Tweede Wereldoorlog herhaaldelijk doelwit geweest van luchtaanvallen waarbij ook bommen terecht zijn gekomen in en nabij de projectlocatie. Daarnaast zijn bij de bevrijding in 1944 artilleriebeschietingen en grondgevechten in de omgeving van de projectlocatie geweest.

Uit de naoorlogse analyse is gebleken dat een deel van de projectlocatie tot een bepaalde diepte niet langer als verdacht wordt beschouwd. De geplande werkzaamheden zullen echter (deels) in de ongeroerde, nog verdachte, lagen gaan plaatsvinden waarbij een onacceptabel hoog risico op een uitwerking van ontplofbare oorlogsresten ontstaat.

Voor deze werkzaamheden zijn mitigerende maatregelen en een bodemonderzoek naar ontplofbare oorlogsresten geadviseerd.

Mitigerende maatregelen

Mitigerende maatregelen worden geadviseerd voor de volgende werkzaamheden:

Plaatsen funderingspalen

Voor het plaatsen van funderingspalen wordt sterk aangeraden om gebruik te maken van trillingsvrije schroefpalen. Omdat uitwerking van een vliegtuigbom op kan treden door trillingen tot 50 meter afstand van het trillingspunt bestaat het gevaar dat een vliegtuigbom tot uitwerking komt buiten de projectlocatie. Bodemonderzoek buiten de projectlocatie is door omliggende bebouwing en wegen geen optie, waardoor het gebruik van trillingsarme funderingspalen de enige mogelijkheid is om het risico van trillingen buiten de projectlocatie te beperken.

Sloop bestaande bebouwing

Bij de sloop van de bestaande bebouwing bestaat een kleine kans dat een explosief tot uitwerking wordt gebracht door trillingen. Geadviseerd wordt om gebruik te maken van trillingsarme sloopmethodes zoals een sorteergrijper en sloopschaar. Trillingen veroorzakende methodes zoals hydraulische sloophamers dienen zo veel mogelijk te worden vermeden.

Verwijderen kabels en leidingen en verwijderen begroeiing

Bij het verwijderen van kabels en leidingen bestaat een zeer kleine kans dat onopgemerkte explosieven worden aangetroffen. Geadviseerd wordt om voorafgaand aan de werkzaamheden het protocol 'Spontaan aantreffen van OO' aan werknemers te verstrekken zodat zij weten hoe te handelen mocht er onverhoopt toch een explosief worden aangetroffen. De werkzaamheden kunnen verder regulier worden uitgevoerd. Het protocol is opgenomen als bijlage bij het onderzoek ontplofbare oorlogsresten.

Bodemonderzoek OO

Om het risico weg te nemen wordt bodemonderzoek OO geadviseerd voor de volgende werkzaamheden:

- Aanleg kabels en leidingen;
- Aanleg wegen;
- Open ontgravingen t.b.v. funderingen;
- Plaatsen funderingspalen.

Conclusie

Het aspect niet gesprongen explosieven vormt geen belemmering voor het planvoornemen, mits de gestelde mitigerende maatregelen in acht worden genomen en het bodemonderzoek OO wordt uitgevoerd voorafgaand aan bovengenoemde werkzaamheden.

6. JURIDISCHE REGELGEVING

6.1. Inleiding

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

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

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

6.2. Systematiek van de regels

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

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

De regels zijn als volgt ingedeeld:

Hoofdstuk 1: Inleidende bepalingen

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

Hoofdstuk 2: Regels met betrekking tot de bestemmingen

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

Bestemmingsomschrijving;

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

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

Hoofdstuk 3: Algemene regels

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

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

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

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

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

6.3. Beschrijving van de bestemmingen

Artikel 3 Groen

Artikel 3 bevat regels voor de bestemming 'Groen'. Deze regeling is specifiek bedoeld voor onder andere groenvoorzieningen, landschappelijke inpassing, straatmeubilair en nutsvoorzieningen binnen het plangebied.

Artikel 4 Verkeer

Artikel 4 bevat regels voor de bestemming 'Verkeer'. Binnen deze bestemming zijn gebiedsontsluitings- en erftoegangswegen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, voet- en fietspaden en alle overige verkeersvoorzieningen mogelijk.

Artikel 5 Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor de afzonderlijke huisvesting van huishoudens of daarmee vergelijkbare economische eenheden van een of meer personen in vrijstaande, half vrijstaande, aaneengebouwde eengezinswoningen, al dan niet in samenhang daarmee aan huis gebonden beroepen, tuinen en erven, ter plaatse van de aanduiding 'garage': een garage en bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en uitritten.

Gebouwen kunnen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Op de verbeelding is weergegeven welke woningtypologieën zijn toegestaan per bouwvlak. Verder zijn aanduidingen opgenomen voor de goothoogte, bouwhoogte en het maximum aantal te bouwen wooneenheden binnen het bouwvlak. In de regels zijn nadere bebouwingsregels opgenomen voor aaneengebouwde woningen, twee-aaneengebouwde woningen, vrijstaande woningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Dubbelbestemmingen

Artikel 6 bevat de regels over de bestemming 'Waarde – Archeologie – 4'. 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 2020

Voor het plan heeft de initiatiefnemer een Omgevingsdialoog gevoerd in februari 2020, op basis van de gemeentelijke beleidsnota "Omgevingsdialoog bij ruimtelijke plannen". Het verslag van deze Omgevingsdialoog is opgenomen in de bijlagen bij de toelichting. Naar aanleiding van de omgevingsdialoog is het plan op onderdelen aangepast.

Omgevingsdialoog 2022

In februari 2022 is een nieuwe Omgevingsdialoog gevoerd op basis van de actuele stand van zaken. Het verslag van deze Omgevingsdialoog anno 2022 is opgenomen in de bijlagen bij de toelichting.

Procedure bestemmingsplan

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

De bekendmaking van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan Oranjestraat 113, Gilze is op 30 januari 2023 gepubliceerd in het gemeenteblad. Het ontwerp bestemmingsplan lag van 31 januari 2023 tot en met 13 maart 2023 ter inzage. Tijdens deze termijn zijn 3 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn beantwoord in de "Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Oranjestraat 113, Gilze", opgenomen als bijlage bij de toelichting.