

BESTEMMINGSPLAN

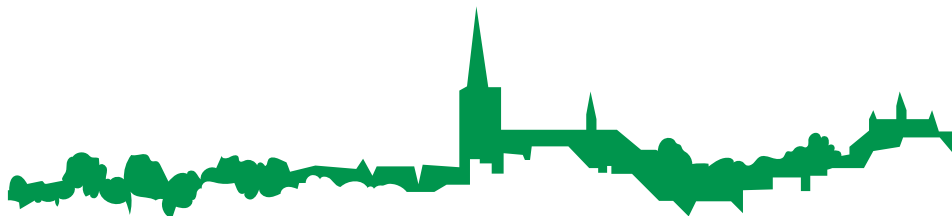
RAADHUISSTRAAT 4-6, GILZE





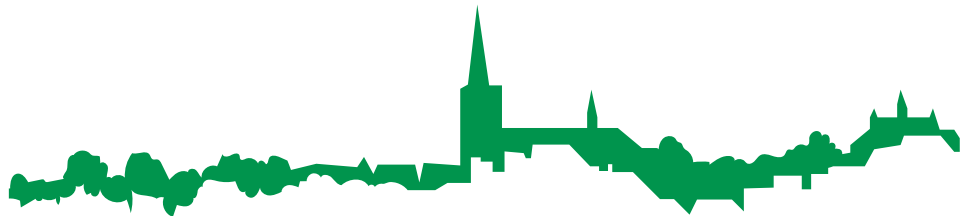
BESTEMMINGSPLAN RAADHUISSTRAAT 4-6, GILZE GEMEENTE GILZE-RIJEN

Planstatus	Vastgesteld
Datum	28 - 02 - 2025
Plan identificatie	NL.IMRO.0784.BPRaadhuisstr4en6-VG01
Auteur(s)	Ordito



Ordito b.v.	E	info@ordito.nl
Postbus 94	T	0161 801 022
5126 ZH	I	www.ordito.nl
Gilze	KVK	54811554

TOELICHTING



1.	Inleiding	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3	Vigerend bestemmingsplan	3
1.4	Bij het plan behorende stukken	5
1.5	Leeswijzer	5
2.	Bestaande situatie	6
2.1	Historische context	6
2.2	Ruimtelijke structuur omgeving	6
2.3	Bestaande situatie	7
3.	Toekomstige situatie	9
4.	Beleidskader	13
4.1	Rijksbeleid	13
4.2	Provinciaal en regionaal beleid	15
4.3	Gemeentelijk beleid	17
5.	Randvoorwaarden	26
5.1	Bodemkwaliteit	26
5.2	Water	27
5.3	Luchtkwaliteit	30
5.4	Geluid	31
5.5	Bedrijven en milieuzonering	32
5.6	Externe veiligheid	34
5.7	Natuurwetgeving	36
5.8	Cultuurhistorie	38
5.9	Archeologie	40
5.10	Vliegbasis Gilze-Rijen	42
5.11	Mer-beoordeling	43
5.12	Niet gesprongen explosieven	44
6.	Juridische regelgeving	45
6.1.	Inleiding	45
6.2.	Systematiek van de regels	45
6.3.	Beschrijving van de bestemmingen	46
7.	Uitvoerbaarheid	47
7.1	Economische haalbaarheid	47
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47

Bijlagen:

1. Verkennend bodemonderzoek
2. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai
3. QuickScan Natuurwetgeving
4. Berekening stikstofdepositie
5. Archeologisch vooronderzoek
6. Verslag omgevingsdialoog

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan is de herontwikkeling van de Raadhuisstraat 4-6 te Gilze. Momenteel bestaat het gehele plangebied uit braakliggend terrein. Het planvoornemen betreft een herontwikkeling voor woningbouw met de realisatie van 5 appartementen. Op basis van het huidige bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Wonen' met een bouwaanduiding 'Twee- aan- een' waardoor ter plaatse maximaal twee wooneenheden zijn toegestaan. Op basis van het huidige bestemmingsplan is de bouw van 5 wooneenheden niet mogelijk.

Met dit bestemmingsplan wordt de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de Raadhuisstraat 4-6 te Gilze in de gemeente Gilze en Rijen. Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom, aan de rand van het historische centrumgebied van Gilze. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Gilze en Rijen, sectie L, perceelnummer 3846 en heeft een oppervlakte van 521 m².

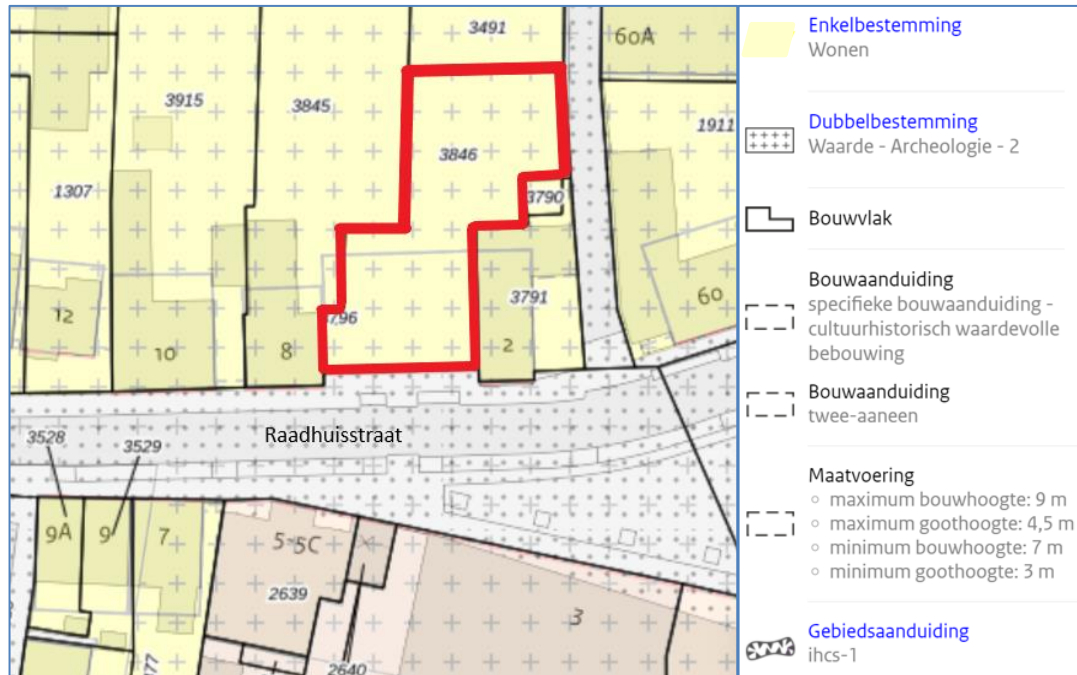
Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan de Raadhuisstraat die in oostelijke richting overgaat in de Aalstraat. Ten zuidoosten en westen wordt het plangebied ingeklemd door twee cultuurhistorisch waardevolle panden, Raadhuisstraat 2 en Raadhuisstraat 8. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de achtertuinen van deze naastgelegen panden en door een pand gelegen aan de Heuvelstraat 14.



Figuur 1 Ligging plangebied binnen Gilze (plangebied globaal rood omlijnd)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

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



Figuur 2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan (plangebied rood omlijnd)

Enkelbestemmingen

Voor het perceel geldt de bestemming 'Wonen' met een bouwvlak. Binnen deze bestemming zijn de aangewezen gronden voor de afzonderlijke huisvesting van huishoudens of daarmee vergelijkbare economische eenheden van een of meer personen, al dan niet in samenhang daarmee aan-huis-gebonden-beroepen, tuinen en erven en de bij de bestemming behorende voorzieningen zoals water en waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en uitritten.

Het plangebied heeft de bouwaanduidingen 'specifieke bouwaanduiding-cultuurhistorisch waardevolle bebouwing' en 'twee-aaneen'. Het plangebied is ter plaatse bestemd als cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en er zijn uitsluitend twee-ondereen-kap woningen toegestaan.

Het bouwvlak ligt over het zuidelijk deel van het perceel en mag voor volledig bebouwd worden. De breedte van het hoofdgebouw bedraagt tenminste 6 meter, de oppervlakte aan hoofdgebouw, aan-, uit- en vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 60% van het bouwperceel met een maximum van 250 m². De goot- dan wel bouwhoogte van aan-, uit- en vrijstaande bijgebouwen mag ten hoogste respectievelijk 3 en 5,5 meter bedragen, met dien verstande dat de absolute hoogte in elk geval moet zijn gelegen binnen een denkbeeldig vlak onder 60° gaande door de goothoogtelijn op de zijdelingse perceelsgrens.

Dubbelbestemmingen

Over het gehele plangebied ligt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 2'. Deze gronden zijn bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Een archeologisch onderzoek is vereist bij het bouwen van bouwwerken groter dan 100 m² en dieper dan 40 cm.

Gebiedsaanduiding

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

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

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

1.5 Leeswijzer

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

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1 Historische context

Historie Gilze

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

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

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

2.2 Ruimtelijke structuur omgeving

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

De Raadhuisstraat, die in westelijke richting loopt richting de Oranjestraat en in oostelijke richting naar de Aalstraat, is een van de bebouwingslinten waarlangs het dorp is ontstaan. De Raadhuisstraat kent een concentratie van woningen, sociaal maatschappelijke-, en centrum voorzieningen. De westzijde van de Raadhuisstraat bestaat voornamelijk uit centrumvoorzieningen zoals winkels en horeca. De oostzijde van de Raadhuisstraat bestaat voornamelijk uit woningbouw met een bouwmassa van één of twee bouwlagen met kap, cultuurhistorisch waardevolle panden en sociaal-maatschappelijke functies welke zijn gehuisvest in grootschalige bouwwerk aan de Heuvel zoals basisschool De Wildschut en een kinderopvanglocatie.

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 straatprofiel is ingericht met een klinkerrijbaan. Het veelal ontbreken van voortuinen zorgt voor een stenig karakter in de straten. Dit is een karakteristiek voor de kern van Gilze.

2.3 Bestaande situatie

Het plangebied, de Raadhuisstraat 4-6, bevindt zich aan de oostelijke zijde van de Raadhuisstraat ten zuiden van de woonkern van Gilze. De Raadhuisstraat behoort tot één van de historische linten waarlangs het dorp is ontstaan. De westelijke zijde van de Raadhuisstraat behoort tot het centrumgebied en sluit aan op het Bisschop de Vetplein. De oostelijke zijde van de Raadhuisstraat sluit aan op de Heuvel en de Aalstraat en behoort tot een woongebied. Aan de Raadhuisstraat liggen woningen afgewisseld met detailhandel, horeca en overige voorzieningen.

Aan de Raadhuisstraat 4-6 stond in het verleden een historische langgevelboerderij, welke vanwege de slechte bouwkundige staat in 2015 is gesloopt. Sindsdien is het plangebied onbebouwd en bestaat het perceel uit braakliggend terrein, begroeid met gras en wilde planten. Aan de straatzijde staan twee leilinden die het trottoir scheiden van de straat. Het trottoir is ter hoogte van het plangebied breder. De zuidelijke grens van het plangebied bevindt zich ongeveer een halve meter achter de rooilijn van de naastgelegen panden aan de Raadhuisstraat 2 en 8.

Ter hoogte van het plangebied bestaat de Raadhuisstraat voornamelijk uit woningbouw met een bouwmassa van één bouwlaag met kap. Aan de zuidzijde van de Raadhuisstraat, tegenover het plangebied aan de Raadhuisstraat/Heuvel, bevindt zich de nieuwbouw van basisschool de Wildschut. In dit gebouw is tevens een kinderopvanglocatie gevestigd. Ten zuidoosten aan de Heuvel bevindt zich een woongebouw met op de begane grond een horeca gelegenheid. Aan de oostzijde van het plangebied aangrenzend aan Raadhuisstraat 2 loopt een doodlopende straat welke ter hoogte van het plangebied over gaat in een voetpad richting de Heuvelstraat. Ten noorden en westen grenst het plangebied aan de achtertuinten van de naastgelegen woningen en een woning aan de Heuvelstraat 14.



Figuur 3 Ligging en begrenzing plangebied (plangebied rood omlijnd)



Figuur 4 Bestaande situatie plangebied aan de Raadhuisstraat



Figuur 5 Bestaande situatie achterzijde plangebied



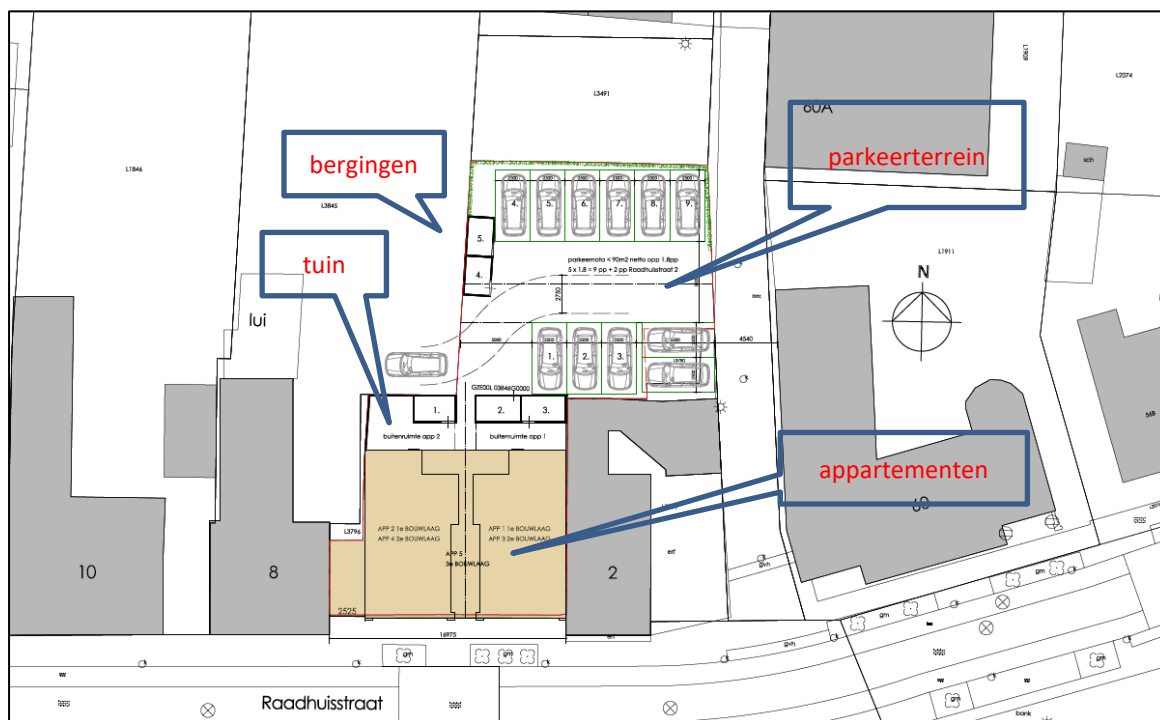
Figuur 6 Voormalige langgevelboerderij in het plangebied

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

Stedenbouwkundig plan

Het planvoornemen betreft een ontwikkeling van gestapelde woningen met een maximum van 5 woonheden. In het huidige bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Wonen' met een bouwaanduiding 'twee-aan een' en een maximum van 2 wooneenheden. Daarnaast heeft het perceel de 'specifieke bouwaanduiding- cultuurhistorisch waardevolle bebouwing'. Na de sloop van de voormalige langgevelboerderij in 2015 is deze aanduiding echter niet meer van toepassing. In de nieuwe situatie maakt de bestemming het mogelijk om in het plangebied een appartementengebouw voor 5 wooneenheden te realiseren. Met het planvoornemen wordt aan de zuidzijde van het braakliggend terrein aan de Raadhuisstraat 4-6, een gebouw gebouwd voor 5 appartementen. Op de begane grond en de eerste verdieping worden elk twee appartementen voorzien. Op de tweede verdieping is één appartement voorzien. Aan de noordoostzijde, parallel aan de doodlopende straat en aan de achterzijde van het pand Raadhuisstraat nummer 2, worden een aantal bergingen en parkeervoorzieningen gerealiseerd. Aan de achterzijde van het appartementengebouw zijn eveneens twee bergingen en tuinen voorzien.

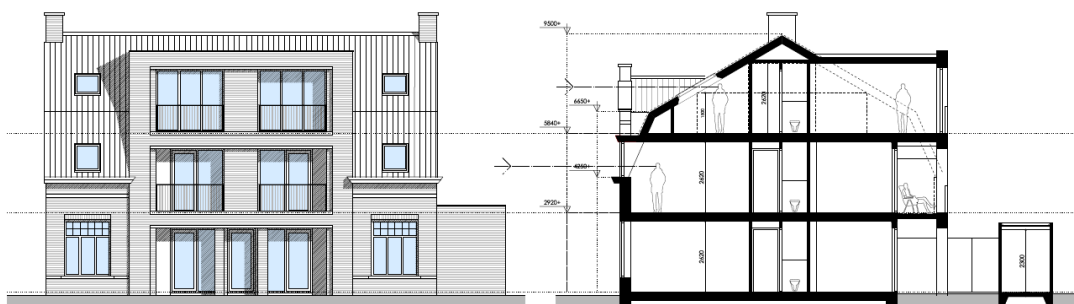
Stedenbouwkundig kan de locatie kwalitatief worden verbeterd door de ontwikkeling van een gebouw op het huidige braakliggende terrein, passend bij de twee naastgelegen karakteristieke panden. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt en de welstandsnota is het van belang dat de variatie in schaal en korrelgrootte van de bebouwing langs de Raadhuisstraat met het initiatief wordt versterkt.



Figuur 7 Schetsontwerp toekomstige situatie



Figuur 8 Schetsontwerp voorzijde



Figuur 9 Schetsontwerp achterzijde en doorsnede

Het toekomstige gebouw gelegen aan de Raadhuisstraat verwijst naar de bestaande woonbebouwing aan de Raadhuisstraat. Het bouwwerk bestaat uit een bouwmasa met 1 bouwlaag en een Franse kap. Deze bouwmasa wordt evenwijdig gepositioneerd aan de Raadhuisstraat en komt op de bestaande rooilijn. De rooilijn van het plangebied ligt niet in het verlengde van de bouwwerken aan de Raadhuisstraat 8 en de Raadhuisstraat 2. Bij deze bouwwerken ligt de rooilijn ongeveer een halve meter dichter op de straat en is het trottoir smaller. Het gebouw grenst aan de oostzijde direct aan het bouwwerk van de Raadhuisstraat 2. De karakteristieke stijl, met de hoge ramen en het mansardedak sluiten aan bij de naastgelegen cultuurhistorisch waardevolle panden.

In het bouwwerk aan de Raadhuisstraat 4-6 worden zowel op de begane grond, als op de eerste de verdieping 2 appartementen gerealiseerd. Deze worden gescheiden door een gang die vanaf de voorzijde van het gebouw naar de achterzijde loopt. Deze gang krijgt op de begane grond een ingang aan zowel de voorzijde als aan de achterzijde. Het trappenhuis bevindt zich aan de voorzijde van de gang. De twee appartementen op de begane grond krijgen een kleine tuin aan de achterzijde. Op de eerste verdieping komt het trappenhuis uit op een vide. De twee appartementen op deze verdieping hebben aan de achterzijde een klein balkon. Onder de kap op de tweede verdieping wordt 1 appartement gerealiseerd met aan de achterzijde een ruim balkon. De appartementen op de begane grond en op de eerste verdieping hebben een oppervlakte van circa 80 m². Het appartement in de kap op de tweede verdieping heeft een oppervlakte van circa 90 m². De bouwhoogte bedraagt circa 9,5 meter en de goothoogte bedraagt circa 4,25 meter.

Parkeren

Ruimtelijke functies trekken een bepaalde hoeveelheid autoverkeer aan en daarmee ook de vraag naar een bepaalde parkeerbehoefte. De 'Nota Parkeernormen Gilze en Rijen 2017' biedt houvast voor het bepalen van het aantal parkeerplaatsen. Het aantal aan te leggen parkeerplaatsen is afhankelijk van de voorzieningen en de parkeernorm die bij de betreffende ontwikkeling hoort. In de 'Nota Parkeernormen Gilze en Rijen 2017' wordt onderscheid gemaakt tussen normen voor de zones 'centrum' en 'overig'. Het plangebied ligt conform de nota parkeernormen in de zone 'overig'. Met de beoogde bestemmingswijziging wijzigt de parkeerbehoefte.

Bestaande situatie

In de bestaande situatie is er in het plangebied geen gebouw aanwezig en is het terrein braakliggend. Omdat de woonfunctie in de bestaande situatie niet in gebruik is, is er geen specifieke parkeerbehoefte voor het plangebied.

Toekomstige situatie

In de Nota parkeernormen wordt bij woningen een onderscheid gemaakt tussen woningen groter en kleiner dan 90 m². Voor woningen groter dan 90 m² geldt een norm van 2 parkeerplaatsen per woning. Bij woningen kleiner dan 90 m² geldt een norm van 1,8 parkeerplaatsen per woning. In onderstaande tabel is de parkeerbehoefte voor de toekomstige situatie weergegeven.

In onderstaande tabel is de parkeerbehoefte voor de toekomstige situatie weergegeven.

Parkeerbehoefte toekomstige situatie			
functie	Parkeernorm Nota Parkeernormen 2017	Oppervlakte/aantal	parkeerbehoefte
Woning < 90 m ²	1,8 pp/woning	5	9,0 pp
Totaal			9,0 pp

Met de komst van 5 nieuwe woningen geldt een parkeerbehoefte van 9,0 parkeerplaatsen. Dit zijn 9 parkeerplaatsen extra ten opzichte van de huidige situatie. In het bouwplan wordt voorzien in parkeerruimte op eigen terrein voor 9 parkeerplaatsen. Het terrein met de parkeerplaatsen is bereikbaar via het doodlopend straatje ten oosten van het plangebied en sluit aan op de Raadhuisstraat.

Initiatiefnemer maakt mogelijk dat de parkeervoorzieningen van Raadhuisstraat 2 via recht van overpad bereikbaar zijn.

Fietsparkeren

In het plan zijn 5 bergingen opgenomen. Voor elk appartement één berging. Per appartement moeten bewoners minimaal 2 fietsen kunnen parkeren op eigen terrein. De bergingen zijn elk 6 m². Dat is volgens het CROW voldoende voor 2 fietsen.

Verkeer

Op basis van de richtlijnen voor verkeersgeneratie uit de CROW publicatie 381 geldt voor appartementen in de koopsector, midden (matig stedelijk) een verkeersgeneratie van 6,0 motorvoertuigen per etmaal. Bij 5 appartementen betekent dit een verkeersgeneratie van 30 motorvoertuigen per etmaal.

Bestaande situatie

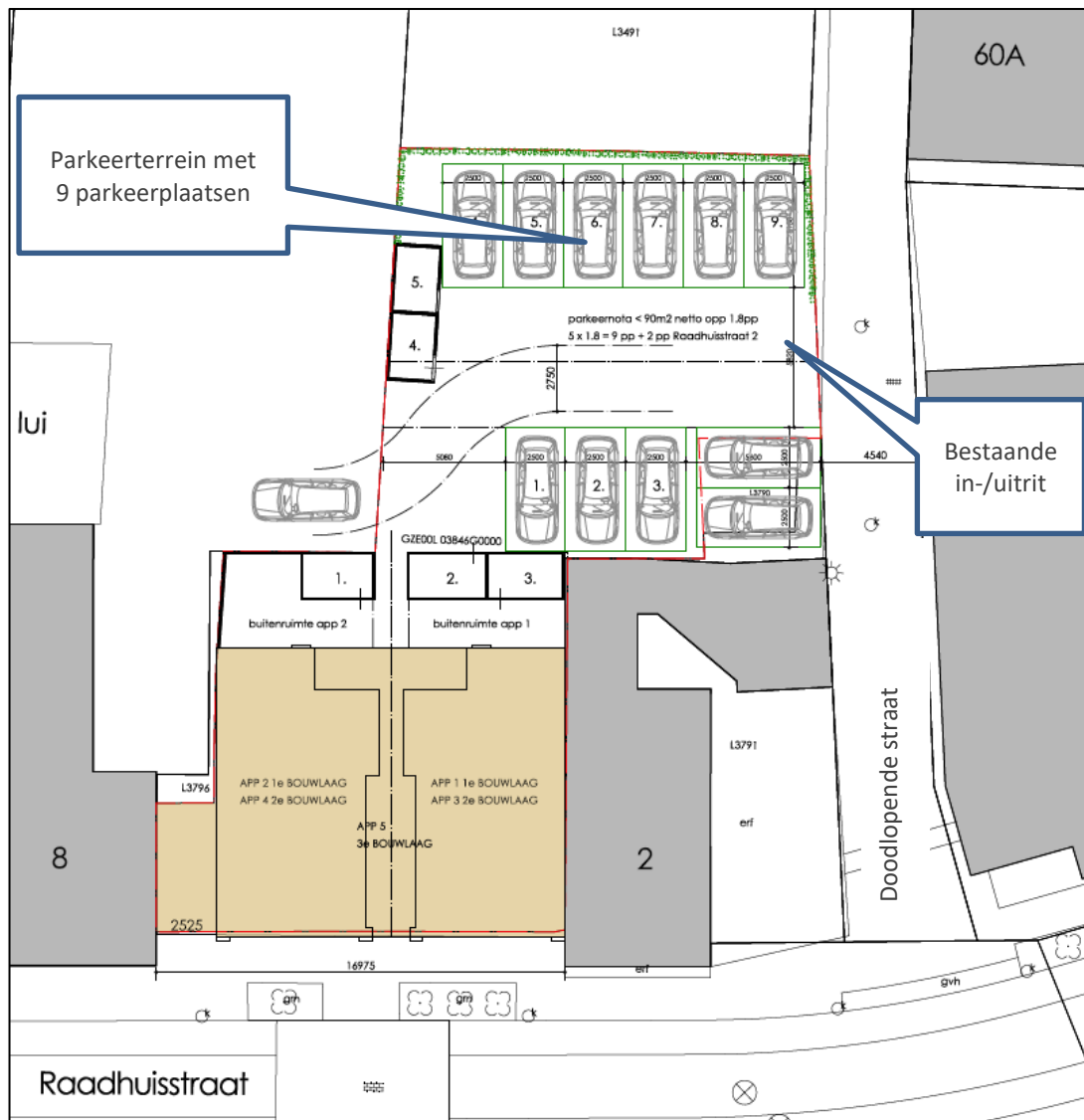
Volgens de huidige bestemming mogen er twee aaneen gebouwde woningen aanwezig zijn. Een dergelijke woning heeft een verkeersgeneratie van 8,2 motorvoertuigen per etmaal. Bij twee woningen een verkeersgeneratie van 16,2 motorvoertuigen per etmaal.

Toekomstige situatie

De toename van de verkeersgeneratie per etmaal als gevolg van de planontwikkeling bedraagt 13,8 motorvoertuigen per etmaal. Als vuistregel geldt dat ca. 10% van dit aantal in het spitsuur zal rijden. Dit betekent ca. 1,4 motorvoertuigen in het drukste spitsuur. Een dergelijke zeer beperkte hoeveelheid verkeer zal geen nadelige gevolgen voor de langzaam verkeersroute door de doodlopende straat hebben.

De appartementen zullen, volgens de CROW-kengetallen 25-30 voertuigbewegingen per etmaal opleveren. Daartegenover staat dat de huidige bestemming, en daarbij behorende verkeersbewegingen vervallen. Dit zijn circa 15 verkeersbewegingen per etmaal. De toename is daarmee 10-15 verkeersbewegingen per etmaal. Beperkt extra verkeer op het ontsluitende pad is verkeersveilig haalbaar. Zie punt 2A. Aanvullende maatregelen zijn niet noodzakelijk. De aansluiting op de Raadhuisstraat/Heuvel is voldoende veilig bij normaal gebruik. Zoals bij elke uitweg dient

uitrijdend verkeer op te letten op overige verkeer. Dit overig verkeer is voldoende zichtbaar bij voorzichtig uitrijden.



Figuur 11 Toekomstige situatie parkeren

De ontsluiting via het pad tussen Raadhuisstraat 2 en Aalstraat 60 is, op het smalste deel ongeveer 4,40-4,50 meter breed. Iets breder dan vermeld in de toelichting. Deze breedte voldoet ruim aan de CROW-richtlijnen voor een eenrichtingsstraat, met een enkele fietser in de tegenrichting (3,85m). Maar ook aan de CROW-richtlijn voor een eenrichtingsstraat met relatief veel fietsers in de tegenrichting (4,40m). Dit is voldoende, omdat er een zeer beperkte hoeveelheid autoverkeer van deze ontsluiting gebruik maakt. Daardoor is de kans dat autoverkeer elkaar tegenkomt klein. Daarnaast rijdt het verkeer stapvoets, terwijl de richtlijnen uitgaan van een snelheid van 30 km/uur. Tenslotte heeft autoverkeer zicht op elkaar bij het in- of uitrijden, waardoor zij op elkaar kunnen wachten. In het geval er een auto en fiets tegelijk gebruik maakt van het pad, is er voldoende ruimte om elkaar veilig te passeren.

Het ontsluitingspad wordt overigens al beperkt gebruikt, voor de ontsluiting van drie andere percelen. Er zijn bij de gemeente geen meldingen bekend dat dit tot verkeersonveiligheid leidt

Aanvullende maatregelen zijn niet noodzakelijk. De aansluiting op de Raadhuisstraat/Heuvel is voldoende veilig bij normaal gebruik. Zoals bij elke uitweg dient uitrijdend verkeer op te letten op overige verkeer. Dit overig verkeer is voldoende zichtbaar bij voorzichtig uitrijden.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

Conclusie

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

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

Conclusie

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

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

Toetsing

Het planvoornemen betreft het vergunnen van 5 appartementen binnen stedelijk gebied. In de lijn van de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de raad van state wordt dit niet als een stedelijke ontwikkeling beschouwd. Zodoende is deze woningbouwlocatie niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

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

Kwantitatieve behoefte

De woningbehoefte is dermate groot in de regio, dat in alle marktregio's en in alle segmenten tekorten aan harde plannen zijn. In december 2019 is door de gemeenteraad de nieuwe Woonvisie vastgesteld. De gemeente Gilze en Rijen wil de komende jaren een inhaalslag 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. Dat betekent dat de gemeente in de eerstvolgende jaren een groter aantal nieuwbouwwoningen wil bouwen dan in de huidige provinciale prognose is opgenomen. Uit de nu bekende woningbouwinitiatieven volgt dat er plannen zijn voor zo'n 700 à 800 woningen. De gemeente Gilze en Rijen is van plan om naast de vervangende nieuwbouw circa 125 tot 150 woningen per jaar te bouwen. Dit aantal is noodzakelijk om onder andere de voorzieningen in de kernen te behouden, die toestroom van (permanente) arbeidsmigranten te faciliteren en een alternatief te bieden voor (illegale) bewoning op recreatieparken. Nieuwbouw bevordert tevens de doorstroming en de aantrekkelijkheid van de gemeente Gilze en Rijen voor nieuwe inwoners. De gemeente richt zich op jonge gezinnen, die belangrijk zijn voor de vitaliteit van en diversiteit in de dorpen. In het kader van de vergrijzing wil de gemeente ook voor de oudere inwoners met een verhuishwens een passend woningaanbod bieden. Gezien de grote woningbehoefte in de regio en komt de uitvoerbaarheid van het plan niet in het geding en vormt de kwantitatieve regionale woningbehoefte geen belemmering.

Kwalitatieve behoefte

Het planvoornemen betreft een inbreidingslocatie is gelegen aan de oostzijde van de Raadhuisstraat 4-6, een gebied met hoofdzakelijk de functie wonen. Bij de herontwikkeling wordt een braakliggend terrein ingevuld met in totaal 5 wooneenheden. De functie wonen voor 2 wooneenheden is al vergund op basis van het huidige bestemmingsplan en onderliggend bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 5 appartementen. Kijkend naar de directe omgeving biedt de locatie voldoende kansen om de Raadhuisstraat 4-6 zowel functioneel als ruimtelijk kwalitatief beter te laten aansluiten bij zijn directe omgeving dan in de huidige situatie.

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

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 past binnen het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal en regionaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Brabant

De nieuwe Omgevingswet bundelt de wetten en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur, cultuur erfgoed en water. En regelt zo het beheer en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Vooruitlopend hierop heeft de provincie alvast een provinciale omgevingsvisie gemaakt. Volgens de laatste informatie treedt de nieuwe Omgevingswet in 2021 in werking.

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

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

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

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

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

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

Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant is de vervanger van verschillende provinciale verordeningen, waaronder ook de Verordening ruimte. De Interim Omgevingsverordening 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:

- **Verbod uitbreiding veehouderij**
(rechtstreeks werkende regels: landbouw)
- **Stalderingsgebied**
(rechtstreeks werkende regels: landbouw & instructieregels gemeenten: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkeling)
- **Stedelijk gebied**

(rechtstreeks werkende regels: landbouw & instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed)

- **Concentratiegebied**
(instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed)
- **Norm wateroverlast Stedelijk gebied**
(Instructieregels waterschappen: watersystemen, -veiligheid en -berging)

Stedelijk gebied (art. 3.42)

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

Norm wateroverlast Stedelijk gebied (art. 4.2)

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

Overige gebieden

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

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

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2)

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

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

Zorgvuldig ruimtegebruik (art. 3.6)

Conform artikel 3.6 houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing. De herontwikkeling vindt plaats binnen een bestaand bouwperceel. Het planvoornemen voorziet in de bouw van 5 appartementen. De bebouwingsregeling uit het vigerend bestemmingsplan 'Woongebied Gilze' worden overgenomen,

waarbij de maatvoering van de bebouwing wordt gebaseerd op de bestaande bebouwing in de omgeving van het plangebied. Hiermee wordt voldaan aan de zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit zoals beschreven in artikel 3.6 van de Interim Omgevingsverordening.

Toepassing van de lagenbenadering (art. 3.7)

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

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

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

Meerwaardecreatie (art. 3.8)

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

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

Het plangebied ligt binnen bestaand stedelijk gebied, waardoor de regeling Kwaliteitsverbetering landschap niet noodzakelijk is. Het planvoornemen voorziet in bebouwing van totaal 5 nieuwe wooneenheden. De functie 'Wonen' voor 2 wooneenheden is al vergund op basis van het huidige bestemmingsplan. Het plangebied bestaat uit braakliggend terrein. Nieuwe bebouwing in het plangebied draagt bij aan een verbetering van de fysieke kwaliteit van de leefomgeving.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen het provinciaal beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Stedelijk Gebied Gilze en Rijen

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

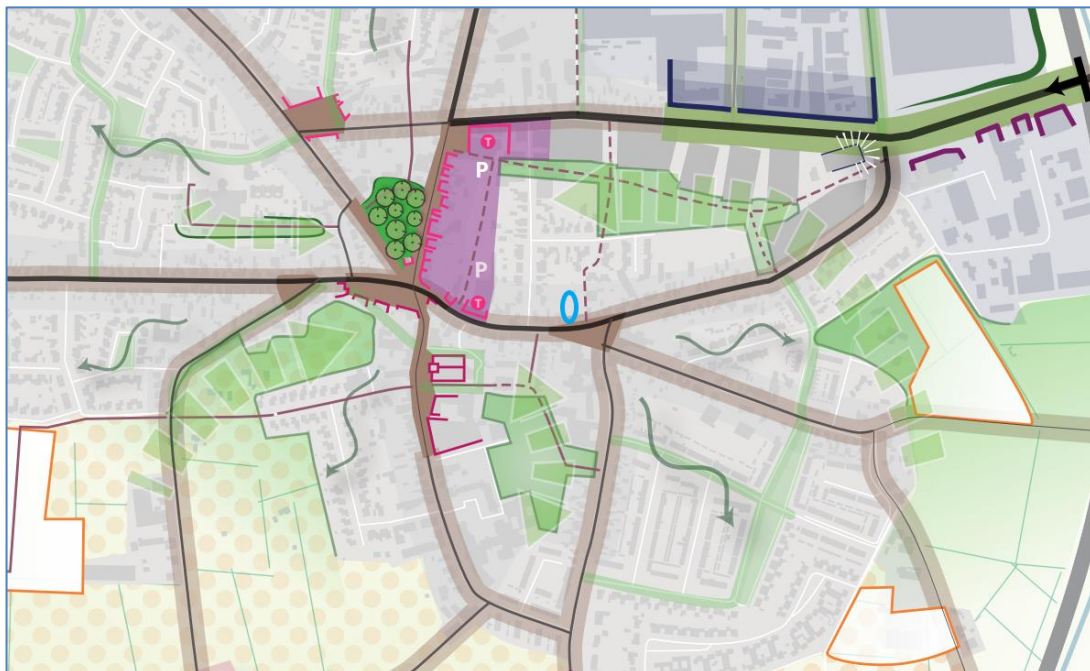
De rol van de structuurvisie is veelzijdig:

- De structuurvisie concretiseert de toekomstvisie en het ambitiedocument, voor het ruimtelijke domein. De structuurvisie draagt daardoor bij aan het vormgeven van de lokale en regionale ambities;
- Met de structuurvisie laat de gemeente zien hoe zij aansluiten bij de lokale en regionale kracht en hoe de gemeente zich onderscheidt. Zo kan de gemeente de structuurvisie strategisch inzetten tijdens overleg met bovengemeentelijke partners;

- De structuurvisie zorgt vanuit de integraliteit ook voor overzicht. Het is het instrument bij uitstek om dwarsverbanden te leggen tussen de verschillende lokale en regionale beleidsvelden;
- Ook geeft de structuurvisie de mogelijkheid om projecten voor de komende jaren te prioriteren.

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

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



Figuur 12 Uitsnede visiekaart Stedelijk gebied (plangebied blauw omlijnd)

Beleidsuitgangspunten Gilze

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

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

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

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

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

- **Versterking van de hoofdstructuur.** Ofwel, de herkenbaarheid van de structuur van linten en radialen. Op hoofdlijnen kenmerken onze linten zich door de relatief fijne korrel en wisselende rooilijnen, waarbij woningen op het lint zijn georiënteerd. In onze linten zijn momenteel ietwat verloederde plekken te vinden. Ook bedrijfsmatige functies zorgen hier en daar voor een mindere uitstraling. Het zorgvuldig invullen, of hergebruiken, van deze locaties geeft een hogere kwaliteit aan de woonomgeving.
- **Behoud van cultuurhistorische waarden.** Dit speelt met name bij de oude fabriekspanden in Rijen, gelegen achter het lint. Ontwikkelingen die bijdragen aan de herkenbare instandhouding van elementen uit dit industriële verleden krijgen voorrang.
- **Sociale duurzaamheid.** Het beleid ten aanzien van WMO, jeugdzorg en zorg aan langdurig zieken en ouderen is dynamisch van aard. Het vraagt om een specifieke aanpak. Uit dit beleid vloeien nieuwe ruimtelijke vraagstukken voort. Deze nieuwe ontwikkelingen worden zo goed mogelijk ingepast in onze kernen, waardoor de sociaal maatschappelijk cohesie ter plaatse wordt vergroot.
- **Functionele noodzaak.** Hiervan is bijvoorbeeld sprake bij woningen die van slechte kwaliteit zijn of bij verouderde bedrijfspanden.

Toetsing

De ontwikkeling van de locatie Raadhuisstraat 4-6 in Gilze draagt bij aan de versterking van de hoofdstructuur en de representatieve uitstraling van de Raadhuisstraat. Het huidige braakliggende terrein zorgt voor een mindere uitstraling. De bebouwing bestaat uit een karakteristiek appartementengebouw voor 5 appartementen. Een twee-aan-een woning met twee wooneenheden is al vergund op basis van het huidige bestemmingsplan en onderliggend bestemmingsplan voorziet in het vergunnen van gestapelde woningen met een maximum van 5 wooneenheden. Dit heeft een hogere kwaliteit van de woonomgeving tot gevolg. Verder heeft de ontwikkeling een functionele noodzaak vanwege het braakliggende terrein binnen het plangebied. Met het planvoornemen worden woningen in de vorm van appartementen gerealiseerd, nabij het centrumgebied van Gilze en diverse maatschappelijke voorzieningen.

Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende bestemmingsplan passend is binnen het beleid.

Toekomstvisie Gilze en Rijen 2025

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

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

De toekomstvisie heeft als functie dat zij:

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

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

In de toekomstvisie staan een aantal ambities genoemd:

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

Dorpen in het groen en tussen twee steden

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

Toetsing

In de gemeente is tot 2025 voldoende ruimte voor woningbouw voorhanden. Die ruimte is zowel voor inbreiding in de bestaande kernen Gilze en Rijen, als voor uitbreiding. Het uitgangspunt is dat inbreiding voor uitbreiding gaat, als bouwkosten dat toelaten. De gemeente wil de ruimte in en om de kernen Gilze en Rijen op een kwalitatief hoogwaardige manier invullen: met passende woningbouw of met publieke (groene) ruimte. Dat komt de kwaliteit van de bebouwde structuur van de kernen ten goede. Het planvoornemen betreft het realiseren van een gebouw voor 5 appartementen. Dit draagt bij aan het woningaanbod. Het planvoornemen maakt inbreiding voor woningbouw mogelijk waarbij de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd. Hiermee sluit het voornemen aan bij de toekomstvisie van de gemeente Gilze en Rijen.

Woonvisie

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

1. Vitale en leefbare kernen; we streven naar het behoud van het dorpse en ruimtelijk karakter, versterken de diversiteit zowel qua woningvoorraad als bevolkingssamenstelling en focussen ons op de bestaande voorraad.
2. Betaalbaar wonen; we staan voor voldoende betaalbare woningen. We zetten nieuwbouw in als motor voor doorstroming en hebben aandacht voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen.
3. Een duurzame woningvoorraad; sociaal én particulier. Daarbij gaan we voor circulair, klimaat adaptief en een schoon woon- en leefklimaat. Hierbij speelt de energie-transitie

een belangrijke rol.

4. Comfortabel wonen met zorg en welzijn; we faciliteren het langer zelfstandig wonen thuis in de wijk en waar nodig in geclusterde vorm.

De gemeente Gilze en Rijen wil de komende jaren een inhaalslag doen op de nieuwbouw, om zo te voorzien in de uitgestelde woningbehoefte. Het is van belang de woningproductie te versnellen en te vergroten om aan de vraag vanuit de markt te kunnen voldoen.

Toetsing

Met het plan worden vijf appartementen toegevoegd aan het centrumgebied van Gilze. Gezien de grote woningbehoefte in de regio, draagt het plan bij aan de kwantitatieve regionale woningbehoefte.

Welstandsnota Gemeente Gilze en Rijen

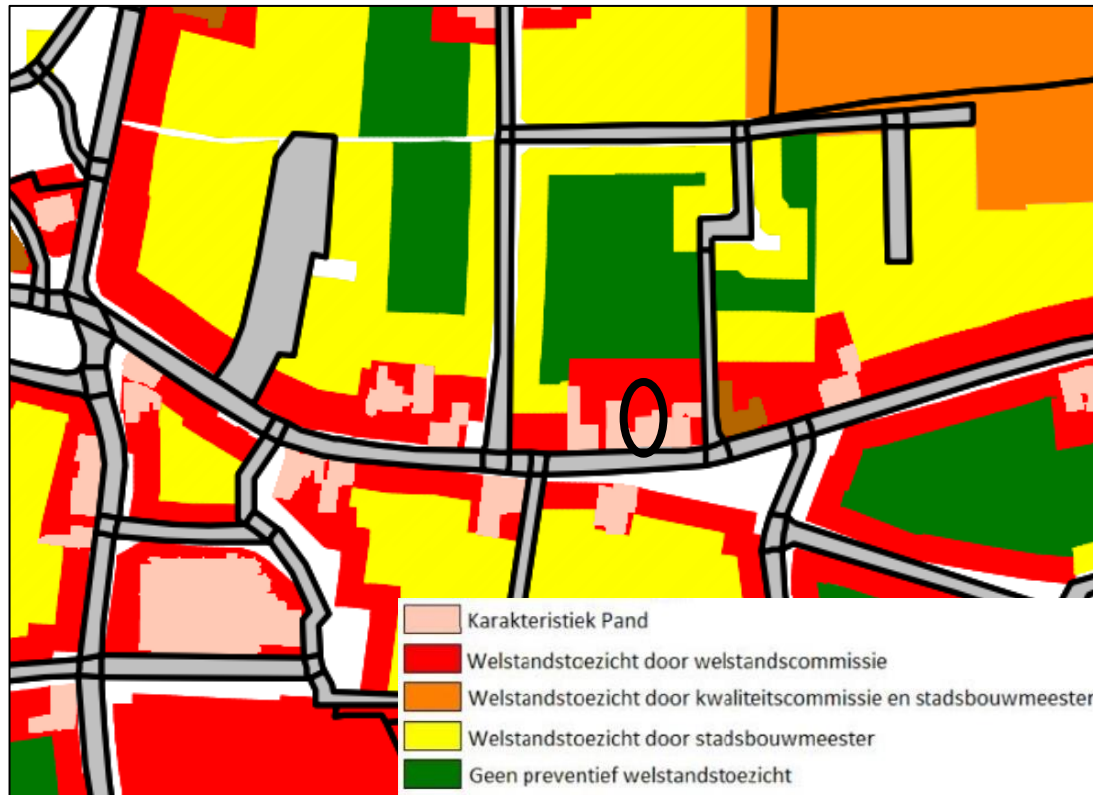
Welstandstoezicht is begin twintigste eeuw ingesteld om te voorkomen dat bouwwerken de openbare ruimte zouden ontsieren. De welstandsbeoordeling is gericht op het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk. Het bouwwerk moet zowel op zichzelf als ook in zijn omgeving worden beoordeeld, waarbij ook verwachte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

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

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

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

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



Figuur 13 Uitsnede kaart Welstandsnota

Toetsing

Het plangebied valt binnen het rode en roze gebied. Het roze gebied heeft betrekking op de voormalige langgevelboerderij in het plangebied, welke in het bestaande bestemmingsplan specifiek is aangeduid als 'cultuurhistorisch waardevolle bebouwing'. Voor de rode gebieden beoordeelt de Welstandscommissie de bouwplannen op basis van de Welstandsnota. Het bouwplan wordt voorgelegd aan de Welstandscommissie, die een advies zal geven.

Beleidsplan Archeologie

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

Beleidskaart

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

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

Het gemeentelijk archeologiebeleid bestaat uit:

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

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

Groenstructuurplan 2011

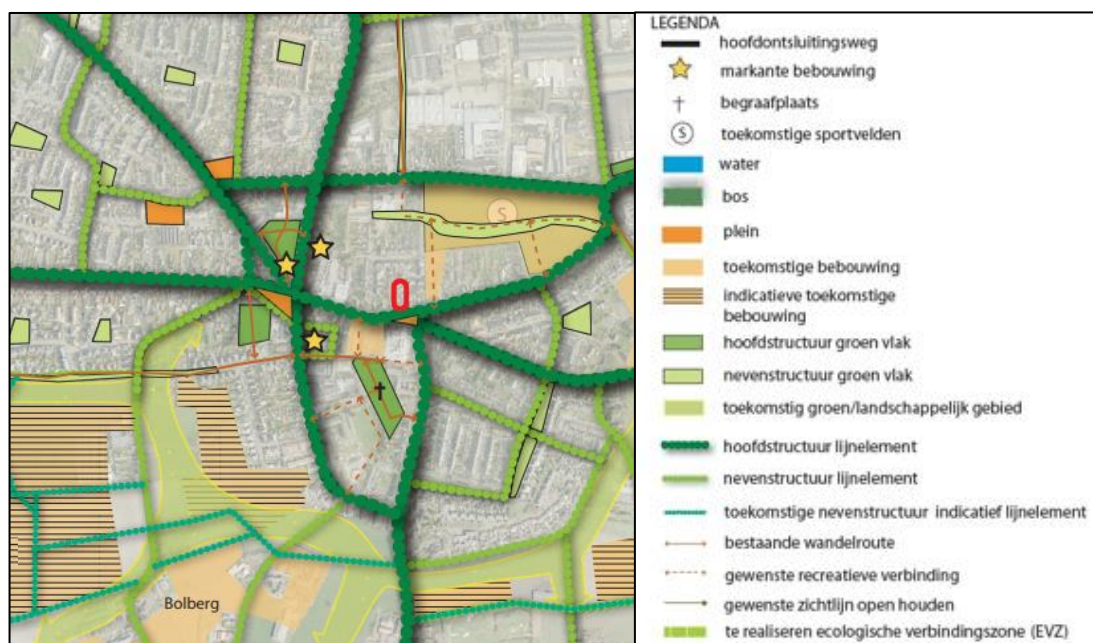
De gemeente Gilze en Rijen staat bekend als een open en groen gemeente tussen de steden Tilburg en Breda. Op de eerste plaats bepaalt het aantrekkelijke buitengebied, bestaande uit bosgebieden en open (broek-)ontginningen met beekdalen, het groene karakter. Ten tweede draagt het groen in en direct grenzend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

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

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

De doelstelling van het groenstructuurplan is:

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



Figuur 14 Uitsnede Groenstructuurplan

Het groenstructuurplan heeft geen juridische status, maar met het vaststellen van de inhoud van het plan legt het gemeentebestuur zijn visie met betrekking tot het openbaar groen in de kernen voor een periode van 10 jaar vast. Het groenstructuurplan is daarmee een uitgangspunt in de bestemmingsplan Raadhuisstraat 4-6, Gilze

discussie over het groen in de kern en bij het dagelijks werk in de gemeente. Daarnaast biedt dit plan uitgangspunten voor het opstellen en toetsen van andere ruimtelijke plannen.

Ruimtelijke ontwikkeling

Bij ruimtelijke ontwikkelingen met een beperkte ruimte (met name bij inbreidingen), is de realisatie van een eigen sfeer met groenvoorzieningen van hoge kwaliteit het uitgangspunt. Deze groenvoorzieningen worden zoveel mogelijk gebundeld gerealiseerd en niet versnipperd door de wijk. Behoud van bestaande elementen is in alle gevallen een meerwaarde.

De bijbehorende beleidsdoelen zijn:

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

Toetsing

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

Duurzaam bouwen

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

De doelstelling van de Duurzaam Beeldkwaliteitsgids is:

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

Uitgangspunten om de doelstelling te bewerkstelligen zijn:

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

Toetsing

De bebouwing wordt volgens de laatste duurzaamheidseisen gebouwd. Met het planvoornemen is rekening gehouden met het functioneel ordenen van ruimten in en rondom bouwwerken in relatie tot de openbare ruimte.

Klimaatkaart Gilze en Rijen

Het klimaat verandert: de gemiddelde wereldtemperatuur stijgt en daarmee worden de gevolgen merkbaar. Het regent meer en harder, er komen meer dagen waarop het warmer is dan 30 graden. De bodem wordt op de ene plaats natter en op een andere plaats droogt deze uit.

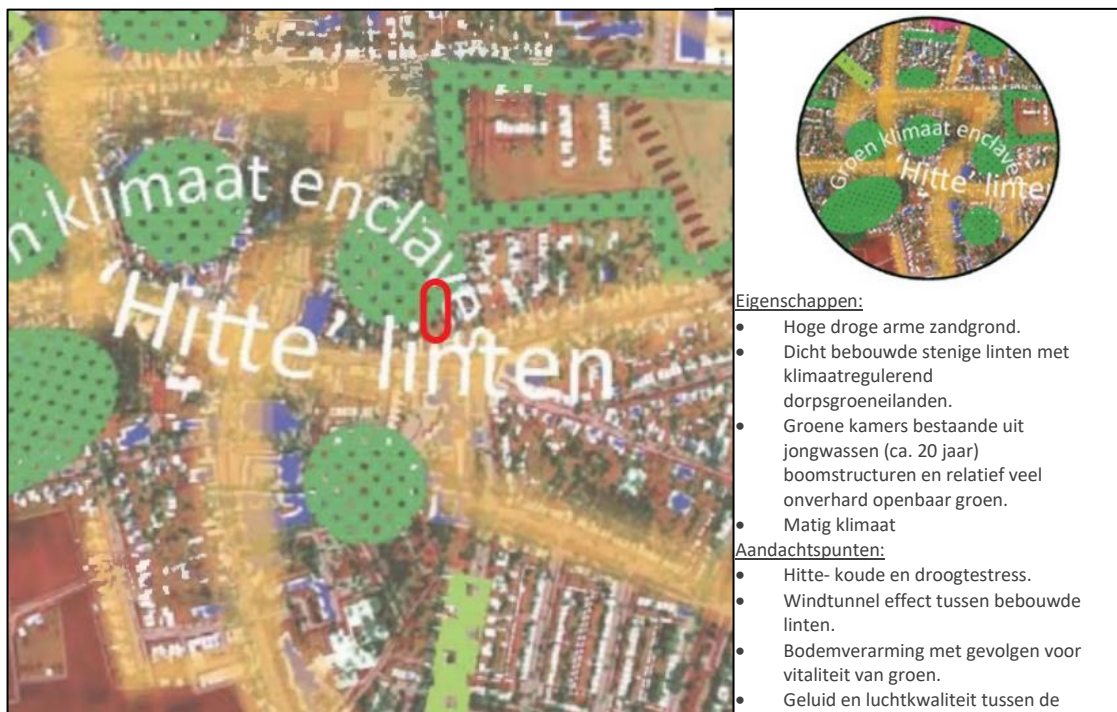
Vanuit het Deltaplan zijn gemeenten verplicht om een stresstest light te maken. Dat is voor Gilze en Rijen de klimaatonderlegger in de vorm van een kaart. Een kaart is een middel om de effecten die de gemeente kan verwachten inzichtelijk te maken. Voor de Klimaatkaart Gilze en Rijen is een aantal gegevens uit bronnen zoals de bodemkaart, hoogte, zonneatlas en de Klimaateffectatlas gecombineerd en grafisch weergegeven. Op deze kaart staan de gevolgen die we kunnen

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

Aan de hand van de Klimaatkaart heeft de gemeente Gilze en Rijen de Klimaatgids opgesteld. In deze gids wordt informatie gegeven over de klimaatgevolgen, wordt de klimaatkaart toegelicht en worden tips gegeven aan wat inwoners en planmakers kunnen doen. In de Klimaatgids zijn verschillende maatregelen voor het tegengaan van hittestress opgenomen. Ook geeft de gemeente in de Klimaatgids adviezen aan haar inwoners over hoe zij zelf een bijdrage kunnen leveren.

Welke adviezen geeft de gemeente aan haar inwoners?

- Het vervangen van de verharding in de tuin door planten of gras.
- De gevels van de woning of schuur vergroenen door het planten van een geveltuin.
- Het aanbrengen van groen op de daken van schuren en woningen.
- Bedrijven kunnen ook bijdragen door parkeerplaatsen, erfafscheiding en het dak te vergroenen.
- Dit kan gecombineerd worden met zonnepanelen waarmee bijdragen wordt geleverd voor het opwekken van duurzame energie.



Figuur 15 Uitsnede klimaatkaart Gilze en Rijen

Toetsing

Het planvoornemen biedt de kans om een duurzame en klimaatadaptieve ontwikkeling mogelijk te maken. Voor de bouw van de 5 appartementen, kan gedacht worden aan een duurzame manier van bouwen. Denk aan energieopwekking door middel van zonnepanelen, aan energiebesparing door de bebouwing volledig te isoleren door middel van extra duurzame technieken en materialen en aan het aanbrengen van luchtcirculatiesystemen voor duurzaam warmtegebruik.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen het gemeentelijk beleid.

5. RANDVOORWAARDEN

5.1 Bodemkwaliteit

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

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

Verkennend bodemonderzoek

Er is een verkennend bodemonderzoek (externe bijlage, Aeres Milieu, projectnummer: AM221112, 16 mei 2022) uitgevoerd op de locatie Raadhuisstraat 4-6. Dit bodemonderzoek is uitgevoerd conform de richtlijnen van de NEN 5740. Het verkennend onderzoek bestaat uit een vooronderzoek naar de historie en bodemgesteldheid van de onderzoekslocatie en aanvullend hierop een bodemonderzoek op het perceel. Het doel van het verkennend onderzoek is, middels een steekproef, het vaststellen van de actuele bodemkwaliteit ter plaatse. Het onderzoek is niet bedoeld om een exacte aard en omvang van een eventuele verontreiniging aan te geven.

Onderzoek

Tijdens de veldinspectie op de locatie zijn geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging of bronnen van verontreiniging. In het opgeboorde bodemmateriaal zijn verspreid over de locatie bijmengingen met baksteen en kooldeeltjes waargenomen. In boring 01 zijn tevens bijmengingen met beton waargenomen. Uit de analysesresultaten blijkt dat de bovengrond licht verhoogd is met koper, lood, zink, kwik en PAK. De ondergrond is licht verhoogd met minerale olie. Het freatisch grondwater is licht verhoogd met barium. De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. De milieu hygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling en nieuwbouw van appartementen.

Aanbevelingen

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

In het kader van dit onderzoek is geen asbest in bodemonderzoek conform de NEN 5707 verricht naar het voorkomen van asbest in de grond en op het maaiveld. De voormalige woning is in 2015 gesloopt. Bij het dossieronderzoek, bij de maaiveldinspectie en in de vrijkomende grond zijn geen asbestverdachte materialen of activiteiten waargenomen. De onderzoekslocatie is derhalve als onverdacht op het voorkomen van asbest in de bodem beschouwd. Het voorliggende onderzoek doet geen bindende uitspraak over de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem binnen de onderzoekslocatie.

Het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is niet multifunctioneel toepasbaar. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater.

Conclusie

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

5.2 Water

Beleid

Kaderrichtlijn Water

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

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

Bestuursakkoord Water

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

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

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

- **Regionaal Water en Bodem Programma (RWP) 2022-2027**
- Op 22 december 2021 is het regionaal Water en Bodem Programma (RWP) in werking getreden. Het RWP is de opvolger van het Provinciaal Milieu en Waterplan (PMWP) en is onderdeel van het planstelsel voor de wateropgaven in Nederland, samen met het Nationaal Water Programma en de waterbeheerprogramma's van de waterschappen. Het RWP staat voor een klimaatadaptief Brabant met veilig, schoon en voldoende water en vitale bodem.
- Het programma staat voor het herstellen van de systeemwerking. Lange tijd had het waterbeleid als doel om wateroverlast te voorkomen en water zo snel mogelijk af te voeren. Nu

wordt er ingezet op het zuinig omgaan met water en de bodem. Daarnaast moet het water en bodemsysteem toegerust zijn op natte en droge tijden.

- Verduurzaming van onze grondstoffen, energie- en voedselvoorzieningen.

Waterbeheerprogramma 2022 – 2027 (Waterschap Brabantse Delta)

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

Brabant Keur

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

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

Uitgangspunten gemeente Gilze en Rijen

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

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

Bestaande situatie

Het plangebied ligt ten zuiden in de bebouwde kom van Gilze, in één van de vele bebouwingslinten. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 521 m². Het plangebied is onbebouwd en bestaat uit onverhard terrein met gras en struiken.

Hemelwater

Het plangebied is in de huidige situatie volledig onverhard. In de bestaande situatie wordt de neerslag via inzijging, afstroming naar lagere terreindelen en verdamping afgevoerd.

Oppervlaktewater

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

Afvalwater

In de huidige situatie is er geen sprake van afvalwater wat via de bestaande riolering langs de Raadhuisstraat wordt afgevoerd.

Bodem en grondwater

De ondergrond in midden Noord-Brabant is opgebouwd uit afzettingen, die geohydrologisch kunnen worden onderverdeeld in relatief goed en slecht waterdoorlatende lagen. In de ondergrond van midden Noord-Brabant komen twee watervoerende pakketten voor, min of meer gescheiden door een slechte doorlatende laag.

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

De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) in de omgeving van het plangebied ligt tussen de 120 en 160 cm. De gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) in de omgeving van het plangebied is meer dan 250 cm. Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie Raadhuisstraat 4-6. In dit onderzoek is op 7 april 2022 een grondwaterstand van 2,10 m-mv waargenomen. Daarnaast kan het plangebied op basis van de wateratlas provincie Noord-Brabant worden gekenmerkt als geschikt voor infiltratie.

Toekomstige situatie

Afkoppelen hemelwater

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

Bruto (verharde) oppervlakten	Huidige situatie (m ²)	Toekomstige situatie ca(m ²)
Totaal oppervlakte plangebied	521	521
Bebouwing	0	200
Verharding perceel	0	321
Totaal verhard oppervlak	0	521
Totaal onverhard oppervlak	521	0
Toename verhard oppervlak		521

Het totaal verhard oppervlak is in de toekomstige situatie circa 521 m². Aan de Raadhuisstraat zijn appartementen beoogd, met daarachter 2 tuinen, een parkeerplaats en bergingen. 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. Het verhard oppervlak neemt toe met circa 521 m². Dit ligt boven de grens van 500 m². Een compenserende maatregel op basis van het beleid van het waterschap is daarmee noodzakelijk.

Gemeente eist met nieuw beleid retentie-eis van 60 mm. In dit geval betekent dat 521 m² x 60 mm = 31,25 m³ waterberging.

Aan de achterzijde wordt een parkeerterrein van ca. 250 m² gerealiseerd. Onder (een deel van) de verharding zal een bergingsvoorziening worden aangebracht. Bijvoorbeeld in de vorm van infiltratiekratten. Bij een hoogte van de infiltratiekratten van 50 cm is een oppervlakte van minimaal ca. 62,5 m² noodzakelijk. In het verkennend bodemonderzoek is een grondwaterstand van 2,1 m-mv aangetroffen, zodat er goede mogelijkheden zijn om voldoende berging boven de GHG te realiseren.

Waterkwaliteit

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

Afvalwater

De bebouwing wordt aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel.

Wateradvies

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

Conclusie

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

5.3 Luchtkwaliteit

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

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

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

Onderzoek

Luchtkwaliteit ter plaatse

Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – RIVM) is de concentratie PM_{2,5} in 2025 (gegevens 2022) ter plaatse minder dan 10 µg/m³. De concentratie PM₁₀ in 2025 (gegevens 2022) is ter plaatse minder dan 18 µg/m³. De concentratie NO₂ in 2025 (gegevens 2022) is ter plaatse gelegen tussen de 10 en 15 µg/m³. Op basis van de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse hiermee ruimschoots voldoende. Daarnaast zal naar verwachting de luchtkwaliteit in de toekomst nog verder verbeteren.

NIBM

Het onderhavige planvoornemen betreft de realisatie van maximaal 5 wooneenheden en dit aantal ligt ver onder de grens van 1.500 woningen die in de lijst van categorieën van gevallen is opgenomen. De realisatie van 5 wooneenheden draagt dan ook 'niet in betekenende mate' bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Een aanvullend onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

NSL-monitoringstool

In de NSL-monitoringstool is de huidige en toekomstige luchtkwaliteit weer gegeven. Op de kaarten van de NSL-monitoringstool zijn rekenpunten langs de Oranjestraat en Raadhuisstraat aanwezig. De dichtstbijzijnde rekenpunten liggen op circa 135 meter van het plangebied. Uit de resultaten blijkt dat zowel in 2018, 2020 en 2030 voor de stoffen stikstofdioxide en fijnstof geen sprake is van overschrijdingen van concentraties en aantal overschrijdingsdagen. Er kan geconcludeerd worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van luchtkwaliteit.

Conclusie

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

5.4 Geluid

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

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

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

Onderzoek

Ten behoeve van onderliggend planvoornemen heeft K+ Adviesgroep op 11 april 2022 een akoestisch onderzoek (externe bijlage, K+ Adviesgroep, rapportnummer: Rm220163aaA0, 11 april 2022) uitgevoerd naar de te verwachten optredende geluidbelastingen ter plaatse van de bebouwing in de nieuwe situatie. Dit onderzoek is uitgevoerd om te toetsen of er sprake is van overtreding van de Wet geluidhinder. Het akoestisch onderzoek is noodzakelijk omdat het plan is gelegen binnen de geluidzone van de Raadhuisstraat, de Aalstraat en de Heuvel- Alphenseweg. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de Molenstraat tevens opgenomen in het akoestisch onderzoek. Het volledige rapport is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

Raadhuisstraat (50 km/uur)

De geluidbelasting ten gevolge van de Raadhuisstraat is maximaal 63 dB (incl. aftrek artikel 110g). De voorkeursgrenswaarde wordt wel, maar de maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. Bij de gemeente Gilze-Rijen kan een verzoek worden ingediend voor het verlenen van een hogere waarde. In de voorliggende situatie kan als ontheffingscriterium worden aangedragen dat de locatie al de bestemming wonen heeft, er is echter alleen nog geen woonbebouwing op gerealiseerd.

Het perceel ligt tussen bestaande woonbebouwing. Het treffen van maatregelen aan de bron in de vorm van een andere wegverharding zou kunnen worden overwogen. Hiermee is een geluidreductie van maximaal 5 dB te realiseren. De geluidbelasting kan daarmee niet worden teruggebracht tot de voorkeursgrenswaarde of lager. De kosten voor dergelijke maatregelen worden geraamd op €30.000,- (100 m * 6m * €50,-). Omdat nabij het bouwplan een kruispunt is gelegen, is het toepassen van stil wegdek niet duurzaam, omdat dit asfalt lijdt onder het afremmende en optrekkende verkeer. Het aanbrengen van een stiller wegdek om de geluidbelasting ten gevolge van de Raadhuisstraat terug te dringen is uit het oogpunt van praktische uitvoerbaarheid, beheer en onderhoud niet wenselijk. Daarnaast wordt de voorkeursgrenswaarde niet benaderd.

In voorliggende situatie gaat de voorkeur uit naar gevelmaatregelen. De voorgevel van de woningen wordt, zo goed als mogelijk, direct aan de straat gesitueerd om eenzelfde beeld te krijgen als de rest van de straat. Het is hierdoor planologisch en stedenbouwkundig niet mogelijk om een scherm te realiseren. De voordeur van de woningen is aan de straatzijde gesitueerd, waardoor het dan ook niet mogelijk is de woningen te betreden.

Indien een hogere waarde wordt vastgesteld, kan de gemeente aan deze ontheffing aanvullende voorwaarden stellen. Dit kan betekenen dat het bouwplan dient te beschikken over ten minste één geluidluwe gevel. Hieronder wordt veelal verstaan dat de gevelbelasting niet hoger mag zijn dan de

voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor elk van de te onderscheiden geluidbronnen. Volgens het planvoornemen krijgt het gebouw tenminste drie geluidluwe gevels, de achtergevel en de beide zijgevels. De hoofdslaapkamers van de appartementen zijn aan de achterzijde gesitueerd, evenals de buitenruimte van de woningen. Een en ander zoals is omschreven in het ontheffingenbeleid van de gemeente indien de optredende waarde boven de 55 dB ligt. Conform Bouwbesluit worden in deze situatie eisen gesteld aan de minimale gevelgeluidwering. Wanneer een hogere waarde wordt verleend, moet voor de nieuwe woning worden aangetoond welke geluidwerende maatregelen aan de gevel noodzakelijk zijn om te kunnen voldoen aan het gestelde in Afdeling 3.1 van het Bouwbesluit. De minimaal vereiste geluidwering is het verschil in geluidbelasting (zonder aftrek artikel 110g Wgh) en 33 dB. In tabel 4.5 van het akoestisch onderzoek is de benodigde karakteristieke geluidwering weergegeven.

Om te bezien of sprake is van een goede ruimtelijke ordening zijn de geluidbelastingen van alle wegen gecumuleerd. Het resultaat is weergegeven in tabel 4.5. De genoemde waarden zijn exclusief aftrek artikel 110g Wgh.

Het Bouwbesluit stelt alleen eisen aan de gevelgeluidwering voor situaties waar een Hogere Waarde is verleend. Dit betekent dat geen eisen gelden bij 30 km/uur wegen die een verhoogde geluidbelasting veroorzaken.

In de kolom eis Bouwbesluit is de benodigde karakteristieke gevelgeluidwering opgenomen gebaseerd op de hoogste geluidbelasting per gezoneerde weg. In de kolom comforteis is de karakteristieke gevelgeluidwering opgenomen wanneer men uitgaat van de gecumuleerde geluidbelasting.

Aalstraat (50 km/uur)

De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 44 dB, incl. aftrek artikel 110g. De waarde ligt onder de voorkeursgrenswaarde waardoor geen hogere waarde ten aanzien van deze weg hoeft te worden aangevraagd. De Wet geluidhinder legt ten gevolge van deze weg geen restricties op aan het plan.

Heuvel-Alphenseweg (50 km/uur)

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.

Molenstraat (30/km/uur)

Er is sprake van een 30 km/zone, zodat niet hoeft te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de weg wel meegenomen en zijn de optredende gevelbelastingen beschouwd volgens de systematiek van de Wet geluidhinder. De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden, zou getoetst worden aan de Wet geluidhinder. De geluidbelasting is ten hoogste 38 dB (excl. art. 110g Wgh). Zou de aftrek gehanteerd mogen worden is de belasting 33 dB (incl. art. 110g) waarmee deze waarde onder de voorkeursgrenswaarde ligt. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het planvoornemen. Voor de waarneempunten aan de zijde van de Raadhuisstraat zal een hogere waarde verleend worden.

5.5 Bedrijven en milieuzonering

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

In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) is een lijst met indicatieve richtafstanden opgenomen voor milieubelastende

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

Omgevingstype gemengd gebied

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

Omgevingstype rustige woonwijk/rustig buitengebied

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

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

De minimale afstand per categorie is als volgt:

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

Onderzoek

Met het planvoornemen wordt voor de bestemming ‘Wonen’ ter plaatse van het plangebied aangeduid met de aanduiding ‘gestapelde woningen’ en wordt de realisatie van 5 wooneenheden mogelijk gemaakt. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt de bedrijvigheid in de nabije omgeving in beeld gebracht. De bebouwing binnen de woonbestemming moet voldoen aan de vereiste richtafstanden met betrekking tot de omliggende bedrijven en inrichtingen.

Het plangebied is gelegen aan de Raadhuisstraat. In de omgeving van het plangebied zijn reeds verschillende functies aanwezig. Door de aanwezigheid van verschillende functies geldt voor het plangebied het omgevingstype ‘gemengd gebied’. In onderstaande tabel zijn de bestaande bedrijven rond het plangebied weergegeven met bijbehorende richtafstand.

Locatie	Aard bedrijvigheid	Milieu categorie	Richtafstand gemengd gebied	Afstand
Raadhuisstraat 3	Basis- en algemeen onderwijs	2	10 m	17 m

Raadhuisstraat 5	Kinderopvang	2	10 m	16 m
Heuvel 1	Restaurant	1	0 m	59 m
Molenstraat 57	Kapsalon	1	0 m	62 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.

Conclusie

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

5.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten en regelingen. De belangrijkste zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. De risico's dienen te worden beoordeeld op het plaatsgebonden en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandseisen tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het groepsrisico is een maat die aangeeft hoe groot de kans is op een ongeval met gevaarlijke stoffen met een bepaalde groep slachtoffers. Hoe hoger het groepsrisico, hoe groter deze kans. Het plaatsgebonden risico wordt weergegeven in de vorm van contouren rond een risicobron. Het groepsrisico wordt weergegeven in een grafiek: de fN-curve. Deze curve geeft aan hoe groot de kans is op een ongeval met een bepaald aantal slachtoffers.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de kans dat iemand die zich op een bepaalde plaats bevindt, komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het rijk heeft als maatgevende risicocontour de kans op overlijden van 10^{-6} per jaar gegeven (indien een persoon zich gedurende een jaar binnen deze contour bevindt is de kans op overlijden groter dan één op een miljoen jaar). Ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan het plaatsgebonden risico 10^{-6} . Het plaatsgebonden risico 10^{-6} is voor ruimtelijke besluiten vertaald naar grenswaarden en richtwaarden.

De wetgeving is erop gericht om voor bestaande situaties geen personen in kwetsbare objecten (zoals woningen, scholen, ziekenhuizen en grote kantoren) en zo min mogelijk personen in beperkt kwetsbare objecten (zoals kleine kantoren en sportcomplexen) bloot te stellen aan een plaatsgebonden risico dat hoger is dan 10^{-6} per jaar.

Nieuwe ontwikkelingen van kwetsbare objecten binnen de risicocontour van 10^{-6} per jaar zijn niet toegestaan. Nieuwe ontwikkelingen van beperkt kwetsbare objecten zijn ongewenst, maar wel toegestaan indien gemotiveerd kan worden waarom dit noodzakelijk is. Daarnaast dient aangetoond te worden dat afdoende maatregelen worden genomen om de risico's en de gevolgen van een eventueel ongeval te beperken.

Groepsrisico

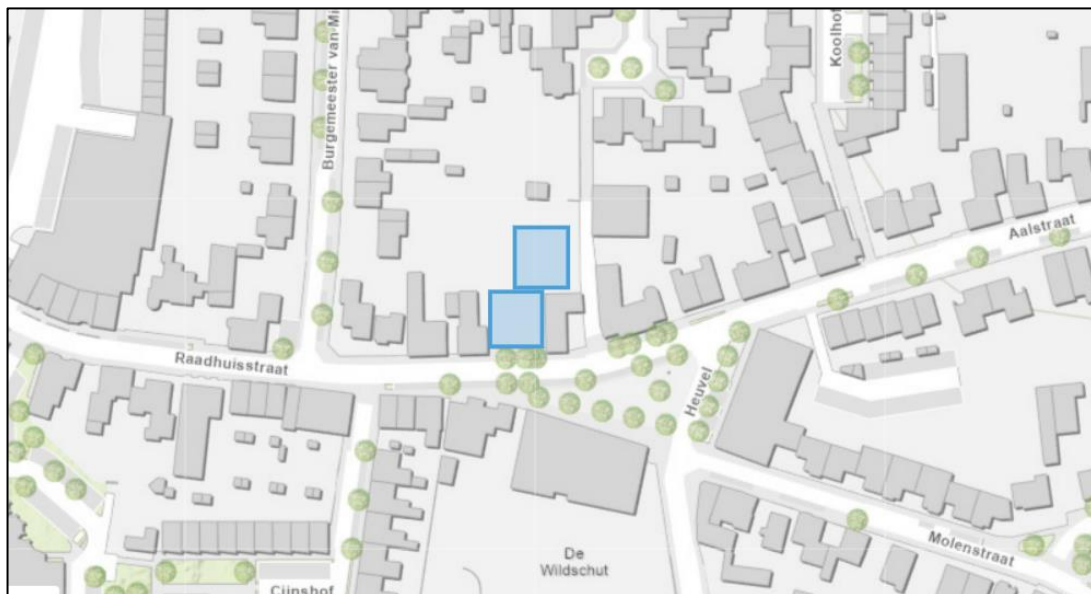
Het groepsrisico is een maat voor de kans dat een bepaald aantal mensen overlijdt als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De hoogte van het groepsrisico hangt af van:

- De kans op een ongeval;
- Het effect van het ongeval;
- Het aantal personen dat in de omgeving van de bron(inrichting of transportroute) verblijft;
- De mate waarin de personen in de omgeving beschermd zijn tegen de gevolgen van een ongeval.

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

Onderzoek

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



Figuur 16 Uitsnede risicokaart Nederland

Inrichtingen

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

Vervoer gevaarlijke stoffen

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

De dichtstbijzijnde routes voor vervoer van gevaarlijke stoffen bevinden zich hemelsbreed op meer dan 200 meter van het plangebied. De rijksweg A58 ligt hemelsbreed op circa 1.100 meter van het plangebied. De spoorlijn ligt hemelsbreed op circa 4.400 meter van het plangebied. De dichtstbijzijnde buisleiding ligt hemelsbreed op circa 675 meter afstand.

Militair vliegveld Gilze-Rijen

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

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

5.7 Natuurwetgeving

Wet natuurbescherming

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

Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld.

Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000- gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken.

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

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

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

Natuurnetwerk Nederland liggen:

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

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

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

Beschermde planten en dieren

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

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

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

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

Onderzoek

Er is een Quick scan natuurwetgeving (externe bijlage, Aeres Milieu, projectnummer: AM22112, 7 maart 2024) uitgevoerd op de locatie Raadhuisstraat 4-6 te Gilze. Uit het onderzoek kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

Natura 2000

De plannen zullen naar onze mening waarschijnlijk geen effect op de natuurwaarden in Natura 2000-gebieden hebben. Om elk risico uit te sluiten, is het echter te overwegen de te verwachten stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden te laten bepalen. Indien daaruit blijkt dat er een significante toename is te verwachten, is er een vergunning nodig op grond van de Wnb.

Natuurnetwerk Brabant

De bouw en het gebruik van de appartementen en de toenemende verkeersbewegingen hebben waarschijnlijk geen negatieve effecten op het NNB. Omdat er geen negatieve effecten op het NNB zijn te verwachten, zijn er op dit punt geen bezwaren vanuit het provinciale natuurbeleid.

Beschermde planten en dieren

In het plangebied komen mogelijk zoogdieren en amfibieën voor, die onder de Wnb zijn beschermd. Het gaat om algemeen voorkomende soorten (zogenaamde A-soorten), waarvoor in de provincie Noord-Brabant een algemene vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en

onderhoud. Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen. Wel geldt altijd de Zorgplicht (artikel 1.11 Wnb); deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten dieren die tijdens de werkzaamheden worden aangetroffen, zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.

Stikstof

Voor het planvoornemen moet bekeken worden wat de invloed is van de stikstofdepositie op Natura 2000 gebieden. Het Natura 2000-gebied 'Regte Heide & Riels Laag' is het dichtstbijzijnde gelegen op circa 6,1 km. Het natura 2000-gebied 'Ulvenhoutse Bos' ligt op een afstand van circa 8,4 km van het plangebied. Met behulp van een stikstofdepositieonderzoek (externe bijlage, Ordito B.V., project: nieuwbouw 5 appartementen, 26 februari 2025) met de Aeries calculator is inzichtelijk gemaakt of het planvoornemen van invloed is op de Natura 2000 gebieden. Het betreft hier een berekening voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase.

De berekening voor de stikstofdepositie betreft de realisatie van 5 woningen aan de Raadhuisstraat 4-6 in Gilze.

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

Conclusie

Het aspect natuurwetgeving vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.8 Cultuurhistorie

Raadhuisstraat 4 en 6

Voorheen stond hier een voormalige langgevelboerderij, die door de groei van Gilze binnen de kom is komen te liggen. Vanwege het wegvallen van de functie is het gebouw verbouwd tot twee woningen.

In de jaren 80 van de vorige eeuw is het gebouw opgevoerd op het Monumenten Inventarisatie Project (MIP). Dit project had tot doel om inzichtelijk te maken welke gebouwen uit de periode 1850-1940 een zekere cultuurhistorische waarde vertegenwoordigen. Op basis van het MIP heeft het rijk monumenten aangewezen en hebben gemeenten ook gemeentelijke monumenten aangewezen. Raadhuisstraat 4 en 6 is nooit aangewezen tot monument.

Bestemmingsplan

In het bestemmingsplan Woongebied Gilze heeft Raadhuisstraat 4 en 6 een specifieke bouwaanduiding cultuurhistorisch waardevolle bebouwing gekregen. In de bijlage van de toelichting op dit bestemmingsplan is een beschrijving van het pand opgenomen. Hierin is aangegeven dat het pand een grote voorbeeldfunctie voor de wijze waarop voorheen in het dorp Gilze langgevelboerderijen langs de straat werden gebouwd. Tevens is aangegeven dat het pand beeldbepalend is.

Omdat het pand al geruime tijd gesloopt is kan niet worden uitgegaan van behoud. Om te bepalen op welke wijze op een zorgvuldige wijze kan worden omgegaan met de cultuurhistorische waarden in de kern van Gilze is het noodzakelijk om deze waarden in beeld te krijgen.

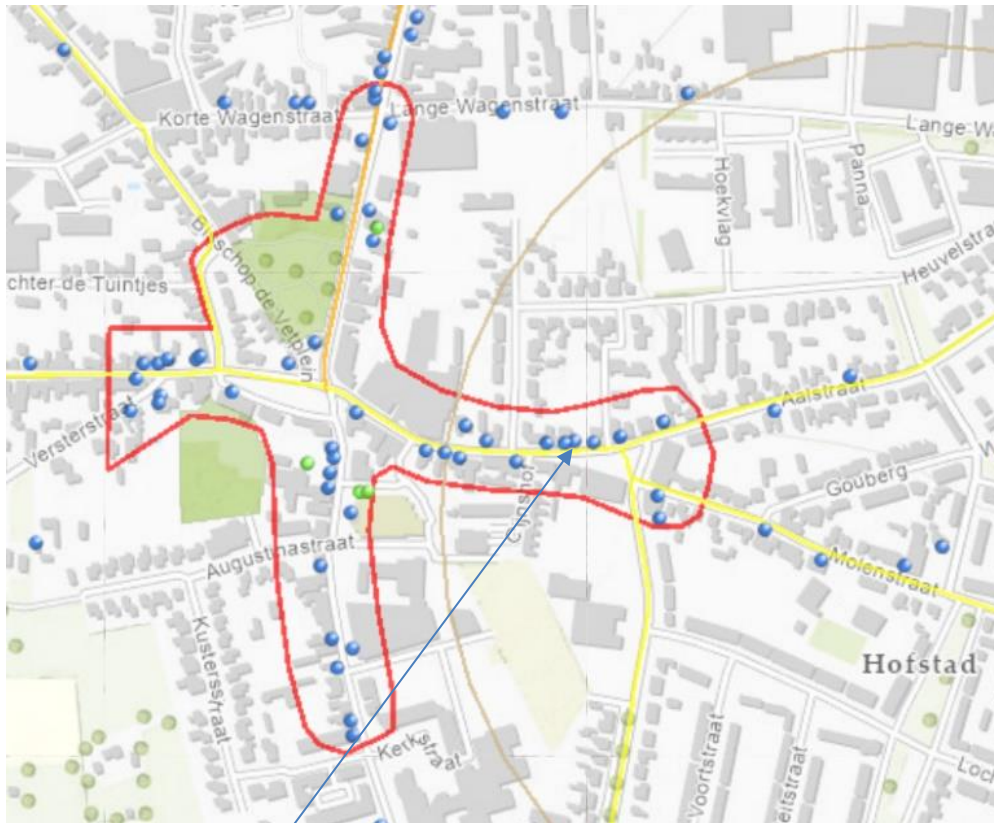
Cultuurhistorische waarden

De provincie Noord Brabant heeft in 2006 een cultuurhistorische waardenkaart vastgesteld. Raadhuisstraat 4 en 6 ligt in een gebied met een redelijk hoge cultuurhistorische waarde (rode outline). De beschrijving van het gebied is als volgt:

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.

In de Raadhuisstraat staan een behoorlijk aantal panden cultuurhistorische waarde, met name aan de noordwand waar Raadhuisstraat 4 en 6 ligt. Het terrein valt binnen de molenbiotoop.



Locatie Raadhuisstraat 4 en 6

De cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Gilze en Rijen is in 2022 vastgesteld. Deze kaart geeft een vergelijkbaar beeld. Raadhuisstraat 4 en 6 is hierop aangemerkt als cultuurhistorisch waardevolle bebouwing (ondanks dat op het moment van vaststellen van de CHW van GR het pand al gesloopt was). De CHW van GR heeft geen beschrijving van gebieden en objecten.

Nieuwbouw passend binnen de cultuurhistorische waarden

Op twee schaalniveau kan nieuwbouw worden getoetst of deze past binnen de cultuurhistorische waarden; stedenbouwkundig niveau en objectniveau.

Op stedenbouwkundig niveau moet de nieuwbouw passen binnen de karakteristiek zoals hiervoor beschreven. Het gaat daarbij op het respecteren van de historische rooilijn (profiel straat), een korrel die past bij het gebied (overwegend eenlaagse bebouwing) en individualiteit in architectuur tov van de naastgelegen panden. Het voorliggende plan past binnen deze karakteristieken.

Bij de toetsing op objectniveau staat de vraag of er sprake moet zijn van min of meer een reconstructie van de voormalige boerderij centraal. Het Charter van Venetië is een belangrijke leidraad bij deze overweging, waarbij gesteld wordt dat reconstructie enkel in uitzonderlijke gevallen moet worden nagestreefd. Dat is hier niet aan de orde. Bovendien heeft de gemeente GR nooit de intentie gehad een dergelijke beperking in het kader op te leggen door de geboden goot- en bouwhoogtes.

Het Charter van Venetië geeft daarnaast aan dat vernieuwing afleesbaar moet zijn als een resultaat uit de periode van vernieuwing. In het onderhavige geval is gekozen om historiserend te bouwen. Dit is één manier om met respect voor de cultuurhistorische waarden van het geheel om te gaan.

Het Charter van Venetië biedt zelfs de mogelijkheid om vernieuwing in de taal van 2023 te ontwerpen.

Door het bouwplan voor te leggen aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (monumentencommissie) kan worden getoetst of taal 2023 op deze plek gewenst is. Hierbij moet worden meegewogen wat het effect van de vormgeving van de nieuwbouw heeft op de beleving van de aan beide zijde gelegen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

Conclusie

De ontwikkeling tast de aanwezige cultuurhistorische waarden niet aan.

5.9 Archeologie

Beleid

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

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

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

Gemeentelijk archeologiebeleid

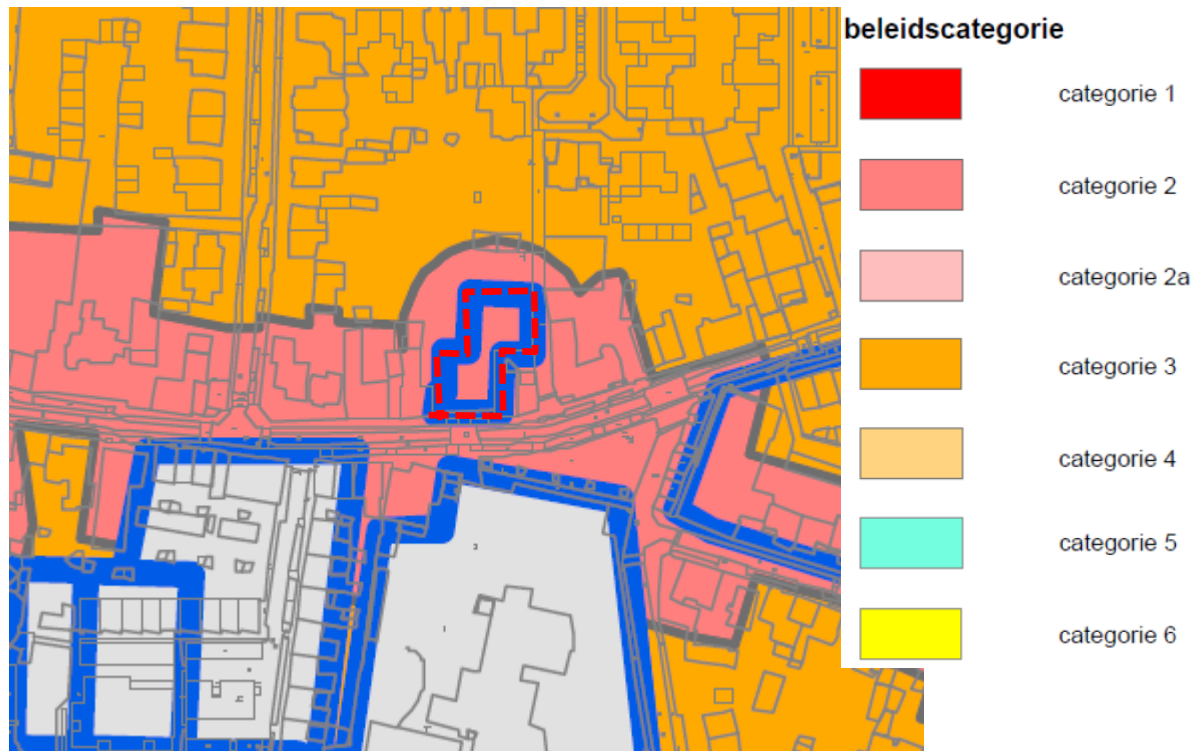
Op 19 december 2022 heeft de gemeenteraad de Archeologische verwachtings- en beleidskaart vastgesteld.

Beleidskaart

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

Op basis van de inventarisatiekaarten zijn twee verwachtingskaarten vervaardigd: 'Jagers en Verzamelaars' en 'Boeren- en Staatse samenlevingen'. Tenslotte is aan de verschillende verwachtingseenheden beleid gekoppeld, waarmee de archeologische beleidskaart is ontstaan.

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



Figuur 19 Uitsnede Archeologische verwachtingenkaart (plangebied rode stippellijn)

Het plangebied ligt volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Gilze en Rijen in de zone categorie 2. Voor deze verwachtingszone geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 40 cm beneden maaiveld.

Daarnaast geldt categorie 8b: *reeds onderzocht en ten dele vrijgesteld van onderzoek. Betreffende onderzoek dient te worden inzien op basis waarvan kan worden besloten of nader onderzoek is vereist.*

Onderzoek en selectiebesluit

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is in 2014 door Econsultancy een archeologisch proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Tijdens dit onderzoek zijn resten aangetroffen die mogelijk samenhangen met de bebouwing op het terrein in het begin van de 19e eeuw. Ook kan niet worden uitgesloten dat oudere bewoningsfasen aanwezig zijn. Door middel van enkele boringen langs de Raadhuisstraat is vastgesteld dat de bodemopbouw niet grootschalig is verstoord door de gesloopte bebouwing. Op basis daarvan moet geconcludeerd worden dat het niet kan worden uitgesloten dat binnen het plangebied behoudenswaardige archeologische resten aanwezig zijn. Op basis van het uitgevoerde proefsleuvenonderzoek is onvoldoende vast komen staan dat zich binnen het plangebied geen behoudenswaardige archeologische resten bevinden. Hieruit volgt, dat in het bestemmingsplan wel voorzien moet worden in een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Hierbij kan de bestaande 'Waarde - Archeologie - 2' gehandhaafd blijven.

Met betrekking tot het vervolgonderzoek heeft de gemeente op basis van het advies een besluit genomen dit uit te voeren in de vorm van een opgraving, variant archeologische begeleiding. Hierbij worden de graafwerkzaamheden ten behoeve van de geplande ontwikkeling onder begeleiding van een (team van) archeolo(o)g(en) uitgevoerd. De delen van het plangebied die niet ontgraven worden, worden dus ook niet onderzocht en behouden hun dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Het vervolgonderzoek kan als voorwaarde aan de omgevingsvergunning gekoppeld worden.

Voor het onderzoek dient een Programma van Eisen (PvE) opgesteld te worden, welke vervolgens door de gemeente Gilze en Rijen getoetst dient te worden.

Conclusie

Voor het plangebied sprake is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' opgenomen. Hierbij is archeologisch onderzoek verplicht bij bodemroerende activiteiten groter dan 100 m² en dieper dan 40 cm.

5.10 Vliegbasis Gilze-Rijen

IHCS

Gilze ligt geheel binnen het horizontale obstakelvrije vlak van vliegbasis Gilze-Rijen (onderdeel van de Inner Horizontal en Conical Surface, IHCS). Voor dit vlak geldt een bouwhoogtebeperking van 56 meter boven NAP. Ervan uit gaande dat het maaiveld ter hoogte van het plangebied maximaal 18 meter boven NAP ligt, betekent dit dat nergens in het plangebied hoger dan 38 meter mag worden gebouwd.

Daarnaast ligt Gilze deels in de funnel van de vliegbasis. De funnel is een obstakelvrij start- en landingsvlak waarvan de bouwhoogtebeperking binnen het plangebied oploopt van circa 30 meter boven NAP tot 56 meter boven NAP. Dit kan worden vertaald in maximale bouwhoogtes van 25 tot 115 meter ten opzichte van het maaiveld.

De beoogde bouwhoogte van onderhavig planvoornemen blijft ver onder deze maximale bouwhoogtes.

Munitiezone

Luchtvaart is te beschouwen als een risicovolle activiteit. Het huidige externe veiligheidsbeleid is met name gericht op 'stationaire bronnen' (fabrieken, opslagplaatsen, e.d.) en op het vervoer van gevaarlijke stoffen (weg, water, spoor en buisleidingen). In de luchtvaart gaat het op 'bewegende bronnen', die een ander risicobeeld met zich mee brengen. Daarom wordt voor de luchtvaart specifiek extern veiligheidsbeleid ontwikkeld, dat zal worden geïmplementeerd in de Wet Luchtvaart. Het beleid beperkt zich op dit moment nog tot Schiphol. Voor militaire vliegvelden blijft het Ministerie van Defensie verantwoordelijk.

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

Geluid

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

50 dB(A)-zone

Op de vliegbasis Gilze-Rijen is een proefdraai-installatie toegestaan. Een dergelijke installatie moet worden aangemerkt als een geluidzoneringsplichtige inrichting (een zogenaamde 'grote lawaaimaker') en is als zodanig voorzien van een 50 dB(A)-contour. Buiten deze contour mag de geluidbelasting, vanwege de proefdraai-installatie, niet meer bedragen dan 50 dB(A). Binnen de 50 dB(A)-contour mogen niet zonder meer nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen worden geprojecteerd. Voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen geldt dat door het College van Burgemeester en Wethouders een ontheffing voor een hogere waarde tot maximaal 55 dB(A) kan worden verleend.

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

Luchtverkeerslawaaï (Ke-zonering)

De maximaal toelaatbare geluidbelasting in het kader van het Besluit geluidbelasting grote luchtvaart, wordt gemeten in Kosteneenheden (Ke). De grens voor de maximaal toelaatbare geluidbelasting voor nieuwe geluidgevoelige objecten bedraagt in principe 35 Ke. Voor nieuwe

woningen die een open plek in de bestaande, te handhaven bebouwing opvullen en voor herbouw van bestaande woningen geldt een grenswaarde van 40 Ke. Voor woningen die noodzakelijk zijn uit oogpunt van bedrijfs- of grondgebondenheid en voor reeds geprojecteerde woningen geldt een grenswaarde van 45 Ke.

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

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

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

Conclusie

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

5.11 Mer-beoordeling

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

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

Onderzoek

Drempelwaarde lijst D

In het plangebied is sprake van de aanleg, wijziging of uitbreiding van een klein stedelijk ontwikkelingsproject. Het gaat in dit geval om de bouw van 5 wooneenheden op het terrein aan de Raadhuisstraat 4-6.

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

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

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

Gevoelige gebieden

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

Milieuevolgen

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

Conclusie

Gelet op het inzicht in de milieuevolgen van het project op basis van de plantoelichting kan gesteld worden te beslissen af te zien van het opstellen van een milieueffectrapport. Dit is als een afzonderlijk besispunt in het collegevoorstel opgenomen.

5.12 Niet gesprongen explosieven

De raad van de gemeente Gilze en Rijen heeft in februari 2013 besloten een risico-kaart te laten opstellen om niet gesprongen explosieven in kaart te brengen. Op deze kaart worden gebieden met het risico op niet gesprongen explosieven inzichtelijk gemaakt.

Het plangebied was tijdens de 2^e WO reeds bebouwd. De locatie is rond 2015 geroerd door de sloop van de voormalige langgevelboerderij, het graven van proefsleuven en de aanleg van de halfverharding op het achtererf. De kans dat hier NGE wordt aangetroffen is erg klein.

6. JURIDISCHE REGELGEVING

6.1. Inleiding

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

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

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

6.2. Systematiek van de regels

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

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

De regels zijn als volgt ingedeeld:

Hoofdstuk 1: Inleidende bepalingen

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

Hoofdstuk 2: Regels met betrekking tot de bestemmingen

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

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

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

Hoofdstuk 3: Algemene regels

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

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

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

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

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

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

6.3. Beschrijving van de bestemmingen

Artikel 3 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, alsmede voor tuinen en erven en bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en uitritten. In de regels zijn nadere bebouwingsregels opgenomen voor de hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 4 Waarde Archeologie 2

De mogelijk aanwezige archeologische waarden zijn beschermd door middel van de dubbelbestemming Waarde Archeologie 2.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische haalbaarheid

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

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

Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van voorliggend plan voldoende aangetoond.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omgevingsdialoog

Door de initiatiefnemer is in april 2023 een omgevingsdialoog gevoerd met de omwonenden in de vorm van een informatieavond. Het verslag van de omgevingsdialoog is als bijlage bij de toelichting gevoegd. Als vervolg op de omgevingsdialoog heeft nader overleg met de directe burens plaats gevonden. In dat kader is een bezonningstudie uitgevoerd en is het bouwplan op onderdelen aangepast. De balkons aan de achterzijde zijn naar aanleiding van het overleg inpandig geplaatst. Tevens is de inrichting van het parkeerterrein aangepast, zodat de burens via het recht van overpad toegang behouden tot hun achtererf.

Vooroverleg

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

Ontwerp

Na de instemming van het college van burgemeester en wethouders op het ontwerpbestemmingsplan is het ontwerp 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode heeft eenieder de mogelijkheid gehad zienswijze in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders. De ingekomen zienswijzen zijn behandeld in de nota van zienswijzen, die als bijlage aan het vaststellingsbesluit is gevoegd.

Vaststelling

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