

BESTEMMINGSPLAN PASTORIETUIN/BISSCHOP DE VETPLEIN 10, GILZE



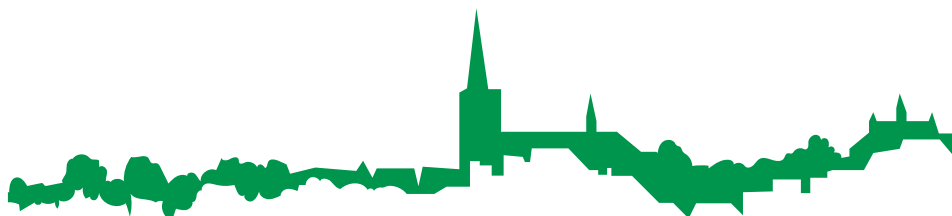


BESTEMMINGSPLAN

PASTORIETUIN/BISSCHOP DE VETPLEIN 10, GILZE

GEMEENTE GILZE EN RIJEN

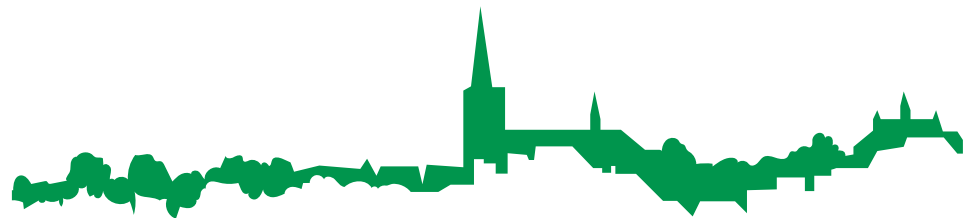
Planstatus	Vastgesteld
Datum	25 - 10 - 2023
Plan identificatie	NL.IMRO.0784.BPPastorietuin-VG01
Auteur(s)	Cristian van Kuijk, Zoë Zeegers



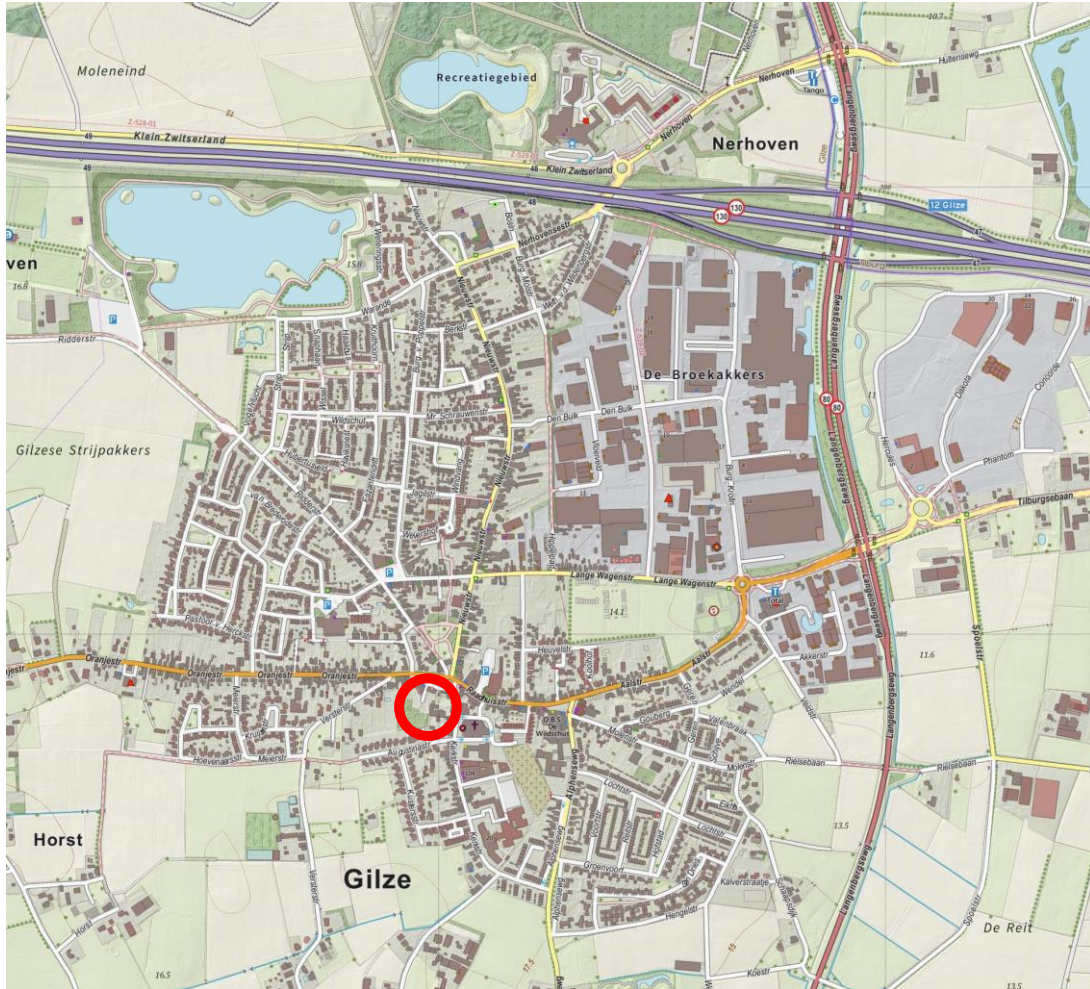
Ordito b.v.
Postbus 94
5126 ZH
Gilze

E info@ordito.nl
T 0161 801 022
I www.ordito.nl
KVK 18078087

TOELICHTING



1.	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging en begrenzing	5
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	6
1.4	Leeswijzer	7
2.	Bestaande situatie	8
2.1	Historie en ruimtelijke structuur omgeving	8
2.2	Bestaande situatie	10
3.	Toekomstige situatie	12
4.	Beleidskader	16
4.1	Rijksbeleid	16
4.2	Provinciaal beleid	19
4.3	Gemeentelijk beleid	23
5.	Randvoorwaarden	28
5.1	Inleiding	28
5.2	Archeologie	28
5.3.	Cultuurhistorie	30
5.3	Bedrijven en milieuzonering	33
5.4	Bodemkwaliteit	36
5.5	Duurzaamheid	41
5.6	Externe veiligheid	43
5.7	Ecologie	44
5.8.	Bomen effect analyse	47
5.9	Stikstof	50
5.9	Geluid wegverkeerslawaaï	50
5.10	Luchtkwaliteit	51
5.11	Vliegbasis Gilze en Rijen	52
5.12	Water	55
5.13	Ontplobbare Oorlogsresten	58
5.14	Mer-beoordeling	59
6.	Juridische regelgeving	61
6.1	Inleiding	61
6.2	Systematiek van de regels	61
6.3	Beschrijving van de bestemmingen	62
7.	Uitvoerbaarheid	63
7.1	Economische haalbaarheid	63
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	63



1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van een bestemmingsplan is de wens om de achterzijde van de percelen Bisschop de Vetplein 10 en Kerstraat 105 te herontwikkelen. Het plangebied grenst aan 'De Pastorietuin'. De herontwikkeling betreft de sloop van de bedrijfsbebouwing van het voormalige carrosseriebedrijf aan de Kerkstraat 105/105a. Hiervoor in de plaats worden 4 patiowoningen gerealiseerd, in samenhang met het herinrichten van de bestaande parkeerplaatsen in de Pastorietuin. De Pastorietuin en de bestaande monumentale bomen blijven behouden.

De gemeente Gilze en Rijen heeft door middel van een principebesluit aangegeven in principe mee te willen werken aan de sloop van de bedrijfsbebouwing en de nieuwbouw op die plaats van maximaal 4 patiowoningen.

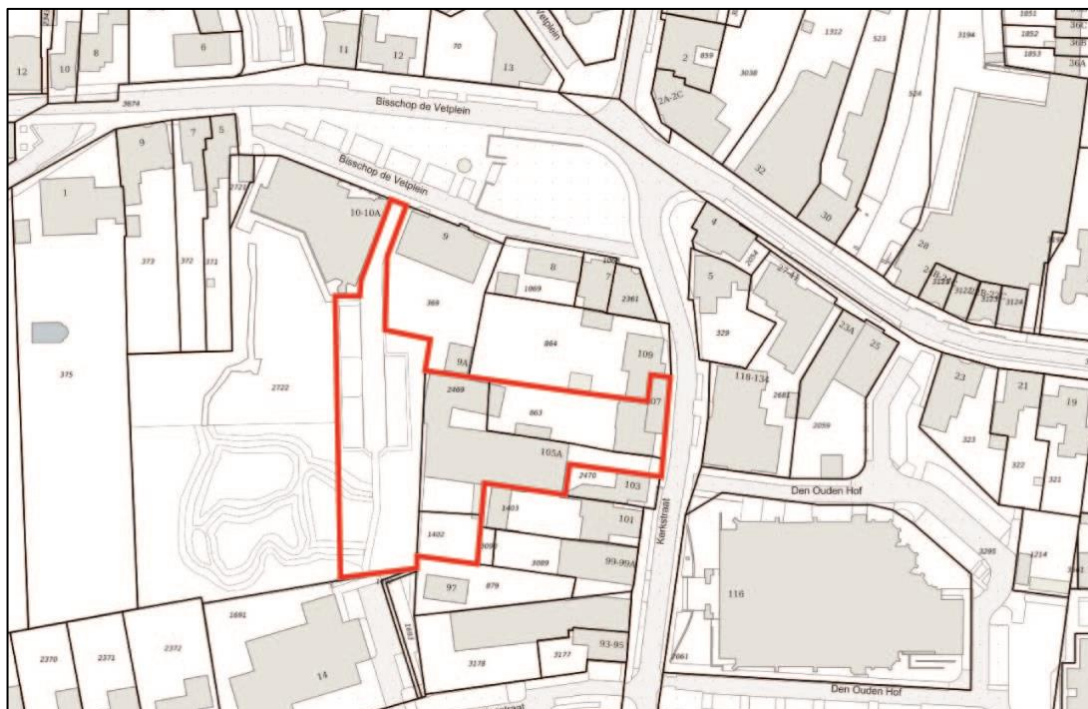
In dit bestemmingsplan worden tevens de bestaande woningen Kerkstraat 105 en 107/107a meegenomen. De woning Kerkstraat 105 heeft momenteel nog de bestemming bedrijfswoning, maar dit wordt omgezet naar een reguliere woonbestemming. Voor de Kerkstraat 107/107a is in 2017 een omgevingsvergunning verleend om twee appartementen te realiseren in een voormalig kantoorpand. Deze huidige situatie is in dit bestemmingsplan meegenomen.

Het bouwen van de voorgenomen patiowoningen op deze locatie is in strijd met het vigerend bestemmingsplan 'Centrumgebied Gilze'. Door middel van onderhavig bestemmingsplan zal de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk gemaakt worden.

1.2 Ligging en begrenzing

Het plangebied ligt centraal in de dorpskern van Gilze. Het plangebied bestaat uit de kadastrale percelen 863, 1402 en 2469 (Kerkstraat 105/105a). Het gebied bestaat daarnaast uit een deel van de Pastorietuin (kadastraal bekend als 2722 en behorende bij Bisschop de Vetplein 10/10a).

De Pastorietuin grenst aan de westzijde aan de achtertuin van Versterstraat 1. De zuidelijke grens van het plangebied betreft Augustinastraat 14 en 16 en de oostelijke grens betreft Kerstraat 97 tot en met 109. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan Bisschop de Vetplein 9 en 10/10a.



Begrenzing plangebied op kadastrale kaart

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

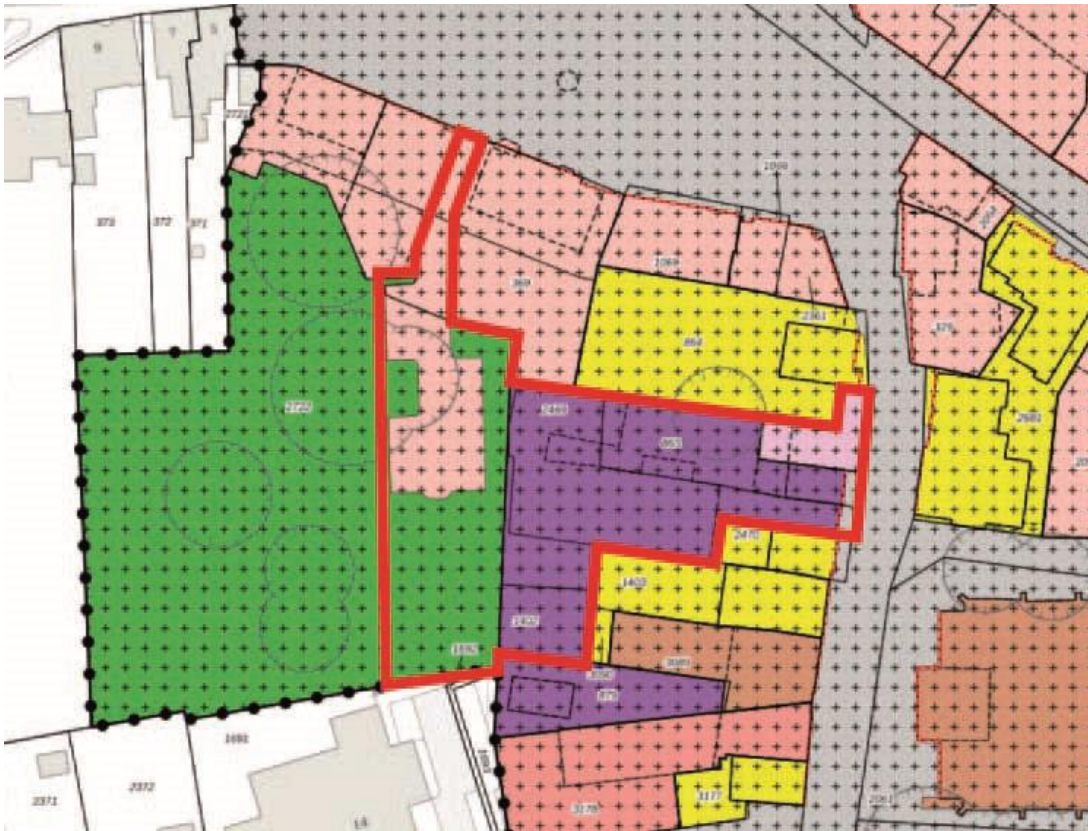
Het plangebied valt onder de werking van het bestemmingsplan 'Centrumgebied Gilze' van de gemeente Gilze en Rijen. De gemeenteraad heeft dit bestemmingsplan op 27 mei 2013 vastgesteld. De locatie heeft op grond van dit bestemmingsplan de bestemmingen 'Bedrijf', 'Kantoor', 'Centrum-2' en 'Groen'. Binnen de bestemming 'Bedrijf' op het perceel Kerkstraat 105 is een functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – autoschadeherstelbedrijf' opgenomen ten behoeve van de toegestane functie. Voor het perceel Kerkstraat 107 is de bestemming 'Kantoor' opgenomen in het bestemmingsplan. In 2017 is echter met de kruimelgevallenregeling een omgevingsvergunning verleend voor de realisatie van 2 appartementen in dit voormalige kantoorpand.

De bestemming 'Centrum – 2' ligt op de parkeervoorziening in het plangebied, maar kent geen bouwvlak. Om deze reden is het enkel mogelijk om bij de bestemming behorende voorzieningen te realiseren. De voor 'Groen' bestemde gronden (De Pastorietuin) zijn bestemd voor groenvoorzieningen, monumentale bomen, voet- en fietspaden, waterretentie, waterpartijen en -gangen en bruggen, ondergrondse voorzieningen, kunstobjecten, hondentoilet, nutsvoorzieningen en straatmeubilair. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Over het gehele plangebied ligt tevens de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 2'. De gronden zijn bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

Binnen het plangebied bevinden zich een aantal monumentale bomen. Voor deze bomen is de gebiedsaanduiding 'monumentale boom' opgenomen. Verder geldt voor het gehele plangebied de gebiedsaanduiding 'overig – IHCS – 1'. Middels deze aanduiding wordt geregeld dat bouwwerken

niet hoger dan 56 meter boven NAP mogen worden opgericht in verband met het beschermingsgebied van de in- en uitvliegfunnel van vliegtuigen.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan

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 Rijks-, 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 economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid worden in hoofdstuk 7 beschreven.

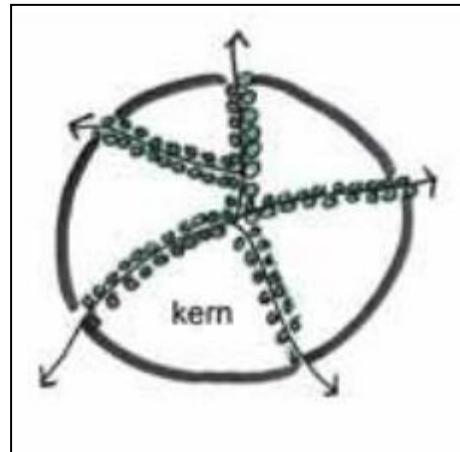
2. BESTAANDE SITUATIE

2.1 Historie en ruimtelijke structuur omgeving

Historie

De kern Gilze is van oorsprong een kransakkerdorp. De ontwikkeling van Gilze vond in eerste instantie plaats langs de uitwaaiierende wegen naar de omliggende kleinere gehuchten: Verhoven, Biestraat, Horst, Bolberg, Weilenseind, Vossenbergh, Berkeind, Wijkevoort en Nerhoven. Ter verbinding van de centrale kern met de gehuchten is een dicht netwerk van wegen in een sterpatroon ontstaan. In de huidige wegenstructuur zijn de belangrijkste wegen uit dit netwerk door het straatprofiel en de aangrenzende bebouwing nog duidelijk herkenbaar.

Gilze is ontstaan als een bebouwingslint dat zich uitstrekte tussen het huidige Bisschop De Vetplein in het westen en de Heuvel in het oosten. Vanaf de tweede helft van de twintigste eeuw groeide Gilze in omvang, maar niet concentrisch om het bestaande bebouwingslint heen. Hierdoor is het ruimtelijke zwaartepunt verschoven van het historische lint, richting de noordelijker gelegen straten.

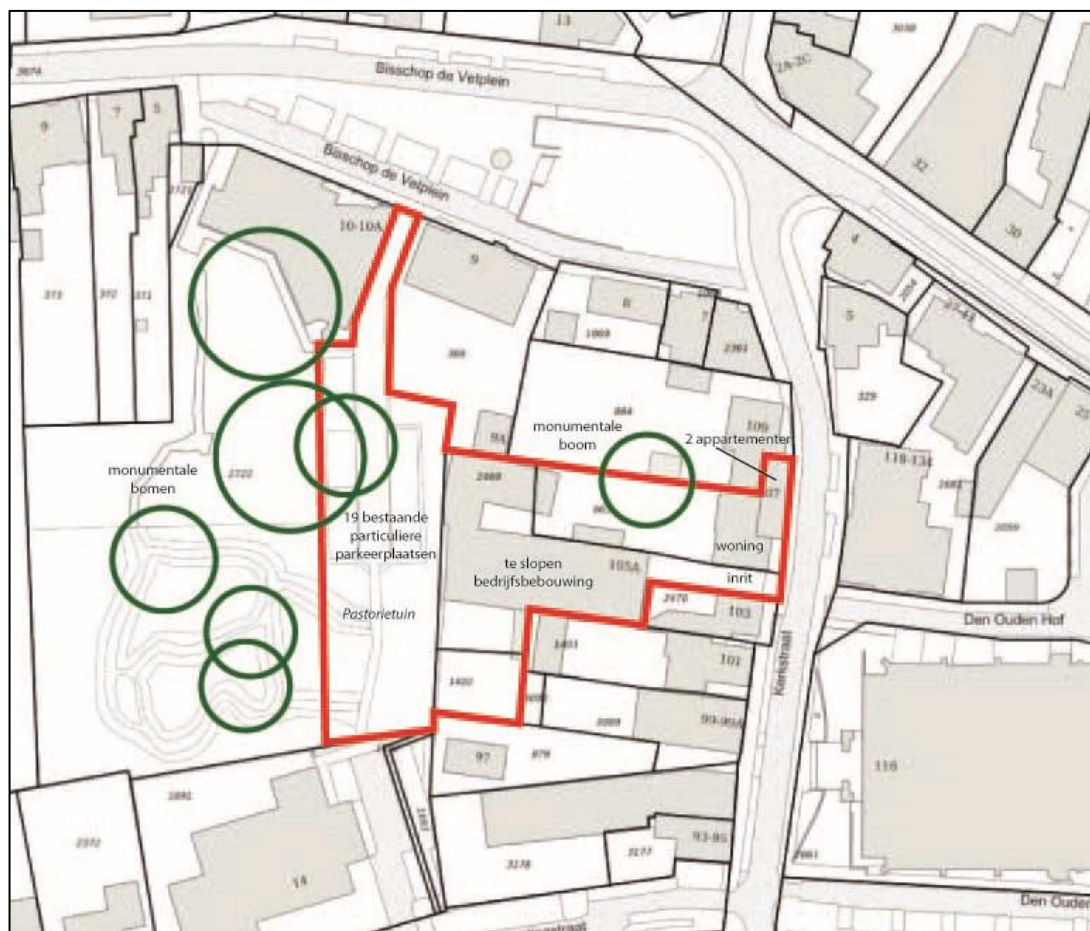


Kransakkerdorp

Ruimtelijke structuur omgeving

Op het Bisschop de Vetplein komen vijf historische linten samen. In Gilze zijn de historische dorpslinten in de loop van de tijd grotendeels opgeslokt door planmatige uitbreiding van de kernen. Hierdoor is de, van oorsprong beeldbepalende, relatie met open agrarisch gebied verloren gegaan. De historische linten zijn met hun vrij gesloten karakter, organische opbouw en diepe kavels als herkenbare elementen in de historische kern aanwezig. Tussen deze linten is meer open bebouwing gerealiseerd die gekenmerkt wordt door geschakelde en/of (half)vrijstaande woningen.

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 in de straten.



Bestaande situatie Bisschop de Vetplein 10 / Kerkstraat 105A



Vogelvlucht Bisschop de Vetplein 10 / Kerkstraat 105A

2.2 Bestaande situatie

De Pastorietuin is een van de groene gebieden die direct in het centrum van de kern Gilze ligt. Op dit moment is De Pastorietuin niet openbaar. De Pastorietuin wordt voor een gedeelte gebruikt als particuliere parkeervoorziening met 19 parkeerplaatsen behorende bij de centrumfuncties die gevestigd zijn aan het Bisschop de Vetplein (assurantiekantoor en horeca).

In de Pastorietuin staan diverse monumentale bomen, die in het bestemmingsplan beschermd zijn. Ook op de erfgrans tussen Kerkstraat 105 en 109 staat een monumentale boom. De monumentale bomen staan met name ten westen van de parkeerplaatsen, waar het centrale deel van de pastorietuin ligt. Tussen de parkeerplaatsen en de bedrijfsbebouwing is een smalle strook groen van ca. 3,5 m breed aanwezig met daarin struiken en enkele jonge boompjes.

Op het perceel Kerkstraat 105, direct ten oosten van De Pastorietuin, was een carrosseriebouwbedrijf gevestigd. De bedrijfsactiviteiten zijn inmiddels beëindigd. Het voormalige bedrijf ligt grotendeels achter de bebouwing gelegen aan de Kerkstraat en is via een inrit tussen de woningen 103 en 105/107 bereikbaar.

De bedrijfsgebouwen hebben een oppervlakte van circa 630 m² en bestaat uit één bouwlaag, waarbij een gedeelte met kap. De bouwhoogte varieert van 5,5 meter tot 7 meter. Het resterende deel van het voormalige bedrijfsperceel met een oppervlakte van ca. 870 m² aan de noord- en zuidzijde van de bedrijfsbebouwing is grotendeels verhard.

Het pand Kerkstraat 105 betreft de voormalige bedrijfswoning van het bedrijf. In het aangrenzende pand Kerkstraat 107/107a zijn in 2017 twee appartementen gerealiseerd in een voormalig kantoorpand. De beide panden samen hebben een oppervlakte van ca. 180 m².



Ontwerp nieuwe situatie Bisschop de Vetplein 10 / Kerkstraat 105A (bron: Van Beijsterveldt&Gommers architecten)



voorgevel



achtergevel

Aanzichten nieuwe situatie Bisschop de Vetplein 10 / Kerkstraat 105A (bron: Van Beijsterveldt&Gommers architecten)

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

Sloop bedrijfsbebouwing en nieuwbouw vier patiowoningen

De huidige bedrijfsbebouwing Kerkstraat 105A met een oppervlakte van ca. 630 m² wordt gesloopt. Op de plaats van deze bedrijfsbebouwing en het verharde bedrijfspeceel worden vier nieuwe patiowoningen gerealiseerd. De patiowoningen bestaan uit één bouwlaag met een plat dak en hebben een maximale bouwhoogte van 4 meter. De 4 patiowoningen hebben gezamenlijk een oppervlakte van ca. 560 m².

De 4 patiowoningen krijgen met een maximum bouwhoogte van 4 meter een lagere bouwhoogte ten opzichte van de omliggende woningen én ten opzichte van de huidige te slopen bedrijfsbebouwing. Elke woning krijgt aan de zijde van de Kerkstraat een tuin/patio van minimaal 25 m².

De patiowoningen zijn aan de voorzijde georiënteerd op het groen in de Pastorietuin en zorgen voor (toe) zicht en sociale veiligheid. Aan deze zijde wordt tussen de woningen en de parkeerplaatsen voorzien in een bestemming Groen. Door middel van hagen worden de woningen afgescheiden van de ontsluitingsstraat en parkeerplaatsen. Doordat de huidige parkeerplaatsen aan deze zijde worden verplaatst, ontstaat er aan de zijde van de nieuwe patiowoningen in combinatie met de groene voorruimte een meer open en groen beeld.

De patio's, de auto-ontsluiting en het parkeren vinden plaats aan de oostzijde van het plangebied. Via de bestaande inrit tussen Kerkstraat 103 en 105/107 worden de nieuwe woningen ontsloten. Tussen de nieuwe patiowoningen en de bestaande woningen aan de Kerkstraat komt een parkeergelegenheid op eigen terrein met 15 parkeerplaatsen. Hier parkeren zowel de nieuwe bewoners als de bestaande bewoners van de woningen Kerkstraat 105, 107 en 107A. Op deze wijze hoeft geen inbreuk gemaakt te worden op de ruimtelijke kwaliteit van de Pastorietuin.

Het bouwplan is door de architect op 20 december 2019 ingediend bij de gemeente voor de welstandstoetsing. Op 29 januari 2020 heeft de behandelende ambtenaar aangegeven dat het welstandsadvies positief is onder voorbehoud van de verdere procedure.

Pastorietuin

De Pastorietuin en de monumentale bomen daarin blijven behouden. In het kader van de planvorming is een Bomen effect analyse uitgevoerd en is een compensatieplan opgesteld. De resultaten hiervan staan in paragraaf 5.8.

De huidige 19 parkeerplaatsen in de Pastorietuin worden anders ingedeeld, zodat de nieuwe patiowoningen georiënteerd kunnen worden op het groen in de Pastorietuin. Aan deze zijde beschikken de patiowoningen over een kleine tuin, die door middel van een haag van de verharding wordt gescheiden.

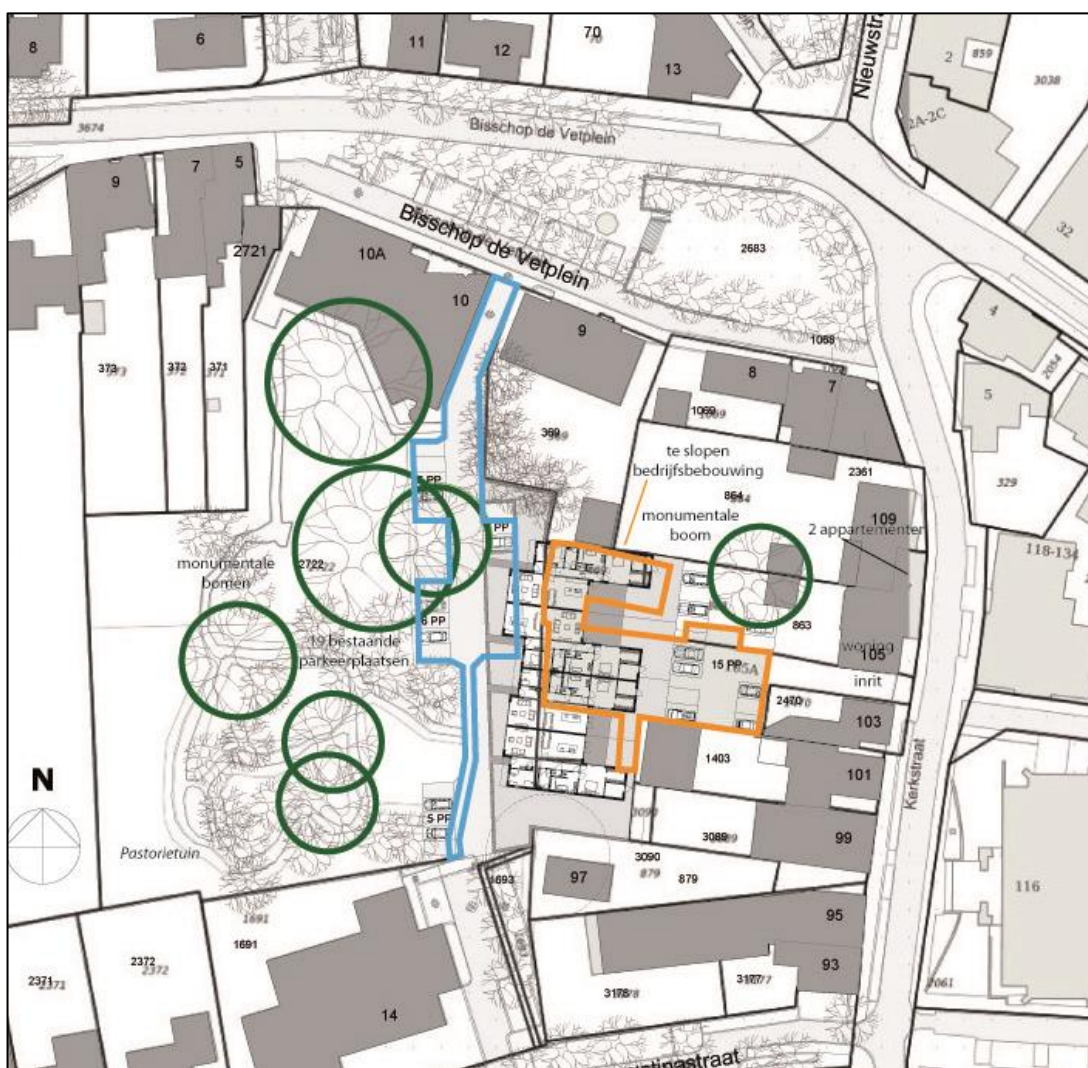
Tijdens de Omgevingsdialog is vanuit de meeste omwonenden aangegeven dat men niet wil dat de Pastorietuin openbaar wordt. Dit in verband met vandalisme en sociale onveiligheid. Men heeft slechte ervaringen uit de tijd dat de Pastorietuin openbaar was.

De initiatiefnemer wil nader onderzoeken wat de beste vorm is voor de toegankelijkheid én onderhoud/bescherming van de Pastorietuin. Te denken valt aan een vorm van gecontroleerde

toegang met bijvoorbeeld een looppoort en toegangscodes voor de nieuwe bewoners en bestaande omwonenden. Daarnaast kan de Pastorietuin gecontroleerd bezocht worden, bijvoorbeeld door groepen/scholieren die onder begeleiding van vrijwilligers de tuin kunnen bezoeken. Het onderhoud kan in de toekomst eventueel in de vorm van een VVE gedaan worden, met naast de eigenaar van de Pastorietuin ook de nieuwe patiobewoners en omwonenden als deelnemer.

Kerkstraat 105, 107 en 107a

Het pand Kerkstraat 105 betreft de voormalige bedrijfswoning en is een gemeentelijk monument. In dit bestemmingsplan krijgt dit pand de bestemming Wonen. Voor het aangrenzende voormalige kantoorpand Kerkstraat 107 (cultuurhistorisch waardevol pand) is in 2017 vergunning verleend voor de realisatie van twee appartementen. In dit bestemmingsplan krijgt dit pand conform de vergunde situatie de bestemming Wonen voor 2 gestapelde wooneenheden.



Ontwerp nieuwe situatie Bisschop de Vetplein 10 / Kerkstraat 105A met daarover geprojecteerd de bestaande bedrijfsbebouwing (oranje) en de bestaande parkeerplaatsen Pastorietauin (blauw) (bron: Van Beijsterveldt&Gommers architecten)

Compensatieplan

In het kader van de benodigde kapvergunning voor 9 bomen is een compensatieplan (bijlage, B-vier boomspecialist, 4 juli 2023) opgesteld. B-vier verzorgt al enkele jaren het beheer van het terrein.

De richtlijn van de gemeente stelt dat bij compensatie geldt; 'een boom voor een boom'.

Hierin is bij het ontwerp rekening gehouden. Er worden 15 nieuwe bomen geplant. De meeste bomen zullen van de derde orde zijn en geschikt voor een schaduwrijke omgeving.

Er zullen bomen gekozen worden met een hoge waarde voor insecten door nectar, pollen en kleur.

Ook zullen bomen gekozen worden die bijdragen aan diversiteit van het bomenbestand op het terrein.

Daarnaast komt er nog onderbeplanting met een mix van siergrassen, vaste planten, heesters en varens. Daarnaast zullen we de afstervende bomen (2 stuks in de bostuin) behouden als woonruimte voor insecten en vleermuizen.

Dit geheel zorgt voor compensatie voor de te verwijderen bomen. Daarnaast kan een hogere compensatie van ecosystemedienste gerealiseerd worden op het perceel.



Compensatieplan Pastorietauin Gilze

Parkeren

Ruimtelijke functies trekken een bepaalde hoeveelheid autoverkeer aan en daarmee ook de vraag naar een bepaalde parkeerbehoefte. De Nota Parkeernormen Gilze en Rijen 2017 biedt houvast voor het bepalen van de parkeerbehoefte. Het aantal aan te leggen parkeerplaatsen is afhankelijk van de functie en de parkeernorm die daarbij hoort.

Het plangebied ligt volgens de Nota Parkeernormen Gilze en Rijen 2017 precies op de overgang van het gebiedsprofiel 'centrum' naar 'overig'. In dit geval zijn de (hogere) parkeernormen voor het gebied 'overig' aangehouden.

In Nota Parkeernormen Gilze en Rijen 2017 zijn de volgende parkeernormen opgenomen:

- Woningen <90 m²: 2,0 parkeerplaats per woning
- Bedrijf (werkplaats): 2,4 parkeerplaatsen per 100 m² bvo

Bestaande situatie bestemming bedrijf Kerkstraat 105

Dit betekent dat in de huidige situatie voor het voormalige bedrijf er een parkeerbehoefte was van 15,12 parkeerplaatsen (2,4 pp x 630 m²/100 m²). De bedrijfsbestemming aan de Kerkstraat 105 heeft geen/beperkt parkeerplaatsen op eigen terrein, waardoor de volledige parkeerbehoefte in het openbare gebied werd opgevangen.

Nieuwe situatie 4 patiowoningen

Voor de herontwikkeling tot 4 patiowoningen is er behoefte aan 8,0 parkeerplaatsen (2,0 pp x 4 woningen). Ten behoeve van de nieuwe patiowoningen worden minimaal 8 parkeerplaatsen aangelegd in het plangebied. De parkeerplaatsen komen op een nieuw parkeerterrein dat bereikbaar is via de inrit tussen Kerkstraat 103 en 107 en ontsloten wordt vanaf de Kerkstraat. Op dit parkeerterrein wordt in totaal voorzien in 15 parkeerplaatsen. Hierdoor wordt op eigen terrein voldaan aan de parkeernormen.

Naast de 8 parkeerplaatsen voor de nieuwe patiowoningen zijn er op het nieuwe parkeerterrein nog 7 parkeerplaatsen beschikbaar voor de bestaande woningen Kerkstraat 105, 107 en 107A en eventueel Kerkstraat 103. Hierdoor zal de parkeerdruk op de openbare ruimte verminderen.

Daarnaast neemt ten opzichte van de voormalige bedrijfsfunctie de parkeerdruk in het openbare gebied af met 15,12 parkeerplaatsen.

Pastorietuin

De huidige 19 particuliere parkeerplaatsen in de Pastorietuin blijven behouden en zijn net als in de huidige situatie uitsluitend bedoeld voor het assurantiebedrijf Bisschop de Vetplein 10 en de horecagelegenheid Bisschop de Vetplein 9. De huidige parkeerafspraken blijven ongewijzigd. De parkeerplaatsen worden anders ingedeeld. Een aantal parkeerplaatsen wordt van de oostzijde naar de westzijde verplaatst, zodat de nieuwe patiowoningen georiënteerd kunnen worden op het groen in de Pastorietuin. Bij de nieuwe inrichting van de parkeerplaatsen is zoveel mogelijk rekening gehouden met het behoud van de bestaande bomen.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

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

Door het nationale karakter van de NOVI en de kleine schaal van onderhavig plan, heeft het voornemen nauwelijks raakvlak met dit nationale kader. 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 de 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 in werking getreden.

Conclusie

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

Met de inwerkingtreding op 1 oktober 2012 van art. 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) – de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ – geldt voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van decentrale overheden die (planologisch) nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken een bijzonder procesvereiste. Dit nationale belang houdt in dat, ten behoeve van een goed systeem van ruimtelijke ordening, een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten plaats dient te vinden. Deze zorgvuldige afweging heeft tot doel om, vanuit een oogpunt van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, planologisch ongewenste versnippering en een onaanvaardbare leegstand te voorkomen. De Ladder voor duurzame verstedelijking is herzien en per 1 juli 2017 is de nieuw Ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden.

Het begrip ‘stedelijke ontwikkeling’ is in artikel 1.1.1, lid 1, sub i van het Bro gedefinieerd als: “een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”.

Een aantal aspecten zijn van belang om te bepalen of en hoe de ladder moet worden toegepast, waaronder de vraag of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling en of de stedelijke ontwikkeling ‘nieuw’ is.

Voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak dat ‘in beginsel’ sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Indien de ladder niet van toepassing is op het plan, is een motivering nodig waaruit blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daarbij moet onder andere aandacht besteedt worden aan de uitvoerbaarheid van het plan. In het kader van de uitvoerbaarheid moet aandacht worden besteed aan de behoefte aan de beoogde ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt.

Toetsing plangebied

De beoogde ontwikkeling betreft een herontwikkeling waarbij de bebouwing van een voormalig carrosseriebedrijf wordt vervangen door 4 patiowoningen. De jurisprudentie in oogschouw nemende is deze ontwikkeling niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Het gaat immers om een ontwikkeling van minder dan 12 woningen, waardoor de ontwikkeling niet aan te merken is als een ‘stedelijke ontwikkeling’. De ladder is niet van toepassing op de beoogde ontwikkeling. Hieronder wordt aandacht besteedt aan de uitvoerbaarheid van het plan.

Behoefte

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het echter wel wenselijk aandacht te besteden aan de uitvoerbaarheid en behoefte van het plan.

Kwantitatieve behoefte

De woningbehoefte is dermate groot in de regio, dat in alle marktregio’s en in alle segmenten tekorten aan harde plannen zijn. In december 2019 is door de gemeenteraad de nieuwe Woonvisie vastgesteld. De gemeente Gilze en Rijen wil de komende jaren een inhaalslag doen op de

nieuwbouw, om zo te voorzien in de uitgestelde woningbehoefte. Het is van belang de woningproductie te versnellen en te vergroten om aan de vraag vanuit de markt te kunnen voldoen. In de woningbouwprognose 2021 – 2025 (Start bouw/ Uitgifte) van de gemeente Gilze en Rijen is de bouw van 4 woningen op het perceel van Kerkstraat 105/Bisschop de Vetplein 10 specifiek opgenomen. De 4 woningen zoals opgenomen in onderhavig bestemmingsplan maken concreet onderdeel uit van de inhaalslag om te voorzien in de uitgestelde woningbehoefte. Gezien de grote woningbehoefte in de regio, en het feit dat onderliggend planvoornemen concreet deel uitmaakt van de woningbouwprognose, komt de uitvoerbaarheid van het plan niet in het geding en vormt de kwantitatieve regionale woningbehoefte geen belemmering.

Kwalitatieve behoefte

Het planvoornemen voorziet in het slopen van overtollige bebouwing. Momenteel voorziet het plangebied in bedrijfsbebouwing binnen een woonomgeving. De te realiseren woningen komen ter vervanging van de bedrijfsbestemming, wat positief is voor de ruimtelijke kwaliteit in het centrumgebied van Gilze.

Daarnaast streeft de gemeente naar inbreiding voor uitbreiding als overkoepelend thema voor alle woningbouwontwikkelingen. De beoogde ontwikkeling kan gezien worden als een inbreidingslocatie waar een vraag gestuurde vorm van bouwen wordt beoogd.

Door het realiseren van vier levensloopbestendige patiowoningen kunnen de bewoners langer thuis blijven wonen.

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

Conclusie

Het planvoornemen voldoet aan de ladder voor duurzame ontwikkeling.

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 2021 in werking.

In december 2018 is de Brabantse omgevingsvisie vastgesteld. Deze omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. De omgevingsvisie geeft antwoord op de vraag hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zou moeten zien en waar Noord-Brabant in 2030 tenminste moet staan om die lange 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 hoofdoelstellingen voor de middellange en lange termijn. De basisopgave is werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. De vier hoofdoelstellingen komen voort vanuit de basisopgaven. Het gaat om de volgende hoofdoelstellingen:

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

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

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

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

Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

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

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

- **Diep grondwaterlichaam**
(rechtstreeks werkende regels: milieubeschermingsgebieden, natuur en wegen)

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

Diep grondwaterlichaam (art. 2.20)

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

Geen attentiezone waterhuishouding (art. 2.21)

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

Stedelijk gebied (art. 3.42)

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

Concentratiegebied (art. 5.18)

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

Overige gebieden

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

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

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2)

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

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

Zorgvuldig ruimtegebruik (art. 3.6)

Conform artikel 3.6 houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing. De herontwikkeling vindt plaats binnen een bestaand bouwperceel. De bebouwingsmogelijkheden worden ten behoeve van de patiowoningen zelfs verkleind ten opzichte van de huidige bedrijfsbebouwing. De woningen worden geconcentreerd binnen het bouwperceel opgericht. Hiermee wordt voldaan aan de zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit zoals beschreven in artikel 3.6 van de Interim Omgevingsverordening.

Toepassing van de lagenbenadering (art. 3.7)

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

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

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

Meerwaardecreatie (art. 3.8)

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

- de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;

- de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

Het plangebied ligt binnen bestaand stedelijk gebied, waardoor de regeling Kwaliteitsverbetering landschap niet noodzakelijk is. Het planvoornemen voorziet in het slopen van verouderde en leegstaande bedrijfsbebouwing. De bedrijfsbebouwing wordt vervangen door duurzaam gebouwde patiowoningen. Zodoende resulteert het planvoornemen in een verbetering van de fysieke kwaliteit.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen het provinciaal beleid..

4.3 Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie Gilze en Rijen 2025 'Wij zijn Gilze en Rijen!'

De Toekomstvisie Gilze en Rijen geeft een beeld van de gewenste ontwikkeling van de gemeente tussen nu en 2025. De gemeente Gilze en Rijen heeft haar inwoners veel te bieden. Het is goed wonen, werken en leven in Gilze en Rijen. 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 kwaliteit te behouden en ze verder te versterken. Ook wil de gemeente nieuwe kwaliteiten ontwikkelen. Dat kan alleen maar als er met z'n allen aan wordt gewerkt. Het is nodig dat de gemeente verbindingen legt met inwoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties en met de omliggende gemeenten.

Voor 2025 heeft de gemeente de volgende ambities:

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

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

Conclusie

Het planvoornemen betreft het realiseren van 4 grondgebonden patiowoningen. Door het realiseren van vier levensloopbestendige woningen wordt ingezet op het realiseren van woningaanbod voor ouderen. De beoogde ontwikkeling voldoet daarmee aan de Toekomstvisie 'Wij zijn Gilze en Rijen!'.

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 en koers zijn bepaald en in de structuurvisie vastgelegd. Met het opstellen van een structuurvisie zet de gemeente een belangrijke stap in de concretisering van de ruimtelijk ambities. De structuurvisie is daarmee een uitvoeringsdocument dat als onderlegger dient om aan de slag te gaan met de ambities en de hoofdkeuzes bij toekomstige projecten en bestemmingsplannen. Daarbij heeft de gemeente de volgende beleidsuitgangspunten opgenomen voor wonen:

- De gemeente maakt ruimte voor **meer vraag gestuurde vormen van woningbouw**, zodat heel gericht kan worden ingespeeld op specifieke woonbehoeften.
- De gemeente zet in op het **zo lang mogelijk zelfstandig wonen door ouderen**, en faciliteert dit door goede voorzieningen en het stimuleren van woningaanpassingen.

- Mits gebouwd kan worden voor de juiste doelgroep en woonbehoefte, krijgt **inbreiding voorrang boven uitbreiding**. Prioritering en fasering van woningbouwlocaties vindt mede plaats op basis van de bijdrage die wordt geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit.

Verbetering ruimtelijke kwaliteit

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

De vier doelstellingen ter verbetering van de kwaliteit van de woonomgeving zijn:

- **Versterking van de hoofdstructuur.** Ofwel, de herkenbaarheid van de structuur van de linten en radialen. Op hoofdlijnen kenmerken onze linten zich door de relatief fijne korrel en wisselende rooilijnen, waarbij woningen op het lint zijn georiënteerd. In de linten zijn momenteel ietwat verloederde plekken te vinden. Ook bedrijfsmatige functies zorgen hier en daar voor een mindere uitstraling. Het zorgvuldig invullen, of hergebruiken, van deze locaties geeft een hogere kwaliteit aan de woonomgeving.
- **Behoud van cultuurhistorische linten.** 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.
- **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 sociale maatschappelijke cohesie ter plaatse wordt vergroot.
- **Functionele noodzaak.** Hiervan is bijvoorbeeld sprake bij woningen die van slechte kwaliteit zijn of bij verouderde bedrijfspanden.

Het planvoornemen biedt binnen deze vier doelstellingen een kwalitatieve verbetering van de woonomgeving en dan met name voor De Pastorietuin als groen element in het dorpshart Gilze met het Bisschop de Vetplein als huiskamer.

Ondanks dat het plangebied niet direct aan de dorpse linten ligt, zorgt de herontwikkeling wel voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in de nabijheid van deze linten. Bovendien is het een positieve aanvulling voor de gewenste structuur binnen het centrum van Gilze. Binnen het plan is een specifieke keuze gemaakt om de cultuurhistorische waarde van De Pastorietuin volledig in tact te laten en door middel van inbreiding woningbouw te ontwikkelen. Daarnaast zorgt de leegstand van de bedrijfsgebouwen aan de Kerstraat 105 voor de mogelijkheid om oude bebouwing te vervangen voor nieuwe, goed ingepaste bebouwing.

Conclusie

Zoals hierboven beschreven past de ontwikkeling van 4 patiowoningen aan De Pastorietuin ter vervanging van bedrijfsbebouwing binnen de beleidsuitgangspunten van de Structuurvisie Stedelijk Gebied.

Woonvisie

In december 2019 is door de gemeenteraad de nieuwe Woonvisie vastgesteld. De gemeente Gilze en Rijen wil de komende jaren een inhaalslag doen op de nieuwbouw, om zo te voorzien in de uitgestelde woningbehoefte. Het is van belang de woningproductie te versnellen en te vergroten om aan de vraag vanuit de markt te kunnen voldoen. In de woningbouwprognose 2021 – 2025 (Start bouw / Uitgifte) van de gemeente Gilze en Rijen is de bouw van 4 woningen op het perceel van Kerkstraat 105/Bisschop de Vetplein 10 specifiek opgenomen. De 4 woningen zoals opgenomen in onderhavig bestemmingsplan maken concreet onderdeel uit van de inhaalslag om te voorzien in de uitgestelde woningbehoefte. Gezien de grote woningbehoefte in de regio, en het feit dat onderliggend planvoornemen concreet deel uit maakt van de woningbouwprognose, komt de uitvoerbaarheid van het plan niet in het geding en vormt de kwantitatieve regionale woningbehoefte geen belemmering.

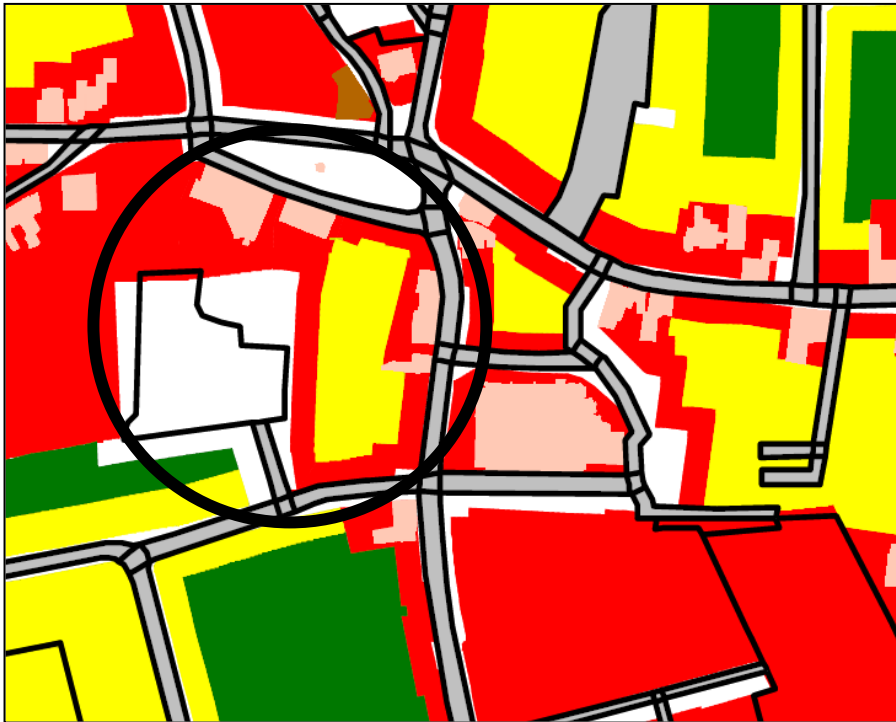
Welstandsnota Gilze Rijen

Het welstandstoezicht is bedoeld om in alle openheid een bijdrage te leveren aan de schoonheid en de aantrekkelijkheid van de gemeente Gilze en Rijen. De gevels van gebouwen en andere bouwwerken vormen samen de dagelijkse leefomgeving. Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving verhoogt bovendien de waarde van het onroerend goed en versterkt het vestigingsklimaat.

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

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

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



Figuur 1 Uitsnede Welstandsnota

Het plangebied valt deels in het 'rode gebied' en deels in het 'gele gebied'. Voor de rode gebieden beoordeelt de Welstandscommissie de bouwplannen op basis van de welstandsnota. Het plangebied valt binnen de gebiedscategorie 'Dorpscentrum Gilze'.

Bepalend voor het dorpscentrum van Gilze is de centrale ligging in het dorp met beeldbepalende pleinen en parkruimten. Daarnaast zijn de gesloten gevelwanden met gevarieerde vrijstaande en geschakelde, (cultuurhistorisch waardevolle) woon-, winkel- en kantoorbebouwing, met kleine verspringen van de rioollijn en een differentiatie in bouwmassa, kapvorm en -richting, beeldbepalende aspecten.

De bebouwing is overwegende opgebouwd uit traditionele materialen met aardkleurig metselwerk en dakbedekking van donkere of rode dakpannen. De vaak verticaal gelede gevels van voor 1940 zijn voorzien van fraaie detaillering in de vorm van siermetselwerk, gootlijst en/of plint en omlijsting van gevelopeningen.

Het welstandsbeleid is erop gericht het cultuurhistorisch waardevolle karakter te behouden en waar mogelijk te versterken. Kwetsbaarheden liggen hoofdzakelijk in nieuwbouw en gevelveranderingen met weinig aandacht voor detaillering, kleur- en materiaalgebruik en het aanbrengen van reclameuitingen en andere toevoegingen aan de gevels. De nadruk dient hierbij te liggen op een zorgvuldige inpassing binnen de historische context van een landelijk dorp.

Voor de gele gebieden gelden algemene voorschriften (redelijke eisen van welstand) waaraan bouwplannen moeten voldoen. De gemeente Gilze en Rijen hanteert de volgende algemene voorschriften:

- 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 en ruimtes, volumes en vlakverdelingen is logisch en begrijpelijk;
- Materiaalgebruik, kleur en textuur is logisch en begrijpelijk.

Toetsing

Het bouwplan is door de architect op 20 december 2019 ingediend bij de gemeente voor de welstandstoetsing. Op 29 januari 2020 heeft de behandelende ambtenaar aangegeven dat het welstandsadvies positief is onder voorbehoud van de verdere procedure.

5. RANDVOORWAARDEN

5.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat een beschouwing op de factoren die een beperking kunnen inhouden voor het beoogde plan. Het gaat hierbij onder andere om bodem, water, luchtkwaliteit, externe veiligheid, geluid en archeologie.

5.2 Archeologie

Beleid

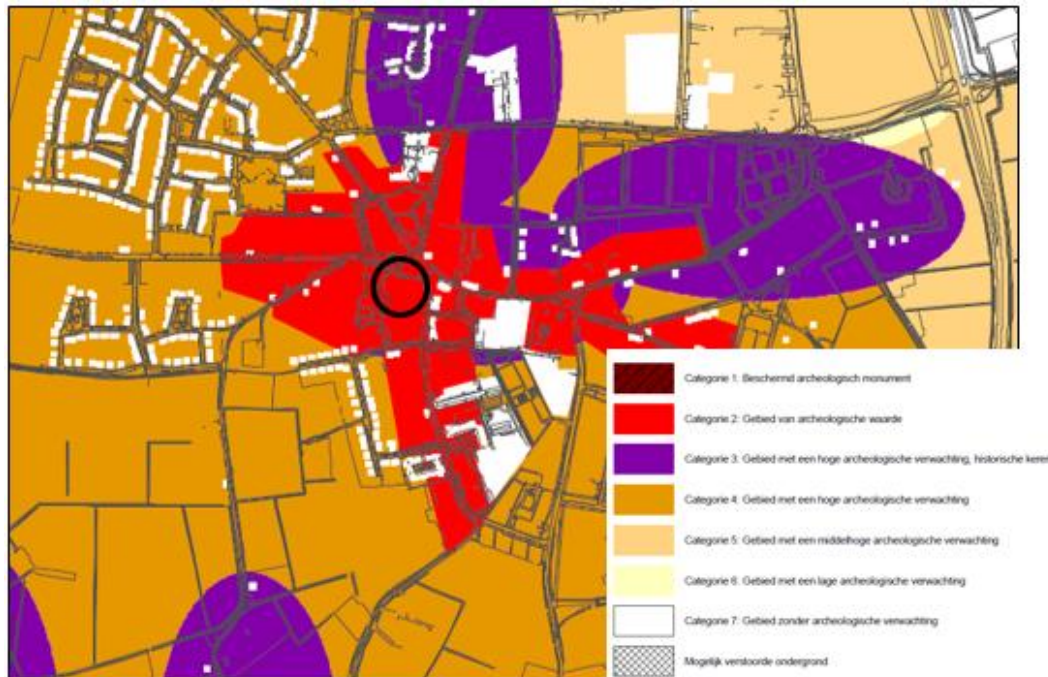
Voor archeologie geldt de nationale wetgeving die afkomstig is uit Europees beleid. Het Verdrag van Valletta (of wel: 'Verdrag van Malta') regelt hoe er omgegaan moet worden met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland heeft het verdrag in 1992 mede ondertekend. De uitgangspunten van dit Europese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

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

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

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

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



Figuur 11 Beleidskaart Archeologische Monumentenzorg

Het plangebied heeft op de archeologische beleidskaart een hoge archeologische verwachtingswaarde.

Onderzoek

In het vigerend bestemmingsplan 'Centrumgebied Gilze' heeft het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 2'. Dit houdt in dat in het gebied bij eerder onderzoek reeds is aangetoond dat er concentraties archeologische resten voorkomen die als behoudens waardig gekarakteriseerd kunnen worden. In het gebied is sprake van vastgestelde archeologische waarden. Vanwege de aanwezige archeologische waarden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakte van projectgebieden die groter zijn dan 100 m² en dieper dan 0,4 meter onder maaiveld.

Voor het plangebied is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd (bijlage, Aeres Milieu, AM18373, 6 april 2021). Dit bureauonderzoek heeft geresulteerd in een gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel voor deze locatie.

Uit het bureauonderzoek blijkt dat voor het plangebied een middelhoge tot hoge verwachting geldt voor archeologische vindplaatsen uit de steentijd tot en met de nieuwe tijd, waarbij het plangebied deel uitmaakt van de historische kern van Gilze. De gemeente Gilze en Rijen heeft op 11 maart 2021 besloten dat een proefsleuvenonderzoek noodzakelijk is. Voor dit onderzoek is inmiddels een Programma van Eisen opgesteld en door de gemeente goedgekeurd.

Tot duidelijk is of er een vindplaats aanwezig is, mag er niet ontwikkeld en ondergronds gesloopt worden en blijft de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' gehandhaafd.

Uit het proefsleuvenonderzoek moet blijken of een vervolgonderzoek in de vorm van een (beperkte) opgraving nodig is of dat het plangebied kan worden vrijgesteld van het aspect archeologie. In het laatste geval kan de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' van de verbeelding verwijderd worden als het onderzoek binnen de bestemmingsplanprocedure uitgevoerd is.

5.3. Cultuurhistorie

Wettelijk toetsingskader

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

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

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

De Erfgoedwet, van kracht sinds 1 juli 2016, bundelt wet- en regelgeving op het gebied van behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland in één nieuwe wet. Een groot deel van de bestaande wet- en regelgeving (Monumentenwet, Wet ruimtelijke ordening) is overgenomen in de Erfgoedwet, bijvoorbeeld de aanwijzing van rijksmonumenten, wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Voor het eerst is er nu één integrale wet die betrekking heeft op onze museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Voorheen was het behoud en beheer van ons erfgoed geregeld in zes verschillende wetten met elk hun eigen procedures en beschermingsmaatregelen. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd. Daarnaast worden aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Samen met de Omgevingswet die naar verwachting in 2021 wordt ingevoerd, wordt een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

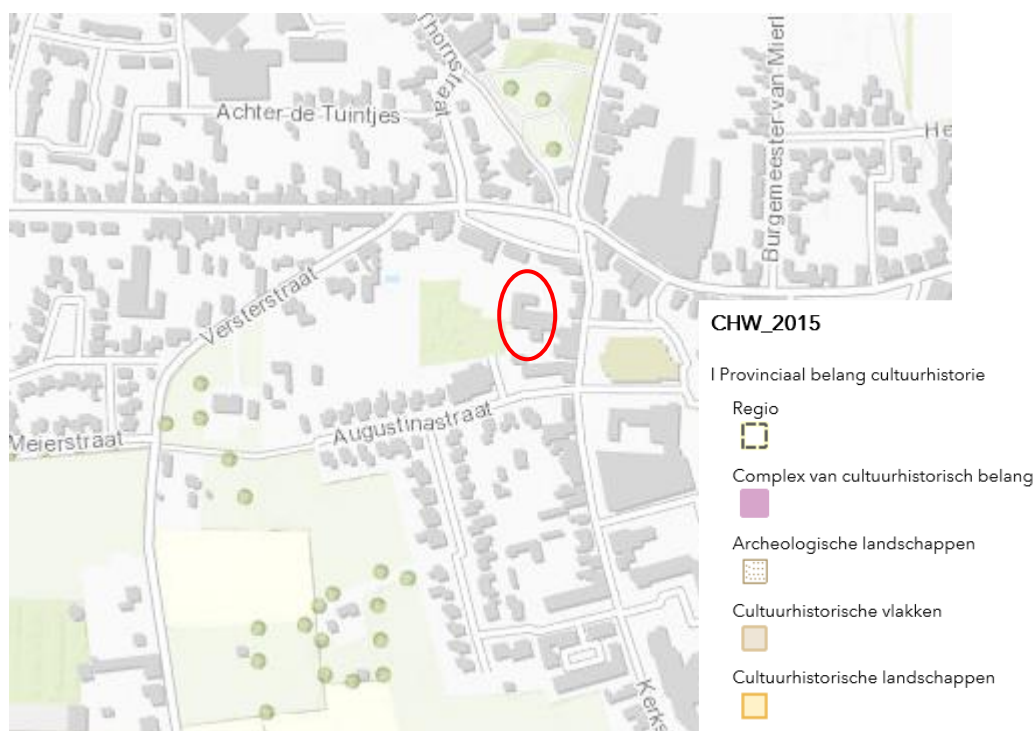
Beleid provincie Noord-Brabant

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangegeven.

Toetsing cultuurhistorische waardenkaart (CHW 2010, herziening 2016)

Regio 'Baronie'

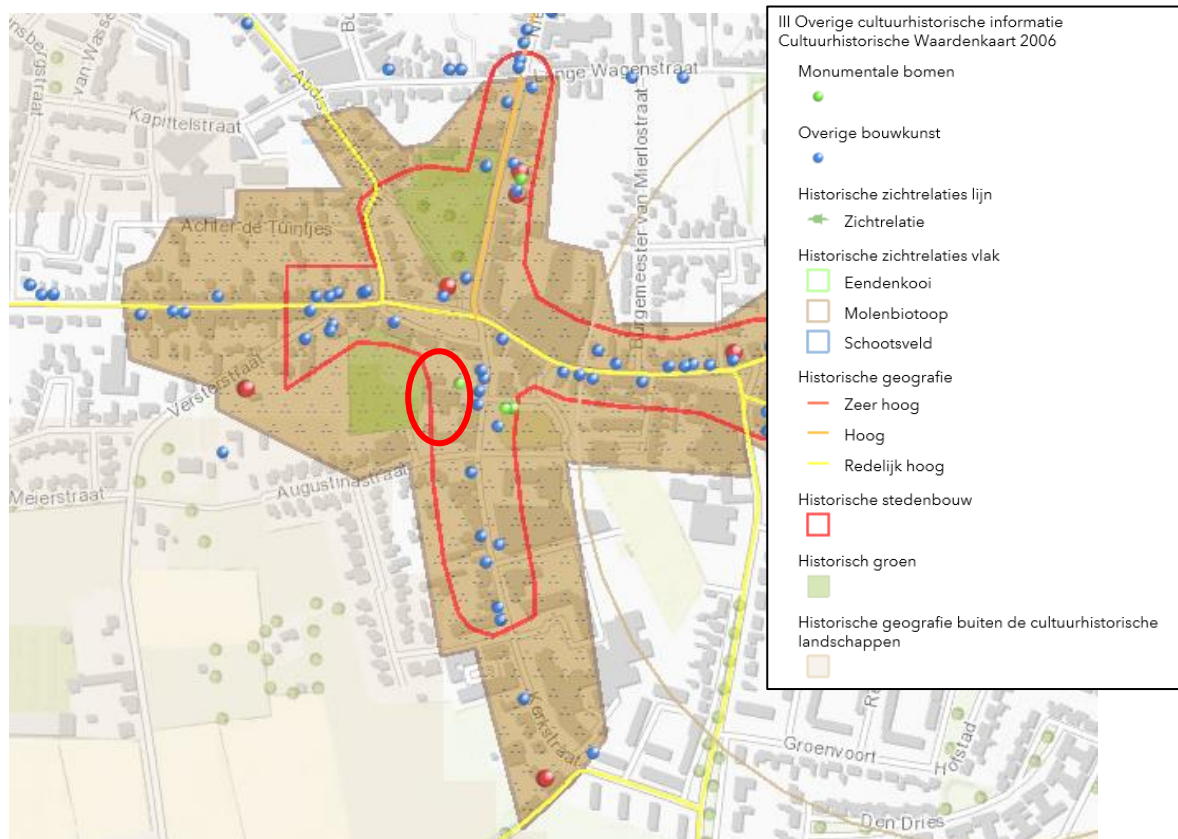
Op de CHW is af te lezen dat het plangebied ligt in de regio 'Baronie'. De Baronie is onderdeel van het dekzandplateau dat doorsneden wordt door beken. Het zandlandschap bestaat uit een grofmazige mozaïek van oude en jonge zandontginningen en bossen. Kenmerkend voor de oude zandontginningen zijn dorpen en buurtschappen zonder open akkercomplexen en bijhorende groenstructuren. Op enkele plaatsen komen open akkercomplexen voor. De bebouwing en de akkers liggen vaak op de rand van de beekdalen, de graslanden (beemden) in het beekdal en de (voormalige) heidevelden op de hogere zandgronden. De jongere ontginningen hebben vaak een open karakter met een rationeel patroon van wegen, waterlopen en percelen. De openheid wordt onderbroken door erfbeplanting en wegbeplanting. Daarnaast komen ook meer besloten jonge zandontginningen voor, met bebouwing langs oude wegen, kleinschaligheid door de afwisseling van akkers en weiden met bosjes en losstaande bomen. Op de overgang van bos naar beekdal is een coulissenlandschap ontstaan met transparante bomenrijen, gericht op de beek.



Figuur 10 Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (Provincie Noord-Brabant, 2016)

De verschillen tussen de oude en jonge ontginningen zijn door landinrichting in de afgelopen decennia grotendeels verloren gegaan. Het agrarische gebied van de Baronie heeft een meer open karakter gekregen doordat veel perceelrandbegroeiing is verdwenen. Het noordelijk deel van de Baronie wordt voor een groot deel in beslag genomen door de stedelijke concentraties van Breda, Oosterhout en Dongen en door grootschalige infrastructuur. In de zuidwesthoek rondom Zundert ligt een omvangrijke concentratie boomteeltbedrijven. Ten zuiden van Breda hebben veel dorpen hun kleinschalige karakter behouden, zoals Galder, Strijbeek, Hulten en Molenschot. De destijds voor de landbouw op het zand zo belangrijke beemdenzone heeft zijn open graslandkarakter behouden.

Cultuurhistorische waardenkaart 2006



Figuur 11 Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart 2006 (Provincie Noord-Brabant, 2016)

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart 2006 'Overige cultuurhistorische informatie' is af te lezen dat het plangebied binnen het gebied "Oude dorpskern Gilze" met een redelijk hoge waarde ligt. Hierbij is volgende omschrijving opgenomen:

"Waarschijnlijk ontstaan als domeinakkerdorp, met ontwikkeling van plaatse (Heuvel), later baandorpontwikkeling met plein (Markt). Van hieruit deels breed geprofileerde, lintbebouwde straten met enkele herenhuizen, waartussen veelal eenlaagse, evenwijdig aan de straat gesitueerde, functioneel gemengde bebouwing, met enkele bedrijfspanden (veelal 1880-1920). Ontwikkeling herkenbaar, bebouwingsbeeld, met name rond Markt, met veel na-oorlogse nieuwbouw."

De dorpskern van Gilze heeft tevens een hoge archeologische waarde. In de paragraaf "archeologie" is daar dieper op in gegaan.

De Pastorietuin is aangewezen als "historisch groen" met een hoge waarde met de volgende beschrijving:

"Oude pastorietuin achter Bisschop de Vetplein 10, met bijzondere aanleg en veel monumentale bomen.

Volgende bomen zijn bij de bomenstichting geregistreerd:

- beuk uit 1860-1870 in tuin;
- rode beuk uit 1860-1870 in tuin;
- beuk uit 1600-1700 in tuin;
- Amerikaanse eik uit 1820-1830 in tuin. De boom is in 1940 getroffen door blikseminslag. Hij heeft holle stam;

- gewone es uit 1890-1900 in tuin;
- tamme kastanje uit 1810-1820 in tuin;
- tamme kastanje uit 1810-1820 in tuin."

De genoemde bomen zijn in het huidige bestemmingsplan voorzien van de aanduiding "monumentale boom". De nieuwe woningen ter plaatse van de te slopen bedrijfsbebouwing worden op minimaal 7 meter van de dichtstbijzijnde aanduiding "monumentale boom" gerealiseerd. De bouwhoogte van de nieuwe patiowoningen is lager dan de bouwhoogte van de huidige bedrijfsbebouwing.

In de nieuwe plannen zal de uitstraling en toegankelijkheid van de Pastorietuin verbeteren. De plannen hebben daardoor een positief effect op de cultuurhistorische waarden.

Achter de woning Kerkstraat 105 is een monumentale boom aanwezig. Het is een monumentale Hollandse linde uit 1890-1900. Staat in tuin particulier achter het huis. Deze boom wordt door middel van de aanduiding "monumentale boom" in dit bestemmingsplan beschermd. De nieuwe woningen worden op ca. 15 meter van de monumentale boom gerealiseerd.

Voor het plan is een Bomen Effectanalyse uitgevoerd. Deze analyse wordt nader toegelicht in paragraaf 5.7.

De woningen Kerkstraat 103 en 105 zijn aangewezen als gemeentelijk monument. De woningen Kerkstraat 107/107A zijn aangewezen als cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Deze woningen blijven gehandhaafd, de bouw van de 4 patiowoningen heeft geen invloed op deze vier woningen.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het planvoornemen. Voor de bescherming van de monumentale boom in de tuin van de naastgelegen woning Kerkstraat 105 is de aanduiding "monumentale boom" opgenomen in dit bestemmingsplan.

5.4 Bedrijven en milieuzonering

De Wet milieubeheer (Wm) regelt een groot aantal verschillende aspecten en wordt daarom als raamwet beschouwd. Alle voorzieningen en bedrijven die overlast veroorzaken moeten daarom een vergunning hebben in het kader van de Wabo en de Wet milieubeheer of ze moeten voldoen aan het Activiteitenbesluit.

In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is een lijst met indicatieve richtafstanden opgenomen voor milieubelastende bedrijfsactiviteiten ten opzichte van gevoelige bestemmingen. De lijst geeft richtlijnen voor de ruimtelijke 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 gebied.

Alle bedrijven die in de buurt van de planlocatie liggen worden aan de hand van een milieucategorie verbonden met een maximale richtafstand 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

Door de herontwikkeling wordt de bestaande bedrijfsbestemming opgeheven, waardoor het woon- en leefklimaat in de omgeving van het plangebied verbeterd. Bij de ontwikkeling van de woningen in het plangebied moet voldaan worden aan de vereiste richtafstanden tot de omliggende bedrijven en inrichtingen.

In de omgeving van het plangebied zijn reeds verschillende bedrijven aanwezig. Het plangebied ligt in het centrumgebied van Gilze en door de aanwezigheid van verschillende functies naast elkaar geldt voor het plangebied het omgevingstype 'gemengd gebied'. In onderstaande tabel zijn de bestaande bedrijven rond het plangebied weergegeven met bijbehorende richtafstand.

Locatie	Soort bedrijf	Milieucategorie	Richtafstand	Werkelijke afstand
Bisschop de Vetplein 1	Kantoor	1	0 m	80 m
Bisschop de Vetplein 4	Horeca	1	0 m	60 m
Bisschop de Vetplein 9	Horeca	1	0 m	0 m
Bisschop de Vetplein 10	Accountant	1	0 m	45 m
Bisschop de Vetplein 11	Detailhandel	1	0 m	75 m
Bisschop de Vetplein 14	Drogisterij	1	0 m	70 m
Raadhuisstraat 22c	Detailhandel	1	0 m	115 m
Raadhuisstraat 30	Brood- en banketbakkerij	2	10 m	90 m
Kerkstraat 93	Brood- en banketbakkerij	2	10 m	30 m
Kerkstraat 97	Nutsvoorziening	2	10 m	10 m
Kerkstraat 104	Bibliotheek	1	0 m	95 m

Kerkstraat 112	Basis- en algemeen onderwijs	2	10 m	65 m
Kerkstraat 116	Kerkgebouw	2	10 m	35 m

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

Bisschop de Vetplein 9

Het plangebied van de 4 patiowoningen grenst aan het perceel Bisschop de Vetplein 9. In het pand is een horecabedrijf in horecacategorie 3 gevestigd. Dergelijke horecabedrijven vallen onder milieucategorie 1. De richtafstand tussen een horecabedrijf en (bedrijfs)woningen in een gemengd gebied bedraagt 0 meter. Ten opzichte van de geprojecteerde naastgelegen vier patiowoningen wordt aan de richtafstand van 0 meter voldaan.

Voor gebieden met functiemenging wordt vaak niet gewerkt met richtafstanden, maar wordt de toelaatbaarheid van milieubelastende functies beoordeeld aan de hand van de volgende drie ruimtelijk relevante milieucategorieën:

- Categorie A: toelaatbaar aanpandig aan woningen;
- Categorie B: toelaatbaar indien bouwkundig afgescheiden van woningen;
- Categorie C: toelaatbaar indien gesitueerd langs een hoofdweg.

In de VNG-brochure “bedrijven en milieuzonering” is de categorie-indeling “functiemenging” opgenomen in bijlage 4.

Een restaurant valt volgens de categorie-indeling “functiemenging” in categorie A. Dit betekent dat sprake is van activiteiten die zo weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend. Ook dit aspect wordt bij de ontwikkeling van de 4 patiowoningen voldaan.

Terrassen

Bij de horecagelegenheid Bisschop de Vetplein 9 is zowel aan de voor- als de achterzijde de mogelijkheid voor een terras. Aan de achterzijde, grenzend aan het plangebied van de 4 nieuwe patiowoningen ligt een niet overdekt en niet verwarmd terras. De sluitingstijd van dit terras is 23:00 uur. Het terras aan de voorzijde op het Bisschop de Vetplein ligt op ca. 40 meter vanaf het plangebied van de 4 patiowoningen.

In het kader van het Activiteitenbesluit worden bij onoverdekte niet verwarmde terrassen geen eisen gesteld aan het stemgeluid, tenzij dit terrein kan worden aangemerkt als binnenterrein. Het terras aan de achterzijde wordt aangemerkt als binnenterrein.

In het kader van het Activiteitenbesluit en een goede ruimtelijke afweging is voor de realisatie van het terras een onderzoek verricht naar stemgeluid van het terras gelegen aan de voor- en achterzijde van het pand Bisschop de Vetplein 9 (externe bijlage, K+ adviesgroep, M18 844.403.1, 1 maart 2019). In dat onderzoek waren ook al de 4 nieuwe geprojecteerde patiowoningen meegenomen. Uit dit onderzoek komen de volgende conclusies naar voren.

Langtijdgemiddelde geluidbelastingen

De langtijdgemiddelde optredende gevelbelastingen ten gevolge van het stemgeluid van de terrassen aan de voor- en achterzijde van het pand Bisschop de Vetplein 9 bedraagt ten hoogste 44 dB(A) in de dagperiode, 45 dB(A) in de avondperiode en ten hoogste 50 dB(A) etmaalwaarde. Deze waarden voldoen aan de geluideisen van het Activiteitenbesluit en stap 2 van de VNG.

Maximale geluidbelastingen

De maximale piekniveaus ten gevolge van het stemgeluid van de terrassen aan de voor- en achterzijde van het pand Bisschop de Vetplein 9 bedraagt ten hoogste 50 dB(A) in de dag- en avondperiode. Deze waarden voldoen aan de geluideisen van het Activiteitenbesluit en stap 2 van de VNG.

Er kan uit het akoestisch onderzoek, dat verricht is voor de realisatie van het terras, geconcludeerd worden dat de terrassen aan zowel de voor- en achterzijde van het pand Bisschop de Vetplein geen belemmering vormen voor de ontwikkeling van de 4 patiowoningen.

Conclusie

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

5.5 Bodemkwaliteit

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

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

Onderzoek

Bij nieuwe ontwikkelingen is het, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, noodzakelijk aan te tonen dat de bodem waarop de ontwikkeling plaatsvindt niet verontreinigd is.

Verkennend asbestonderzoek en een verkennend en nader bodemonderzoek

Voor het plangebied is een verkennend asbestonderzoek en een verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd (bijlage, Lankelma, 67660A, 13 mei 2016).

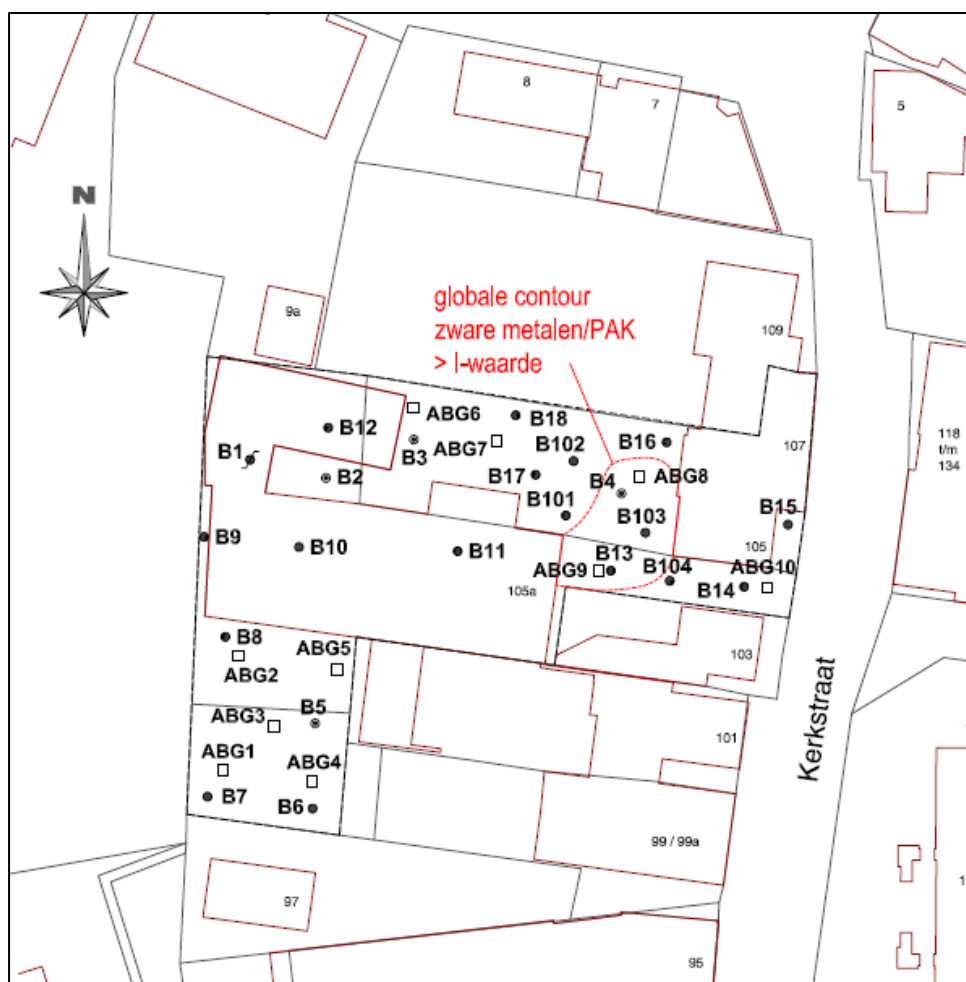
Grond

Op basis van de analyseresultaten wordt geconcludeerd dat in de bovengrond licht tot sterk verhoogde gehalten zijn aangetoond aan koper, lood en PAK en licht verhoogde gehalten aan zink, kobalt, nikkel kwik en PCB.

De sterk verhoogde aangetoonde concentraties worden, ons inziens, veroorzaakt door de bodemvreemde bijmengingen in de vorm puin- en baksteen-, slak-, glas-, bitumen-, zinkas- en

kolengruisresten. Deze bodemlagen worden ter hoogte van de inrit aangetroffen. Analytisch is deze verontreinigde bodemlaag uitpandig zowel horizontaal als verticaal afdoende afgeperkt.

In onderstaande afbeelding is een globale contour aangegeven alwaar deze sterk verhoogde gehalten (lees overschrijding interventiewaarde) zijn aangetoond. De omvang van deze verontreiniging wordt geraamd op circa 120 m². Uitgaande van een gemiddeld bodemlaag dikte bedraagt circa 60 cm wordt de omvang van het bodemvolume dat sterk verontreinigd is geschat op circa 70 m³. Ter plaatse van de locatie is derhalve sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Daar de verontreiniging waarschijnlijk voor 1987 is ontstaan, is de zogenaamde zorgplicht zoals bedoeld in de Wet bodembescherming hier niet van toepassing. *(het plangebied voor de 4 patiowoningen ligt buiten deze contour, met uitzondering van een klein gedeelte van de inrit).*



Verder kan algemeen worden geconcludeerd dat in de veelal met baksteen- en puinresten vermengde bovengrond licht verhoogde gehalten met zink, kwik, kobalt, lood, koper, PAK en PCB worden aangetoond. In de ondergrond wordt, behoudens een licht verhoogd PAK gehalte, geen van de onderzochte stoffen verhoogd aangetoond. Genoemde gehalten overschrijden de achtergrondwaarden, doch niet de interventiewaarden.

Hierbij dient te worden opgemerkt dat in de bovengrond ter plaatse van de loods enkel licht verhoogde gehalten aan kwik en lood gemeten. Daar het betreffende mengmonster in mindere

mate is verontreinigd dan de bodem ter plaatse van het overige terrein, kan worden gesteld dat de voormalige bedrijvigheid in deze loods de milieuhygiënische gesteldheid van de bodem niet negatief heeft beïnvloed.

Asbest in grond

In grondmengmonster ASBMM1, afkomstig van de geroerde bovengrond ter plaatse van het achtergelegen terreindeel, is geen verhoogd gehalte aangetoond.

In grondmengmonster ASBMM2, betreffende de meest sterk geroerde bovengrond ter plaatse van de inrit, is een licht verhoogde gehalte aan asbest aangetoond. Deze overschrijdt de detectiegrens evenals de helft van de interventiewaarde. Op basis hiervan dient een nader bodemonderzoek naar asbest in de bodem (NEN 5707) te worden uitgevoerd.

Grondwater

Op basis van de resultaten kan worden geconcludeerd dat er, met uitzondering van een licht verhoogd gehalte aan barium, geen van de onderzochte parameters in verhoogde mate wordt aangetoond. Hierbij dient te worden opgemerkt dat de troebelheid van het grondwater uit de peilbuis hoog kan worden genoemd. Aangezien de peilbuis recentelijk is geplaatst en het feit dat de bodemopbouw o.a. uit leemlagen bestaat (deze bestaan veelal uit zeer fijne fracties) is het gemeten verhoogde NTU gehalte niet vreemd te noemen. In onderhavig geval gaan wij er vanuit dat de troebelheid wordt veroorzaakt door de in suspensie zijnde vaste (grond)deeltjes. Er is geen normatief geldende grens vastgelegd, waaraan de eindtroebelheid moet voldoen. Zolang er geen verontrustende overschrijdingen zijn van de analyseresultaten ten opzichte van de streef- en interventiewaardentabel is een troebelheid hoger dan 0 NTU – 10 NTU geen probleem. Voorgaande is, ons inziens, van toepassing op onderhavige locatie.

Voor wat betreft de licht verhoogde gehalte aan barium in het grondwater is, ons inziens, sprake van natuurlijk verhoogde achtergrondgehalte op basis van de volgende argumenten:

- Er zijn geen activiteiten welke een bariumverontreiniging in het grondwater doen verwachten;
- Het filter van de peilbuizen zijn direct geplaatst onder de bodemlaag, waarin van nature metalen in verhoogde mate worden aangetroffen, als gevolg van natuurlijke uitloging.

Nader bodemonderzoek

Op basis van voornoemde samenvatting en conclusies is nader bodemonderzoek vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien aan de orde. Dit met betrekking tot de sterk geroerde bovengrond ter plaatse van de inrit. Hierin is een dusdanig verhoogd gehalte aan asbest aangetoond, dat nader onderzoek aan de orde.

Toetsing hypothese grond

De hypothese ‘verdacht’ kan op basis van de resultaten te worden aanvaard.

Toetsing hypothese grondwater

De hypothese ‘verdacht’ kan op basis van de resultaten worden verworpen.

Toetsing hypothese asbest

Tijdens de uitvoering van onderhavig onderzoek is de hypothese ‘onverdacht’ bijgesteld naar ‘diffuse bodembelasting met een heterogeen verdeeld’. Deze laatstgenoemde hypothese wordt op basis van de resultaten bevestigd.

Resumé en aanbevelingen

Middels onderhavig bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd. In het kader van de Wet bodembescherming zijn aanvullende procedures noodzakelijk. Op basis van de bevindingen uit onderhavig bodemonderzoek zijn er belemmeringen c.q. beperkingen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Wanneer men (graaf)werkzaamheden en/of wijzigingen uit gaat voeren, dient men rekening te houden met de volgende zaken:

- nader bodemonderzoek is aan de orde vanuit milieuhygiënisch oogpunt. Dit met betrekking tot de sterk geroerde bovengrond versus de parameter asbest;
- Ter plaatse is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Wanneer men werkzaamheden in de sterk verontreinigde bodem wil uitvoeren, dient men vooraf een BUS melding op te stellen en ter akkoord voor te leggen aan het bevoegd gezag (Omgevingdienst Midden- en West-Brabant);
- Voorgenoemde werkzaamheden dienen vervolgens uitgevoerd te worden conform de protocollen 6001 en 7001;
- Na afronding van de graafwerkzaamheden dient men een evaluatierapport te kunnen overleggen. Het is dus van belang dat verrichte werkzaamheden tijdens uitvoering op juiste wijze worden vastgelegd;
- Zorg dat de verschillende bodemlagen zich zo min mogelijk met elkaar kunnen vermengen;
- Borg de veiligheid van medewerkers. Conform de CROW 132 (werken met verontreinigde grond) dienen de werkzaamheden onder 3T condities te worden uitgevoerd (op basis van PAK).
- het verlenen van een omgevingsvergunning is ter competentie aan het bevoegd gezag.

Nader onderzoek asbest in bodem

In januari 2022 is een nader onderzoek asbest in bodem uitgevoerd op de locatie (bijlage, Aeres Milieu, AM21516, 24 januari 2022). Uit dit onderzoek komen de volgende conclusies en aanbevelingen:

De asbestverdachte deellocatie bestaat volledig uit een betonklinkerverhard terrein rondom een woning. Tijdens de veldinspectie zijn op het maaiveld visueel geen asbestverdachte materialen aangetroffen.

Conform de onderzoeksstrategie zijn verdeeld over de kleine onderzoekslocatie met een ingekaderd geval van ernstige bodemverontreiniging in totaal zes asbestinspectiegaten gegraven in de verdachte bovengrond. Gezien de ligging en eerdere resultaten zijn de drie eerder geplaatste asbestinspectiegaten, waaruit ASBMM2 samengesteld is, herplaatst voor een individuele monsternamen met rondom aanvullende asbestinspectiegaten ter inkadering van een eventuele verhoging met asbest in de bodem.

In de verdachte zandige bovengrond zijn zintuiglijk voornamelijk sporen tot baksteenresten aangetroffen met plaatselijk tevens sporen puin, slakken of keramiek. Ter plaatse van inspectiegat 03 blijkt tevens een zwakke baksteenbijmenging aanwezig tot 1,6 m-mv. Deze baksteenbijmenging is niet als asbestverdacht beschouwd. In het uitkomende bodemmateriaal is zintuiglijk geen grof (>20 mm) asbestverdacht materiaal waargenomen.

Van de verdachte bovengrond zijn individuele grondmonsters onderzocht. Uit de analyseresultaten blijkt dat in alle onderzochte grondmonsters van de verdachte bovengrond geen verhoogd gehalte aan asbest aangetroffen is.

Geconcludeerd kan worden dat ter plaatse van de onderzoekslocatie ten aanzien van asbest geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. De bodem binnen de onderzoekslocatie kan als onverdacht op het voorkomen van asbest in de bodem beschouwd worden. Het in 2016 door Lankelma Geotechniek Zuid aangetroffen verhoogd gehalte aan asbest in een grondmengmonster kan als een lokale puntverontreiniging beschouwd worden.

Opgemerkt wordt dat ter plaatse wel nog een geval van ernstige bodemverontreiniging aanwezig is. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt momenteel derhalve mogelijk nog een belemmering voor een toekomstige planontwikkeling. Wanneer men werkzaamheden in de sterk verontreinigde bodem wil uitvoeren, dient men vooraf een BUS-melding op te stellen en ter akkoord voor te leggen aan het bevoegd gezag (Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant).

Conclusie

Op basis van het uitgevoerde onderzoek is een geval van ernstige bodemverontreiniging aangetroffen. Opgemerkt dient te worden dat de aangetroffen ernstige bodemverontreinigingen gesitueerd zijn in de huidige achtertuin van Kerkstraat 105 en ter plaatse van de inrit tussen Kerkstraat 105 en 109. Ter plaatse van de locatie van de vier nieuwe patiowoningen zijn geen belemmeringen aangetroffen. In het kader van de werkzaamheden zullen in overleg met de eigenaar van Kerkstraat 105 de benodigde maatregelen en onderzoeken worden getroffen. Wanneer men werkzaamheden in de sterk verontreinigde bodem wil uitvoeren, dient men vooraf een BUS-melding op te stellen en ter akkoord voor te leggen aan het bevoegd gezag (Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant).

5.6 Duurzaamheid

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 droogt ie uit.

Het Rijk heeft samen met waterschappen, provincies en gemeenten een plan opgesteld om de gevolgen aan te pakken. Een integrale aanpak is nodig om de gevolgen in beeld te krijgen en de goede maatregelen te nemen om Nederland in 2050 “klimaatbestendig en waterrobuust” te krijgen. Veel maatregelen hebben te maken met water, waterberging, gedoseerd afvoeren, hemelwater afkoppelen, aanpassingen in de riolering. Groenvoorziening is ook een belangrijk thema voor het tegengaan van hittestress en het opvangen van water.

Klimaatkaart Gilze en Rijen

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 overzichtelijk te maken. Voor de Klimaatkaart Gilze en Rijen is gebruik gemaakt van een aantal gegevens, zoals de bodemkaart, hoogte, zonneatlas en de klimaateffectatlas. Deze gegevens zijn gecombineerd en grafisch weergegeven. Daarop staan de gevolgen die we kunnen verwachten en de kansen om hiermee om te gaan. Het zijn globale gegevens dus we kunnen niet op perceelsniveau 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 en de klimaatkaart en worden tips gegeven aan wat inwoners en planmakers kunnen doen.

Duurzaam Beeldkwaliteitsgids

De gemeente Gilze en Rijen heeft tevens 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 draagt 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 en 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 de 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.

Duurzaam bouwen

Bij de bovengenoemde ambitie wordt tevens gebruik gemaakt van de GPR methodiek (Gemeentelijke Praktijk Richtlijn) voor projectmatige nieuwbouw van woningen. Voor het thema 'Energie' wordt een rapportcijfer van minimaal 7,5 aangehouden. Voor de overige thema's (Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde) wordt een gemiddeld cijfer van 7,5 verwacht. Voor projectmatige renovatie van bestaande bouw geldt dat het een klasse C score moet behalen van het energielabel

Onderzoek

Klimaatkaart Gilze en Rijen



Figuur 13 Uitsnede Klimaatkaart (Gemeente Gilze en Rijen, 20 december 2017)

Het plangebied ligt op de overgang tussen de 'hitte' linten en één van de groen klimaatencaves. De volgende eigenschappen voor dit gebied worden op de klimaatkaart genoemd:

- 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 gevolgen voor vitaliteit van groen.
- Geluid en luchtkwaliteit tussen de linten (onvoldoende luchtverversing)

Kansen:

- Vasthouden van hemelwater.

In de klimaatgids zijn op het gebied van water de volgende maatregelen opgenomen:

Wat doet het waterschap Brabantse Delta?:

- Samenwerken met gemeenten en grondeigenaren op wateroverlast en droogte;
- Grote inrichtingsprojecten van ecologische verbindingzones en beekherstel;
- Mede stimuleren van klimaatbewustzijn bij mensen;
- De komende jaren willen wij samen met gemeenten en andere nadrukkelijker gaan kijken naar wat er nodig is om klimaatrobuust, energieneutraal en qua grondstoffengebruik volledig duurzaam te worden.

Wat kunt u zelf doen?:

- Zet een regenton neer;
- Laat het water in uw tuin wegllopen: bijvoorbeeld door een vijver die overloopt in een grindbed;
- Plaats onder de stenen voortuin infiltratiekratten die tijdelijk het water vasthouden.

Toetsing

Met de beoogde ontwikkeling wordt qua positionering, de vorm en de grootte van het bouwvlak beter aangesloten bij de omliggende percelen. De hoeveelheid bebouwing neemt af van ca. 630 m² naar ca. 560 m². Daarnaast komt de ontwikkeling de leefkwaliteit in de omgeving ten goede door het vervangen van leegstaande en verouderde bebouwing door moderne en duurzaam gebouwde woningen. De woningen worden gasloos gebouwd. Daarnaast wordt voorzien in waterberging op eigen terrein.

Conclusie

In het bouwplan is voldoende rekening gehouden met het aspect duurzaamheid.

5.7 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren voor de directe omgeving in het geval dat er iets mis gaat tijdens de productie, het behandelen of het vervoeren van gevaarlijke stoffen. Om de risico's in te perken zijn er aantal normstellingen die gehanteerd dienen te worden.

- Het plaatsgebonden risico is vooral gericht op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;
- Het groepsrisico stelt beperkingen op aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen is vastgelegd dat voor iedere toename van het groepsrisico een verantwoordingsplicht geldt, ongeacht of er door de wijziging een norm wordt overschreden.

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. In het Bevi zijn grenswaarden en oriënterende of richtwaarden opgenomen voor het plaatsgebonden risico (PR). Voor het groepsrisico (GR) is een verantwoordingsplicht opgenomen. Hiermee worden de aan te houden afstanden tussen inrichtingen (bedrijven) waar grote hoeveelheden gevaarlijk

stoffen aanwezig zijn en kwetsbare en beperkte objecten gewaarborgd, gegeven. Naast het Bevis is de bijbehorende ministeriële Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) van belang.

Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is vanaf 1 april 2015 vastgelegd in de Wet Basisnet en de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wgvs). Voor ruimtelijke ordening in relatie tot transportroutes is er het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Dit besluit is gebaseerd op de Wro en de Wm.

Volgens het Bevt mag op grond van een ruimtelijk besluit geen kwetsbaar object in de veiligheidszone worden gebouwd. Nieuwe beperk kwetsbare objecten mogen alleen in uitzonderlijke gevallen in de veiligheidszone worden toegestaan. Het Bevt gaat ook in op de hoogte van het groepsrisico. Wanneer het aannemelijk is dat het groepsrisico ver benende de oriëntatiewaarde blijf of nauwelijks toeneemt, is een verantwoording van het groepsrisico niet verplicht. Bebouwing is niet toegestaan binnen de zogenaamde 10-6 contour van het PR: rond inrichtingen waarin opslag/verwerking gevaarlijke stoffen plaatsvindt; langs transportroutes (weg, spoor. Water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Onderzoek

Inrichtingen

Binnen of direct aangrenzend aan het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen. De afstand tot het LPG-vulpunt van het tankstation aan de Tilburgsebaan bedraagt ruim 700 m.

Vervoer gevaarlijke stoffen

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

De dichtstbijzijnde routes voor vervoer van gevaarlijke stoffen bevinden zich op meer dan 200 meter van het plangebied. Het gaat hierbij om de rijksweg A58 (ca. 1.100 m), de spoorlijn (ca. 4 kilometer) en een gasleiding (ca. 700 m).

Militair vliegveld Gilze-Rijen

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

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.8 Ecologie

Wet Natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. De Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet zijn opgegaan in deze wet.

Deze nieuwe wet bestaat uit minder regels en is overzichtelijker dan de drie voorgaande wetten. 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 instandhoudingsdoelen, 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 bijzondere provinciale 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), voorheen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) genoemd, is het Nederlandse netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter met elkaar en het omringende agrarische gebied verbinden. Het NNN is gebaseerd op provinciale regelgeving die met ingang van de Wn niet is veranderd. In het Natuurnetwerk Nederland liggen:

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

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

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

Beschermd planten en dieren

Met de nieuwe wet wijzigt de lijst van beschermde soorten. Er zijn soorten die voorheen beschermd waren en onder de Wn niet meer, en andersom. De Wnb kent drie algemene beschermingsregimes:

1. Soorten Vogelrichtlijn: Dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoelt in artikel 1 van de Vogelrichtlijn)
2. Soorten Habitatrichtlijn: Dit zijn soorten die genoemd worden in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de Bijlage van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd.

3. Andere soorten: Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage A van de Wet natuurbescherming. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

De beschermde status van soorten kan echter per provincie verschillen. Provincies hebben de bevoegdheid om bij een provinciale verordening vrijstelling te verlenen voor nationaal beschermde soorten.

Voor soorten die ook niet in de bijlage 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 beperken.

Onderzoek

Quick scan natuurwetgeving

Voor het plangebied is een quickscan natuurwetgeving (bijlage, Aeres Milieu, AM18373, 21 januari 2019, aangepast 17 oktober 2022) uitgevoerd. Uit de quickscan kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

Natura 2000

Omdat de plannen door de afstand waarschijnlijk geen effect op de natuurwaarden in Natura 2000-gebieden zullen hebben, is er geen vergunning nodig op grond van de Wnb.

Natuurnetwerk Brabant

Omdat er geen negatieve effecten op het NNB zijn te verwachten, zijn er op dit punt geen bezwaren vanuit het provinciaal beleid.

Beschermde soorten en planten

Algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën

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

Vleermuizen

De holle bomen in de pastorietuin fungeren mogelijk als vleermuisverblijf. Daarnaast dienen alle bomen in de pastorietuin mogelijk als foerageergebied en vaste vliegroute van vleermuizen. Vleermuizen, hun verblijven, vaste vliegroutes en foerageergebieden zijn onder de Wet natuurbescherming beschermd (internationaal beschermde soorten). In 2022 is er een Boom Effect Analyse uitgevoerd (Buiks, 2022), waarbij de holle bomen in kaart zijn gebracht. Eén van de bomen

met holtes zal worden gekapt (boom 17 in figuur bij paragraaf 5.9). Voordat er mag worden gekapt dient te worden onderzocht of deze boom een functie heeft als vleermuizenverblijf. Doordat de bomen grotendeels blijven gehandhaafd, blijven eventueel aanwezige vliegroutes en foerageergebieden behouden. Om verstoring te voorkomen, mag er tot op een afstand van 10 meter van de bomen in de pastorietauin alleen vleermuisvriendelijke buitenverlichting worden geplaatst; van de bomen af en omlaag gerichte verlichting of amberkleurige UV-vrije led armaturen.

Algemeen voorkomende vogels: verwijderen van vegetatie en slopen bebouwing buiten het broedseizoen

In de opgaande vegetaties en in de bebouwing komen in het broedseizoen mogelijk beschermde vogelnesten voor. Het gaat om vogels waarvan het nest niet jaarrond wordt beschermd en waarvoor geen omgevingscheck nodig is. Doden en vernielen van broedvogels/eieren/jongen moet worden voorkomen door het verwijderen van de vegetatie en het slopen van de bebouwing buiten het broedseizoen uit te voeren (buiten de periode 15 maart – 15 juli). Door naleving van deze mitigerende maatregel worden ten aanzien van vogels geen overtredingen van de Wnb begaan.

Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor het planvoornemen, mits voldaan wordt aan de randvoorwaarden uit de quick scan. Deze randvoorwaarden zijn als voorwaardelijke verplichting in de planregels opgenomen.

5.9. Bomen effect analyse

In het plangebied staan een aantal monumentale bomen, die via het huidige bestemmingsplan beschermd zijn. Daarnaast staan er meerdere bomen in het plangebied waarvan het de vraag is of deze duurzaam behouden kunnen blijven als gevolg van de planontwikkeling.

Voor de planontwikkeling is een Bomen Effect Analyse (BEA) uitgevoerd (bijlage, Van Helvoirt groenprojecten, 20212774, 19 januari 2022). De BEA richt zich op een deel van het bomenbestand in de Pastorietauin en Kloosterlaan 105 te Gilze.

Aanleiding voor het onderzoek is het voornemen om vier patiowoningen te realiseren. Aan Van Helvoirt Groenprojecten is gevraagd om te onderzoeken wat de effecten van de werkzaamheden zijn op de duurzame instandhouding van de betreffende bomen. De volgende vragen staan in de BEA centraal:

- Wat is de huidige kwaliteit van de bomen?
- Welke effecten hebben de werkzaamheden op de bomen?
- Welke maatregelen en eventuele projectaanpassingen zijn nodig om de bomen duurzaam te kunnen behouden?

Uit de bomen effect analyse komt naar voren dat de beschermde, monumentale bomen in en rond het plangebied duurzaam behouden kunnen blijven.

Echter niet alle overige bomen in het plangebied kunnen duurzaam behouden blijven als gevolg van de planontwikkeling. Op onderstaande afbeelding is aangegeven welke bomen wel en niet duurzaam behouden kunnen worden.



overzichtstekening te behouden bomen

Van de 15 bomen die niet duurzaam behouden kunnen blijven is voor 9 bomen een kapvergunning noodzakelijk.

Compensatieplan

In het kader van de kapvergunning is een compensatieplan (bijlage, B-vier boomspecialist, 4 juli 2023) opgesteld. B-vier verzorgt al enkele jaren het beheer van het terrein.

De richtlijn van de gemeente stelt dat bij compensatie geldt; 'een boom voor een boom'.

Hierin is bij het ontwerp rekening gehouden. Er worden 15 nieuwe bomen geplant. De meeste bomen zullen van de derde orde zijn en geschikt voor een schaduwrijke omgeving.

Er zullen bomen gekozen worden met een hoge waarde voor insecten door nectar, pollen en kleur.

Ook zullen bomen gekozen worden die bijdragen aan diversiteit van het bomenbestand op het terrein.

Daarnaast komt er nog onderbeplanting met een mix van siergrassen, vaste planten, heesters en varens. Daarnaast zullen we de afstervende bomen (2 stuks in de bostuin) behouden als woonruimte voor insecten en vleermuizen.

Dit geheel zorgt voor compensatie voor de te verwijderen bomen. Daarnaast kan een hogere compensatie van ecosystemendienste gerealiseerd worden op het perceel.

**SCHETSONTWERP
COMPENSATIEPLAN PASTORIETUIN GILZE**

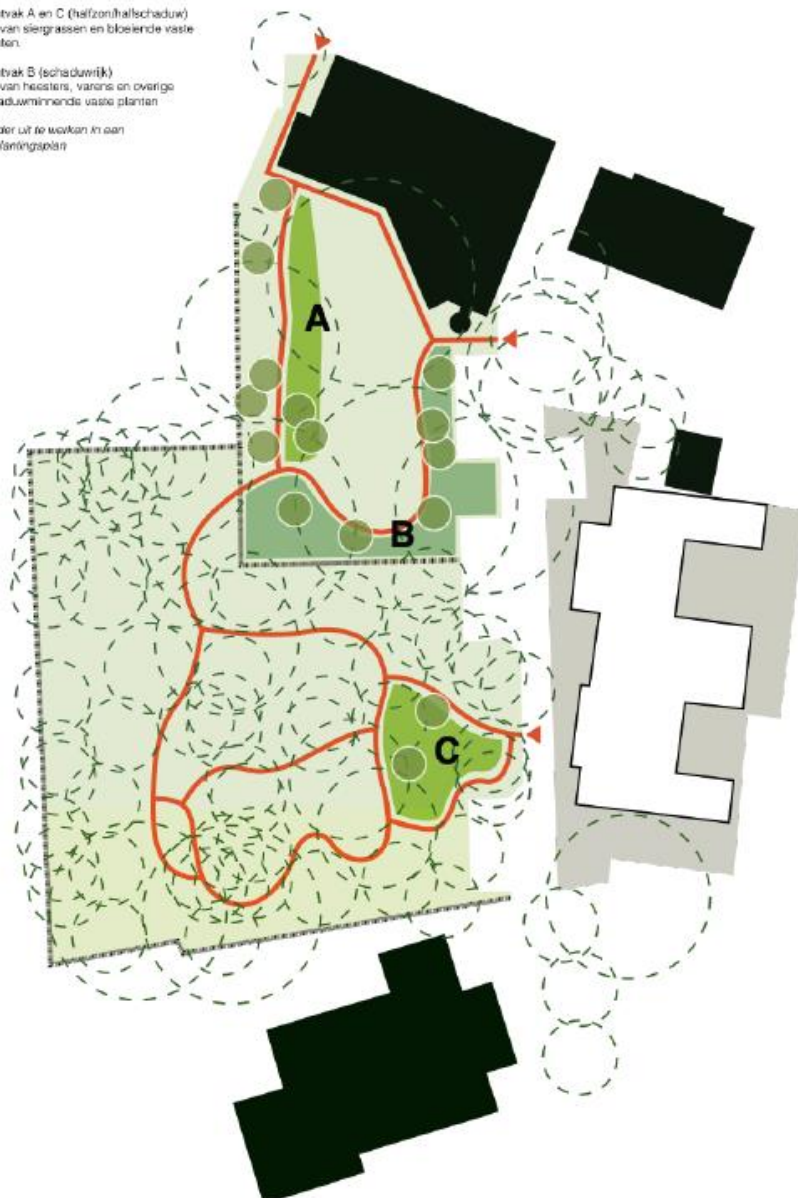
● Hier plant van 15 st. meeststamige bomen van de 3e grootte, geschikt voor een schaduwrijke standplaats, met zoveel als mogelijk een hoge hecter en polswaarde t.b.v. de versterking van biodiversiteit, zoals o.a.: *Acer palmatum*, *Amelanchier alnifolia*, *Cornus florida*, *Magnolia grandiflora* e.a.

Realisatie van 3 plantvakken/onderbeplanting (A, B en C) t.b.v. van de versterking van de biodiversiteit.

■ Plantvak A en C (halfzon/halfschaduw) mix van siergrassen en bloeiende vaste planten.

■ Plantvak B (schaduwrijk) mix van heesters, varkens en overige schaduwminnende vaste planten.

Verder uit te werken in een beplantingsplan



Compensatieplan Pastorietaan Gilze

5.10 Stikstof

Met de uitspraak van de Raad van State is het Programma Aanpak Stikstof komen te vervallen. Ieder plan en project zal daarom moeten aantonen dat er geen sprake is van negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor de kwalificerende soorten en habitattypen uit de dichtstbijzijnde stikstofgevoelige delen in de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden. Voor het project is met Aerius Calculator een berekening (externe bijlage, Ordito BV, Stikstofberekening Pastorietuin Bisschop de Vetplein 10, 10 februari 2022) uitgevoerd.

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

Conclusie

Het aspect stikstof vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

.

5.11 Geluid wegverkeerslawaaï

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

In de Wet geluidhinder wordt onderscheid gemaakt tussen verkeers-, industrie- en spoorweglawaaï. Ter bepaling van de geluidsbelasting dient op grond van de wet iedere weg in beschouwing te worden genomen, met uitzondering van woonerven en 30 km/uur wegen. De te beschouwen wegen hebben een onderzoekszone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient plaats vinden. De grootte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de definitie van het gebied (binnenstedelijk of buitenstedelijk). 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.

Onderzoek

Voor het plangebied is een akoestisch onderzoek (bijlage, K+ Adviesgroep, M18 844.401, 23 januari 2019) uitgevoerd naar de te verwachten optredende geluidsbelasting vanwege verkeerslawaaï.

Het onderzoek is uitgevoerd om de geluidsbelasting op de gevels te bepalen ten gevolge van de Raadhuisstraat. De overige wegen nabij het pand kennen een snelheidsregime van 30 km/uur. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de Kerkstraat en Nieuwstraat wel beschouwd.

Wet geluidhinder

Raadhuisstraat

De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 45 dB, incl. aftrek artikel 110g. De waarde ligt onder de voorkeursgrenswaarde waardoor geen hogere waarde ten aanzien van deze weg hoeft

te worden aangevraagd. De Wet geluidhinder legt ten gevolge van deze weg geen restricties op aan het plan.

Goede ruimtelijke ordening

Kerkstraat

- Er is sprake van een 30 km/zone, zodat niet hoeft te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de weg wel meegenomen en zijn de optredende gevelbelastingen beschouwd volgens de systematiek van de Wet geluidhinder.
- De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden. De geluidbelasting is ten hoogste 42 dB (excl. art. 110g Wgh).
- Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Nieuwstraat

- Het bouwplan ligt niet in de zone van de Nieuwstraat, zodat niet hoeft te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de weg wel meegenomen en zijn de optredende gevelbelastingen beschouwd volgens de systematiek van de Wet geluidhinder.
- De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden. De geluidbelasting is ten hoogste 46 dB (excl. art. 110g Wgh).
- Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Verkeersbesluit Bisschop de Vetplein

Op 12 april 2021 heeft de gemeente Gilze en Rijen een verkeersbesluit genomen in het kader van de herinrichting van het Bisschop de Vetplein. In dit verkeersbesluit is opgenomen dat de maximum snelheid op het Bisschop de Vetplein omlaag gaat van 50 km/uur naar 30 km/uur. Dit heeft een positief effect op de geluidbelasting.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.12 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 NIBM zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. De definitie NIBM is 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in

betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Op grond van de regeling NIBM zijn onder andere woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woning vrijgesteld van toetsing.

Onderzoek

NIBM

Onderhavig planvoornemen betreft een herontwikkeling waarbij de bestaande bedrijfsgebouwen worden vervangen door 4 patiowoningen. De realisatie van vier woningen ligt ver onder de grenswaarde van 1.500 die in de lijst van categorieën is opgenomen. De realisatie van de woningen draagt dan ook 'niet in betekende mate' bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Aanvullend onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

NSL-monitoringstool

In de NSL-monitoringstool is de huidige luchtkwaliteit weer gegeven. 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

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

5.13 Vliegbasis Gilze en Rijen

IHCS

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

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.

In de luchtvaart gaat het om 'bewegende bronnen', die een ander risicobeeld met zich mee brengen. Daarom wordt voor de luchtvaart specifiek externe veiligheidsbeleid ontwikkeld, dat zal worden geïmplementeerd in de Wet Luchtvaart. Het beleid beperkt zich op dit moment nog tot Schiphol. Voor militaire vliegvelden blijft het Ministerie van Defensie verantwoordelijk.

Het huidige toetsingskader legt geen beperkingen op aan de ontwikkeling in het plangebied. Verder is op de vliegbasis Gilze-Rijen een munitiecomplex aanwezig. Het plangebied ligt buiten de beschermingszone rond dit complex.

Geluid

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

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 zodanig voorzien van een 50 dB(A)-contour. Buiten deze contour mag de geluidsbelasting vanwege de proefdraai installatie niet meer bedragen dan 50 dB(A). Binnen de 50 dB(A)-contour mogen niet zonder meer nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen worden geprojecteerd. Voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen geldt dat door het College van Burgemeester en Wethouders een ontheffing voor een hogere waarde tot maximaal 55 dB(A) kan worden verleend.

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

Ke zonering

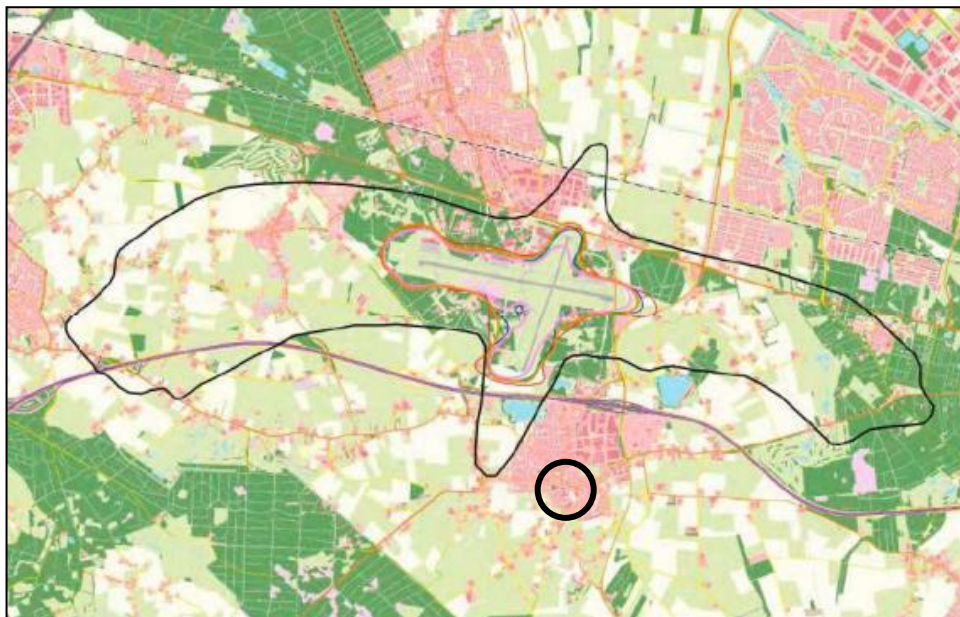
De maximaal toelaatbare geluidsbelasting in het kader van het Besluit geluidsbelasting grote luchtvaart wordt gemeten in Kosteneenheden (Ke).

Gilze ligt gedeeltelijk binnen de Ke-contour van vliegbasis Gilze-Rijen. Deze contour is in het bestemmingsplan vertaald in de gebiedsaanduiding ‘milieuzone - geluidsgevoelige functie -2’. Op de gronden die binnen deze aanduiding vallen, mag in principe geen geluidsgevoelige bebouwing worden opgericht, op enkele uitzonderingen na. De uitzonderingen die in de regels zijn opgenomen, komen overeen met de wetgeving zoals vastgelegd in het Besluit geluidsbelasting grote luchtvaart.

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

Conclusie

De vliegbasis vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.



Figuur 2 Ke-contour

5.14 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 Ne- 42 bestemmingsplan Herziening Landgoederen en Groene Gebieden derland 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.

Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021

Op 18 december 2015 is het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 (PMWP) vastgesteld. Het PMWP staat voor samenwerken aan Brabant waar iedereen prettig woont, werkt en leeft in een veilige en gezonde leefomgeving.

Doelen van het PMWP:

- voldoende water voor mens, plant en dier;
- schone en gezonde leefomgeving (bodem, water en lucht)
- bescherming van Brabant tegen overstromingen en externe risico's;
- verduurzaming van onze grondstoffen, energie- en voedselvoorzieningen.

Waterbeheerprogramma 2022 – 2027 (WBP) (waterschap Brabantse Delta)

In het Waterbeheerprogramma 2022-2027 staan de doelstellingen en ambities van het waterschap. Het bestuur geeft hiermee de koers aan voor de komende zes jaar. In het WBP staan de kerntaken van het waterschap centraal. Dat zijn zorgen voor voldoende en schoon water voor natuur en landbouw, bescherming tegen overstromingen en het zuiveren van afvalwater. In dit plan is verwoord dat het waterschap aan een beter watersysteem werkt, voor mensen en voor flora en fauna. Het watersysteem moet robuuster worden: veiliger, minder kwetsbaar voor regenval en droogte, schoner, natuurlijker en beter toegankelijk voor recreanten. Deze thema's pakt het waterschap in samenhang aan, omdat een integrale aanpak meerwaarde oplevert voor het resultaat.

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.

Voor herbebouw zonder toename van het verhard oppervlak geldt een retentie-eis van 7 mm. Bij nieuwbouw of toenemend verhard oppervlak geldt een retentie-eis van 60 mm.

Watertoets

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

Huidige situatie

Hemelwater

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

Oppervlaktewater

In het plangebied en de directe omgeving is geen oppervlaktewater aanwezig.

Afvalwater

Het afvalwater van de bestaande bebouwing is aangesloten op het gemengd rioolstelsel. Dit stelsel is via rioolgemalen aangesloten op de RZWI (Rioolwaterzuiveringsinstallatie) in Rijen.

Toekomstige situatie

Afkoppelen hemelwater

In onderstaande tabel is voor de huidige en toekomstige situatie de oppervlakteverharding inzichtelijk gemaakt bij het maximaal planologisch gebruik.

Bruto (verhard) oppervlakte	Huidige situatie (m ²)	Toekomstige situatie (m ²)
Totaal oppervlak plangebied woonbestemming	1.680 m ²	1.680 m ²
Verharding kavels + bestrating	Bebouwing bedrijf: 630 m ² Bebouwing bestaande woningen: 180 m ² Verharding bedrijfsperceel: 870 m ² Totaal: 1.680 m ²	Bebouwing nieuwe woningen: 560 m ² Bebouwing bestaande woningen: 180 m ² Tuinen nieuwe woningen: 300 m ² Verharding parkeren/ontsluiting zijde Kerkstraat: 640 m ² Totaal: 1.680 m ²

Bij het planvoornemen blijft het aandeel verhard oppervlakte gelijk. Op basis van het beleid van het waterschap dient voor de toename van het verhard oppervlak tussen de 500 m² en 10.000 m² compenserende maatregelen te worden getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan. De toename in het verhard oppervlak bedraagt minder dan 500 m², zodat geen compenserende maatregelen op basis van het beleid van het waterschap noodzakelijk zijn. De gemeente eist echter bij nieuwbouw een infiltratievoorziening van 60 mm. Voor dit project zullen de volgende maatregelen worden genomen om te voorzien in voldoende waterberging:

- *Nieuwe patiowoningen*

De vier nieuwe patiowoningen hebben een gezamenlijk verhard oppervlak van 560 m². Voor deze verharding is een totale bergingsvoorziening van ca. 33,6 m³ noodzakelijk. De patiowoningen zullen uitgevoerd worden een groen sedumdak. Het hemelwater zal direct op de groene sedumdaken opgevangen worden, waarbij er geen afvoer naar de omgeving plaats zal vinden.

- *Bestaande woningen Kerkstraat*
Aan de bestaande woningen Kerkstraat 105 en 107 wordt niets gewijzigd en er vinden geen bouwactiviteiten plaats. Deze bebouwing behoudt de huidige aansluiting op het gemeentelijk riool.
- *Parkeerterrein Kerkstraat*
Aan de zijde van de Kerkstraat wordt een parkeerterrein van ca. 640 m² gerealiseerd. Voor deze verharding is een bergingsvoorziening van ca. 38,4 m³ noodzakelijk. Hiervoor zal een bergingsvoorziening onder (een deel van) de verharding worden aangebracht. Bijvoorbeeld in de vorm van infiltratiekragen. In het verkennend bodemonderzoek is een grondwaterstand van 1,8 m-mv aangetroffen, zodat er goede mogelijkheden zijn om voldoende berging boven de GHG te realiseren.
- *Parkeerplaatsen Pastorietaan*
De hoeveelheid verharding van de parkeerplaatsen en ontsluitingsstraat in de Pastorietaan blijft ongeveer gelijk aan de bestaande situatie. In het kader van deze planontwikkeling worden een aantal parkeervakken verlegd. In de nieuwe situatie zal het hemelwater van deze parkeerplaatsen en de ontsluitingsstraat (oppervlakte ca. 600 m²) afstromen naar het groen van de Pastorietaan aan de westzijde. Indien noodzakelijk zullen er aanvullende verlagingen in de Pastorietaan worden aangebracht om het hemelwater op te vangen.

Het afvalwater worden afgevoerd via het gemeentelijk rioleringsstelsel.

Milieuvriendelijke bouwmaterialen

Bij de bouw zullen milieuvriendelijke bouwmaterialen gebruikt worden. Uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC worden achterwege gelaten. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

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 25 oktober 2022 is van het waterschap een positief wateradvies ontvangen.

Conclusie

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

5.15 Ontploffbare Oorlogsresten

Onderzoek

Voor het plangebied is een "Projectgebonden Risicoanalyse Ontploffbare Oorlogsresten Gilze, Bisschop de Vetplein 10-Kerkstraat 105" uitgevoerd (bijlage, REASeuro, 74346/ RO-210329 versie 0.1, 20 januari 2022).

Hieronder zijn de resultaten van dit Maatwerkadvies-Ontplobbare Oorlogsresten (MW-OO) samengevat.

In de periode 1940-1944 was het vliegveld Gilze-Rijen herhaaldelijk doelwit van geallieerde luchtaanvallen. Daarnaast is het centrum van Gilze beperkt beschoten geweest met artillerie tijdens de bevrijdingsgevechten eind oktober 1944.

Uit de rapportage is gebleken dat door reeds bestaande bebouwing en verharding een lage kans is dat ontplobbare oorlogsresten zijn achtergebleven op de projectlocatie. Inslagopeningen van vliegtuigbommen op verharding, bebouwing en in achtertuinen zouden naar verwachting zijn opgevallen en worden daardoor niet meer verwacht op de projectlocatie.

Geschutgranaten van het kaliber 75 mm t/m 155 mm kunnen nog onopgemerkt zijn ingedrongen op de projectlocatie in delen die niet verhard waren. De beschietingen op het centrum van Gilze waren echter sporadisch en de projectlocatie is dermate klein dat de kans zeer laag is dat een granaat hier terecht is gekomen. Daarnaast is het terrein in de periode na de oorlog diverse malen geroerd en is er tevens naoorlogse bebouwing geplaatst waarbij een groot deel van de verdachte laag inmiddels niet meer aanwezig is.

Door locatiespecifieke omstandigheden zoals verstoringen, aanwezige bebouwing en verharding en kabels en leidingen wordt een detectieonderzoek niet proportioneel geacht aan de geplande grondroerende werkzaamheden.

Een toevalsvondst van een munitieartikel kan nooit geheel worden uitgesloten en wordt beschouwd als een restrisico. Om dit restrisico te ondervangen wordt geadviseerd het personeel op de projectlocatie te instrueren met een protocol waarin wordt uitgelegd hoe om te gaan met een dergelijke toevalsvondst.

Conclusie

Het aspect ontplobbare oorlogsresten vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

5.16 Mer-beoordeling

Op 1 april 2011 is het 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.-plichtig.

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

In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de 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 vormvrije 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 m.e.r.-plichtig in het andere geval dient een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure te 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.

Beoordeling

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit de D-lijst van het Besluit m.e.r. overschrijdt, de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

In het plangebied is sprake van de aanleg, wijziging of uitbreiding van een klein stedelijk ontwikkelingsproject. Het gaat in dit geval om een wijziging van een klein stedelijk gebied. Het juridisch-planologisch mogelijk maken van deze ontwikkeling dient getoetst te worden aan activiteit D 11.2. uit de Bijlage m.e.r. Deze activiteit betreft een stedelijk ontwikkelingsproject. In het geval van een stedelijk ontwikkelingsproject is direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activiteit gaat om de bouw van 2.000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied of als de activiteit een omvang heeft van 100 ha.

De ontwikkeling ligt ver beneden de drempelwaarden zoals opgenomen in het Besluit m.e.r.

Gevoelige gebieden

In onderdeel A van de Bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied; een aangewezen gebied die beschermd wordt op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden.

Het plangebied is in geen van dergelijk gevoelige gebieden gelegen.

Milieugevolgen

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

Conclusie

Het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling is niet noodzakelijk.

6. JURIDISCHE REGELGEVING

6.1 Inleiding

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

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. Elke 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 specifieke eisen die een gebied stelt aan de bestemmingsplanregeling te kunnen verwerken. Daarnaast is in landelijke standaarden (SVBP 2012 en IMRO 2012) vastgelegd welke kleuren, lijnen, symbolen e.d. toegepast worden bij het opstellen van de verbeelding. In de volgende paragraaf worden de gebruikte bestemmingen nader toegelicht. Hieronder wordt een toelichting gegeven op welke wijze de regels zijn 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 twee 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-dubbelteregel;
- Algemene bouwregels;
- Algemene gebruiksregels;
- Algemene aanduidingsregels;
- Algemene afwijkingsregels;
- Algemene wijzigingsregels;
- Algemene procedure regels.

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

6.3 Beschrijving van de bestemmingen

Artikel 3 Centrum -2

De 19 particuliere parkeerplaatsen in de Pastorietuin zijn conform de huidige regeling bestemd als Centrum -2.

Artikel 4 Groen

Het te behouden groen in de Pastorietuin is bestemd als Groen.

Artikel 5 Wonen

In artikel 3 staan de regels voor de bestemming 'Wonen'. De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor de afzonderlijke huisvesting van huishoudens of daarmee vergelijkbare economische eenheden van een of meer personen. In de regels zijn nadere bebouwingsregels opgenomen voor de hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 6 Waarde – Archeologie – 2

Artikel 4 bevat de regels voor de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 2'. Binnen deze zones zijn gronden aangewezen die aan archeologische verwachtingswaarde hebben. De bestemmingsregels schrijven voor bij welke werkzaamheden een archeologisch vooronderzoek noodzakelijk.

Gebiedsaanduidingen

Er is een gebiedsaanduiding 'monumentale bomen' opgenomen om de belangen van monumentale bomen te beschermen. In artikel 10 lid 2 is de aanduiding voor de zone 'overig – IHCS' opgenomen. Deze zone beschermt de belangen van de aanwezige vliegbasis Gilze-Rijen.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische haalbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder f van het Besluit ruimtelijke ordening dient de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen te worden aangetoond. De ontwikkelingen betreffen een particulier initiatief en bevinden zich op particulier terrein. Er wordt een overeenkomst opgesteld tussen de initiatiefnemer en de gemeente ten behoeve van de kosten. Hiermee is het verhaal van kosten van de grondexploitatie over in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd en hoeft geen exploitatieplan conform de Wro te worden opgesteld.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omgevingsdialoog

Voor het plan heeft de initiatiefnemer een Omgevingsdialoog gevoerd in januari 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 zijn de bouwplannen op de volgende punten aangepast:

- Vanuit de meeste omwonenden is aangegeven dat men niet wil dat de Pastorietuin openbaar wordt. Dit in verband met vandalisme en sociale onveiligheid. Men heeft slechte ervaringen uit de tijd dat de Pastorietuin openbaar was.
De initiatiefnemer wil nader onderzoeken wat de beste vorm is voor de toegankelijkheid én onderhoud/bescherming van de Pastorietuin. Te denken valt aan een vorm van gecontroleerde toegang met bijvoorbeeld een looppoort en toegangscode voor de nieuwe bewoners en bestaande omwonenden. Daarnaast kan de Pastorietuin gecontroleerd bezocht worden, bijvoorbeeld door groepen/scholieren die onder begeleiding van vrijwilligers de tuin kunnen bezoeken. Het onderhoud kan in de toekomst eventueel in de vorm van een VVE gedaan worden, met naast de initiatiefnemer ook de nieuwe patiobewoners en omwonenden als deelnemer.
- De 3 parkeerplaatsen achter Kerkstraat 99 komen te vervallen;
- Het parkeerterrein achter Kerkstraat 105 wordt op een andere manier ingevuld, waardoor hier 15 parkeerplaatsen mogelijk zijn (in plaats de 12 parkeerplaatsen in het vorige plan). Dit parkeerterrein zal niet openbaar worden.

Vooroverleg

Het concept ontwerpbestemmingsplan is toegezonden aan de overlegpartners, zijnde de provincie Noord-Brabant, het waterschap en de Brandweer. De provincie en de brandweer hebben geen inhoudelijke opmerkingen gegeven. Het waterschap heeft een opmerking gemaakt over een verouderd beleidsstuk dat genoemd wordt in de toelichting.

Ontwerp bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan 'Pastorietuin/Bisschop de Vetplein 10' heeft vanaf 28 augustus 2023 voor een ieder ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

