

# BESTEMMINGSPLAN

## RUIMTE VOOR RUIMTE

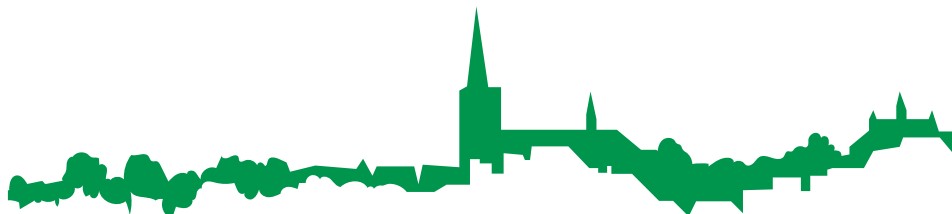
### BOLBERG, GILZE





# **BESTEMMINGSPLAN RUIMTE VOOR RUIMTE BOLBERG, GILZE GEMEENTE GILZE-RIJEN**

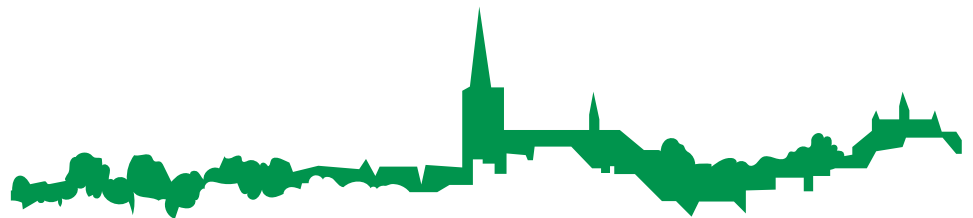
Planstatus	<b>Vastgesteld</b>
Datum	<b>20 - 11 - 2023</b>
Plan identificatie	<b>NL.IMRO.0784.RvRBolberg-VS01</b>
Auteur(s)	<b>Ordito</b>



Ordito b.v.	E	<a href="mailto:info@ordito.nl">info@ordito.nl</a>
Postbus 94	T	0161 801 022
5126 ZH	I	<a href="http://www.ordito.nl">www.ordito.nl</a>
Gilze	KVK	54811554



## TOELICHTING



<b>1.</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan	7
1.4	Bij het plan behorende stukken	10
1.5	Leeswijzer	11
<b>2.</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>12</b>
2.1.	Aanleiding	12
2.2	Ontwikkelingsrichting Bolberg	12
2.3	Alphensebaan 54-56 en Alphensebaan ong.	14
2.4	Alphensebaan 67 en Langenbergseweg 8	20
2.5	Alphensebaan 72-74	25
2.4	Versterstraat 26	30
<b>3.</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>34</b>
3.1	Rijksbeleid	34
4.2	Provinciaal beleid	36
4.3	Gemeentelijk beleid	41
<b>5.</b>	<b>Randvoorwaarden</b>	<b>46</b>
5.1	Archeologie	46
5.2.	Cultuurhistorie	50
5.3	Bedrijven en milieuzonering	53
5.4	Bodemkwaliteit	57
5.5	Externe veiligheid	61
5.6	Geluid	62
5.7	Geurhinder	64
5.8	Luchtkwaliteit	67
5.9	Natuurwetgeving	68
5.10	Water	72
5.11	Niet gesprongen explosieven	89
5.12	Vormvrije MER-beoordeling	90
<b>6.</b>	<b>Juridische regelgeving</b>	<b>91</b>
6.1	Inleiding	91
6.2	Systematiek van de regels	91
6.3	Beschrijving van de bestemmingen	92
<b>7.</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>93</b>
7.1	Economische haalbaarheid	93
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	93

## Bijlagen:

Bijlage 1. Ontwikkelingsrichting Bolberg

Bijlage 2. Certificaat bouwtitels Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte II CV

Bijlage 3. Redengevende omschrijving met waardestelling Versterstraat 26 Gilze

Bijlage 4. Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek door middel van boringen Alphensebaan 54 en t.o. 36 te Gilze

Bijlage 5. Programma van Eisen Alphensebaan 54 en t.o 36

Bijlage 6. Programma van Eisen Alphensebaan 67

Bijlage 7. Programma van Eisen Alphensebaan 72-74

- Bijlage 8. Programma van Eisen Versterstraat 26
- Bijlage 9. Verkennend bodemonderzoek Alphensebaan 54
- Bijlage 10. Verkennend bodemonderzoek Alphensebaan to 36
- Bijlage 11. Verkennend bodemonderzoek Alphensebaan 67-69
- Bijlage 12. Verkennend bodemonderzoek Alphensebaan 72-74
- Bijlage 13. Verkennend bodemonderzoek Versterstraat 26
- Bijlage 14. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 15. Quick scan natuurwetgeving
- Bijlage 16. Aanvullend onderzoek vlermuizen, huismus en kerkuil
- Bijlage 17. Onderzoek stikstofdepositie
- Bijlage 18. Projectgebonden risicoanalyse NGE
- Bijlage 19. Omgevingsdialoog
- Bijlage 20. Wateradvies Waterschap Brabantse Delta

## 1. INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan is de wens om rondom het buurtschap de Bolberg in Gilze, gemeente Gilze en Rijen, vier intensieve veehouderijen te saneren en te herontwikkelen tot woningbouwlocaties. De herontwikkeling zal plaatsvinden in samenwerking met Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte. Door de beëindiging van de vier intensieve veehouderijen verbetert de milieusituatie voor het buurtschap en de nabij gelegen kern van Gilze. Door de sloop van ca. 8.768 m<sup>2</sup> aan stallen en de verwijdering van verharding en agrarische voorzieningen verbetert de ruimtelijke kwaliteit in het buurtschap.

De ontwikkeling heeft betrekking op de volgende locaties:

- 1: Alphensebaan 54-56, Gilze;
- 1A: Alphensebaan ong. (tegenover no. 36), Gilze;
- 2: Alphensebaan 67, Gilze;
- 2A: Langenbergseweg 8, Gilze;
- 3: Alphensebaan 72-74, Gilze;
- 4: Versterstraat 26, Gilze.

Ondernemers op en rond de Bolberg in Gilze onderzochten al circa 20 jaar de mogelijkheid om hun bedrijven ter plaatse te staken in combinatie met woningbouwontwikkeling. Uiteindelijk liepen initiatieven steeds spaak. De gemeente Gilze en Rijen en VAB-IMPULS zijn enkele jaren geleden opnieuw gestart om te kijken naar mogelijkheden. De ondernemers bleven zoeken naar mogelijkheden omdat men om meerdere redenen mogelijk wilde beëindigen. Vanuit VAB-IMPULS werden zij bijgestaan door adviseurs om te helpen bij het overdenken en afwegen van mogelijkheden. VAB-IMPULS en ondernemers maakten eerste plannen voor de locaties.

De gemeente Gilze en Rijen vroeg eind 2020 aan Ruimte voor Ruimte Ontwikkelingsmaatschappij of zij als initiatiefnemer (risicodragende ontwikkelaar) de ontwikkeling met de 4 deelnemende ondernemers wilde oppakken. Ruimte voor Ruimte Ontwikkelingsmaatschappij realiseerde afgelopen jaren succesvol twee grote ruimte voor ruimte projecten in de kern Hulten (locatie Hultenseind) en de kern Gilze (locatie Laarspad) van de gemeente Gilze Rijen.

Vier veehouders, Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte, VABIMPULS en de gemeente hebben in maart 2022 overeenstemming bereikt over de ontwikkeling. De ontwikkeling draagt in de toekomst ook bij aan een gezonder woon- en leefklimaat. Omdat de intensieve veehouderijen stoppen met hun bedrijfsactiviteiten, zijn er straks alleen nog grondgebonden agrarische- en akkerbouwbedrijven in het zuidelijk buitengebied van Gilze. Ruimte voor Ruimte Ontwikkelingsmaatschappij maakte afspraken met de 4 ondernemers en ontwikkelt het project samen met de gemeente. Ruimte voor Ruimte als ontwikkelaar, gemeente als publiek orgaan.

Bij drie van de vier bedrijven verandert het boerenerf in een woonerf. Waar mogelijk wordt van bestaande bebouwing een woning gemaakt. Bij het vierde bedrijf worden woningen langs de weg gebouwd en ontstaat een meer gesloten lintbebouwing.

De vier locaties worden getransformeerd binnen het bestaande landschappelijke kader van het hoevenlandschap van Gilze Zuid en het buurtschap Bolberg. Met de realisatie van deze plannen worden, verdeeld over de vier "Bolberg-locaties", 6 bedrijfswoningen omgezet naar reguliere woningen, 17 nieuwe woningen binnen de bestaande erven en linten ingepast en wordt één woning in bestaande cultuurhistorisch waardevolle bebouwing gerealiseerd.

De nieuwe woningen worden gerealiseerd met titels van de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte.

De gewenste ontwikkeling zorgt voor een aanzienlijke verbetering van het woon- en leefklimaat in Gilze Zuid. Na de sanering van deze vier intensieve veehouderijen zijn geen intensieve veehouderijen

meer gelegen in Gilze Zuid, enkel nog enkele grondgebonden agrarische- en akkerbouw bedrijven binnen de linten en het buurschap waar de woonfuncties inmiddels overheerst.

Voor het initiatief is de “Ontwikkelingsrichting Bolberg” opgesteld, waarin op basis van de landschappelijke en ruimtelijke structuur, de historische ontwikkeling en het gemeentelijke beleid de randvoorwaarden en uitgangspunten voor de transformatie van de intensieve veehouderijen naar woonerven zijn beschreven. Hierin zijn tevens de landschappelijke inpassing en de gewenste beeldkwaliteit vastgelegd.

Middels dit bestemmingsplan wordt de beoogde herontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

## 1.2 Ligging en begrenzing

De locaties liggen verspreid rondom de Bolberg in het buitengebied van de gemeente Gilze en Rijen, ten zuiden van de kern Gilze. De locaties worden merendeel begrensd door agrarische gronden, woningen en bedrijven.



### Locaties verspreid in het buitengebied

Het plangebied bestaat uit verschillende deelgebieden. Onderstaand worden de verschillende deelgebieden toegelicht.

#### **Alphensebaan 54-56 en Alphensebaan ong.**

Het deelgebied gelegen aan de Alphensebaan 54-56 is kadastraal bekend als gemeente Gilze en Rijen, sectie O, perceelnummers 1524 en 1525 en heeft een oppervlakte van ca. 14.130 m<sup>2</sup>. Het tweede deelgebied behorende bij Alphensebaan 54-56, aan de Alphensebaan ongenummerd tegenover no. 36., is kadastraal bekend als gemeente Gilze en Rijen, sectie O, perceelnummer 342 en heeft een oppervlakte van ca. 9.630 m<sup>2</sup>.









**Alphensebaan 72-74**

**Versterstraat 26**

Het deelgebied gelegen aan de Versterstraat 26 is kadastraal bekend als gemeente Gilze en Rijen, sectie O, perceelnummer 401 en heeft een oppervlakte van 11.540 m<sup>2</sup>.



**Versterstraat 26**

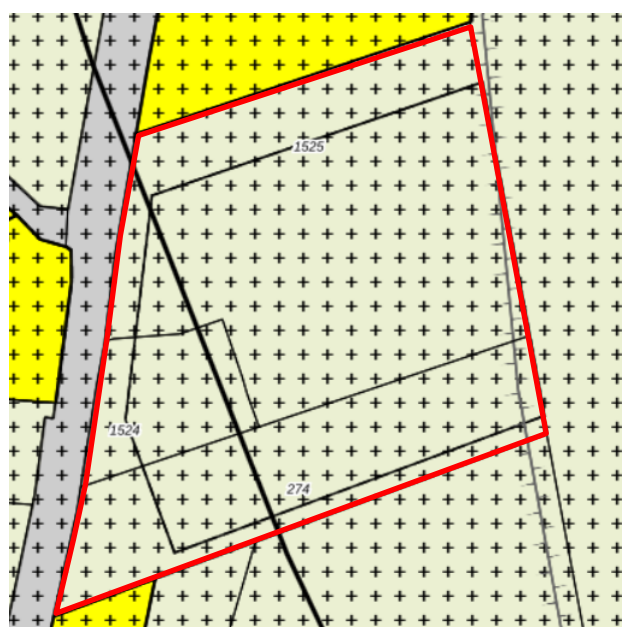
## 1.3 Vigerend bestemmingsplan


Voor alle deelgebieden geldt het bestemmingsplan “Buitengebied”, vastgesteld op 1 juli 2013, van de gemeente Gilze en Rijen. Voor het deelgebied Alphensebaan 70B geldt het bestemmingsplan “Alphensebaan 70, Gilze”, vastgesteld op 16 juli 2021.

### Alphensebaan 54-56 en Alphensebaan ong.


Op basis van het bestemmingsplan “Buitengebied” kent het deelgebied aan de Alphensebaan 54-56 de bestemming ‘Agrarisch’ met deels een bouwvlak en de functieaanduiding ‘intensieve veehouderij’. Tevens kent het deelgebied de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie’ en ‘Waarde – Landschap – 4’ en de gebiedsaanduidingen ‘ihcs – 1’, (ged.) ‘overig – kernrandzone’ en (ged.) ‘overig – agrarisch verbredingsgebied’.

Op basis van het bestemmingsplan “Buitengebied” kent het deelgebied aan de Alphensebaan ong. de bestemming ‘Agrarisch’ zonder bouwvlak. Tevens kent het deelgebied de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie’ en ‘Waarde – Landschap – 4’ en de gebiedsaanduidingen ‘ihcs – 1’, (ged.) ‘overig – kernrandzone’ en (ged.) ‘overig – agrarisch verbredingsgebied’.




-  **Enkelbestemming**  
Agrarisch


---

-  **Dubbelbestemming**  
Waarde - Archeologie


---

-  **Dubbelbestemming**  
Waarde - Landschap - 4


---

-  **Bouwvlak**


---

-  **Functieaanduiding**  
intensieve veehouderij


---

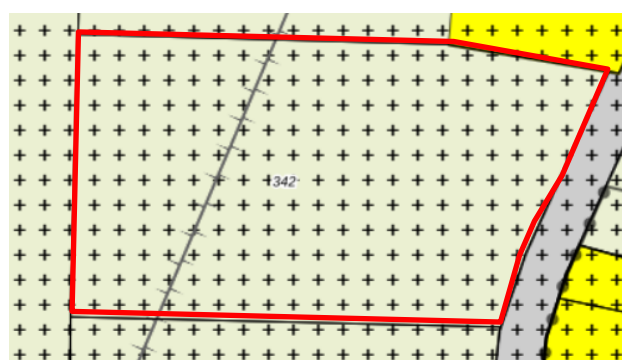
-  **Gebiedsaanduiding**  
ihcs - 1

---

-  **Gebiedsaanduiding**  
overig - kernrandzone

---

-  **Gebiedsaanduiding**  
overig - agrarisch verbredingsgebied

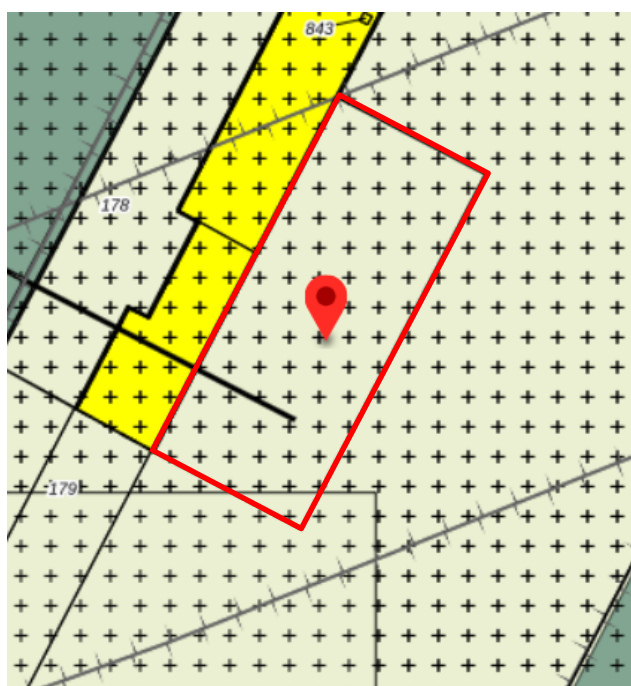
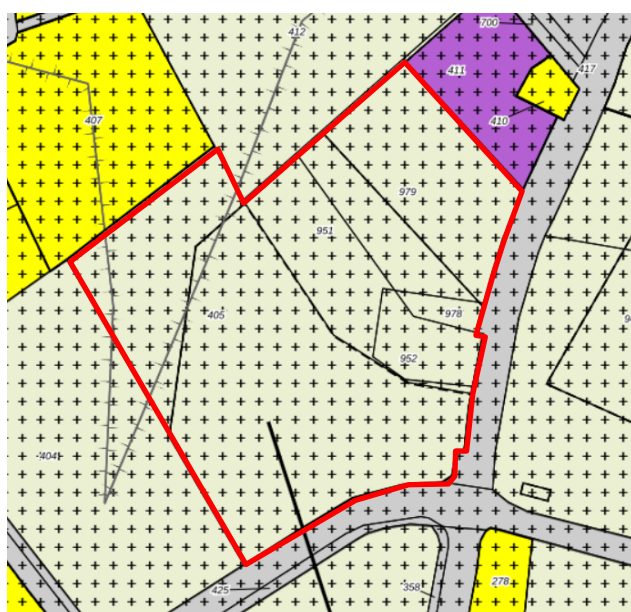


Uitsnede bestemmingsplan "Buitengebied"

### Alphensebaan 67 en Langenbergseweg 8

Op basis van het bestemmingsplan "Buitengebied" kent het deelgebied aan de Alphensebaan 67 de bestemming 'Agrarisch' met deels een bouwvlak, de functieaanduiding 'intensieve veehouderij', de maatvoeringsaanduiding 'maximaal aantal wooneenheden: 2' en de bouwaanduiding 'karakteristiek'. Tevens kent het deelgebied de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' en 'Waarde - Landschap - 4' en de gebiedsaanduidingen 'ihcs - 1', (ged.) 'overig - kernrandzone' en 'overig - agrarisch verbredingsgebied'. Daarnaast kent het deelgebied de aanduiding 'relatie', waardoor het deelgebied verbonden is met het deelgebied Langenbergseweg 8.

Op basis van het bestemmingsplan "Buitengebied" kent het deelgebied aan de Langenbergseweg 8 de bestemming 'Agrarisch' met bouwvlak. Tevens kent het deelgebied de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' en 'Waarde - Landschap - 6' en de gebiedsaanduidingen 'ihcs - 6' en 'overig - agrarisch balansgebied'. Daarnaast kent het deelgebied de aanduiding 'relatie', waardoor het deelgebied verbonden is met het deelgebied Alphensebaan 67.



Uitsnede bestemmingsplan "Buitengebied"

- 
Enkelbestemming  
Agrarisch

---

- 
Dubbelbestemming  
Waarde - Archeologie

---

- 
Dubbelbestemming  
Waarde - Landschap - 4

---

- 
Dubbelbestemming  
Waarde - Landschap - 3

---

- 
Bouwvlak

---

- 
Functieaanduiding  
intensieve veehouderij

---

- 
Gebiedsaanduiding  
ihcs - 1

---

- 
Gebiedsaanduiding  
ihcs - 6

---

- 
Gebiedsaanduiding  
overig - agrarisch balansgebied

---

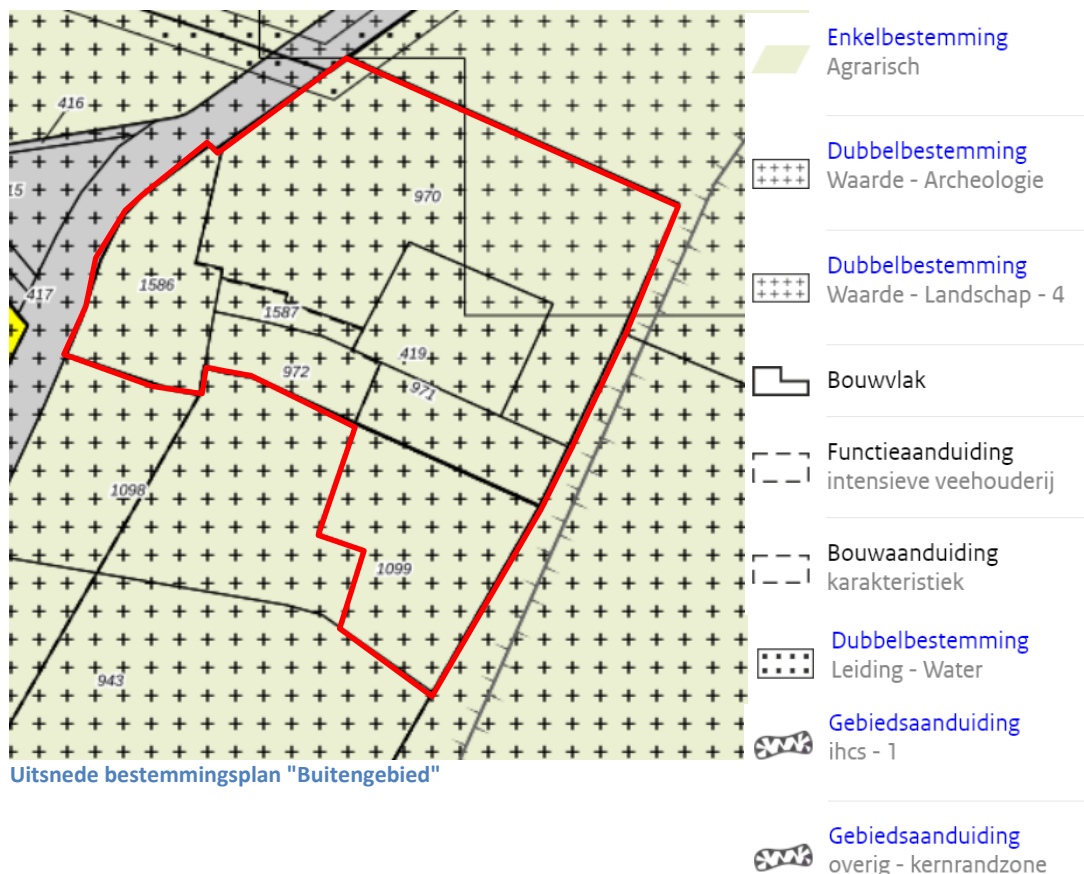
- 
Gebiedsaanduiding  
overig - kernrandzone

---

- 
Gebiedsaanduiding  
overig - agrarisch verbredingsgebied

### Alphensebaan 70B, 72-74

Op basis van het bestemmingsplan "Buitengebied" kent het deelgebied Alphensebaan 72-74 de bestemming 'Agrarisch' met deels een bouwvlak en de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' en de bouwaanduiding 'karakteristiek'. Tevens kent het deelgebied de dubbelbestemmingen (ged.) 'Waarde - Archeologie', 'Waarde - Landschap - 4' en (ged.) 'Leiding - Water' en de gebiedsaanduidingen 'ihcs - 1' en 'overig - kernrandzone'.



Op basis van het bestemmingsplan "Alphensebaan 70" kent het deelgebied Alphensebaan 70B de bestemming 'Gemengd-1' met een bouwvlak en de functieaanduiding 'agrarisch bedrijf' en 'intensieve veehouderij'. Tevens kent het deelgebied de dubbelbestemmingen (ged.) 'Waarde - Archeologie', 'Waarde - Landschap - 4' en de gebiedsaanduidingen 'ihcs - 1' en 'overig - kernrandzone'.






### Versterstraat 26


Op basis van het bestemmingsplan "Buitengebied" kent het deelgebied Versterstraat 26 de bestemming 'Agrarisch' met deels een bouwvlak en de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. Tevens kent het deelgebied de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' en 'Waarde - Landschap - 4' en de gebiedsaanduidingen 'ihcs - 1', (ged.) 'overig - kernrandzone' en 'overig - agrarisch verbredingsgebied'.




Uitsnede bestemmingsplan "Buitengebied"

-  **Enkelbestemming**  
Agrarisch


---

-  **Dubbelbestemming**  
Waarde - Archeologie


---

-  **Dubbelbestemming**  
Waarde - Landschap - 4


---

-  **Bouwvlak**


---

-  **Functieaanduiding**  
intensieve veehouderij


---

-  **Gebiedsaanduiding**  
ihcs - 1

---

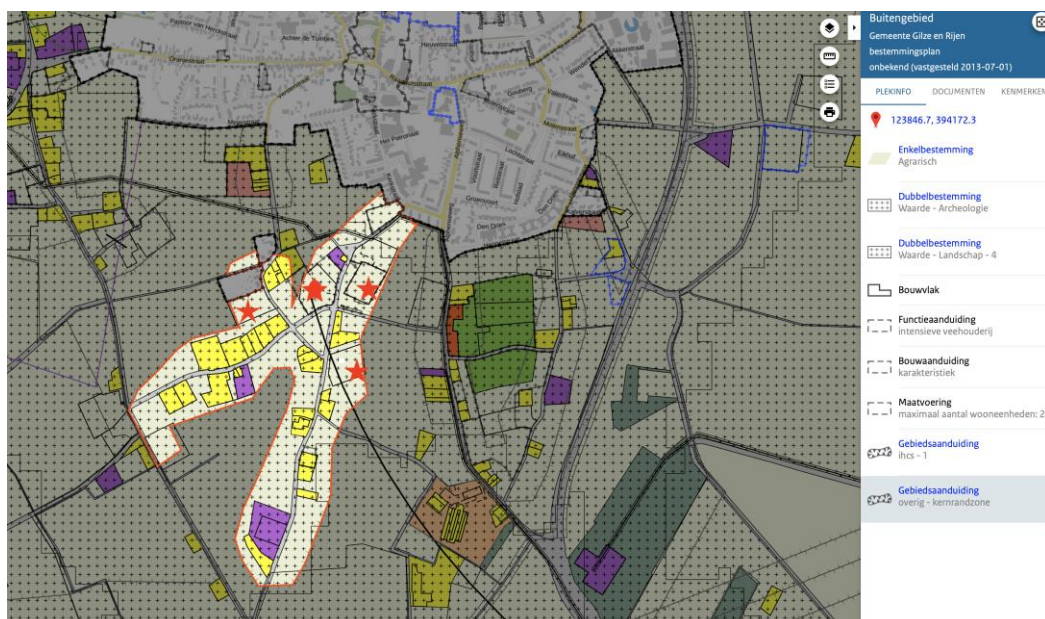
-  **Gebiedsaanduiding**  
overig - kernrandzone

---

-  **Gebiedsaanduiding**  
overig - agrarisch verbredingsgebied

### Kernrandzone

Het gebied is in het bestemmingsplan Buitengebied aangewezen als een 'kernrandzone' in Er is derhalve (in beperkte mate) woningbouw mogelijk met behulp van de RvR-regeling.



Bestemmingsplan Ruimte voor Ruimte Bolberg

## 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 planregels opgenomen juridische regeling.
- Planregels: in de planregels is het gebruik van binnen het plangebied aangegeven gronden, opstellen en ander gebruik van gronden juridisch geregeld. Per bestemming is aangegeven wat er binnen de bestemmingen mogelijk en/of toegestaan is.
- Toelichting: in de toelichting zijn de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van eventuele uitgevoerde onderzoeken opgenomen.

## 1.5 Leeswijzer

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

## 2. PLANBESCHRIJVING

### 2.1. Aanleiding

De planontwikkeling betreft de sanering van de vier intensieve veehouderijen rondom de Bolberg. De vrijkomende locaties worden herontwikkeld tot woningbouwlocaties in de vorm van erven en lint bebouwing binnen de bestaande landschappelijke en ruimtelijk structuur.

De herontwikkeling zal plaatsvinden in samenwerking met Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte. Door de beëindiging van de vier intensieve veehouderijen verbetert de milieusituatie voor het buurtschap en de nabij gelegen kern van Gilze. De sloop van ca. 8.768 m<sup>2</sup> aan stallen in combinatie met de verwijdering van verharding en agrarische voorzieningen (sleufsilos e.d.) verbetert de ruimtelijke kwaliteit in het buurtschap.

De vier locaties worden getransformeerd binnen het bestaande landschappelijke kader van het hoevenlandschap van Gilze Zuid en het buurtschap Bolberg. Met de realisatie van deze plannen worden, verdeeld over de vier "Bolberg-locaties" 6 bedrijfswoningen omgezet naar reguliere woningen, 17 nieuwe woningen binnen de bestaande erven en linten ingepast en wordt één woning in bestaande cultuurhistorisch waardevolle bebouwing gerealiseerd.

De nieuwe woningen worden gerealiseerd met titels van de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte.

### 2.2 Ontwikkelingsrichting Bolberg

Voor het gebied is de "Ontwikkelingsrichting Bolberg" opgesteld (bijlage, Ordito BV, 14 februari 2023). In de Ontwikkelingsrichting zijn op basis van de landschappelijke en ruimtelijke structuur, de historische ontwikkeling en het gemeentelijke beleid de randvoorwaarden en uitgangspunten voor de transformatie van de intensieve veehouderijen naar woonerven beschreven.

Het proces voor de herontwikkeling van de vier veehouderijen loopt al circa 20 jaar. De herontwikkeling sluit aan bij de ontwikkelingen die de afgelopen jaren in het hoevenlandschap aan de zuidzijde van Gilze hebben plaats gevonden. Aan de zuidzijde van Gilze zijn momenteel de nieuwbouwjken Ruimte voor Ruimte Laarspad en Wendel-Zuid in ontwikkeling. Daarnaast zijn meerdere (agrarische) bedrijven in dit gebied gesaneerd en vervangen door woningen. Hierbij is afhankelijk van de locatie gekozen voor een woonerf, opvullen lintbebouwing of een woonbuurtje grenzend aan de kern. Daarnaast zijn meerdere verouderde woningen gesloopt en herbouwd als moderne, duurzame woningen met een dorpse architectuur in de bebouwingslinten.

#### *Ontwikkelingsrichting*

Ten zuiden van het dorp Gilze ligt het buurtschap De Bolberg. Hier bevinden zich vier intensieve veehouderijen. In samenwerking met de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte zullen deze vier intensieve veehouderijen gesaneerd worden. De ontwikkeling draagt naast een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit bij aan een gezonder woon- en leefklimaat in de toekomst. Na sanering van de vier intensieve veehouderijen zijn er geen intensieve veehouderijen meer in het zuidelijk buitengebied van Gilze, enkel nog grondgebonden agrarische- en akkerbouwbedrijven.

Op de plaats van de intensieve veehouderijen zullen door de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte woningen worden gerealiseerd, op basis van de bouwstenen "Herontwikkeling Erven" en "verdichten buurtschappen" uit de Structuurvisie Stedelijk gebied van de gemeente Gilze en Rijen. De woningen worden gerealiseerd in het buitengebied van Gilze, dit betekent dat de inpassing in het landschap voorop staat.

In deze Ontwikkelingsrichting Bolberg zijn de ruimtelijke en landschappelijke kaders aangegeven voor de sanering en herontwikkeling van de erven. Per locatie is een verkaveling en aanzet voor de landschappelijke inpassing opgenomen.



De ontwikkeling heeft betrekking op de volgende locaties:

**Locatie 1 en 1A: Alphensebaan 54-56, familie Zebregts**

- Omzetten 1 bedrijfswoning naar woonbestemming
- 4 nieuwe RvR-woningen in bestaande bebouwingslint, verdeeld in:
  - 3 RvR woning op perceel Alphensebaan 54-56;
  - 1 RvR woning op perceel tegenover Alphensebaan 36
- Behoud bestaande schuur als bijgebouw woning

**Locatie 2: Alphensebaan 67, familie Willemse**

- Omzetten 2 bedrijfswoningen in woonbestemming
- 5 nieuwe RvR-woningen rondom erf

**Locatie 3: Alphensebaan 72-74, familie v.d. Boogaart**

- Omzetten 2 bedrijfswoningen (no. 72 en 72A) in woonbestemming
- 4 nieuwe RvR-woningen rondom erf

**Locatie 4: Versterstraat 26, familie Swolfs**

- Omzetten 1 bedrijfswoning in woonbestemming
- 4 nieuwe RvR woningen rondom erf
- 1 nieuwe woning in cultuurhistorisch waardevolle Vlaamse schuur
- Behoud bestaande schuur als bijgebouw woning

*Woningbouwontwikkeling*

Gilze is ontstaan als een kransakkerdorp op een kruispunt van oude wegen op de zandgronden. Deze uitwaaiende wegenstructuur verbond het centrale esdorp met de weidegronden en de omliggende buurtschappen die als een krans om Gilze heen liggen. Het is belangrijk dat het kleinschalige karakter van de buurtschappen en erven behouden blijft. De buurtschappen moeten ruimtelijke gezien zelfstandig in het landschap liggen en niet vastgroeien aan andere buurtschappen of bebouwingslinten. Door in het buurtschap van de Bolberg op de plek van de bestaande intensieve veehouderijen woningen te ontwikkelen in boerenerfstijl sluiten we aan op het hoevenlandschap. Het buurtschap behoudt hiermee zijn zelfstandige karakter en groeit stedenbouwkundig gezien niet vast aan naburige buurtschappen.

Bij de herontwikkeling van het boerenerf worden de woningen geordend rondom een verhard erf. De bestaande bedrijfswoning wordt uiteraard behouden en zal in de ervenbenadering de functie van het oude woonhuis behouden. Voor de locaties 2, 3 en 4 aan de noordzijde van de Bolberg wordt uitgegaan van het bouwen in erfstructuur. Voor locatie 1, Alphensebaan 54-56, is het planologisch voorstelbaar om vier RvR woningen te bouwen in het lint. De volgende argumenten gelden hiervoor:

*1. De locatie Alphensebaan 54-56 is het meest zuidelijk gelegen locatie. Op deze locatie is lintbebouwing voorstelbaar.*

De vier locaties zijn gelegen in Gilze-Zuid. Gilze-Zuid is een bebouwingsconcentratie die bestaat uit diverse kleine buurtschappen. Met name het noordelijke deel van de bebouwingsconcentratie bestaat uit clusters van bebouwing afwisselend met open groene gebieden. Door in het noorden vast te houden aan de ervenbenadering wordt deze structuur in stand gehouden. De Alphensebaan 54 is de meest zuidelijke locatie. Het zuidelijke deel van de Alphensebaan kenmerkt zich meer door lintbebouwing waarna er in zuidelijke richting een einde komt aan de bebouwingsconcentratie. Daarom is juist voor deze locatie het toevoegen van lintbebouwing voorstelbaar in plaats van vast te houden aan de ervenbenadering. Door de lintbebouwing toe te voegen kan tot een afronding worden gekomen van het bestaande bebouwingscluster.

*2. Het open landschap aan de achterzijde van de Alphensebaan 54 wordt versterkt.*

Tussen de Klaverstraat en de Leemkuilen is er een open zone met een zichtlijn vanuit beide straten. Door af te stappen van de ervenbandering wordt deze open zone versterkt, omdat de bebouwing

aan het lint van de Alphensebaan wordt geconcentreerd en daarmee komt de bebouwing minder diep het landschap in.



Ontwikkelingsrichting Bolberg

## 2.3. Verkeer

In dit hoofdstuk 2 is er per ontwikkelingslocatie een berekening opgenomen van de verkeersgeneratie van de bestaande situatie en de nieuwe situatie. De conclusie is voor iedere locatie gelijkaardig: de verkeersintensiteit neemt toe als gevolg van de realisatie van de nieuwe woningen. Echter betreft dit personenautoverkeer, terwijl er in de oude situatie sprake was van vooral landbouw/ zwaar verkeer. Dit heeft een positief effect op de verkeersveiligheid, omdat de zware verkeer op de smalle wegen vaker voor verkeersonveilige situaties zorgt.

Er is gekeken naar de capaciteit van de wegen rondom de plangebieden (Alphensebaan, Bolberg en Versterstraat). Deze wegen zijn allen zeer rustig van aard. Dit betekent dat er nog overcapaciteit is en dat de extra verkeersbewegingen als gevolg van de ontwikkeling opgevangen kunnen worden. De huidige intensiteiten liggen maximaal op 200 motorvoertuigen per etmaal (verkeersmodel BBMA peiljaar 2030). Deze zullen door de ontwikkelingen toenemen met ongeveer 82 motorvoertuigen per etmaal. Dit verkeer verdeelt zich over het wegennetwerk, richting de hoofdwegen. Maximaal neemt de intensiteit toe tot ongeveer 300 motorvoertuigen per etmaal. Dat staat gelijk aan een rustige erftoegangsweg. Een rijbaan van 3,15 meter is volgens de richtlijnen van het CROW geschikt om deze beperkte hoeveelheid verkeer op een veilige wijze te verwerken. Zeker, omdat het aantal grote (agrarische) voertuigen, met 30 voertuigen per etmaal sterk afneemt. Vooral deze afname is gunstig voor de verkeersveiligheid. Tenslotte blijft de intensiteit, in combinatie met de wegbreedte zodanig beperkt dat er geen kans ontstaat op bermschade (bij tegenliggers).

## 2.4 Alphensebaan 54-56 en Alphensebaan ong.

### *Bestaande situatie*

Dit deelgebied ligt aan de Alphensebaan 54-56 te Gilze en heeft een oppervlakte van 14.130 m<sup>2</sup>. In het plangebied bevindt zich momenteel een intensieve varkenshouderij, met een agrarisch bouwvlak van 10.320 m<sup>2</sup>. Ten behoeve van dit bedrijf is op het perceel één bedrijfswoning en ca. 2.800 m<sup>2</sup> aan te slopen bedrijfsbebouwing aanwezig. Daarnaast staan op het perceel een te behouden loods van ca. 356 m<sup>2</sup>, die deels in gebruik is als bijbehorend bouwwerk bij de bedrijfswoning. In onderstaand figuur is de bestaande situatie weergegeven.

De intensieve veehouderij beschikt over een nevenlocatie aan de Alphensebaan 70B met 940 m<sup>2</sup> aan te slopen stallen. Deze nevenlocatie is betrokken bij de herontwikkeling van het perceel Alphensebaan 72-74.

Daarnaast maakt het deelgebied gelegen aan de Alphensebaan ongenummerd, tegenover no. 36, in Gilze onderdeel uit van de planontwikkeling. Dit gedeelte heeft een oppervlakte van 9.630 m<sup>2</sup>. Dit deelgebied is momenteel in gebruik voor de akkerbouw. In dit deelgebied is geen bebouwing aanwezig.



Bestaande situatie Alphensebaan 54-56



Aanzicht deellocatie Alphenbaan 54 vanaf de Alphenbaan



Aanzicht deellocatie Alphenbaan ong. vanaf Alphenbaan

### *Toekomstige situatie*

Op basis van de Ontwikkelingsrichting Bolberg wordt de intensieve veehouderij Alphenbaan 54-56 samen met de nevenlocatie Alphenbaan 70B gesaneerd. Het perceel wordt herontwikkeld tot wonen.

Het initiatief is om de varkenshouderij aan de Alphenbaan 54-56 te saneren, waarbij 2.800 m<sup>2</sup> aan agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Op de locatie Alphenbaan 70 B wordt nog eens 940 m<sup>2</sup> aan agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. In totaal 3.740 m<sup>2</sup> aan te slopen agrarische bedrijfsbebouwing. Daarnaast zal op de beide locaties samen ca. 2.480 m<sup>2</sup> aan verhardingen en agrarische voorzieningen verwijderd worden.

De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een reguliere bestemming Wonen. De achterliggende schuur inclusief bestaand bijgebouw van de bedrijfswoning (totaal 356 m<sup>2</sup>) blijven behouden en worden positief bestemd in het bestemmingsplan als bijgebouw binnen de bestemming Wonen.

Aan weerszijde van de bestaande bedrijfswoning, aan het lint langs de Alphenbaan, worden drie nieuwe vrijstaande woningen gerealiseerd. Twee vrijstaande woningen ten noorden van de bedrijfswoning en één vrijstaande woning aan de zuidzijde. De nieuwe woningen krijgen percelen van ca. 1.550 tot 1.850 m<sup>2</sup>. Door te kiezen voor een oplossing om de woningen in het lint te plaatsen wordt in het achterliggende agrarische gebied tussen Alphenbaan en Alphenweg meer openheid gecreëerd. Deze openheid wordt juist vergroot door de sloop van de stallen die in de huidige situatie verder het landschap in steken. Er wordt op deze wijze voorkomen dat de beide historische linten visueel aan elkaar groeien.

Het opvullen de lintbebouwing langs de Alphenbaan wordt doorgezet door de realisatie van een vierde nieuwe vrijstaande woning een stukje verderop aan de Alphenbaan op het kadastrale perceel 342, schuin tegenover no. 36. Deze vrijstaande woning krijgt een perceel van ca. 2.000 m<sup>2</sup> en sluit aan op het perceel van de naastgelegen woning Alphenbaan 43. De woning is zodanig



gepositioneerd dat het uitzicht vanuit de woning Alphensebaan 36 in stand blijft. De rest van het kadastrale perceel behoudt de agrarische bestemming.

De nevenlocatie Alphensebaan 70B, waar ca. 940 m<sup>2</sup> aan stallen worden gesloopt, blijft vrij van bebouwing en krijgt een agrarische bestemming zonder bouwmogelijkheden. Bij de beschrijving van de locatie Alphensebaan 72-74 wordt dit nader toegelicht.



Toekomstige situatie aan de Alphensebaan 54-56 en Alphensebaan ong.

### *Bouwregels*

Voor de nieuwe vrijstaande woningen gelden de volgende bouwregels:

- Inhoud maximaal 750 m<sup>3</sup>
- Goothoogte maximaal 4,5 meter
- Bouwhoogte maximaal 10 meter
- Dakhelling tussen 18<sup>o</sup> en 55<sup>o</sup>.
- Afstand tot zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 5 meter
- Bijgebouwen:
  - o Oppervlakte maximaal 100 m<sup>2</sup>
  - o Goothoogte maximaal 3 meter
  - o Bouwhoogte maximaal 5,5 meter

### *Landschappelijke inpassing*

De woningen worden landschappelijke inpast door een robuuste groene rand. Deels bestaat de groene rand uit de bestaande, te behouden beplanting. Daarnaast worden rondom de woningen nieuwe houtwallen met een breedte van minimaal 5 meter aangeplant en in stand gehouden. Aan de voorzijde worden beukenhagen aangeplant.

In de Ontwikkelingsrichting Bolberg (bijlage) is de landschappelijke inpassing nader uitgewerkt.

### Beeldkwaliteit

Voor de nieuwe woningen wordt een “dorpse architectuur” nagestreefd. In de Ontwikkelingsrichting Bolberg (bijlage) is het aspect beeldkwaliteit nader uitgewerkt, waarbij voor de woningen op deze locatie sprake is van “lintbebouwing”.

### Verkeer en parkeren

#### Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten via de Alphensebaan, welke aansluit op de Klaverstraat. De Klaverstraat staat op zijn beurt weer in verbinding met de Alphenseweg. De Alphenseweg heeft een aansluiting op de N260 (richting Tilburg of Alphen). Via de Alphensebaan zelf kan de kern van Gilze bereikt worden.

Door de wijziging van de agrarische bestemming naar een woonbestemming zullen de verkeersbewegingen met zware vervoersmiddelen verdwijnen. Hier tegenover staat dat de verkeersgeneratie ten aanzien van personen met lichte motorvoertuigen zal toenemen.

Er is gekeken naar de capaciteit van de wegen rondom de plangebieden (Alphensebaan, Bolberg en Versterstraat). Deze wegen zijn allen zeer rustig van aard. Dit betekent dat er nog overcapaciteit is en dat de extra verkeersbewegingen als gevolg van de ontwikkeling opgevangen kunnen worden. De huidige intensiteiten liggen maximaal op 200 motorvoertuigen per etmaal (verkeersmodel BBMA peiljaar 2030). Deze zullen door de ontwikkelingen toenemen met ongeveer 82 motorvoertuigen per etmaal. Dit verkeer verdeelt zich over het wegennetwerk, richting de hoofdwegen. Maximaal neemt de intensiteit toe tot ongeveer 300 motorvoertuigen per etmaal. Dat staat gelijk aan een rustige erftoegangsweg. Een rijbaan van 3,15 meter is volgens de richtlijnen van het CROW geschikt om deze beperkte hoeveelheid verkeer op een veilige wijze te verwerken. Zeker, omdat het aantal grote (agrarische) voertuigen, met 30 voertuigen per etmaal sterk afneemt. Vooral deze afname is gunstig voor de verkeersveiligheid.

In onderstaande tabel is de bestaande en toekomstige situatie van de verkeersgeneratie schematisch weergegeven.

<b>Bestaande situatie</b>			
<b>Functie</b>	<b>Norm</b>	<b>Eenheid</b>	<b>Verkeersgeneratie</b>
Agrarisch bedrijf	10 mvt/etmaal	1 bedrijf	10 mvt/etmaal
Koop, huis, vrijstaand	8,6 mvt/etmaal	1 woning	8,6 mvt/etmaal
		<i>Totaal</i>	<i>18,6 mvt/etmaal</i>
<b>Toekomstige situatie</b>			
<b>Functie</b>	<b>Norm</b>	<b>Eenheid</b>	<b>Verkeersgeneratie</b>
Koop, huis, vrijstaand	8,6 mvt/etmaal	5 woningen	43 mvt/etmaal
		<i>Totaal</i>	<i>43 mvt/etmaal</i>
		<b>Saldo</b>	<b>24,4 mvt/etmaal</b>

Het aantal verkeersbewegingen zal toenemen met 24,4 mvt/etmaal. Het betreft een toename van met name personenwagens. De Alphensebaan heeft genoeg capaciteit om de beperkte toename te kunnen verwerken. Het aantal zware vrachtwagens als gevolg van de huidige de varkenshouderij zal juist afnemen, wat een positief effect heeft voor de verkeersveiligheid.

#### Parkeren

Ruimtelijke functies trekken een bepaalde hoeveelheid autoverkeer aan en daarmee ook de vraag naar een bepaalde parkeerbehoefte. De Parkeernormen Gilze en Rijen 2017 biedt houvast voor het bepalen van de parkeerbehoefte.

In onderstaande tabel is de parkeerbehoefte schematisch weergegeven.

Functie	Norm	Eenheid	Parkeernorm
Wonen met een oppervlakte van >90 m <sup>2</sup>	2,0 pp/woning	5 woningen	2,0 pp x 5 woningen = 10,0 parkeerplaatsen
		<b>Totaal</b>	<b>10,0 parkeerplaatsen</b>

De beoogde woningen hebben samen een parkeerbehoefte van 10 parkeerplaatsen. De bestaande woning parkeert al op eigen terrein. Voor de 4 nieuwe woningen zullen per woning twee parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. De parkeerbehoefte wordt daarmee volledig afgewikkeld op eigen terrein.

Daarnaast zijn er op basis van de parkeernota per woning 0,3 parkeerplaatsen voor bezoekers benodigd. Op de eigen kavels is voldoende ruimte om te voorzien in de benodigde parkeerplaatsen voor bezoekers.



## 2.5 Alphensebaan 67 en Langenbergseweg 8

### *Bestaande situatie*

Dit deelgebied aan de Alphensebaan 67 te Gilze en heeft een oppervlakte van 16.845 m<sup>2</sup>. In het plangebied bevindt zich momenteel de varkenshouderij van familie Willemse, met een agrarisch bouwvlak van 11.985 m<sup>2</sup>. Ten behoeve van dit bedrijf zijn op het perceel twee bedrijfswoningen aanwezig. Eén van de bedrijfswoningen is aangewezen als karakteristieke bebouwing. Daarnaast is op het perceel 1.595 m<sup>2</sup> aan agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig. In onderstaand figuur is de bestaande situatie weergegeven.

Het deelgebied Alphensebaan 67 is verbonden aan het deelgebied aan de Langenbergseweg 8. Het deelgebied aan de Langenbergseweg 8 heeft een oppervlakte van 3.370 m<sup>2</sup>. Het agrarisch bouwvlak met de huidige aanduiding “intensieve veehouderij” is gelijk aan het plangebied. Op het perceel is een bedrijfsgebouw van 155 m<sup>2</sup> aanwezig.



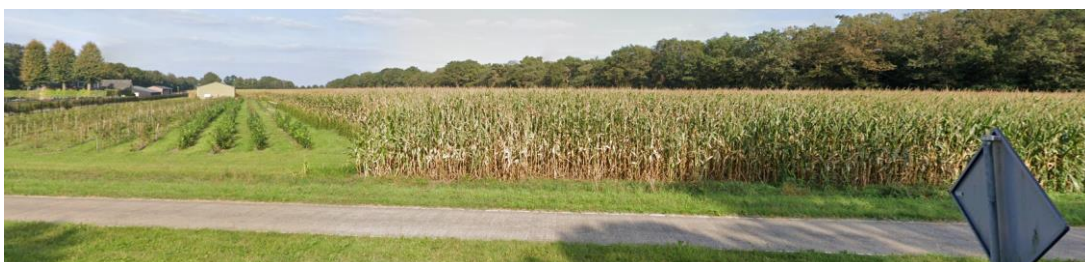
Bestaande situatie Alphensebaan 67



Aanzicht deellocatie Alphensebaan 67 (bedrijfswoningen) vanaf Alphensebaan



Aanzicht deellocatie Alphensebaan 67 (bedrijf) vanaf Bolberg



Aanzicht deellocatie Langenbergseweg 8 vanaf Langenbergseweg

### *Toekomstige situatie*

Het initiatief is om de varkenshouderij aan de Alphensebaan 67 en Langenbergseweg 8 te saneren, waarbij in totaal 1.595 m<sup>2</sup> aan agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Daarnaast zal op de locatie Alphensebaan 67 ca. 800 m<sup>2</sup> aan verhardingen en agrarische voorzieningen verwijderd worden.

Het huidige agrarische bouwvlak aan de Langenbergseweg 8 blijft behouden, maar wordt ontkoppeld van de locatie Alphensebaan 67. Hierdoor is er geen intensieve veehouderij meer mogelijk, alleen een grondgebonden agrarisch bedrijf, zonder bedrijfswoning.

De twee bestaande bedrijfswoningen aan de Alphensebaan 67 met bijbehorende bijgebouwen blijven behouden en krijgen een reguliere bestemming Wonen. Beide woningen behouden hun eigen uitrit op de Alphensebaan.

Aansluitend op de bestaande woningen wordt aan de noordzijde één nieuwe vrijstaande woning in het bebouwingslint van de Alphensebaan ingepast.

Achter de bestaande woningen wordt ter plaatse van de te slopen stallen een nieuw woonerf gerealiseerd met vier vrijstaande woningen. Deze woningen staan rondom een gezamenlijk erf en worden door een nieuwe robuuste groene rand van het open landschap afgeschermd. Hierdoor verbetert het ruimtelijk beeld ten opzichte van de huidige stallen die nu vrij en zonder

landschappelijk inpassing in het landschap staan. Het gemeenschappelijk woonerf is bereikbaar vanaf de bestaande uitrit die aansluit op de Bolberg. Aan de zuidzijde is een zichtlijn open gehouden vanaf de kruising Bolberg / Alphensebaan over de akker richting de Versterstraat. De nieuwe woningen krijgen percelen van ca. 960 tot 1.270 m<sup>2</sup>.



Toekomstige situatie Alphensebaan 67

### *Bouwregels*

#### *Lintbebouwing*

Voor de nieuwe vrijstaande woning in het lint gelden de volgende bouwregels:

- Inhoud maximaal 750 m<sup>3</sup>
- Goothoogte maximaal 4,5 meter
- Bouwhoogte maximaal 10 meter
- Dakhelling tussen 18<sup>o</sup> en 55<sup>o</sup>.
- Afstand tot zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 5 meter
- Bijgebouwen:
  - o Oppervlakte maximaal 100 m<sup>2</sup>
  - o Goothoogte maximaal 3 meter
  - o Bouwhoogte maximaal 5,5 meter

#### *Boerenerf*

Voor de nieuwe vrijstaande woningen aan het boerenerf gelden de volgende bouwregels:

- Inhoud maximaal 1.000 m<sup>3</sup>
- Goothoogte:
  - o stalwoning en kapschuurwoning: maximaal 4,5 meter
  - o Schuurwoning: maximaal 3,5 meter
- Bouwhoogte:
  - o stalwoning en kapschuurwoning: maximaal 10 meter
  - o Schuurwoning: maximaal 8 meter
- Afstand tot zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 5 meter
- Bijgebouwen: Geen

### Landschappelijke inpassing

De woningen worden landschappelijke inpast door een robuuste groene rand. Voor een deel bestaat de groene rand uit de bestaande, te behouden beplanting. Daarnaast worden rondom de woningen nieuwe houtwallen met een breedte van minimaal 5 meter aangeplant en in stand gehouden. Aan de voorzijde worden beukenhagen aangeplant.

In de Ontwikkelingsrichting Bolberg (bijlage) is de landschappelijke inpassing nader uitgewerkt.

### Beeldkwaliteit

Voor de nieuwe woningen wordt een “dorpse architectuur” nagestreefd. In de Ontwikkelingsrichting Bolberg (bijlage) is het aspect beeldkwaliteit nader uitgewerkt. Op de locatie Alphensebaan 67 en 69 is sprake van één woning langs de Alphensebaan in de vorm van “lintbebouwing”. Aan het boerenerf komen één “stalwoning”, twee “schuurwoningen” en één “kapschuurwoning”.

### Verkeer en parkeren

#### Verkeer

##### Alphensebaan 67

Het plangebied ligt op de kruising van de Alphensebaan en de Bolberg. Deze wegen sluiten aan op de Klaverstraat. De Klaverstraat staat op zijn beurt weer in verbinding met de Alphenseweg. De Alphenseweg heeft een aansluiting met de N260 (richting Tilburg of Alphen). Via de Alphensebaan zelf kan de kern van Gilze bereikt worden.

Door de wijziging van de agrarische bestemming naar een woonbestemming zullen de verkeersbewegingen met zware vervoersmiddelen verdwijnen. Hier tegenover staat dat de verkeersgeneratie ten aanzien van personen met lichte motorvoertuigen zal toenemen.

Er is gekeken naar de capaciteit van de wegen rondom de plangebieden (Alphensebaan, Bolberg en Versterstraat). Deze wegen zijn allen zeer rustig van aard. Dit betekent dat er nog overcapaciteit is en dat de extra verkeersbewegingen als gevolg van de ontwikkeling opgevangen kunnen worden. De huidige intensiteiten liggen maximaal op 200 motorvoertuigen per etmaal (verkeersmodel BBMA peiljaar 2030). Deze zullen door de ontwikkelingen toenemen met ongeveer 82 motorvoertuigen per etmaal. Dit verkeer verdeelt zich over het wegennetwerk, richting de hoofdwegen. Maximaal neemt de intensiteit toe tot ongeveer 300 motorvoertuigen per etmaal. Dat staat gelijk aan een rustige erftoegangsweg. Een rijbaan van 3,15 meter is volgens de richtlijnen van het CROW geschikt om deze beperkte hoeveelheid verkeer op een veilige wijze te verwerken. Zeker, omdat het aantal grote (agrarische) voertuigen, met 30 voertuigen per etmaal sterk afneemt. Vooral deze afname is gunstig voor de verkeersveiligheid.

In onderstaande tabel is de bestaande en toekomstige situatie van de verkeersgeneratie schematisch weergegeven.

<b>Bestaande situatie</b>			
<b>Functie</b>	<b>Norm</b>	<b>Eenheid</b>	<b>Verkeersgeneratie</b>
Agrarisch bedrijf	10 mvt/etmaal	1 bedrijf	10 mvt/etmaal
Koop, huis, vrijstaand	8,6 mvt/etmaal	2 woningen	17,2 mvt/etmaal
		<i>Totaal</i>	<i>27,2 mvt/etmaal</i>
<b>Toekomstige situatie</b>			
<b>Functie</b>	<b>Norm</b>	<b>Eenheid</b>	<b>Verkeersgeneratie</b>
Koop, huis, vrijstaand	8,6 mvt/etmaal	7 woningen	60,2 mvt/etmaal
		<i>Totaal</i>	<i>60,2 mvt/etmaal</i>
		<b>Saldo</b>	<b>33 mvt/etmaal</b>

Het aantal verkeersbewegingen zal toenemen met 33 mvt/etmaal. De Alphensebaan/ Bolberg heeft genoeg capaciteit om de beperkte toename te kunnen verwerken. Het aantal zware vrachtwagens

als gevolg van de huidige de varkenshouderij zal juist afnemen, wat een positief effect heeft voor de verkeersveiligheid.

### Parkeren

Ruimtelijke functies trekken een bepaalde hoeveelheid autoverkeer aan en daarmee ook de vraag naar een bepaalde parkeerbehoefte. De Parkeernormen Gilze en Rijen 2017 biedt houvast voor het bepalen van de parkeerbehoefte.

In onderstaande tabel is de parkeerbehoefte schematisch weergegeven.

Functie	Norm	Eenheid	Parkeernorm
Wonen met een oppervlakte van >90 m <sup>2</sup>	2,0 pp/woning	7 woning	2,0 pp x 7 woning = 14,0 parkeerplaatsen
		<b>Totaal</b>	<b>14,0 parkeerplaatsen</b>

De beoogde woningen hebben samen een parkeerbehoefte van 14 parkeerplaatsen. De bestaande woningen parkeren al op eigen terrein. Bij de 5 nieuwe woningen zullen per woning twee parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. De parkeerbehoefte wordt daarmee volledig afgewikkeld op eigen terrein.

Daarnaast zijn er op basis van de parkeernota per woning 0,3 parkeerplaatsen voor bezoekers benodigd. Op het gemeenschappelijke erf is voldoende ruimte om te voorzien in de benodigde 1,5 parkeerplaats voor bezoekers van de 5 nieuwe woningen.



## 2.5 Alphensebaan 72-74

### *Bestaande situatie*

Dit deelgebied ligt aan de Alphensebaan 72-74 te Gilze en heeft een oppervlakte van 10.880 m<sup>2</sup>. Het deelgebied bestaat uit twee delen (bouwvlak v.d. Boogaart en Zebregts). Op het bouwvlak van familie van den Boogaart is momenteel een intensieve varkenshouderij gelegen met een bouwvlak van 9.000 m<sup>2</sup>. Ten behoeve van het bedrijf is op het perceel twee bedrijfswoningen aanwezig, waarvan er één positief bestemd is in het huidige bestemmingsplan. De voorste bedrijfswoning is aangewezen als karakteristieke bebouwing. Daarnaast is op het perceel 2.013 m<sup>2</sup> aan agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig.

Het bouwvlak aan de Alphensebaan 70B heeft een oppervlakte van ca. 1.865 m<sup>2</sup>. Op het bouwvlak is bedrijfsbebouwing (ca. 940 m<sup>2</sup>) aanwezig.

In onderstaand figuur is de bestaande situatie weergegeven.



Bestaande situatie Alphensebaan 72-74



Aanzicht deellootatie Alphensebaan 72-74 (bedrijfswoning) vanaf Alphensebaan



Aanzicht deellootatie Alphensebaan 72-74 (bedrijf) vanaf Alphensebaan

### *Toekomstige situatie*

#### *Alphensebaan 72-74*

Het initiatief is om de varkenshouderij aan de Alphensebaan 72-74 te saneren, waarbij 2.013 m<sup>2</sup> aan agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Daarnaast zal ca. 2.000 m<sup>2</sup> aan verhardingen en agrarische voorzieningen verwijderd worden.

De twee bestaande bedrijfswoningen met bijbehorende bijgebouwen blijven behouden en krijgen een reguliere bestemming Wonen.

Ter plaatse van de te slopen agrarische bedrijfsbebouwing worden vier nieuwe vrijstaande woningen gerealiseerd in de setting van een 'boerenerf'. De woningen staan rondom het collectieve erf, dat via een bestaande inrit aansluit op de Alphensebaan. Het erf wordt door de bestaande robuuste groene rand van het open landschap afgeschermd.

#### *Alphensebaan 70B*

De stallen en verhardingen van de varkenshouderij Alphensebaan 70B (eigendom van varkenshouderij Alphensebaan 54) worden gesloopt en verwijderd. De vierkante meters te slopen stallen en verhardingen en de in te leveren milieurechten op deze locatie worden ingezet voor de herontwikkeling van het perceel Alphensebaan 54. De locatie Alphensebaan 70B blijft in de nieuwe situatie vrij van bebouwing en krijgt een agrarische bestemming zonder bouwmogelijkheden





Toekomstige situatie Alphensebaan 72-74

### *Bouwregels*

#### *Boerenerf*

Voor de nieuwe vrijstaande woningen aan het boerenerf gelden de volgende bouwregels:

- Inhoud maximaal 1.000 m<sup>3</sup>
- Goothoogte:
  - o stalwoning en kapschuurwoning: maximaal 4,5 meter
  - o Schuurwoning: maximaal 3,5 meter
- Bouwhoogte:
  - o stalwoning en kapschuurwoning: maximaal 10 meter
  - o Schuurwoning: maximaal 8 meter
- Afstand tot zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 5 meter
- Bijgebouwen: Geen

### *Landschappelijke inpassing*

De woningen worden landschappelijke inpast door een robuuste groene rand. Voor een groot deel bestaat de groene rand uit de bestaande, te behouden beplanting. Daarnaast worden rondom de woningen nieuwe houtwallen met een breedte van minimaal 5 meter aangeplant en in stand gehouden. Aan de voorzijde worden beukenhagen aangeplant.

In de Ontwikkelingsrichting Bolberg (bijlage) is de landschappelijke inpassing nader uitgewerkt.

### *Beeldkwaliteit*

Voor de nieuwe woningen wordt een “dorpse architectuur” nagestreefd. In de Ontwikkelingsrichting Bolberg (bijlage) is het aspect beeldkwaliteit nader uitgewerkt. Op de locatie Alphensebaan 72-74 komen aan het boerenerf één “stalwoning”, twee “schuurwoningen” en één “kapschuurwoning”.

## Verkeer en parkeren

### Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten via de Alphensebaan, welke aansluit op de Klaverstraat. De Klaverstraat staat op zijn beurt weer in verbinding met de Alphenseweg. De Alphenseweg heeft een aansluiting met de N260 (richting Tilburg of Alphen). Via de Alphensebaan zelf kan de kern van Gilze bereikt worden.

Door de wijziging van de agrarische bestemming naar een woonbestemming zullen de verkeersbewegingen met zware vervoersmiddelen verdwijnen. Hier tegenover staat dat de verkeersgeneratie ten aanzien van personen met lichte motorvoertuigen zal toenemen.

Er is gekeken naar de capaciteit van de wegen rondom de plangebieden (Alphensebaan, Bolberg en Versterstraat). Deze wegen zijn allen zeer rustig van aard. Dit betekent dat er nog overcapaciteit is en dat de extra verkeersbewegingen als gevolg van de ontwikkeling opgevangen kunnen worden. De huidige intensiteiten liggen maximaal op 200 motorvoertuigen per etmaal (verkeersmodel BBMA peiljaar 2030). Deze zullen door de ontwikkelingen toenemen met ongeveer 82 motorvoertuigen per etmaal. Dit verkeer verdeelt zich over het wegennetwerk, richting de hoofdwegen. Maximaal neemt de intensiteit toe tot ongeveer 300 motorvoertuigen per etmaal. Dat staat gelijk aan een rustige erftoegangsweg. Een rijbaan van 3,15 meter is volgens de richtlijnen van het CROW geschikt om deze beperkte hoeveelheid verkeer op een veilige wijze te verwerken. Zeker, omdat het aantal grote (agrarische) voertuigen, met 30 voertuigen per etmaal sterk afneemt. Vooral deze afname is gunstig voor de verkeersveiligheid.

In onderstaande tabel is de bestaande en toekomstige situatie van de verkeersgeneratie schematisch weergegeven.

<b>Bestaande situatie</b>			
<b>Functie</b>	<b>Norm</b>	<b>Eenheid</b>	<b>Verkeersgeneratie</b>
Agrarisch bedrijf	10 mvt/etmaal	1 bedrijf	10 mvt/etmaal
Koop, huis, vrijstaand	8,6 mvt/etmaal	2 woningen	17,2 mvt/etmaal
		<i>Totaal</i>	<i>27,2 mvt/etmaal</i>
<b>Toekomstige situatie</b>			
<b>Functie</b>	<b>Norm</b>	<b>Eenheid</b>	<b>Verkeersgeneratie</b>
Koop, huis, vrijstaand	8,6 mvt/etmaal	6 woningen	51,6 mvt/etmaal
		<i>Totaal</i>	<i>51,6 mvt/etmaal</i>
		<b>Saldo</b>	<b>24,4 mvt/etmaal</b>

Het aantal verkeersbewegingen zal toenemen met 24,4 mvt/etmaal. De Alphensebaan heeft genoeg capaciteit om de beperkte toename te kunnen verwerken. Het aantal zware vrachtwagens als gevolg van de huidige de varkenshouderij zal juist afnemen, wat een positief effect heeft voor de verkeersveiligheid.

### Parkeren

Ruimtelijke functies trekken een bepaalde hoeveelheid autoverkeer aan en daarmee ook de vraag naar een bepaalde parkeerbehoefte. De Parkeernormen Gilze en Rijen 2017 biedt houvast voor het bepalen van de parkeerbehoefte.

In onderstaande tabel is de parkeerbehoefte schematisch weergegeven.

<b>Functie</b>	<b>Norm</b>	<b>Eenheid</b>	<b>Parkeernorm</b>
Wonen met een oppervlakte van >90 m <sup>2</sup>	2,0 pp/woning	6 woningen	2,0 pp x 6 woningen = 12,0 parkeerplaatsen
		<b>Totaal</b>	<b>12,0 parkeerplaatsen</b>

De beoogde woningen hebben samen een parkeerbehoefte van 12 parkeerplaatsen. De bestaande woningen parkeren al op eigen terrein. Bij de 4 nieuwe woningen zullen per woning twee

parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. De parkeerbehoefte wordt daarmee volledig afgewikkeld op eigen terrein.

Daarnaast zijn er op basis van de parkeernota per woning 0,3 parkeerplaatsen voor bezoekers benodigd. Op het gemeenschappelijke erf is voldoende ruimte om te voorzien in de benodigde 1,2 parkeerplaats voor bezoekers van de 4 nieuwe woningen.

## 2.4 Versterstraat 26

### *Bestaande situatie*

Dit deelgebied ligt aan de Versterstraat 26 te Gilze en heeft een oppervlakte van 11.540 m<sup>2</sup>. In het plangebied bevindt zich momenteel de varkenshouderij van familie Swolfs, met een agrarisch bouwvlak van 9.475 m<sup>2</sup>. Ten behoeve van dit bedrijf is op het perceel één bedrijfswoning met bijgebouw aanwezig en ca. 1.930 m<sup>2</sup> aan agrarische bedrijfsbebouwing. In onderstaand figuur is de bestaande situatie weergegeven.

### *Cultuurhistorische waarden*

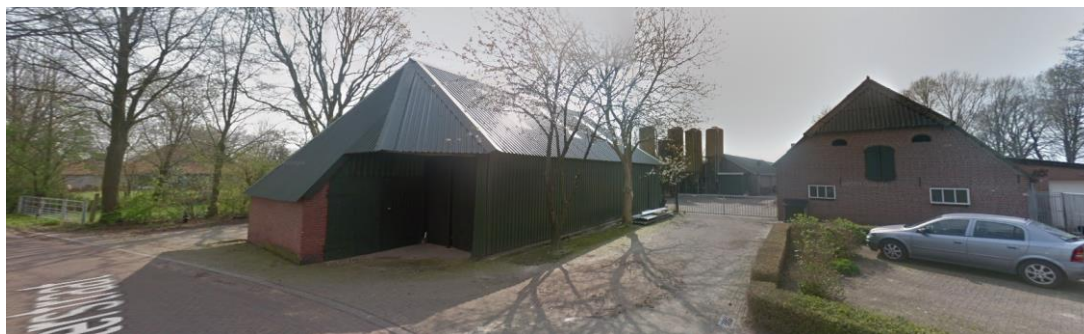
De boerderij is opgenomen op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant. Voor de Vlaamse schuur aan de wegzijde is door Monumentenhuis Brabant een redengevende omschrijving met waardenstelling (bijlage, Monumentenhuis Brabant, 6 december 2021) opgesteld.



Bestaande situatie Versterstraat 26



Aanzicht deelloot Versterstraat 26 (bedrijfswoning) vanaf Versterstraat



Aanzicht deellocatie Versterstraat 26 (Vlaamse schuur) vanaf Versterstraat

### *Toekomstige situatie*

Het initiatief is om de varkenshouderij aan de Versterstaat 26 te saneren, waarbij ca. 1.420 m<sup>2</sup> aan agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt.

De bestaande bedrijfswoning blijft behouden en krijgt een reguliere bestemming Wonen. De Vlaamse schuur aan de wegzijde met cultuurhistorische waarden wordt verbouwd naar een woning ten behoeve van het behoud van de cultuurhistorische waarden. De tweede bestaande schuur van ca. 310 m<sup>2</sup> naast de bedrijfswoning blijft eveneens behouden en wordt gebruikt als bijgebouw bij de voormalige bedrijfswoning.

Tussen de twee te behouden schuren komt een collectief erf dat naar achteren doorloopt. Via dit erf zijn de achterliggende agrarische gronden bereikbaar. Aan dit collectieve erf worden ter plaatse van de te slopen agrarische bedrijfsbebouwing vier nieuwe vrijstaande woningen gerealiseerd in de setting van een 'boerenerf'. De woningen staan direct aan het collectieve erf, dat aansluit op de Versterstraat. Het erf wordt door de bestaande en te versterken robuuste groene rand van het open landschap afgeschermd. De nieuwe woningen krijgen percelen van ca. 750 tot 1.200 m<sup>2</sup>.

### *Bouwregels*

#### *Boerenerf*

Voor de nieuwe vrijstaande woningen aan het boerenerf gelden de volgende bouwregels:

- Inhoud maximaal 1.000 m<sup>3</sup>
- Goothoogte:
  - o stalwoning en kapschuurwoning: maximaal 4,5 meter
  - o Schuurwoning: maximaal 3,5 meter
- Bouwhoogte:
  - o stalwoning en kapschuurwoning: maximaal 10 meter
  - o Schuurwoning: maximaal 8 meter
- Afstand tot zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 5 meter
- Bijgebouwen: Geen

### *Landschappelijke inpassing*

De woningen worden landschappelijke inpast door een robuuste groene rand. Voor een groot deel bestaat de groene rand uit de bestaande, te behouden beplanting. Daarnaast worden rondom de woningen nieuwe houtwallen met een breedte van minimaal 5 meter aangeplant en in stand gehouden. Aan de voorzijde worden beukenhagen aangeplant.

In de Ontwikkelingsrichting Bolberg (bijlage) is de landschappelijke inpassing nader uitgewerkt.

### *Beeldkwaliteit*

Voor de nieuwe woningen wordt een "dorpse architectuur" nagestreefd. In de Ontwikkelingsrichting Bolberg (bijlage) is het aspect beeldkwaliteit nader uitgewerkt. Op de locatie Versterstraat 26 komen aan het boerenerf één te verbouwen Vlaamse schuur, drie "schuurwoningen" en één "kapschuurwoning".



Toekomstige situatie Versterstraat 26

### Verkeer en parkeren

#### Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten via de Versterstraat, welke aansluit op de Bolberg. De Bolberg loopt over in de Kalverstraat. De Kalverstraat staat op zijn beurt weer in verbinding met de Alphenseweg. De Alphenseweg heeft een aansluiting met de N260 (richting Tilburg of Alphen). Via de Alphensebaan zelf kan de kern van Gilze bereikt worden.

Door de wijziging van de agrarische bestemming naar een woonbestemming zullen de verkeersbewegingen met zware vervoersmiddelen verdwijnen. Hier tegenover staat dat de verkeersgeneratie ten aanzien van personen met lichte motorvoertuigen zal toenemen.

Er is gekeken naar de capaciteit van de wegen rondom de plangebieden (Alphensebaan, Bolberg en Versterstraat). Deze wegen zijn allen zeer rustig van aard. Dit betekent dat er nog overcapaciteit is en dat de extra verkeersbewegingen als gevolg van de ontwikkeling opgevangen kunnen worden. De huidige intensiteiten liggen maximaal op 200 motorvoertuigen per etmaal (verkeersmodel BBMA peiljaar 2030). Deze zullen door de ontwikkelingen toenemen met ongeveer 82 motorvoertuigen per etmaal. Dit verkeer verdeelt zich over het wegennetwerk, richting de hoofdwegen. Maximaal neemt de intensiteit toe tot ongeveer 300 motorvoertuigen per etmaal. Dat staat gelijk aan een rustige erftoegangsweg. Een rijbaan van 3,15 meter is volgens de richtlijnen van het CROW geschikt om deze beperkte hoeveelheid verkeer op een veilige wijze te verwerken. Zeker, omdat het aantal grote (agrarische) voertuigen, met 30 voertuigen per etmaal sterk afneemt. Vooral deze afname is gunstig voor de verkeersveiligheid.

In onderstaande tabel is de bestaande en toekomstige situatie van de verkeersgeneratie schematisch weergegeven.

<b>Bestaande situatie</b>			
<b>Functie</b>	<b>Norm</b>	<b>Eenheid</b>	<b>Verkeersgeneratie</b>
Agrarisch bedrijf	10 mvt/etmaal	1 bedrijf	10 mvt/etmaal
Koop, huis, vrijstaand	8,6 mvt/etmaal	1 woning	8,6 mvt/etmaal
		<i>Totaal</i>	<i>18,6 mvt/etmaal</i>
<b>Toekomstige situatie</b>			

Functie	Norm	Eenheid	Verkeersgeneratie
Koop, huis, vrijstaand	8,6 mvt/etmaal	6 woningen	51,6 mvt/etmaal
		<i>subtotaal</i>	<i>51,6 mvt/etmaal</i>
		<b>Saldo</b>	<b>33 mvt/etmaal</b>

Het aantal verkeersbewegingen zal toenemen met 33 mvt/etmaal. De Versterstraat heeft genoeg capaciteit om de beperkte toename te kunnen verwerken. Het aantal zware vrachtwagens als gevolg van de huidige de varkenshouderij zal juist afnemen, wat een positief effect heeft voor de verkeersveiligheid.

### Parkeren

Ruimtelijke functies trekken een bepaalde hoeveelheid autoverkeer aan en daarmee ook de vraag naar een bepaalde parkeerbehoefte. De Parkeernormen Gilze en Rijen 2017 biedt houvast voor het bepalen van de parkeerbehoefte.

### Wonen

In onderstaande tabel is de parkeerbehoefte voor de woningen schematisch weergegeven.

Functie	Norm	Eenheid	Parkeernorm
Wonen met een oppervlakte van >90 m <sup>2</sup>	2,0 pp/woning	6 woning	2,0 pp x 6 woning = 12,0 parkeerplaatsen
		<b>Totaal</b>	<b>12,0 parkeerplaatsen</b>

De beoogde woningen hebben samen een parkeerbehoefte van 12 parkeerplaatsen. De bestaande woningen parkeren al op eigen terrein. Bij de 5 nieuwe woningen zullen per woning twee parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. De parkeerbehoefte wordt daarmee volledig afgewikkeld op eigen terrein.

Daarnaast zijn er op basis van de parkeernota per woning 0,3 parkeerplaatsen voor bezoekers benodigd. Op het gemeenschappelijke erf is voldoende ruimte om te voorzien in de benodigde 1,5 parkeerplaats voor bezoekers van de 5 nieuwe woningen.



### 3. BELEIDSKADER

#### 3.1 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 samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet het Rijk een proces in gang waarmee keuzes voor de leefomgeving sneller en beter kunnen worden gemaakt.

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

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

##### **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 (Barro)*

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) borgt een aantal van de nationale ruimtelijke belangen die deel uitmaken van het geldende nationale ruimtelijke beleid. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in provinciaal beleid en gemeentelijke bestemmingsplannen. Dat betekent dat het Barro voor de opgenomen onderwerpen regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden. Daarnaast kan zij aan de gemeente opdragen in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het Barro is op 30 november 2011 in werking getreden.

##### **Conclusie**

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

### *Ladder van duurzame verstedelijking*

Met de inwerkingtreding op 1 oktober 2012 van art. 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) – de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ – geldt voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van decentrale overheden die (planologisch) nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken een bijzonder procesvereiste. Dit nationale belang houdt in dat, ten behoeve van een goed systeem van ruimtelijke ordening, een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten plaats dient te vinden.

Deze zorgvuldige afweging heeft tot doel om, vanuit een oogpunt van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, planologisch ongewenste versnippering en een onaanvaardbare leegstand te voorkomen. De ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ is herzien en per 1 juli 2017 is de ‘Nieuwe Ladder voor duurzame verstedelijking’ in werking getreden.

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’.

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

### **Toetsing**

Om te bepalen of een planvoornemen Ladderplichtig is, dient getoetst te worden of de voorziene ontwikkeling een stedelijke ontwikkeling is. Onderhavig plan voorziet in de sanering van vier varkenshouderijen in het buitengebied van Gilze. Hiervoor in de plaats komen 17 Ruimte voor Ruimte-woningen die ontwikkeld worden door Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte. De zes bestaande bedrijfswoningen worden omgezet naar reguliere woningen. Aan de Versterstraat 26 wordt een bestaande Vlaamse schuur omgezet naar een woning ten behoeve van het behoud van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

De Ladder geldt alleen voor ‘nieuwe’ ontwikkelingen. Beoordeeld dient te worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is ‘in beginsel’ sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er volgens het voorheen geldende planologische regime aanwezig was of gerealiseerd kon worden. Ontwikkelingen die geen extra verstedelijking tot gevolg hebben, maar bebouwing reduceren of verplaatsen, zoals bij de Ruimte-voor-Ruimteregeeling, worden niet gezien als stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder. Derhalve hoeven de 17 Ruimte voor Ruimte-woningen niet getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Verder voorziet het planvoornemen in het omzetten van de zes bedrijfswoningen naar reguliere woningen. Hierdoor neemt het aantal woningen niet toe. Dit onderdeel is op zichzelf niet aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Daarnaast wordt één wooneenheid toegevoegd in de bestaande Vlaamse schuur, aan de Versterstraat 26, ten behoeve van het behoud van de cultuurhistorische bebouwing. Ook hiervoor kan gesteld worden dat er geen sprake is van nieuw beslag op de ruimte. Dit onderdeel is op zichzelf niet aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Het planvoornemen als geheel is niet aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Verdere toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is niet noodzakelijk.

### *Behoefte*

Het initiatief rondom de Bolberg in Gilze om 17 ruimte voor ruimte woningen alsmede één woning in een cultuurhistorisch waardevolle vlaamse schuur te realiseren voorziet in een kwantitatieve behoefte, zoals blijkt uit de volgende punten:

In de periode tot 2030 neemt de bevolking en het aantal huishoudens in de gemeente Gilze en Rijen toe. Eenzelfde trend geldt voor het secundaire verzorgingsgebied. Deze stijging vraagt om een groei van de woningvoorraad. Als afgeleide van de bevolkings- en huishoudensontwikkeling kan een raming worden gemaakt van de kwantitatieve woningbehoefte in de gemeente Gilze en Rijen van circa 1.190 woningen tot 2030. In het secundaire verzorgingsgebied ligt de woningbehoefte tot 2030 op 26.695 woningen.

Op dit moment is er volgens de provinciale cijfers én de eigen cijfers van de gemeente Gilze en Rijen onvoldoende harde plancapaciteit om in de lokale woningbehoefte tot 2030 te voorzien. Hierbij moet worden opgemerkt dat het wenselijk is om enige mate van overcapaciteit te hanteren als buffer om eventuele planuitval of planvertraging op te vangen. Rekening houdend met een (wenselijk) overcapaciteit van ongeveer 130% is er daarmee ruimte voor maximaal 1.550 woningen aan plancapaciteit in de gemeente Gilze en Rijen. De totale plancapaciteit betreft op dit moment 984 woningen (gegevens gemeente) en daarmee is er nog ruimte voor de ontwikkeling van extra woningen. Het initiatief aan de Bolberg kan hierin voorzien. De locatie Bolberg is ook al opgenomen in de meest actuele woningbouwplanning (januari 2022).

Daarnaast blijkt dat ook in het secundaire verzorgingsgebied een harde plancapaciteit (10.705 woningen) onvoldoende is om in de woningbehoefte te voorzien. De beoogde ontwikkeling om 18 woningen te realiseren aan rondom de Bolberg voorziet daarmee ook in een kwantitatieve behoefte binnen de regio.

### *Conclusie*

Het planvoornemen past binnen het rijksbeleid.

## 4.2 Provinciaal beleid

### *Omgevingsvisie Noord-Brabant*

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

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

De visie bestaat uit een basisopgave en vier hoofdogaven voor de middellange en lange termijn. De basisopgave is werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. De vier hoofdogaven komen voort uit de basisopgave. 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.

### **Conclusie**

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

### *Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant*

De Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant is de vervanger van verschillende provinciale verordeningen, waaronder ook de Verordening ruimte. De Omgevingsverordening is op 25 oktober 2019 vastgesteld als eerste stap voordat de Omgevingswet in werking treedt. De meest recente geconsolideerde versie dateert van 1 oktober 2022. 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.

#### **Toetsing**

Het planvoornemen voorziet in de sanering van vier varkenshouderijen in het buitengebied van Gilze. Hiervoor in de plaats komen 17 Ruimte voor Ruimte-woningen die ontwikkeld worden door Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte. De zes bestaande bedrijfswoningen worden omgezet naar reguliere woningen. Daarnaast worden één schuur, aan de Versterstraat 26, behouden ten behoeve van de cultuurhistorische waarde van het gebied. Deze Vlaamse schuur wordt omgezet naar een woning.

Het voornemen wordt mogelijk gemaakt op de volgende manier:

- Bedrijfswoningen omzetten naar burgerwoningen op basis van artikel 3.69 lid d
- Ontwikkelen Ruimte voor Ruimte-woningen op basis van artikel 3.77 en 3.79
- Realiseren wooneenheid in Vlaamse schuur op basis van artikel 3.69 lid c

#### ***Bedrijfswoningen omzetten naar burgerwoningen op basis van artikel 3.69 lid d***

Op basis van artikel 3.69 lid d kan een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning worden gebruikt als er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt en overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Met het planvoornemen worden in totaal zes bedrijfswoningen omgezet naar een reguliere woning.

#### ***Artikel 3.9 kwaliteitsverbetering landschap voor omzetten bedrijfswoningen***

Voor het omzetten van de zes bedrijfswoningen naar een reguliere woning is de regeling voor de kwaliteitsverbetering van het landschap op basis van artikel 3.9 van toepassing.

Volgens de regionale “werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant” valt het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar de bestemming Wonen in categorie 1 (bij maximaal 200 m<sup>2</sup> resterende voormalige agrarische bebouwing) of categorie 2 (bij maximaal 500 m<sup>2</sup> resterende voormalige agrarische bebouwing). Bij categorie 2 gaat het om ontwikkelingen met een beperkte invloed op het landschap en is alleen een landschappelijke inpassing vereist.

In de planontwikkeling voor de Bolberg is per locatie een integraal landschappelijk inpassingsplan gemaakt voor zowel het omzetten van de bedrijfswoningen als het ontwikkelen van de nieuwe Ruimte voor Ruimte woningen.

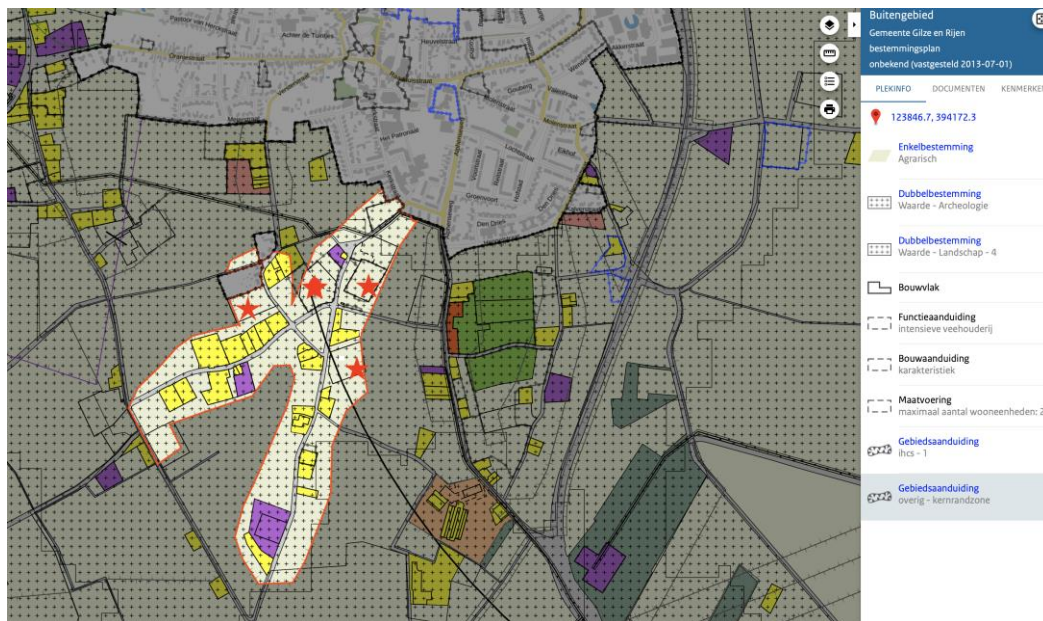
De landschappelijke inpassingsplannen maken onderdeel uit van de “Ontwikkelingsrichting Bolberg”, die als bijlage aan de regels gekoppeld. Via een voorwaardelijke verplichting in de planregels is de landschappelijke inpassing juridisch geborgd.

#### ***Ruimte voor Ruimte-woningen op basis van artikel 3.77 en 3.79***

Op basis van artikel 3.77 en 3.79 kan binnen het werkingsgebied ‘Landelijk gebied’ worden voorzien in één of meerdere ruimte-voor-ruimtekavels. Om dit mogelijk te maken dient aan een aantal voorwaarden te worden voldaan. De ruimte voor ruimte woningen moeten conform artikel 3.77 passen binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Voor deze ontwikkeling is in samenwerking

tussen de agrariërs, de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte II CV, de gemeente Gilze en Rijen en de provincie Noord-Brabant de “Ontwikkelingsrichting Bolberg” opgesteld, waarin de ontwikkeling is onderbouwd. De “Ontwikkelingsrichting Bolberg” is opgenomen in de bijlagen.

Het gebied is in het bestemmingsplan Buitengebied aangewezen als een ‘kernrandzone’ in Er is derhalve woningbouw mogelijk met behulp van de RvR-regeling.



In dit plan worden de 17 ruimte-voor-ruimte kavels ontwikkeld door de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte II CV. De Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte II CV heeft 17 bouwtitels verleend voor dit project aan de Bolberg. Het certificaat met de bouwtitels voor dit project is opgenomen in de bijlagen.

**Artikel 3.9 kwaliteitsverbetering landschap niet van toepassing op RvR kavels.**

In de IOV is aangegeven dat bij de toepassing van het artikel 3.79 het artikel 3.9 ‘Kwaliteitsverbetering landschap’ niet van toepassing is. Voor de realisatie van de 17 Ruimte voor Ruimte woningen is geen kwaliteitsverbetering van het landschap op basis van artikel 3.9 noodzakelijk.

Wel worden de Ruimte voor Ruimte woningen landschappelijk ingepast op basis van de “Ontwikkelingsrichting Bolberg”, opgenomen in de bijlage, die op basis van artikel 3.77 de onderbouwing voor de ontwikkeling aan geeft.

De landschappelijke inpassingsplannen maken onderdeel uit van de “Ontwikkelingsrichting Bolberg”, die als bijlage aan de regels gekoppeld. Via een voorwaardelijke verplichting in de planregels is de landschappelijke inpassing juridisch geborgd.

**Realiseren wooneenheid in Vlaamse schuur op basis van artikel 3.69 lid c**

Op basis van artikel 3.69 lid c kan in een cultuurhistorisch waardevol gebouw de vestiging of splitsing van woonfuncties plaatsvinden als dat bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing.

In de bestaande Vlaamse schuur aan de Versterstraat 26 zal een woning worden gerealiseerd ten behoeve van het behoud van de cultuurhistorische waarde, zoals beschreven in paragraaf 4.1.



### **Uitwerking per locatie**

Hieronder is per locatie aangegeven op welke wijze de ontwikkelingen passen binnen de provinciale regelgeving:

#### **Alphensebaan 54-56 (in combinatie met Alphensebaan 70B)**

- *Bedrijfswoning omzetten naar burgerwoningen op basis van artikel 3.69 lid d*  
De bestaande bedrijfswoning Alphensebaan 54 wordt op basis van artikel 3.69 lid d omgezet naar een reguliere bestemming Wonen.
- *Ontwikkelen Ruimte voor Ruimte-woningen op basis van artikel 3.79*  
Op deze locatie worden vier woningen met een ruimte-voor-ruimte titel op basis van artikel 3.79 gerealiseerd.

#### **Alphensebaan 67 (in combinatie met Langenbergseweg 8)**

- *Bedrijfswoningen omzetten naar burgerwoningen op basis van artikel 3.69 lid d*  
De twee bestaande bedrijfswoningen Alphensebaan 67 worden op basis van artikel 3.69 lid d omgezet naar een reguliere bestemming Wonen.
- *Ontwikkelen Ruimte voor Ruimte-woningen op basis van artikel 3.79*  
Op deze locatie worden vijf woningen met een ruimte-voor-ruimte titel op basis van artikel 3.79 gerealiseerd.

#### **Alphensebaan 72-74**

- *Bedrijfswoningen omzetten naar burgerwoningen op basis van artikel 3.69 lid d*  
De bestaande bedrijfswoningen Alphensebaan 72 en 72A worden op basis van artikel 3.69 lid d omgezet naar een reguliere bestemming Wonen.
- *Ontwikkelen Ruimte voor Ruimte-woningen op basis van artikel 3.79*  
Op deze locatie worden vier woningen met een ruimte-voor-ruimte titel op basis van artikel 3.79 gerealiseerd.

#### **Versterstraat 26**

- *Bedrijfswoningen omzetten naar burgerwoningen op basis van artikel 3.69 lid d*  
De bestaande bedrijfswoning Versterstraat 26 wordt op basis van artikel 3.69 lid d omgezet naar een reguliere bestemming Wonen.
- *Ontwikkelen Ruimte voor Ruimte-woningen op basis van artikel 3.79*  
Op deze locatie worden vier woningen met een ruimte-voor-ruimte titel op basis van artikel 3.79 gerealiseerd.
- *Realiseren wooneenheid in Vlaamse schuur op basis van artikel 3.69 lid c*  
Op basis van artikel 3.69 lid c kan in een cultuurhistorisch waardevol gebouw de vestiging of splitsing van woonfuncties plaatsvinden als dat bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing.

In de artikelsgewijze toelichting IOV is het volgende opgenomen over het toevoegen van woningen in Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing:

“De mogelijkheid voor het toevoegen van een woning in cultuurhistorisch waardevolle gebouwen is ingegeven vanuit het belang van het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Het gaat hierbij om cultuurhistorisch waardevolle bebouwing die door Rijk, provincie of gemeenten is aangewezen en die als zodanig is beschermd. In een voorkomend geval kan de cultuurhistorische waarde ook worden aangetoond met een deskundigenrapport, te beoordelen door een provinciale deskundige. Het gebouw wordt gelet op de in zo'n rapport aangetoonde cultuurhistorische waarden vervolgens ook door de gemeente als zodanig aangewezen en beschermd. Deze regeling is niet bedoeld voor het toevoegen van woningen (of splitsing) in gebouwen (niet zijnde woonboerderijen) die de

gemeente vanwege andere redenen, zoals het beeldbepalende karakter of anderszins vanuit omgevingskwaliteit graag wil behouden. In zo'n geval kan gebruik worden gemaakt van de regeling Maatwerk voor omgevingskwaliteit, die in artikel 3.78 van deze verordening is opgenomen.

Vanuit de provincie zijn de cultuurhistorisch waardevolle gebouwen beschreven op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie (informatielaag: overige cultuurhistorische informatie).

Het plan verschaft inzicht in de cultuurhistorische waarde van de bebouwing en beschrijft hoe de splitsing bijdraagt aan het behoud van de aanwezige waarden. De provincie werkt aan een handleiding waarin aandachtspunten zijn benoemd voor de splitsing of verbouw van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.”

De boerderij Versterstraat 26 is opgenomen en beschreven op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie. Op de beschrijving is een (oude) foto van de Vlaamse schuur opgenomen.

Voor de vlaamse schuur is een redengevende omschrijving met waardestelling (bijlage, Monumentenhuis Brabant, 17 december 2021) opgesteld, die de cultuurhistorische waarden beschrijft.

Inmiddels is de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte in overleg met een architect, die gespecialiseerd is in de restauratie en transformatie van historisch agrarisch erfgoed, om een plan op maat te maken, waarbij de karakteristieke elementen behouden en versterkt worden.

#### **Overige gebieden**

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

#### *Conclusie*

Het 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 dorpshearten"*  
Dit betekent dat de gemeente kiest voor:
  - Herkenbare en levendige dorpshearten
  - 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

### **Gilze Zuid**

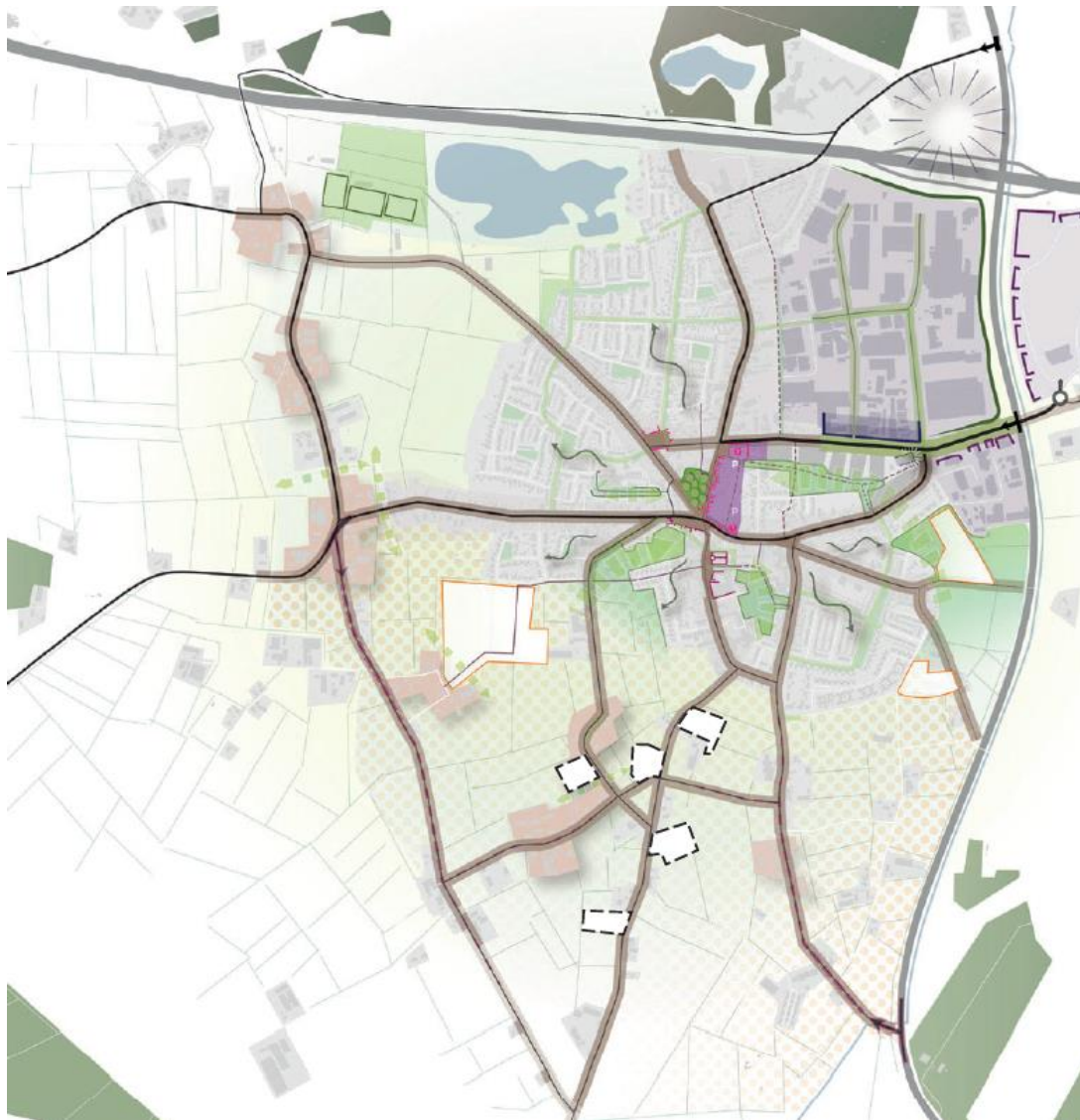
In de Structuurvisie stedelijk gebied van de gemeente Gilze en Rijen maakt het gebied rondom de Bolberg deel uit van Gilze-Zuid. In de structuurvisie heeft de gemeente specifiek beleid voor dit gebied aan de zuidzijde van de kern Gilze opgenomen.

Behoud karakteristiek van het landschap

Op het landschap ten zuiden en westen van Gilze zijn we zuinig. We willen de karakteristiek van het landschap overeind houden. Daarnaast vormt de zachte, geleidelijke overgang tussen bebouwde kom en buitengebied een belangrijke kwaliteit. Vanaf het centrum is het buitengebied hemelsbreed slechts 200 meter verwijderd.

Deze twee kernwaarden staan bij de ontwikkeling van Gilze-Zuid voorop. Om te kunnen voorzien in de toekomstige woonbehoefte wijzen we twee uitbreidingslocaties voor woningbouw aan.

Daarnaast zetten we in op kleinschalige, organische ontwikkelingen die aansluiten op de landschappelijke karakteristiek.



*Locaties Bolberg geprojecteerd op Visiekaart Structuurvisie Stedelijk gebied*

Het is belangrijk om flexibel te kunnen zijn en in te kunnen spelen op nieuwe (markt)ontwikkelingen. Daarom wijzen we geen locaties aan voor de kleinschalige ontwikkelingen, maar wijzen we juist aan welke bestaande kwaliteiten we belangrijk vinden en willen behouden.

Om de karakteristiek van het landschap te behouden is het belangrijk dat:

- Het reliëf in het landschap zoals de bolle weide- en akkercomplexen wordt behouden.
- De bestaande structuur in het landschap gevormd door de wegen- water- en groenstructuur wordt behouden en/of hersteld. Het fijnmazige padennetwerk behouden blijft en waar mogelijk uitgebreid of hersteld.
- De radiale wegenstructuur vanuit de kern niet volgroeit met bebouwing. Zo voorkomen we dat het buitengebied dichtslibt met bebouwing.
- Het kleinschalige karakter van het landschap behouden blijft. De vele bomenrijen en andere landschapselementen zoals de Wouwerbeek maken Gilze-Zuid tot een kleinschalig landschap met zijn eigen landschappelijke kwaliteiten.
- Het snoer van buurtschappen, dat als het ware in een kring rondom Gilze ligt, intact blijft en de kenmerkende ruimtelijke structuur van buurtschappen erven behouden blijft. Belangrijk hierbij is dat we het kleinschalige karakter van de buurtschappen, erven en landschap behouden. De

buurtschappen en erven moeten ruimtelijk zelfstandig blijven liggen en dus niet vastgroeien aan andere buurtschappen, erven, bebouwingslinten, bebouwingsclusters of de bebouwde kom.

In de Structuurvisie Stedelijke gebied zijn voor Gilze Zuid bouwstenen opgenomen voor de herontwikkeling van erven en voor het verdichten van de buurtschappen, zoals de Bolberg.

### Bouwstenen herontwikkeling van de erven

1. De bestaande erfbebouwing wordt omlijst door een robuuste groene rand. Het boerenerf bestaat uit een groep gebouwen rond een verhard erf. De ordening van de gebouwen is van oudsher functioneel en praktisch. Het woonhuis bevindt zich aan de straatzijde.
  
2. Bij herontwikkeling wordt de bestaande footprint en waardevolle bebouwing van het erf gerespecteerd. De robuuste groene rand wordt behouden en waar nodig versterkt.
  
3. De herontwikkeling van het erf is geïnspireerd op het boerenerf. De woningen zijn geordend rondom een verhard erf. Waar mogelijk staat één woning georiënteerd op de weg. Dit kan het oude woonhuis zijn, maar het kan ook nieuwbouw zijn.

### Bouwstenen verdichten buurtschappen

1. de buurtschappen vormen een herkenbare ruimtelijke eenheid in het buitengebied. Het buurtschap bestaat uit een aaneengesloten groep gebouwen die georiënteerd zijn op de weg. Op sommige plekken zijn doorzichten naar het buitengebied achter het buurtschap.
  
- Vanuit het landschap wordt het buurtschap ervaren als kleine clusters van gebouwen achter een robuuste groene rand.
2. binnen de buurtschappen liggen mogelijkheden voor verdich-

ting. Er kunnen woningen toegevoegd worden op de open plekken binnen het buurtschap. Uitgangspunt hierbij is dat de doorzichten naar buiten toe behouden blijven, en dat de nieuwe woningen georiënteerd zijn op de weg.



### **Toetsing**

Het plangebied valt binnen de Structuurvisie Stedelijk in de beleidsbeschrijving voor Gilze Zuid. Hier wordt ingezet op kleinschalige, organische ontwikkelingen die aansluiten op de landschappelijke karakteristiek. Om deze ontwikkelingen vorm te geven zijn bouwstenen voor het verdichten van de buurtschappen en het herontwikkelen van de erven opgenomen.

Het saneren van de intensieve varkenshouderijen op de vier locaties en de herontwikkeling naar woningbouw rondom de Bolberg past in het beleid van de Structuurvisie Stedelijk gebied. Bij de uitwerking van de locaties zijn de bouwstenen voor herontwikkelen van de erven en het verdichten van de buurtschappen toegepast. Dit is nader uitgewerkt in de Ontwikkelingsrichting Bolberg.

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

### *Welstandsnota Gilze Rijen*

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

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

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

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

Het plangebied valt zowel in het rode gebied als het gele gebied. Voor de rode gebieden beoordeelt de Welstandscommissie de bouwplannen op basis van de Welstandsnota. Voor de gele gebieden beoordeelt de Welstandscommissie de bouwplannen aan redelijke eisen van welstand op basis van 'algemene voorschriften voor gele gebieden'. Het plangebied valt binnen de gebiedscategorie 'buurtschappen'.

### **Toetsing**

In de Ontwikkelingsrichting Bolberg zijn beeldkwaliteitseisen opgenomen als toetsingskader voor de ontwikkeling van de nieuwe woningen. De ontwikkelingsrichting Bolberg wordt voorgelegd aan de welstandscommissie.

### *Klimaatkaart Gilze Rijen*

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

Vanuit het Deltaplan zijn gemeenten verplicht om een stresstest light te maken. Dat is voor Gilze en Rijen de klimaatonderlegger in de vorm van een kaart. Een kaart is een middel om de effecten die we kunnen verwachten inzichtelijk te maken. Voor de Klimaatkaart Gilze en Rijen is een aantal gegevens uit bronnen zoals de bodemkaart, hoogte, zonneatlas en de Klimateffectatlas gecombineerd en grafisch weergegeven. Op deze kaart staan de gevolgen die we kunnen verwachten en de kansen om hiermee om te gaan. Het zijn globale gegevens dus we kunnen niet op perceel niveau bepalen welke effecten daar optreden.

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

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

### **Klimaatgids**

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

Welke adviezen geeft de gemeente aan haar inwoners?

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

### **Toetsing**

Het plangebied valt buiten de begrenzing van de klimaatkaart. Het plan biedt echter juist de kans om een duurzame en klimaatadaptieve ontwikkeling mogelijk te maken. In de eerste plaats zorgt de planontwikkeling voor de sanering van vier intensieve varkenshouderijen. Hierdoor vermindert de milieu impact op de omgeving en de kern Gilze door het wegvallen van de geurhinder en de uitstoot van ammoniak en fosfaat. Daarnaast wordt door de sloop van de stallen en het verwijderen van de erfverharding het verhard oppervlakte aanzienlijk verkleind.

De woningen zullen op een duurzame manier worden gebouwd. Denk aan energieopwekking door middel van zonnepanelen, aan energiebesparing door de bebouwing volledig te isoleren door middel van extra duurzame technieken en materialen. In en rond de woningen zullen maatregelen voor natuurinclusief bouwen worden getroffen, in de vorm van bijvoorbeeld nestkasten. Door de robuuste landschappelijke inpassing wordt extra inheemse beplanting toegevoegd wat bijdraagt aan een versterking van de biodiversiteit en het voorkomen van hittestress. Er wordt een robuust en klimaatadaptief watersysteem aangelegd. In de tuinen is zo min mogelijk verharding aanwezig. In dit bestemmingsplan is daarom een regeling opgenomen dat voor het verharden van de tuinen een omgevingsvergunning noodzakelijk is. De omgevingsvergunning wordt verleend indien:

- a. *aangetoond wordt dat het waterbergend vermogen van de tuin minstens 60 millimeter per uur bedraagt; én*
- b. *de gronden binnen deze bestemming niet voor meer dan 60% worden verhard, waarbij de oppervlakte van bebouwde gronden als verharding wordt meeberekend.*

## 5. RANDVOORWAARDEN

### 5.1 Archeologie

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.

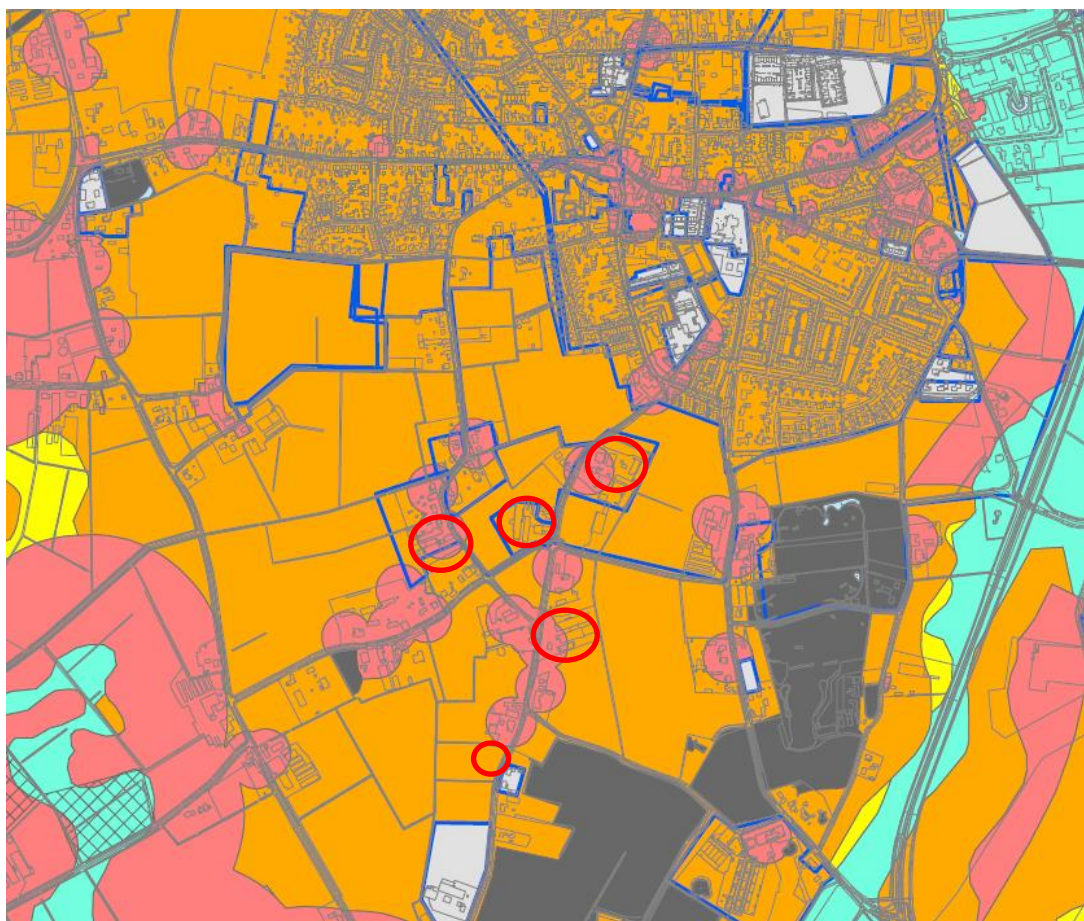
#### **Beleidskaart**

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

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

Ten slotte is aan de verschillende verwachtingseenheden beleid gekoppeld, waarmee de archeologische beleidskaart is ontstaan.

De kaart houdt rekening met de specifieke context van de gemeente Gilze en Rijen. De bepaling van verwachtingen is zowel gebaseerd op actuele wetenschappelijke inzichten, als op een studie van technische gegevens. De beleidskaart wordt vertaald in de bestemmingsplannen. In paragraaf 5.10 'Archeologie' wordt getoetst aan de relevante archeologische beleidsstukken.



Uitsnede archeologische beleidskaart (2022) gemeente Gilze en Rijen

#### **Alphensebaan 54-56 en Alphensebaan ong.**

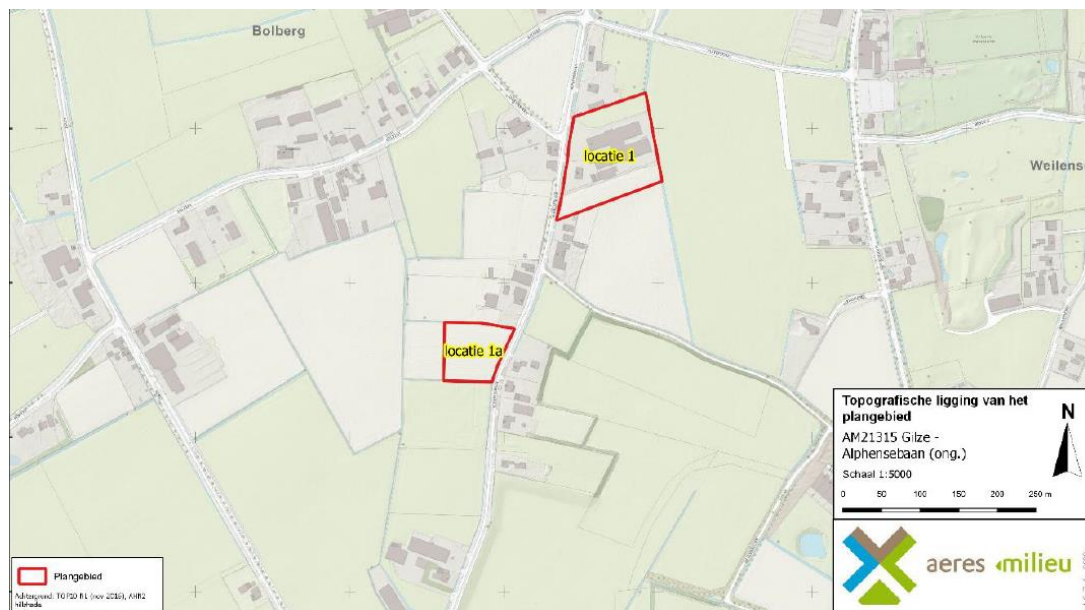
Aan de Alphensebaan 54-56 en Alphensebaan ong. te Gilze is door Aeres Milieu in juni 2022 een archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek door middel van boringen uitgevoerd. Het volledige rapport is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

De aanleiding voor het laten uitvoeren van dit bodemonderzoek betreft een bestemmingsplanwijziging ten behoeve van de sloop van de bestaande veestallen en de realisatie van ruimte-voor-ruimte kavels. De diepte van de toekomstige bodemverstoring is op dit moment onbekend, maar uitgaande van de aanleg van bouwputten voor de voorgenomen nieuwbouw zal de bodem waarschijnlijk tot in het archeologisch niveau worden verstoord. Er wordt vooralsnog uitgegaan van een standaard funderingsdiepte zonder onderkeldering en met een bodemverstoring van ten minste 0,8 – 1,0 meter beneden maaiveld.

De deellocatie ligt volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Gilze en Rijen in de zone categorie 4 (hoge archeologische verwachting). Voor deze verwachtingszone geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 500 m<sup>2</sup> en dieper dan 40 cm beneden maaiveld. Middels deze kaart heeft de gemeente aangegeven dat de locatie onderzoeksplichtig is.

Gezien deze deellocatie uit twee locaties bestaat, zijn de locaties onderverdeeld in locatie 1 en 1a (zie onderstaande figuur).





### Onderverdeling locaties

#### Aanbevelingen

Op basis van het uitgevoerd verkennend veldonderzoek middels boringen kan worden gesteld dat binnen het plangebied drie archeologische niveaus kunnen worden aangetroffen. Niveau 1 kan vanaf het maaiveld worden verwacht en bevat resten uit de late middeleeuwen tot de nieuwe tijd. Het tweede archeologisch niveau ligt onder de eerdlaag en bevat resten vanaf het neolithicum tot de vroege middeleeuwen. Op locatie 1 ligt deze op een sterk variërende diepte van 30 – 120 centimeter beneden maaiveld. In locatie 1a ligt deze op een diepte van 60 – 75 centimeter beneden maaiveld. Niveau 3 wordt verwacht in de top van de fluvioperiglaciale afzettingen en bevat mogelijke resten uit het laat-paleolithicum tot het mesolithicum. De diepteligging van niveau 3 is alleen voor locatie 1 duidelijk aan te wijzen. Het niveau wordt verwacht vanaf 80 – 1715 centimeter beneden maaiveld. De sterke variatie in diepteligging wordt veroorzaakt door het welvende karakter van de natuurlijke ondergrond.

De aanleiding voor onderhavig onderzoek bevat een bestemmingsplanwijziging ten behoeve van de sloop van de bestaande veestallen en de realisatie van ruimte-voor-ruimte kavels. Binnen beide onderzoekslocaties kunnen direct onder de bouw vooral archeologische resten worden aangetroffen.

De diepteligging van de toekomstige bodemverstorende werkzaamheden omtrent de realisatie van nieuwe woningen is ten tijde van onderhavig onderzoek onbekend. Er wordt vooralsnog uitgegaan van een funderingsdiepte zonder onderkeldering van 80 tot 100 centimeter beneden maaiveld. Bij dergelijke werkzaamheden zullen potentiële archeologische resten worden aangetast.

De stallen in locatie 1 zijn gefundeerd tussen de 80 en 200 centimeter beneden maaiveld. Op basis van de omliggende boringen is bepaald dat bij de bouw van deze bebouwing het archeologisch niveau verstoord is geraakt. Daarom wordt geadviseerd om de sloopwerkzaamheden van de veestallen en schuur archeologisch vrij te geven.

#### Selectiebesluit gemeente

Op 16 november 2022 heeft de gemeente een selectiebesluit genomen voor deze locatie. Het advies betreffende het selectiebesluit is om in te stemmen met het advies van Aeres Milieu om een vervolgonderzoek te laten uitvoeren in de vorm van een proefsleuvenonderzoek en de volgende stap te nemen in de Archeologische Monumentenzorg.

Dit is niet nodig ter plaatse van de stallen en de schuur.

Voor de stallen en de schuur: als men tijdens bouw- of andere werkzaamheden ondanks vooronderzoek toch op archeologische resten stuit, dan moet dit volgens artikel 5.10 van de



Erfgoedwet uit juli 2016 zo spoedig mogelijk gemeld worden bij de Minister van OC&W (de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed). In dit geval kan het ook bij de gemeente.

#### *Programma van Eisen*

Voor beide onderzoekslocaties wordt een archeologisch vervolgonderzoek voor aanvang van de bouwwerkzaamheden noodzakelijk geacht. Als vervolgonderzoek zal een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd worden. Voorafgaand aan het proefsleuvenonderzoek is een Programma van Eisen opgesteld. Het volledige Programma van Eisen Alphensebaan 54-56 en Alphensebaan ong. is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

#### **Alphensebaan 67 en Langenbergseweg 8**

##### *Programma van Eisen*

Voor deelgebied Alphensebaan 67 is reeds onderzoek uitgevoerd in 2017, waarbij door Econsultancy een bureau- en verkennend veldonderzoek door middel van boringen is uitgevoerd. Hieruit bleek dat de oorspronkelijke podzolbodem binnen het grootste deel van het plangebied is afgetopt, maar dat het onduidelijk is of dit bij de aanleg van het eerddek is gebeurd of bij de bouw van de boerderij. De varkensschuren zelf zijn onderkelderd. Hier is de bodem waarschijnlijk diep verstoord. Het zuidelijke deel van het plangebied, waar de eerdlaag min-of meer direct op de afzettingen van de Formatie van Waalre ligt, is in het verleden waarschijnlijk vrij nat geweest en hierdoor minder aantrekkelijk voor bewoning. Aan dit deel kan een lage archeologische verwachting worden toegekend. Het noordelijke deel ligt hoger en is wel geschikt geweest voor bewoning. In dit deel van het plangebied kunnen dan nog archeologische resten, in de vorm van grondsporen, uit de periode neolithicum tot late middeleeuwen kunnen worden verwacht. Deze grondsporen worden direct onder de eerdlaag verwacht, op een diepte van 40 tot 100 cm –mv.

Het advies was dan ook om de archeologische dubbelbestemming van het zuidelijke deel van het plangebied en de locatie van de varkensstallen op te heffen en voor het noordelijke deel van het plangebied te behouden. Concreet betekent dit, dat in het geval van toekomstige bodem verstorende werkzaamheden, binnen het noordelijke deel van het plangebied, voorafgaand een inventariserend veldonderzoek in de vorm van proefsleuven (IVO-p) zal moeten worden uitgevoerd. De gemeente heeft dit advies overgenomen.

##### *Conclusie*

Naar aanleiding van het eerder uitgevoerd het archeologisch onderzoek is geadviseerd om een vervolgonderzoek uit te voeren. Bij voorkeur een proefsleuvenonderzoek. Voorafgaand aan het proefsleuvenonderzoek is een Programma van Eisen opgesteld. Het volledige Programma van Eisen Alphensebaan 67 is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

Voor het deelgebied Langenbergseweg 8 is geen vervolgonderzoek geadviseerd.

#### **Alphensebaan 72-74**

##### *Programma van Eisen*

Voor deelgebied Alphensebaan 72-74 is een eerder archeologisch onderzoek uitgevoerd in 2010, waarbij door Becker en van de Graaf een bureau- en verkennend veldonderzoek door middel van boringen is uitgevoerd.

Hieruit bleek dat de ondergrond van het plangebied bestaat uit laatpleistoceen dekzand waarop door bemesting een plaggendek is gevormd. Het verkennend booronderzoek heeft uitgewezen dat de oorspronkelijke bodemopbouw vrijwel overal intact is.

Door de intacte top van de dekzandafzettingen is de verwachting middelhoog of hoog voor archeologische resten uit de periode vanaf het laat paleolithicum tot en met de nieuwe tijd. Eventuele archeologische resten vóór de late middeleeuwen zijn aanwezig onder het plaggendek, vanaf een diepte van circa 0,4 à 1,0 m -mv. Jongere resten kunnen ondieper aanwezig zijn in het plaggendek. Bij historische bebouwing langs de wegen is de natuurlijke bodem deels verstoord, maar hier is de verwachting voor archeologische bewoningsresten uit de late middeleeuwen en nieuwe tijd hoog. Dergelijke resten komen voor vanaf het maaiveld. De archeologische verwachting is laag op plaatsen op plaatsen waar de bodem is afgetopt en op plaatsen met geroerde grond nabij

20e-eeuwse bebouwing buiten de zone met historische bebouwing langs de wegen. De archeologische verwachting is ook laag voor archeologische resten uit het midden en laat paleolithicum op de terrasafzettingen onder het pakket laatpleistoceen dekzand. Dergelijke resten zijn namelijk zeldzaam. Eventuele archeologische waarden worden in de zone langs de wegen waar historische bebouwing voorkomt bedreigd bij alle graafwerkzaamheden. Buiten de zone met historische bebouwing worden eventuele resten bedreigd bij graafwerkzaamheden die dieper reiken dan 0,4 m - mv. Omdat er een middelhoge tot hoge verwachting is voor archeologische waarden in het plangebied werd door de gemeente vervolgonderzoek noodzakelijk geacht.

#### *Conclusie*

Naar aanleiding van het archeologisch onderzoek is geadviseerd om een vervolgonderzoek uit te voeren. Bij voorkeur een proefsleuvenonderzoek. Voorafgaand aan het proefsleuvenonderzoek is een Programma van Eisen opgesteld. Het volledige Programma van Eisen voor Alphensebaan 72-74 is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

### **Versterstraat 26**

#### *Programma van Eisen*

Voor deelgebied Versterstraat 26 is een eerder archeologisch onderzoek uitgevoerd in 2010, waarbij door Becker en van de Graaf een bureau- en verkennend veldonderzoek door middel van boringen is uitgevoerd.

Hieruit bleek dat de ondergrond van het plangebied bestaat uit laatpleistoceen dekzand waarop door bemesting een plaggendek is gevormd. Het verkennend booronderzoek heeft uitgewezen dat de oorspronkelijke bodemopbouw vrijwel overal intact is.

Door de intacte top van de dekzandafzettingen is de verwachting middelhoog of hoog voor archeologische resten uit de periode vanaf het laat paleolithicum tot en met de nieuwe tijd. Eventuele archeologische resten vóór de late middeleeuwen zijn aanwezig onder het plaggendek, vanaf een diepte van circa 0,4 à 1,0 m -mv. Jongere resten kunnen ondieper aanwezig zijn in het plaggendek. Bij historische bebouwing langs de wegen is de natuurlijke bodem deels verstoord, maar hier is de verwachting voor archeologische bewoningsresten uit de late middeleeuwen en nieuwe tijd hoog. Dergelijke resten komen voor vanaf het maaiveld. De archeologische verwachting is laag op plaatsen op plaatsen waar de bodem is afgetopt en op plaatsen met geroerde grond nabij 20e-eeuwse bebouwing buiten de zone met historische bebouwing langs de wegen. De archeologische verwachting is ook laag voor archeologische resten uit het midden en laat paleolithicum op de terrasafzettingen onder het pakket laatpleistoceen dekzand. Dergelijke resten zijn namelijk zeldzaam. Eventuele archeologische waarden worden in de zone langs de wegen waar historische bebouwing voorkomt bedreigd bij alle graafwerkzaamheden. Buiten de zone met historische bebouwing worden eventuele resten bedreigd bij graafwerkzaamheden die dieper reiken dan 0,4 m - mv. Omdat er een middelhoge tot hoge verwachting is voor archeologische waarden in het plangebied werd door de gemeente vervolgonderzoek noodzakelijk geacht.

#### *Conclusie*

Naar aanleiding van het archeologisch onderzoek is geadviseerd om een vervolgonderzoek uit te voeren. Bij voorkeur een proefsleuvenonderzoek. Voorafgaand aan het proefsleuvenonderzoek is een Programma van Eisen opgesteld. Het volledige Programma van Eisen voor Versterstraat 26 is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

#### *Conclusie*

Voor archeologie zullen op basis van de Programma van Eisen de vereiste proefsleuvenonderzoeken worden uitgevoerd.

## **5.2. Cultuurhistorie**

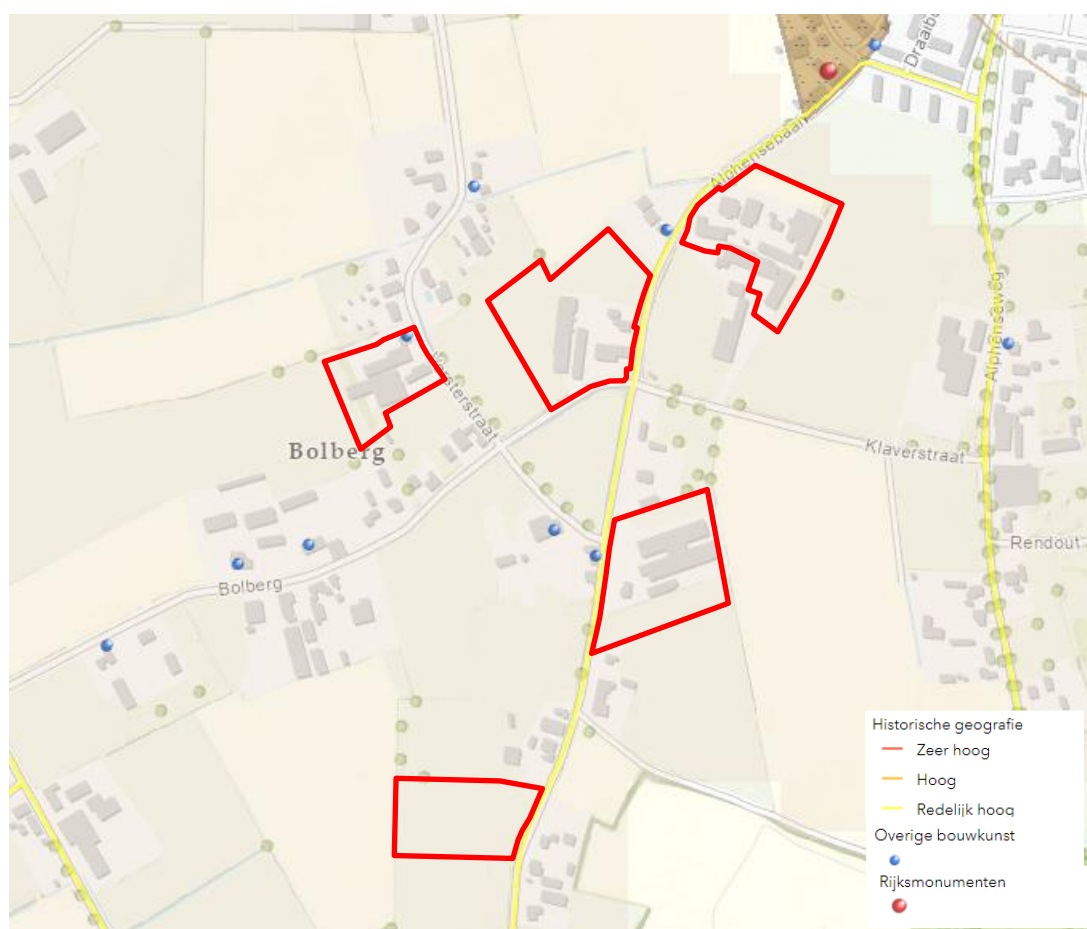
De Erfgoedwet, van kracht sinds 1 juli 2016, bundelt wet- en regelgeving op het gebied van behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland in één wet. Een groot deel van de bestaande wet- en regelgeving (Monumentenwet, Wet ruimtelijke ordening) is overgenomen in de Erfgoedwet, bijvoorbeeld de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

het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Voor het eerst is er nu één integrale wet die betrekking heeft op onze museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Voorheen was het behoud en beheer van ons erfgoed geregeld in zes verschillende wetten met elk hun eigen procedures en beschermingsmaatregelen. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd. Daarnaast worden aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd.

Samen met de Omgevingswet die naar verwachting in 2023 wordt ingevoerd, wordt een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

### Beleid provincie Noord-Brabant

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



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant

De deelgebieden vallen onder de volgende gebieden:

- Regio Baronie

#### Regio Baronie

De Baronie is onderdeel van het dekzandplateau dat doorsneden wordt door beken. Het zandlandschap bestaat uit een grofmazig mozaïek van oude en jonge zandontginningen en bossen. Kenmerkend voor de oude zandontginningen zijn dorpen en buurtschappen zonder open akkercomplexen en bijhorende groenstructuren. Op enkele plaatsen komen open akkercomplexen voor. De bebouwing en de akkers liggen vaak op de rand van de beekdalen, de graslanden (beemden) in het beekdal en de (voormalige) heidevelden op de hogere zandgronden. De jongere

ontginningen hebben vaak een open karakter met een rationeel patroon van wegen, waterlopen en percelen. De openheid wordt onderbroken door erfbepaling en wegbepaling. Daarnaast komen ook meer besloten jonge zandontginningen voor, met bebouwing langs oude wegen, kleinschaligheid door de afwisseling van akkers en weiden met bosjes en losstaande bomen. Op de overgang van bos naar beekdal is een coulisselandschap ontstaan met transparante bomenrijen, gericht op de beek.

De ontwikkelingsstrategie voor dit gebied is:

- Behoud door ontwikkeling of versterking van de samenhang van de dragende structuren van de regio;
- De cultuurhistorische waarden van de Baronie in hun samenhang verder ontwikkelen, beschermen en toeristisch-recreatief ontsluiten. Dit geldt in het bijzonder voor de cultuurhistorische landschappen;
- Het duurzaam en in samenhang behouden van het bodemarchief (o.a. door afstemming van het gemeentelijk archeologiebeleid) van de archeologische landschappen: “Beekdal van de Mark” en “Dekzandeiland Alphen-Baarle”.

#### *Historische geografie (lijn) – Redelijk hoog*

De Alphensebaan is aangewezen als historisch geografische lijn van redelijk hoge waarde. Om te zorgen dat er in de omgeving een eenheid blijft bestaan tussen de verschillende woningen, zal met het boerenwoonerf aansluiting worden gezocht bij de omliggende woningen. De cultuurhistorische waarden en kenmerken van deze lijn zal hierdoor intact blijven.

#### *Overige bouwkunst*

De Boerderij aan de Versterstraat 26 is aangewezen als cultuurhistorisch waardevolle bouwkunst.

#### **Toetsing Cultuurhistorische Waardenkaart**

Met het planvoornemen wordt een agrarisch bedrijfsperceel ontwikkeld tot een boerenwoonerf, waarbij de bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning en drie nieuwe (schuur)woningen worden ontwikkeld. Er vinden geen ontwikkelingen plaats welke in strijd zijn met de ontwikkelingsstrategieën behorende bij de Cultuurhistorische Waardenkaart en de Aardkundige Waardevolle Gebiedenkaart Noord-Brabant.

#### *Waardstelling Versterstraat 26*

De boerderij Versterstraat 26 is opgenomen en beschreven op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie. Op de beschrijving is een (oude) foto van de Vlaamse schuur opgenomen.

Voor de vlaamse schuur is een redengevende omschrijving met waardstelling (bijlage, Monumentenhuis Brabant, 17 december 2021) opgesteld, die de cultuurhistorische waarden beschrijft.

Inmiddels is de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte in overleg met een architect, die gespecialiseerd is in de restauratie en transformatie van historisch agrarisch erfgoed, om een plan op maat te maken, waarbij de karakteristieke elementen behouden en versterkt worden.

#### *Aardkundig waardevolle gebieden*

Aardkundige gebieden zijn onderdelen van het landschap die iets vertellen over de oorsprong van het gebied. Het landschap in Noord-Brabant is honderden tot honderdduizenden of zelfs miljoenen jaren terug ontstaan. Deze dekzandruggen, stuifduinen en meanderende beeklopen zijn gezichtsbepalend voor het Brabants landschap. De provincie heeft de ‘Aardkundige waardevolle gebiedenkaart Noord-Brabant’ ontwikkeld, welke is opgenomen in kaart 3: ‘Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkelingen en erfgoed’ van de Interim Omgevingsverordening. De kaart geeft aan op welke gebieden de bestaande beleidsregels betrekking heeft. In de regels is extra ruimtelijke bescherming voor het beheer en onderhoud van die gebieden geregeld.

### Toetsing

Op de kaart 'Aardkundig Waardevolle gebiedenkaart Noord-Brabant' is te zien dat de deelgebieden niet in een aardkundig waardevol gebied ligt.

Met het planvoornemen vinden geen ontwikkelingen plaats welke in strijd zijn met de ontwikkelingsstrategieën behorende bij de Aardkundig Waardevolle gebiedenkaart Noord-Brabant.

### Gemeentelijk beleid

In het bestemmingsplan Buitengebied zijn de bestaande boerderijen Alphensebaan 67 en Alphensebaan 72/72A aangewezen als "karakteristiek". Hierbij zijn de volgende beschrijvingen opgenomen.

#### Alphensebaan 67

"Ca. 1900/1910.

Boerderijhuis met schuur en stal. Woongedeelte afgedekt met Mansardedak, de stal eveneens met een Mansardedak en de schuur met een wolfdak.

Woonhuis staat met lange gevel langs de straat. Direct aansluitend aan achterzijde woonhuis, beide met de lange gevels parallel aan het woonhuis, de stal en de schuur. Fraaie afwisseling vensters en houten deuren.

Zeer mooi en gaaf bewaard ensemble.

Beeldbepalend vanwege ligging en architectuur."

#### Alphensebaan 72

"Ca. 1905/10, 1930 (vergroten woongedeelte), 1957 (vergroten woongedeelte, 1976 algehele restauratie en verbouwing tot een woonobject).

Langgevel boerderij met stal en schuur. Heden in gebruik als woonhuis.

Object met kopse zijde aan straat. Object afgedekt door wolfdak belegd met riet.

Object heeft L-vormige plattegrond door aanbouw nieuw stalgedeelte. Dit gedeelte afgedekt met wolfdak belegd met donkergrijze (blauwe) Muldenpannen.

Nadrukkelijke clustervorming met boerderijen in omgeving. Op afstand fraai ensemble met boerderijen in omgeving.

Beeldbepalend door ligging in landschap en architectuur (rieten dak, detaillering gevel met luiken, etc.).

Opm. Het verdient aanbeveling schuurgedeelte langs weg af te breken.

Wordt beschreven vanwege cultuurhistorische waarde."

De beide boerderijen blijven behouden, en worden omgezet van bedrijfswoning naar woning. De opzet van de nieuwe bebouwing op de bijbehorende erven is afgestemd op de cultuurhistorische waarden.

### Conclusie

De ontwikkeling tast de aanwezige cultuurhistorische waarden niet aan. Door de ontwikkeling zullen de aanwezige cultuurhistorische waarden versterkt worden en duurzaam behouden worden.

## 5.3 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.



### 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 de deelgebieden liggen worden aan de hand van een milieucategorie verbonden met een maximale hinderafstand ten opzichte van milieugevoelige bestemmingen.

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

### Onderzoek

Onderhavig plan voorziet in de sanering van vier varkenshouderijen in het buitengebied van Gilze. Hiervoor in de plaats komen 17 Ruimte voor Ruimte-woningen die ontwikkeld worden door Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte. De zes bestaande bedrijfswoningen worden omgezet naar reguliere woningen en in de bestaande Vlaamse schuur aan de Versterstraat 26 wordt een wooneenheid mogelijk gemaakt ten behoeve van het behoud van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Bij de beoogde ontwikkeling dient voldaan te worden aan de vereiste richtafstanden tot de omliggende milieubelastende bedrijven.

De deelloccaties zijn gelegen binnen buurtschap de Bolberg, in het buitengebied van Gilze. Momenteel vindt in de directe omgeving functiemenging plaats (agrarisch, bedrijf, wonen). Derhalve wordt het gebied hier getypeerd als een gemengd gebied. De richtafstanden uit de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering kunnen daarom met één trede verkleind worden, met uitzondering van de richtafstanden voor gevaar. Bij het aangrenzende in 2019 door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan “Alphensebaan 70, Gilze” is eveneens uitgegaan van een gemengd gebied.

Voor de volledigheid zijn in de onderstaande tabellen zowel de richtafstanden voor een gemengd gebied als voor een rustig buitengebied aangegeven.

Op onderstaande deelloccaties worden nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Per deelloccatie is gekeken of voldaan kan worden aan de richtafstanden tot de omliggende bedrijven.

### Alphensebaan 54-56

In de omgeving van het deelgebied komen de volgende bedrijven voor:

Adres	Type	Categorie	Richtafstand "gemengd gebied"	Richtafstand "rustig buitengebied"	Afstand vanaf bestemmingsgrens
Alphensebaan 70	Loonbedrijf	Cat. 3.1	30 meter	50 meter	180 meter
Alphensebaan 77	Coating en straalbedrijf	Cat. 3.1	30 meter	50 meter	250 meter
Alphenseweg 14A	Café, restaurant en zalencentrum	Cat. 1	0 meter	10 meter	260 meter
Alphenseweg 29	Schildersbedrijf	Cat. 2	10 meter	30 meter	165 meter
Alphenseweg 31	Veehouderij	Cat. 3.1	30 meter	50 meter	200 meter
Bolberg 20	Transportbedrijf	Cat. 3.1	30 meter	50 meter	220 meter

Met de ontwikkeling wordt voldaan aan de vereiste richtafstanden tot de omliggende bedrijven en inrichtingen. De omliggende bedrijven worden niet in hun mogelijkheden beperkt en er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

### Alphensebaan ong. (naast nummer 43)

In de omgeving van het deelgebied komen de volgende bedrijven voor:

Adres	Type	Categorie	Richtafstand "gemengd gebied"	Richtafstand "rustig buitengebied"	Afstand vanaf bestemmingsgrens
Alphensebaan 35	Loonbedrijf	Cat. 3.1	30 meter	50 meter	175 meter
Bolberg 20	Transportbedrijf	Cat. 3.1	30 meter	50 meter	140 meter

Met de ontwikkeling wordt voldaan aan de vereiste richtafstanden tot de omliggende bedrijven en inrichtingen. De omliggende bedrijven worden niet in hun mogelijkheden beperkt en er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

### Alphensebaan 67

In de omgeving van het deelgebied komen de volgende bedrijven voor:

Adres	Type	Categorie	Richtafstand "gemengd gebied"	Richtafstand "rustig buitengebied"	Afstand vanaf bestemmingsgrens
Alphensebaan 70	Loonbedrijf	Cat. 3.1	30 meter	50 meter	70 meter
Alphensebaan 77	Coating en straalbedrijf	Cat. 3.1	30 meter	50 meter	35 meter
Alphenseweg 31	Veehouderij	Cat. 3.1	30 meter	50 meter	240 meter
Bolberg 20	Transportbedrijf	Cat. 3.1	30 meter	50 meter	240 meter

Ter plaatse van de Alphensebaan 77 is een coating en straalbedrijf gevestigd. Een coating en straalbedrijf valt volgens de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' onder een milieucategorie 3.1. Dit betekent dat de bedrijfsactiviteiten op minimaal 30 meter afstand van milieugevoelige objecten plaats dienen te vinden uitgaande van een gemengd gebied en 50 meter afstand uitgaande van een rustig buitengebied.

De nieuwe woningen komen op een afstand van 35 meter van het coating en straalbedrijf te liggen. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand voor een gemengd gebied (30 meter). Er wordt niet voldaan aan de richtafstand van een rustig buitengebied (50 meter).

Direct naast het bedrijf is echter al de bestaande woning Alphensebaan 75 aanwezig, met een afstand van 0 meter. De bestaande woning is daarmee maatgevend voor de mogelijkheden van het bedrijf. Ter plaatse van deze woning is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, derhalve kan gesteld worden dat het bedrijf geen tot weinig milieuhinder oplevert voor van de omliggende en de nieuw te realiseren woningen.

Er kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en de bestaande bedrijven worden niet verder in hun mogelijkheden beperkt.

#### Alphensebaan 72-74

In de omgeving van het deelgebied komen de volgende bedrijven voor:

Adres	Type	Categorie	Richtafstand "gemengd gebied"	Richtafstand "rustig buitengebied"	Afstand vanaf bestemmingsgrens tot bouwvlak nieuwe woningen
Alphensebaan 70	Loonbedrijf	Cat. 3.1	30 meter	50 meter	30 meter
Alphensebaan 77	Coating en straalbedrijf	Cat. 3.1	30 meter	50 meter	55 meter
Alphenseweg 31	Veehouderij	Cat. 3.1	30 meter	50 meter	105 meter
Kerkstraat 20	Verzorgingstehuis	Cat. 1	0 meter	10 meter	150 meter

Ter plaatse van de Alphensebaan 70 is een loonbedrijf gevestigd. Een loonbedrijf valt volgens de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' onder een milieucategorie 3.1. Dit betekent dat de bedrijfsactiviteiten op minimaal 30 meter afstand van milieugevoelige objecten plaats dienen te vinden uitgaande van een gemengd gebied en 50 meter afstand uitgaande van een rustig buitengebied.

De nieuwe woningen komen op een afstand van minimaal 30 meter van het loonbedrijf te liggen, en voldoen daarmee aan de richtafstand. Direct naast het bedrijf zijn al de bestaande woningen Alphensebaan 72 en Alphensebaan 72A aanwezig (afstand 0 meter). Deze bestaande woningen zijn maatgevend voor de mogelijkheden van het bedrijf.

In het kader van de bestemmingsplanprocedure van het loonbedrijf Alphensebaan 70, Gilze (vastgesteld in 2019) is een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd. De invloed van geluid van het loonbedrijf op onder andere de woningen Alphensebaan 72 en 72A is daarin onderzocht. Op basis van de resultaten wordt in het bestemmingsplan Alphensebaan 70 gesteld dat ter plaatse van de omliggende (bedrijfs)woningen na planologische realisatie van de ontwikkeling op basis van het bestemmingsplan "Alphensebaan 70, Gilze" een akoestisch goed woon- en leefklimaat gewaarborgd blijft en er akoestisch gezien sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In dat bestemmingsplan is juist aan de zijde van de woningen Alphensebaan 72 en 72A een "zone – beperkingen geluid" opgenomen. Binnen deze zone is de bedrijfsvoering van het loonbedrijf aan beperkingen is gebonden, zodat er geen geluidhinder voor de direct aangrenzende woningen Alphensebaan 72 en 72A op kan treden. De nieuwe woningen ter plaatse van de te saneren intensieve varkenshouderij Alphensebaan 74 komen op een grotere afstand (30 m) dan de bestaande woningen Alphensebaan 72 en 72A (0 m).

De nieuwe woningen voldoen aan de richtafstand van het naastgelegen loonbedrijf. Voor dit loonbedrijf zijn in het huidige bestemmingsplan al beperkingen opgelegd, om overlast voor de direct naast gelegen woningen Alphensebaan 72 en 72A te voorkomen. Er kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en de bestaande bedrijven worden niet verder in hun mogelijkheden beperkt.

#### Versterstraat 26

In de omgeving van het deelgebied komen de volgende bedrijven voor:

Adres	Type	Categorie	Richtafstand "gemengd gebied"	Richtafstand "rustig buitengebied"	Afstand vanaf bestemmingsgrens
Alphensebaan 70	Loonbedrijf	Cat. 3.1	30 meter	50 meter	220 meter
Horst 26 en 32	Veehouderij	Cat. 3.1	30 meter	50 meter	330 meter
Horst 28	Veehouderij	Cat. 3.1	30 meter	50 meter	260 meter
Versterstraat 12	Vaste planten kwekerij/ tuincentrum	Cat. 2	10 meter	30 meter	290 meter

Met de ontwikkeling wordt voldaan aan de vereiste richtafstanden tot de omliggende bedrijven en inrichtingen. De omliggende bedrijven worden niet in hun mogelijkheden beperkt en er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

### *Conclusie*

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

## 5.4 Bodemkwaliteit

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

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

### *Onderzoeken*

#### ***Alphensebaan 54-56***

Door Aeres Milieu is in juli 2022 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd aan de Alphensebaan 54-56. Het volledige rapport is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

Tijdens de veldinspectie op de locatie zijn geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging of bronnen van verontreiniging.

In het opgegraven bodemmateriaal onder de klinkerverharding noord- en oostelijk van de noordelijke stal (gaten 2, 6, 7, 8, 13 en 19) is een menggranulaat aangetroffen. In de inrit (bovengrond inspectiegat 12) zijn bijmengingen met baksteen en puin waargenomen

### *Asbest*

De meeste zijden van de asbestverdachte golfplatendakbedekking zijn voorzien van een intacte gootconstructie. Op het maaiveld en in het uitkomende bodemmateriaal zijn visueel geen asbestverdachte materialen waargenomen. In de geanalyseerde mengmonsters van de fijne fractie met de hoogste verwachtingswaarde zijn geen asbestconcentraties vastgesteld. De locatie kan derhalve als onverdacht worden beschouwd op het voorkomen van asbest in de bodem.

### *Bodem*

Uit de analyseresultaten blijkt dat zowel in de boven-als in de ondergrond geen gehalten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarden gemeten zijn. Het freatisch grondwater is licht verhoogd met barium, nikkel, zink, xylenen en naftaleen.

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

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

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.

### ***Alphensebaan ong. (naast nummer 43)***

Door Aeres Milieu is in juli 2022 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd aan de Alphensebaan ong. (naast nummer 43). Het volledige rapport is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

Tijdens de veldinspectie op de locatie zijn geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging of bronnen van verontreiniging.

In het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk geen bijzonderheden waargenomen. Uit de analyseresultaten blijkt dat in zowel de bovengrond als ondergrond geen gehalten gemeten zijn verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde. Het grondwater is niet aangetroffen in de geplaatste peilbuis bij de grondwatermonstername en is derhalve niet onderzocht.

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

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

### ***Alphensebaan 67***

Door Aeres Milieu is in juli 2022 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd aan de Alphensebaan 67-69. Het volledige rapport is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

Tijdens de veldinspectie op de locatie zijn behoudens een asbestverdachte dakbedekking, bovengrondse dieseltank en werkplaats geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging of bronnen van verontreiniging.

#### *Asbest:*

In het opgegraven bodemmateriaal zijn ter plaatse van ABG06 en ABG09 sporen baksteen en puin waargenomen. In ABG12, ABG16 en ABG17 zijn sporen baksteen waargenomen. De toplaag van ABG18 (0,05 – 0,15 m-mv.) bestaat volledig uit menggranulaat.

Bij het uitkomende bodemmateriaal uit de asbestinspectiegaten zijn in de grove fractie visueel geen asbestverdachte materialen waargenomen. In de geanalyseerde mengmonsters van de fijne fractie is in mengmonster ABM5 (druipzone) een licht verhoogd gehalte (17,0 mg/kg d.s.) aan asbest in de bodem aangetroffen. In de overige onderzochte monsters (ABM1, ABM3 en ABM5) zijn geen verhoogde concentraties aan asbest aangetoond. Het gehalte ligt ruimschoots onder de helft van de interventiewaarde van 100 mg/kg d.s. waardoor nader asbest in bodemonderzoek niet noodzakelijk wordt geacht. Wel wordt geadviseerd om de bron, zijnde de golfplatendakbedekking, op termijn te saneren conform de geldende regelgeving om te voorkomen dat een bodemverontreiniging ontstaat.

#### *VBO noordelijke deellootatie:*

In het opgeboorde bodemmateriaal zijn geen bijzonderheden waargenomen.

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond plaatselijk licht verhoogd is met PAK. In de overige bovengrond en ondergrond zijn geen gehalten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarden gemeten. Door het niet aantreffen van grondwater in de peilbuis is besloten om het grondwater zuidelijk van de onderzoekslocatie ter plaatse van de bovengrondse dieseltank te analyseren op het standaardpakket. Dit freatisch grondwater blijkt licht verhoogd met barium, xylenen en minerale olie.

#### *Dieseltank:*

Ter plaatse van de bovengrondse dieseltank zijn in de grond geen verhogingen met minerale olie aangetoond. Het grondwater ter plaatse van de tank is licht verhoogd met xylenen en minerale olie.



#### *Werkplaats:*

In het opgeboorde bodemmateriaal zijn geen bijzonderheden waargenomen. In de bovengrond ter plaatse van de werkplaats zijn geen verhogingen aangetoond. Het grondwater ter plaatse van de werkplaats is sterk verhoogd met barium en licht verhoogd met cadmium, kobalt, nikkel, zink en xylenen. Verhoogde gehalten aan barium zijn vaak van natuurlijke oorsprong en kunnen sterk fluctueren met de tijd.

#### *Voormalig onderzocht gedeelte perceel door Econsultancy in 2017*

Gebaseerd op de verzamelde gegevens uit het vooronderzoek kan het restant van de onderzoekslocatie rekening houdend met een lichte verhoging met metalen in de bodem als “onverdacht” worden beschouwd op het voorkomen van bodemverontreiniging.

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

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

Opgemerkt wordt dat asbestverontreinigingen vaak door menselijk handelen veroorzaakt worden en daardoor vaak heterogeen verspreid zijn in de bodem. Dit wil zeggen dat de aan- of afwezigheid van asbest per kubieke meter kan verschillen. Het bereiken van resultaat in dit onderzoek is derhalve niet uitsluitend afhankelijk van de inspanning en ervaring van het onderzoeksbureau, maar ook van factoren die buiten onze invloedssfeer vallen.

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.

#### ***Alphensebaan 72-74***

Door Aeres Milieu is in november 2022 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd aan de Alphensebaan 72-74. Het volledige rapport is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

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 in de bovengrond van boring 25 sporen slakken waargenomen. Ter plaatse van inspectiegaten 05, 06 en 07 is de locatie verhard met menggranulaat. Bij inspectiegat 09 is de locatie verhard met puin. In inspectiegat 17 is een laagje beton aangetroffen. In de ondergrond van boring 29 zijn sporen baksteen en puin waargenomen.

#### *Asbest*

Ongeveer de helft van de zijden van de asbestverdachte golfplatendakbedekking zijn voorzien van een intacte gootconstructie. Op het maaiveld en in het uitkomende bodemmateriaal zijn visueel geen asbestverdachte materialen waargenomen. In de geanalyseerde mengmonsters van de fijne fractie is in ABM2 (druipzone) een licht verhoogde asbest concentratie van 13,0 mg/k.g. d.s. aangetoond. In de overige onderzochte mengmonsters zijn geen verhogingen met asbest aangetoond. Daar de verhoging met asbest minder dan de helft van de interventiewaarde (100 mg/kg d.s.) bedraagt is een nader onderzoek asbest in grond niet noodzakelijk geacht.

#### *Bodem*

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond plaatselijk licht verhoogd is met koper. In de ondergrond zijn geen gehalten gemeten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde. In het freatisch grondwater zijn geen verhogingen aangetoond

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

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

Asbestverontreinigingen komen heterogeen verspreid voor in de bodem. Dit wil zeggen dat de aanwezigheid van asbest per kubieke meter kan verschillen. Geadviseerd wordt daarom, bijvoorbeeld bij grondwerkzaamheden, alert te blijven op de aanwezigheid van (plaatselijke) asbestverontreinigingen.

### **Versterstraat 26**

Door Aeres Milieu is in september 2022 een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd aan de Versterstraat 26 in Gilze. Het volledige rapport is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

Tijdens de veldinspectie op de locatie zijn geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging of bronnen van verontreiniging.

In het opgeboorde materiaal is plaatselijk bijmenging met baksteen aangetroffen.

Er is visueel asbestverdacht materiaal aangetroffen op het maaiveld en in de bodem. In de bodem is vrijwel geen materiaal >20 mm aangetroffen. Van de boringen waarbij baksteen is aangetroffen als bijmenging, is een mengmonster geanalyseerd op asbest waarbij analytisch geen asbest is aangetoond. Ook bij de overige analyses op asbest (druipzones) is geen asbest aangetoond. Er is dan ook geen aanleiding voor een aanvullend asbestonderzoek.

Rondom de bebouwing zijn plaatselijk licht verhoogde gehalten aan lood of PCB aangetroffen in de bovengrond. In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aangetoond. Het grondwater blijkt licht verontreinigd te zijn met enkele zware metalen en xylenen.

Ter plaatse van de bovengrondse dieseltank, zijn geen verhoogde gehalten van de betreffende parameters aangetroffen.

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

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

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**

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

## 5.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op het beheersen van risico's die mensen lopen door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen in hun omgeving. Het gaat hierbij om de risico's van inrichtingen met gevaarlijke stoffen, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en water en door buisleidingen.

### *Besluit externe veiligheid inrichtingen*

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen. Het gaat daarbij onder meer om bedrijven die vallen onder het BRZO (Besluit Risico's Zware Ongevallen), LPG-tankstations en opslagplaatsen met gevaarlijke stoffen.

Belangrijke begrippen in het kader van externe veiligheid zijn het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) is in het Bevi gedefinieerd als het "risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is". Het groepsrisico (GR) is gedefinieerd als de "cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is".

Verder zijn kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten van belang. Kwetsbare objecten zijn bijvoorbeeld scholen, kantoorgebouwen met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m<sup>2</sup> en woningen met een dichtheid van meer dan twee woningen per hectare. Beperkt kwetsbare objecten zijn onder meer sporthallen, zwembaden en woningen met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare.

Het Bevi bevat eisen voor het plaatsgebonden risico en regels voor het groepsrisico. Voor het plaatsgebonden risico geldt onder meer een grenswaarde van 10<sup>-6</sup> per jaar voor kwetsbare objecten in nieuwe situaties (PR-contour). Voor het groepsrisico geldt dat de gemeenteraad verantwoording moet afleggen over de wijze waarop het groepsrisico is meegewogen in de besluitvorming.

### *Besluit externe veiligheid transportroutes*

Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is vanaf 1 april 2015 vastgelegd in de Wet Basisnet en de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wgvs). Voor ruimtelijke ordening in relatie tot transportroutes is er het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Dit besluit is gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet milieubeheer (Wm). Volgens het Bevt mag op grond van een ruimtelijk besluit geen kwetsbaar object in de veiligheidszone worden gebouwd. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten mogen alleen in uitzonderlijke gevallen in de veiligheidszone worden toegestaan. Het Bevt gaat ook in op de hoogte van het groepsrisico. Wanneer het aannemelijk is dat het groepsrisico ver beneden de oriëntatiewaarde blijft of nauwelijks toeneemt, is een verantwoording van het groepsrisico niet verplicht.

### *Besluit externe veiligheid buisleidingen*

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) regelt de taken en verantwoordelijkheden van leidingexploitanten en gemeenten. De belangrijkste eisen aan bestemmingplannen zijn: ruimtelijke reservering voor plaatsgebonden risico, verantwoording van het groepsrisico en een ruimtelijke reservering voor zogenoemde belemmeringstroken met een aanlegvergunningstelsel.

### *Inventarisatie risicobronnen*

Voor de inventarisatie van de risicobronnen is gebruik gemaakt van de risicokaart van Nederland.



Uitsnede Risicokaart Nederland

#### **Inrichtingen**

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

#### **Transport over wegen**

In de nabije omgeving van de deelgebieden zijn geen vaarwegen aanwezig die een beperking vormen in het kader van externe veiligheid.

#### **Transport over water**

In de nabije omgeving van de deelgebieden zijn geen vaarwegen aanwezig die een beperking vormen in het kader van externe veiligheid.

#### **Transport over spoor**

In de nabije omgeving van de deelgebieden is geen spoor aanwezig die een beperking vormt in het kader van externe veiligheid.

#### **Transport per buis**

Op circa 1,8 kilometer afstand van de deelgebieden ligt een aardgasleiding van de Gasunie. Op grond van de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen kunnen transportroutes op meer dan 200 meter van de deelgebieden buiten beschouwing blijven. Binnen een afstand van 200 meter van de deelgebieden vindt geen transport gevaarlijke stoffen per buis plaats.

#### **Conclusie**

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

## **5.6 Geluid**

#### **Wet geluidhinder**

Bij het opstellen of herzien van een bestemmingsplan worden de regels van de Wet geluidhinder (Wgh) toegepast. De Wgh kent drie soorten geluidsbronnen: industrie, wegverkeer en spoorwegen. De wet bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveau als gevolg van deze bronnen. Indien het bestemmingsplan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidzone van deze bronnen, of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt, dient

akoestisch onderzoek plaats te vinden bij het voorbereiden van de vaststelling van het bestemmingsplan.

Bij het vaststellen van geluidbelasting voor geluidsgevoelige functies zoals 'wonen' dient op grond van de Wgh iedere weg in beschouwing te worden genomen, tenzij de weg binnen een woonerf is gelegen of voor de weg een maximum snelheidsregime geldt van 30 km/ uur. Op basis van de Wro is het noodzakelijk om aan te tonen dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Er moet voldaan worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

### *Onderzoek*

In het kader van de realisatie van nieuwbouwwoningen op diverse locaties rondom de Bolberg in Gilze, gemeente Gilze en Rijen, is door K+ Adviesgroep een akoestisch onderzoek verricht naar de te verwachten optredende geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai ter plaatse van de nieuwe situatie in het kader van de Wet geluidhinder. Het akoestisch onderzoek is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

Het akoestisch onderzoek is noodzakelijk omdat de plannen zijn gelegen binnen de geluidzones van de Bolberg, Alphensebaan, Klaverstraat, Versterstraat en Alphenseweg (60 km/uur). In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de Alphenseweg (30 km/uur) opgenomen in het akoestisch onderzoek.

### **Wet geluidhinder**

#### *Bolberg*

De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 43 dB (incl aftrek artikel 110g Wgh). 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.

#### *Alphensebaan*

De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 43 dB (incl. aftrek artikel 110g Wgh). 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.

#### *Klaverstraat*

De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 39 dB (incl. aftrek artikel 110g Wgh). 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.

#### *Versterstraat*

De voorkeursgrenswaarde wordt wel (alleen bij waarneempunt 73, de voorgevel van de te verbouwen cultuurhistorisch waardevolle schuur Versterstraat 26), maar de maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. De geluidbelasting ten gevolge van de Versterstraat is maximaal 53 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh). Bij de gemeente Gilze en Rijen kan een verzoek worden ingediend voor het verlenen van een hogere waarde.

In de voorliggende situatie kan als ontheffingscriterium worden aangedragen dat het om een transformatie gaat gelegen naast bestaande woningen.

Het treffen van maatregelen aan de bron in de vorm van een andere wegverharding zou kunnen worden overwogen. Hiermee is een geluidreductie van maximaal 5 dB te realiseren.

De geluidbelasting kan daarmee worden teruggebracht tot de voorkeursgrenswaarde of lager. De kosten voor dergelijke maatregelen worden geraamd op €40.000,- (200 m \* 4m \* €50,-) en stuiten daarmee op bezwaren van financiële aard.

Indien een hogere waarde wordt vastgesteld, kan de gemeente aan deze ontheffing aanvullende voorwaarden stellen. Dit kan betekenen dat 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 tabel 4.1. t/m 4.6 in het akoestisch onderzoek is zichtbaar dat het gebouw beschikt over tenminste één geluidluwe gevel, de linker-, rechter- en achtergevel zijn een geluidluwe gevel.

#### *Alphenseweg (60 km/uur)*

De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 28 dB (incl. aftrek artikel 110g Wgh). 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.

#### **Niet gezoneerde wegen**

##### *Alphenseweg (30 km/uur)*

Er is sprake van een 30 km/uur 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 29 dB (excl. aftrek artikel 110g Wgh). Zou de aftrek gehanteerd mogen worden, is de belasting 24 dB (incl. aftrek artikel 110g Wgh), waarmee deze waarde onder de voorkeursgrenswaarde ligt. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

#### *Conclusie*

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen. Er wordt een hogere waarde verleend voor de voorgevel van de om te bouwen vlaamse schuur aan de Versterstraat.

## 5.7 Geurhinder

Dit bestemmingsplan maakt de sanering van vier intensieve varkenshouderijen rondom de Bolberg in Gilze mogelijk. Hierdoor zal de huidige geurhinder van de intensieve veehouderijen op de omgeving weg vallen. Het woon- en leefklimaat aan de zuidzijde zal hierdoor verbeteren.

#### *Wet geurhinder en veehouderij*

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

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

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

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

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

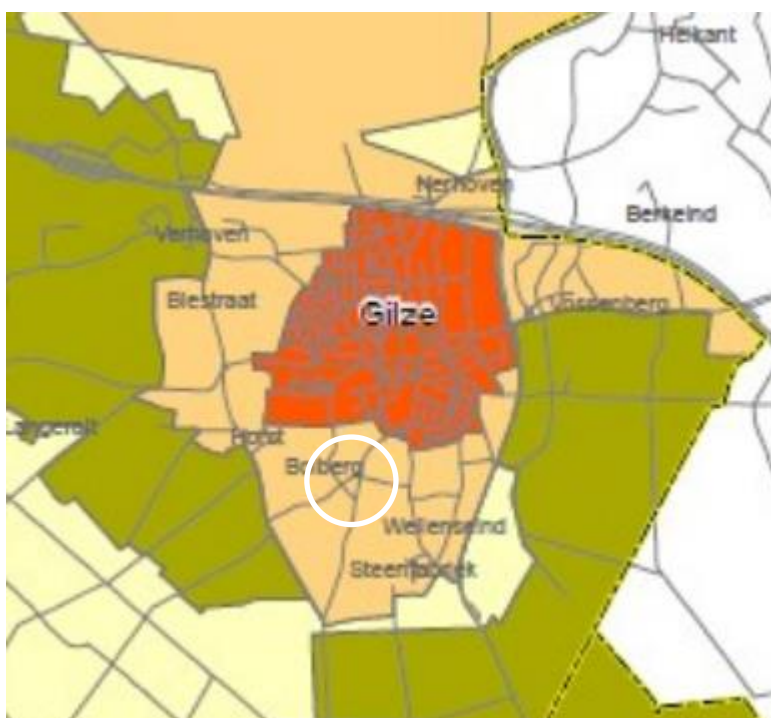
### Geurverordening en beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder

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

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

#### Onderzoek

Het plangebied valt volgens de kaarten bij de geurverordening in deelgebied B (zone beperkingen veehouderij rondom de kernen).



Uitsnede kaart behorende bij geurverordening, plangebied binnen cirkel

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

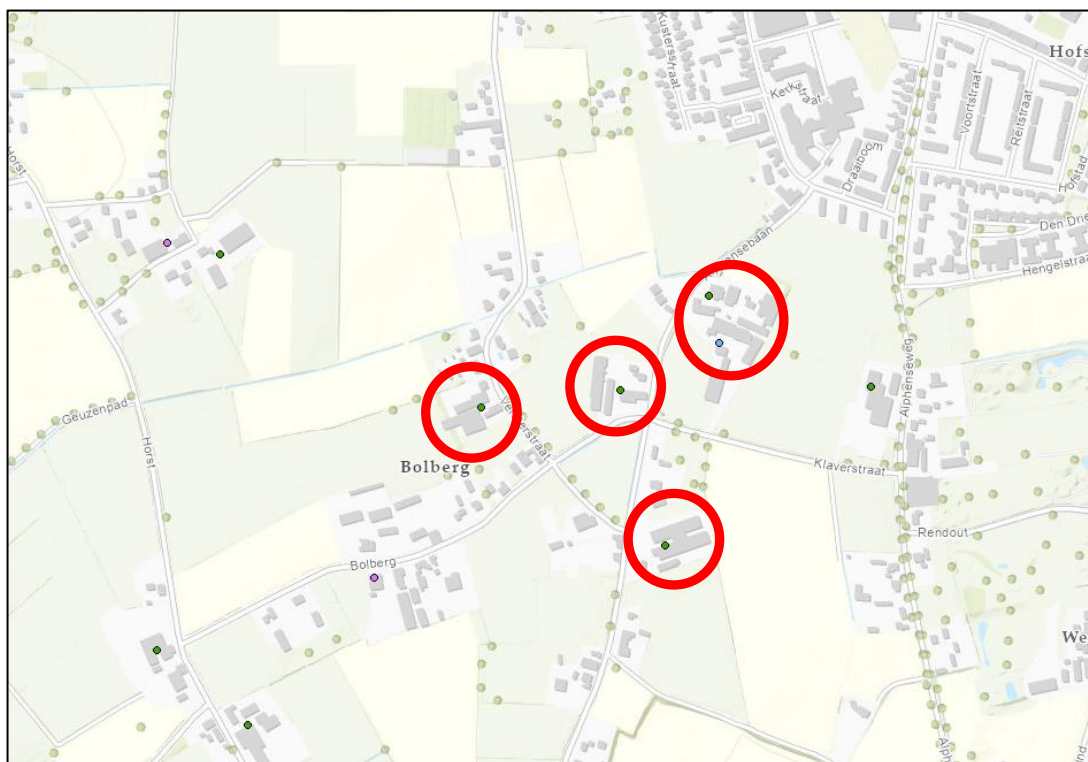
De achtergrondbelasting deelgebied B mag maximaal 13,0 odour units bedragen.

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

Onderhavig planvoornemen betreft een woningbouwontwikkeling met 17 nieuwe woningen. Dit is alleen mogelijk als ter plaatse sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. De aanwezigheid van veehouderijen in de directe omgeving is hierop van invloed.

Het plangebied is gelegen buiten de bebouwde kom van de gemeente Gilze en Rijen in een niet-concentratiegebied, waarvoor een vaste afstand van 50 meter geldt.

Voor de inventarisatie van de veehouderijen is gebruik gemaakt van de kaart 'veehouderijbedrijf' van de provincie Noord-Brabant.



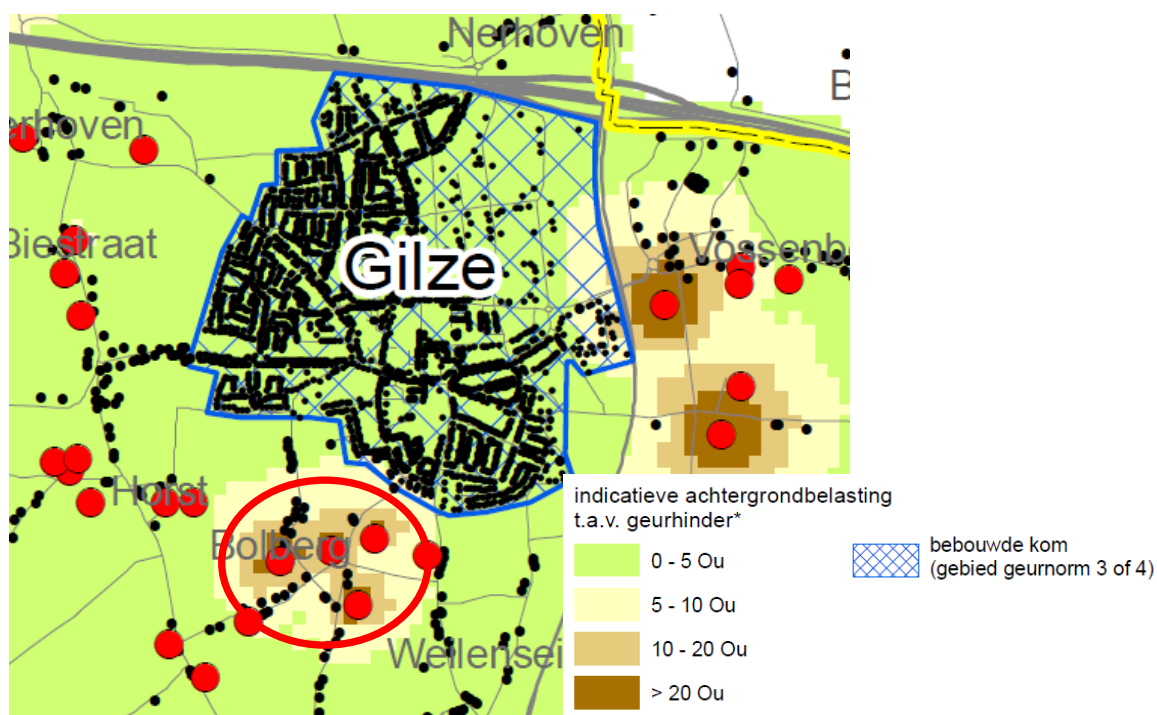
**Uitsnede kaart Veehouderijbedrijf (de in dit bestemmingsplan te saneren veehouderijen rood omcirkeld)**

De dichtstbijzijnde actieve veehouderijen zijn:

- Alpheneweg 31, melkveehouderij, kortste afstand 110 meter;
- Bolberg 12, paarden, kortste afstand 200 meter;
- Horst 12, melkveehouderij, kortste afstand 300 meter;
- Horst 28, paarden, kortste afstand 300 meter;
- Horst 31, melkveehouderij, kortste afstand 450 meter
- Horst 32, melkveehouderij, kortste afstand 400 meter;

Het plangebied ligt daarmee ruimschoots buiten de richtafstanden van 50 meter ten opzichte van de omliggende veehouderijen. Daarnaast liggen er reeds meerdere bestaande woningen op veel kortere afstand van de veehouderij(en). De dichterbij gelegen woningen zijn daardoor bepalend voor de mogelijkheden van de veehouderijbedrijven. Gesteld kan worden dat het planvoornemen geen belemmering vormt voor de nabijgelegen veehouderij(en).

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



Uitsnede kaart Achtergrondbelasting Geur

Op de kaart achtergrondbelasting Geur is te zien dat de verhoogde achtergrondbelasting rondom de Bolberg volledig voor rekening komt van de 4 te saneren intensieve varkenshouderijen. Doordat deze 4 varkenshouderijen met de bijbehorende geurhinder komen te vervallen, zal er sprake zijn van een gebied met een goed tot zeer goede kwaliteit leefomgeving (0-5  $OU_e/m^3$ ).

Geconcludeerd kan worden dat ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat anderzijds het plan geen belemmering vormt voor nabijgelegen overige veehouderijen.

### Conclusie

Het aspect geurhinder vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

## 5.8 Luchtkwaliteit

### Wet luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wet luchtkwaliteit in het Besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen. De Wet luchtkwaliteit bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood en koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in Nederland met name de grenswaarden voor stikstofdioxide ( $NO_2$ ) en fijn stof ( $PM_{2,5}$  en  $PM_{10}$ ) van belang. De vigerende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof zijn in de navolgende tabel weergegeven.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
Stikstofdioxide ( $NO_2$ )	Jaargemiddelde concentratie	40 $\mu g/m^3$
Fijnstof ( $PM_{10}$ )	Jaargemiddelde concentratie	40 $\mu g/m^3$
Fijnstof ( $PM_{2,5}$ )	Jaargemiddelde concentratie	20 $\mu g/m^3$

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

In de algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekende mate (Besluit NIBM)’ en de ministeriële regeling NIBM zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. De definitie NIBM is 3% van de grenswaarde voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>. In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Op grond van de regeling NIBM zijn onder andere woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woning vrijgesteld van toetsing.

### *Onderzoek*

#### **Luchtkwaliteit ter plaatse**

Volgens de Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – RIVM) is de concentratie PM<sub>2,5</sub> in 2025 (gegevens 2021) ter plaatse gelegen onder de 10 µg/m<sup>3</sup>. De concentratie PM<sub>10</sub> in 2025 (gegevens 2021) is ter plaatse onder de 18 µg/m<sup>3</sup>. De concentratie NO<sub>2</sub> in 2025 (gegevens 2021) is ter plaatse gelegen tussen de 10 en 15 µg/m<sup>3</sup>. Op basis van de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse hiermee ruimschoots voldoende.

#### **Luchtkwaliteit t.b.v. aantal verkeersbewegingen**

Het planvoornemen betreft het herontwikkelen van vier agrarisch bedrijfspercelen naar woningen. Het planvoornemen ligt ver onder de gestelde grens van 1.500 woningen. De ontwikkeling van de woningen draagt dan ook ‘niet in betekende mate’ bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Een aanvullend onderzoek luchtkwaliteit is derhalve niet noodzakelijk.

### *Conclusie*

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

## 5.9 Natuurwetgeving

### *Wet natuurbescherming*

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

### *Natura 2000-gebieden*

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

### *Natuurnetwerk Nederland*

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

In het Natuurnetwerk Nederland liggen:

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

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



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

### *Beschermde planten en dieren*

De Wnb kent drie algemene beschermingsregimes:

- a. Soorten vogelrichtlijn: dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn);
- b. Soorten Habitatrichtlijn: dit zijn soorten die genoemd worden in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd;
- c. Andere soorten: dit zijn soorten die genoemd worden in Bijlage A van de Wnb. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

### *Quickscan natuurwetgeving*

Door Aeres Milieu is, in het kader van de ontwikkelingen rondom de Bolberg in Gizle, een quickscan natuurwetgeving uitgevoerd. Het volledige rapport is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

Gezien het planvoornemen meerdere locaties omvat, zijn de locaties verdeeld in verschillende deellocaties (zie onderstaand figuur).



**Onderverdeling deellocaties**

### **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 sloop van de huidige bebouwing, de bouw en het gebruik van nieuwe woningen 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 provinciaal beleid.

### **Beschermde planten en dieren**

#### *Algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën*

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

#### *Vleermuizen in deelgebied 3 (Alphensebaan 72-74): aanvullend onderzoek en mitigatie vooraf*

De te slopen gebouwen in deelgebied 3 (Alphensebaan 72-74): bevatten mogelijk vleermuisverblijven. Het slopen van deze gebouwen kan daarom leiden tot verstoring of vernietiging van vleermuizen en hun verblijven. Omdat alle vleermuissoorten streng zijn beschermd, dient het voorkomen van dergelijke verblijven conform het vleermuisprotocol (Vleermuisvakberaad Netwerk Groene Bureaus en Zoogdiervereniging, 2021) te worden onderzocht. Volgens het vleermuisprotocol zijn daartoe 5 onderzoeksronden nodig:

- 3 ronden (2 avonden en 1 ochtend) onderzoek met batdetectors in de kraamtijd (15 mei – 15 juli, waarbij er minimaal 20 dagen zit tussen de twee bezoeken);
- 2 ronden (1 avond en 1 ochtend) onderzoek met batdetectors in de paartijd (15 augustus – 1 oktober, waarbij er minimaal 20 dagen zit tussen de twee bezoeken).

Indien blijkt dat er vleermuisverblijven aanwezig zijn, dient er een ontheffing op de Wnb te worden aangevraagd. Ook dient de functionaliteit van het plangebied te worden gewaarborgd. Dit houdt in dat er op aangepaste wijze wordt gesloopt (zodat er geen vleermuizen worden gedood) en dat er nieuwe vleermuisverblijven gecreëerd moeten worden.

Om vertraging te voorkomen, is het verstandig om vooruitlopend op de resultaten van het vleermuisonderzoek alvast vleermuiskasten verspreid over de wijk op te hangen. Gewone dwergvleermuizen hebben bijvoorbeeld de tijd nodig om aan nieuwe verblijfplaatsen te wennen. Gedurende deze gewenningsperiode moeten zowel de oorspronkelijke situatie als de nieuw aangebrachte vervangende voorzieningen beide aanwezig zijn (BIJ12, 2017a). Het is daarom beter om voor zekerheid te gaan en alvast 12 kasten op te hangen van types als VK WS 02, VK MP 05, VK PL 04 (te bestellen bij vivarapro.nl), Beaumaris maxi (te bestellen bij vivara.nl), VMT1, VMT1a, VMTH1 (te bestellen bij unitura.nl). Dit dient te gebeuren aan niet te slopen panden binnen een straal van 200 meter van het plangebied (BIJ12, 2017a), onder begeleiding van een deskundige. Als blijkt dat er vleermuisverblijven aanwezig zijn die door de sloopwerkzaamheden zullen worden vernietigd, wordt vertraging van de werkzaamheden (in verband met de gewenningsperiode) in de meeste gevallen voorkomen.

### **Algemene vogels**

In de opgaande vegetatie in het plangebied komen mogelijk beschermde vogelnesten voor tijdens het broedseizoen. Het gaat om vogels waarvan het nest niet jaarrond wordt beschermd wordt beschouwd. Hiervoor zijn maatregelen die negatieve effecten voorkomen wel verplicht. Verstoring van broedvogels en vernietiging van vogelnesten kan worden voorkomen door de vegetatie buiten de periode 15 maart – 15 juli (het broedseizoen van de meeste vogels) te verwijderen. Door naleving van deze maatregel worden ten aanzien van vogels geen overtredingen op de Wet natuurbescherming begaan. Omdat vogels sporadisch ook buiten de periode 15 maart – 15 juli

broeden, kan het verwijderen van opgaande vegetatie toch leiden tot overtreding van de Wnb. Indien blijkt dat er broedende vogels aanwezig zijn, dan mogen deze niet worden verstoord. Ook mogen in gebruik zijnde nesten niet worden vernield.

*Huismus: aanvullend onderzoek en mitigatie vooraf*

In de te slopen gebouwen in deelgebied 3 (Alphensebaan 72-74) broeden mogelijk jaarlijks huismussen. Nesten van de huismus zijn jaarrond beschermd. Voordat deze gebouwen worden gesloopt, dient daarom eerst het voorkomen van huismusnesten conform Kennisdocument Huismus (BIJ12, 2017b) te worden onderzocht. Hierbij wordt voor de huismus uitgegaan van 2 ochtendbezoeken in de periode 1 april – 15 mei.

Voor elk nest dat verloren gaat, dienen er meerdere alternatieve nestlocaties voor de huismus in de nieuwe situatie te worden gerealiseerd (BIJ12, 2017b). Indien blijkt dat er huismussennesten aanwezig zijn, dient een ontheffing op de Wnb te worden aangevraagd.

*Spreeuw in deelgebied 2: compensatie vooraf en aangepaste werkwijze*

In één varkensstal in deelgebied 2 (Alphensebaan 67-69) bevindt zich een spreekwennest. De spreekw is een 'categorie 5 soort'; dat wil zeggen dat het nest niet jaarrond is beschermd, maar dat er middels een omgevingscheck dient te worden nagegaan of er in en rond het plangebied of er in en rond het plangebied voldoende alternatieven aanwezig zijn (Ministerie van Economische zaken, 2016). Door tegen de gevel van de woningen -die behouden blijven- een spreekwennestkast op te hangen, hoeft er voor de sloop van de voormalige varkensstal geen ontheffing op de Wnb te worden aangevraagd. Uiteraard dient de sloop van het gebouw wel buiten het broedseizoen van de spreekw te gebeuren en buiten de periode dat er jonge spreekw in het nest aanwezig zijn (buiten de periode 15 april – 15 juli).

*Verlies roestplaats kerkuil*

Er bevindt zich een kerkuilroestplaats op de zolder van één gebouw in deelgebied 3 (Alphensebaan 72-74). Indien dit gebouw wordt gesloopt, zal een roestplaats van de kerkuil worden vernietigd. Nesten en roestplaatsen van de kerkuil zijn in Noord-Brabant jaarrond beschermd. In geval van sloop dient er daarom een ontheffing op de Wnb ten aanzien van de kerkuil te worden aangevraagd. Om die te kunnen krijgen moet middels onderzoek aannemelijk worden gemaakt dat de lokale staat van instandhouding van de kerkuil niet in het geding is. Ook dienen er dan een of twee kerkuilennestkasten in een gebouw, in of nabij het plangebied te worden opgehangen. Deze nestkasten kunnen dienen als alternatieve roestplaats (of mogelijk zelfs als nestlocatie). Het ophangen van de nestkasten dient onder begeleiding van een deskundige te worden uitgevoerd. Volgens het Kennisdocument Kerkuil (BIJ12, 2017c) moet een vervangende verblijfplaats bij voorkeur in de directe omgeving (binnen 500 meter van de oorspronkelijke verblijfplaats) worden geplaatst, bij voorkeur minimaal 3 maanden voor de start van de werkzaamheden.

Een kerkuilenkast kan worden besteld bij [vivara.nl](http://vivara.nl) of [vogelhuisjes.nl](http://vogelhuisjes.nl). Indien het gebouw blijft behouden zal er voor de kerkuil geen ontheffing hoeven worden aangevraagd.

*Aanvullend onderzoek: vleermuizen, huismus, kerkuil*

Op basis van voornoemde quickscan naar natuurwaarden is er geadviseerd om aanvullend onderzoek uit te laten voeren naar het potentieel voorkomen van kerkuil, huismussen en vleermuizen en de functie van het plangebied voor deze soort(groep)en aan de Alphensebaan 72-74 te Gilze.

Deze rapportage is een verslaglegging van het gedane onderzoek met te verwachten effecten en kan als addendum van de quickscan worden gebruikt. Het volledige rapport is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

Het doel van het aanvullend onderzoek is te onderzoeken of het plangebied deel uitmaakt van het functionele leefgebied van genoemde soorten/soortgroepen en zo ja, voor welke soorten en met welke functie. Eveneens wordt naar aanleiding van de onderzoeksresultaten een effectbeoordeling

gedaan om te toetsen of de Wet natuurbescherming wordt overtreden door de voorgenomen ruimtelijke ingreep.

Uitgevoerd onderzoek van augustus 2022 tot en met juni 2023 leidt tot de conclusie dat er waarnemingen zijn gedaan van huismussen in en rondom de te behouden woning met tuin en in de naastgelegen buurbouw.

Ook is er waarneming gedaan van twee vleermuissoorten in de directe omgeving van het plangebied, namelijk de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*) en de Laatvlieger (*Eptesicus serotinus*). De soorten zijn overvliegend waargenomen in de omgeving van het plangebied en de gewone dwergvleermuis is ook foeragerend en baltsend buiten het plangebied waargenomen. Er zijn geen in- of uitvliegende, bouncende of baltsende vleermuizen bij de te slopen bebouwing waargenomen.

Er is geen waarneming gedaan van uilen. De roestplaats in gebouw 4 is gedurende het onderzoek niet in gebruik geweest door de kerkuil.

Op basis van uitgevoerd veldonderzoek zullen de voorgenomen ontwikkelingen door gebrek aan verblijfslocaties en het ontbreken van een gebruiksfunctie geen invloed hebben op de aldaar voorkomende vleermuizen. Er worden geen nestlocaties van huismussen of essentieel leefgebied van deze verstoord met de voorgenomen werkzaamheden. De woning met tuin en hagen blijft immers behouden. Er zijn geen nest- of roestplaatsen van uilen aanwezig in de te slopen bebouwing. De waargenomen roestplaats tijdens de uitgevoerde quickscan is tijdens het onderzoek niet in gebruik geweest door uilen.

Er zijn daardoor geen effecten te verwachten die van negatieve invloed zijn op de duurzame staat van instandhouding van de waargenomen soorten en hun functioneel leefgebied.

De Wet natuurbescherming wordt niet overtreden door de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

Een ontheffingsaanvraag in het kader van de Wet natuurbescherming voor het uitvoeren van de plannen is dan ook niet nodig.

### *Stikstofdepositie*

Dit bestemmingsplan betreft de sanering van vier intensieve veehouderijen, waarbij de uitstoot van ammoniak van de vier intensieve veehouderijen zal verdwijnen. De veehouderijen worden vervangen door duurzaam gebouwde, gasloze woningen. Dit heeft per saldo een positief effect op de stikstofdepositie op de nabij gelegen Natura 2000-gebieden.

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 6,5 km. De Natura-2000 gebied 'Ulvenhoutse Bos' ligt op een afstand van circa 7,5 km van het plangebied. Met behulp van een stikstofdepositieonderzoek (externe bijlage, Ordito BV, 17-01-2023) met de Aerius calculator 2021 is inzichtelijk gemaakt of het planvoornemen van invloed is op de Natura 2000 gebieden.

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

### *Conclusie*

Het aspect natuurwetgeving vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

## 5.10 Water

### *Beleid*

#### **Kaderrichtlijn Water**

De Kaderrichtlijn water is een Europese richtlijn die moet leiden tot een verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De Kaderrichtlijn moet in landelijke wet- en regelgeving

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

### **Nationaal waterprogramma 2022-2027**

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

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

### **Bestuursakkoord Water**

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

### **Regionaal Water en Bodem Programma (RWP) 2022-2027**

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

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

### **Waterbeheerplan 2022-2027 (Waterschap Brabantse Delta)**

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

### **Brabant Keur**

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

- Bij een toename van het verhard oppervlak van minder dan 500 m<sup>2</sup> stelt het waterschap geen andere eisen aan de verwerking van het hemelwater. Hiervoor geldt het gemeentelijk beleid.



- Bij een toename van het verharde oppervlak van meer dan 500 m<sup>2</sup> maar minder dan 10.000 m<sup>2</sup> moeten compenserende maatregelen ten aanzien van de verwerking van het hemelwater worden getroffen conform de rekenregel: benodigde compensatie (in m<sup>2</sup>) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m<sup>2</sup>).

Bij een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m<sup>2</sup> is een watervergunning nodig.

#### *Uitgangspunten gemeente Gilze en Rijen*

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

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

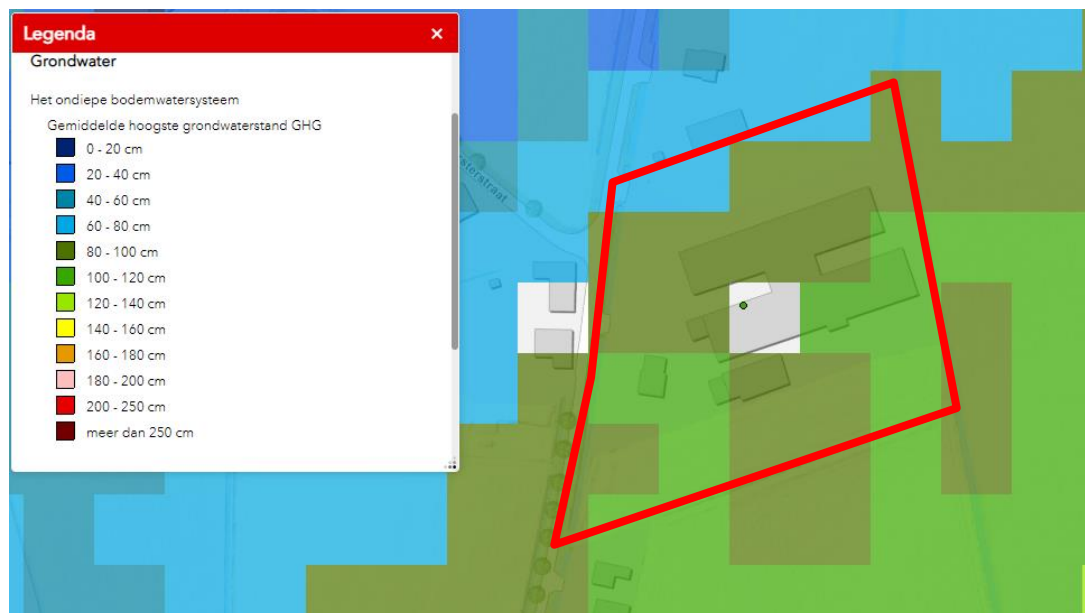
#### *Watertoets*

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

## Locatie 1A: Alphensebaan 54-56

### Bodem en grondwater

Het maaiveld ter plaatse van de onderzoekslocatie bevindt zich op een hoogte van circa 17,7 meter +NAP. Geomorfologisch is het plangebied op een dekzandplateau gelegen waarbij een hoge zwarte enkeerdgrond te verwachten is (leemarm tot zwak lemig fijn zand).



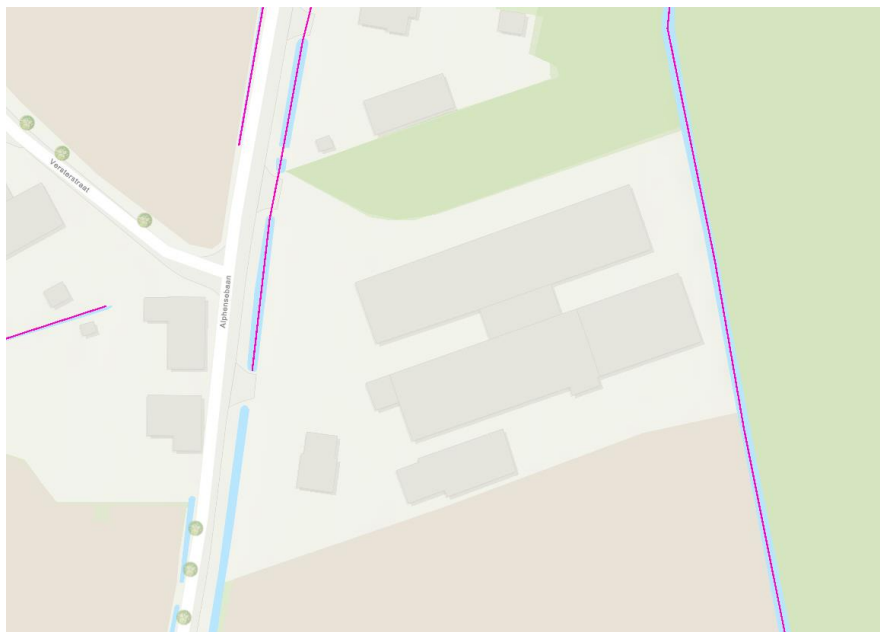
*Uitsnede kaart Grondwaterstanden bodematlas Noord Brabant*

Volgens de Bodematlas van de provincie Noord-Brabant is ter plaatse van het plangebied en de omgeving grondwatertrap VII aanwezig. Dit betekent dat het grondwater gemiddeld diep in de ondergrond aanwezig is, waarbij de GHG dieper ligt dan 120 cm onder het maaiveld. Volgens de kaart GHG liggen de hoogste grondwaterstanden tussen 80 en 120 cm-mv. Tijdens het bodemonderzoek (juli 2022) zijn grondwaterstanden van 2,20 m-mv en 3,70 m-mv aangetroffen. Binnen en in de omgeving van het plangebied is geen grondwateroverlast bekend.

De onderzoekslocatie ligt niet in een (grond)waterbeschermingsgebied.

### Oppervlaktewater

Aan de oost- en westzijde van het plangebied zijn een B-watgangen aanwezig. Werkzaamheden en wijzigingen binnen het plangebied door het planvoornemen mogen geen negatieve impact hebben op de kwaliteit van het oppervlaktewater.



Uitsnede leggerkaart Waterschap Brabantse Delta

#### Afval- en hemelwater

De huidige bebouwing is aangesloten op het drukrioolstelsel langs de Alphensebaan.

#### Afkoppelen hemelwater

Momenteel is een groot deel van het plangebied verhard (bebouwd en bestraat). Het algemeen beleid is erop gericht om verhard oppervlak te beperken bij nieuw- en verbouwprojecten. Het plangebied ligt volgens de Bodematlas van de provincie Noord-Brabant in een infiltratiegebied.

Het infiltreren van neerslag levert een positieve hydrologische bijdrage, mits de juiste milieuhygiënische maatregelen worden getroffen. Bij nieuwe ontwikkelingen dient hemelwater, afkomstig van 'schoon' afvoerend oppervlak, waar mogelijk, ter plaatse geïnfiltreerd te worden.

#### Bestaande situatie

In de bestaande situatie is een groot deel van het perceel verhard met te slopen bestrating en gebouwen. Dit betreft een te slopen oppervlakte van ca. 4.800 m<sup>2</sup>.

De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een reguliere bestemming Wonen. De achterliggende schuur inclusief bestaand bijgebouw van de bedrijfswoning (totaal 356 m<sup>2</sup>) blijven behouden.

#### Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie zijn de volgende verharde oppervlakten aanwezig.

- (semi)openbare ruimte

Bruto (verharde) oppervlakten openbare ruimte	Toekomstige situatie (m <sup>2</sup> )	Benodigde watercompensatie (m <sup>3</sup> ) (60 mm)
Verharding (semi)openbare ruimte	0	0

- Woonkavels

Voor de verharding op de woonkavels (woning, bijbehorende bouwwerken en verhardingen) wordt uitgegaan van een gemiddeld van 350 m<sup>2</sup> per woning.

Bruto (verharde) oppervlakten woonkavels	oppervlakte (m <sup>2</sup> )	Benodigde watercompensatie (m <sup>3</sup> ) (60 mm)
3 nieuwe vrijstaande woningen (350 m <sup>2</sup> per woning)	Ca. 1.050	63

Het totale verharde oppervlak van de drie nieuwe woonkavels in de toekomstige situatie bedraagt ca. 1.050 m<sup>2</sup>. In de bestaande situatie is ca. 4.800 m<sup>2</sup> aan te slopen verhard oppervlak aanwezig. De afname van het verhard oppervlak bedraagt ca. 3.750 m<sup>2</sup>.

Conform het beleid van de gemeente en het waterschap dient er 60 mm berging per m<sup>2</sup> verharding gerealiseerd te worden. Aangezien hier sprake is van nieuwbouw geldt de norm van 60 mm voor het nieuw te ontwikkelen deel van het plangebied, een verhard oppervlak van ca. 1.050 m<sup>2</sup>.

Er dient in totaal te worden voorzien in ca. 63 m<sup>3</sup> aan benodigde waterberging voor de gehele planontwikkeling. Om te voorzien in de benodigde waterberging worden de onderstaande maatregelen genomen.

Bij de vrijstaande woningen zal watercompensatie op eigen terrein worden gemaakt. Bijvoorbeeld in de vorm van infiltratiekratten onder de oprit of een verlaging / wadi in de tuin. Per woning zal gemiddeld tussen de 21 m<sup>3</sup> aan waterberging gerealiseerd moeten worden. Bij een diepte van de voorziening van 0,5 m is er een oppervlakte van 42 m<sup>2</sup> per woning nodig. Hierbij kan indien nodig een noodafvoer richting het openbaar gebied worden aangebracht.

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

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

In de tuinen is zo min mogelijk verharding aanwezig. In dit bestemmingsplan is daarom een regeling opgenomen dat voor het verharderen van de tuinen een omgevingsvergunning noodzakelijk is. De omgevingsvergunning wordt verleend indien:

- a. *aangehouden wordt dat het waterbergend vermogen van de tuin minstens 60 millimeter per uur bedraagt; én*
- b. *de gronden binnen deze bestemming niet voor meer dan 60% worden verhard, waarbij de oppervlakte van bebouwde gronden als verharding wordt meeberekend.*

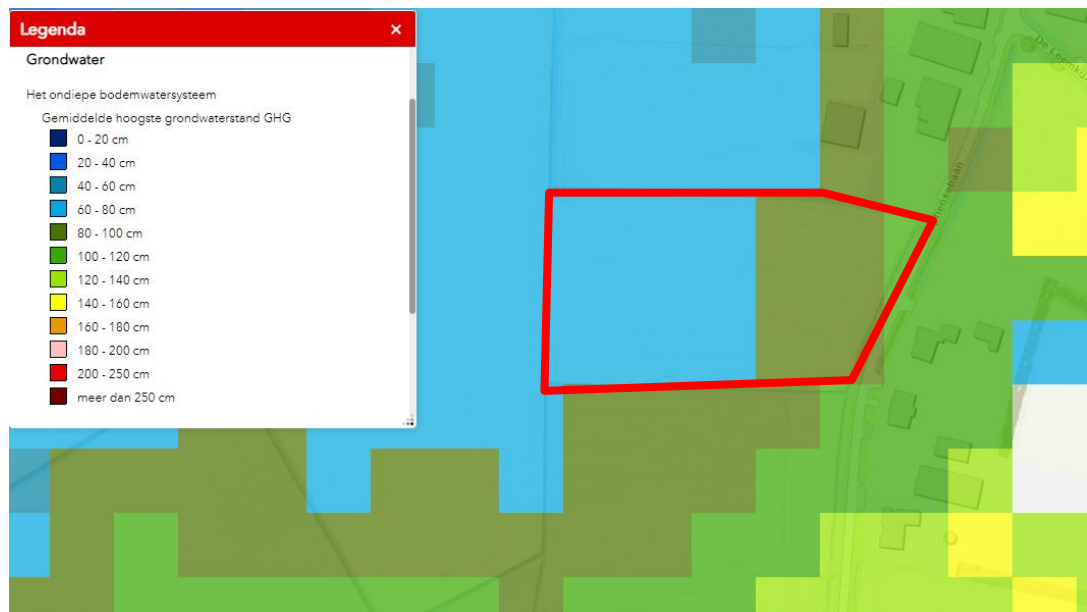
### **Watergangen**

Aan de oost- en westzijde van het plangebied liggen B-waterlopen. Zover bekend blijven deze watergangen behouden. Afhankelijk van eventuele werkzaamheden, bomen of wijzigingen in of nabij het oppervlaktewater dient men hiervoor een melding of vergunning aan te vragen. Om de kwaliteit van het oppervlaktewater te waarborgen is het belangrijk om te bouwen met duurzame en niet-uitlogende bouwmaterialen. Hieraan kan voldaan worden bij de nieuwbouw.

### Locatie 1B: Alphensebaan tegenover no. 36

#### Bodem en grondwater

Het maaiveld ter plaatse van de onderzoekslocatie bevindt zich op een hoogte van circa 17,4 meter +NAP.



*Uitsnede kaart Grondwaterstanden bodematlas Noord Brabant*

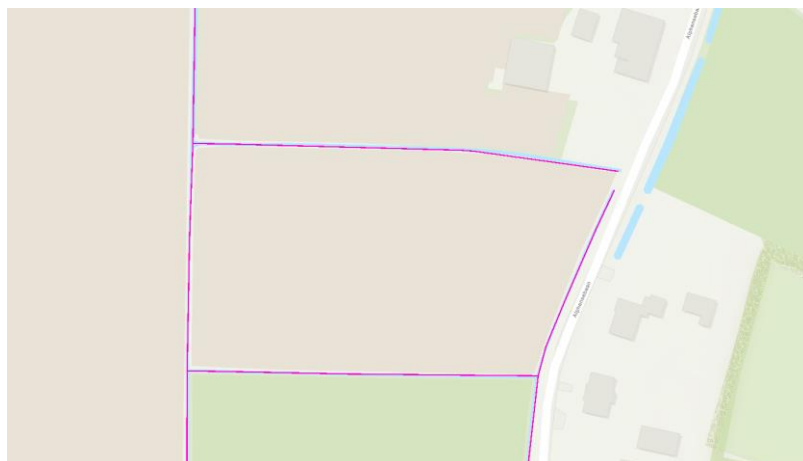
Volgens de Bodematlas van de provincie Noord-Brabant is ter plaatse van de geprojecteerde woning het plangebied grondwatertrap VII aanwezig. Dit betekent dat het grondwater gemiddeld diep in de ondergrond aanwezig is, waarbij de GHG dieper ligt dan 120 cm onder het maaiveld. Volgens de kaart GHG liggen de hoogste grondwaterstanden tussen 80 en 120 cm-mv. Tijdens het bodemonderzoek (juli 2022) is geen grondwater aangetroffen. Dit betekent dat het grondwater ten tijde van het onderzoek dieper dan 5 m-mv was.

Binnen en in de omgeving van het plangebied is geen grondwateroverlast bekend.

De onderzoekslocatie ligt niet in een (grond)waterbeschermingsgebied.

#### Oppervlaktewater

Aan alle vier de zijden van het plangebied zijn B-watergangen aanwezig. Werkzaamheden en wijzigingen binnen het plangebied door het planvoornemen mogen geen negatieve impact hebben op de kwaliteit van het oppervlaktewater.



*Uitsnede leggerkaart Waterschap Brabantse Delta*



#### *Afval- en hemelwater*

Momenteel is er geen bebouwing en rioolaansluiting aanwezig.

#### ***Afkoppelen hemelwater***

Momenteel is het plangebied volledige onverhard. Het algemeen beleid is erop gericht om verhard oppervlak te beperken bij nieuw- en verbouwprojecten. Het plangebied ligt volgens de Bodematlas van de provincie Noord-Brabant in een infiltratiegebied.

Het infiltreren van neerslag levert een positieve hydrologische bijdrage, mits de juiste milieuhygiënische maatregelen worden getroffen. Bij nieuwe ontwikkelingen dient hemelwater, afkomstig van 'schoon' afvoerend oppervlak, waar mogelijk, ter plaatse geïnfiltreerd te worden.

#### *Bestaande situatie*

Momenteel is het plangebied volledige onverhard.

#### *Nieuwe situatie*

In de nieuwe situatie zijn de volgende verharde oppervlakten aanwezig.

- *(semi)openbare ruimte*

<b>Bruto (verharde) oppervlakten openbare ruimte</b>	<b>Toekomstige situatie (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Benodigde watercompensatie (m<sup>3</sup>) (60 mm)</b>
Verharding (semi)openbare ruimte	0	0

- *Woonkavels*

Voor de verharding op de woonkavels (woning, bijbehorende bouwwerken en verhardingen) wordt uitgegaan van een gemiddeld van 350 m<sup>2</sup> per woning.

<b>Bruto (verharde) oppervlakten woonkavels</b>	<b>oppervlakte (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Benodigde watercompensatie (m<sup>3</sup>) (60 mm)</b>
1 nieuwe vrijstaande woningen (350 m <sup>2</sup> per woning)	Ca. 350	21

Het totale verharde oppervlak van de nieuwe woonkavel in de toekomstige situatie bedraagt ca. 350 m<sup>2</sup>.

Conform het beleid van de gemeente en het waterschap dient er 60 mm berging per m<sup>2</sup> verharding gerealiseerd te worden. Aangezien hier sprake is van nieuwbouw geldt de norm van 60 mm voor het nieuw te ontwikkelen deel van het plangebied, een verhard oppervlak van ca. 350 m<sup>2</sup>.

Er dient in totaal te worden voorzien in ca. 21 m<sup>3</sup> aan benodigde waterberging voor de gehele planontwikkeling. Om te voorzien in de benodigde waterberging worden de onderstaande maatregelen genomen.

Bij de vrijstaande woningen zal watercompensatie op eigen terrein worden gemaakt. Bijvoorbeeld in de vorm van infiltratiekragen onder de oprit of een verlaging / wadi in de tuin. Per woning zal gemiddeld tussen de 21 m<sup>3</sup> aan waterberging gerealiseerd moeten worden. Bij een diepte van de voorziening van 0,5 m is er een oppervlakte van 42 m<sup>2</sup> per woning nodig. Hierbij kan indien nodig een noodafvoer richting het openbaar gebied worden aangebracht.

De benodigde compensatie heeft als boven- en ondergrens respectievelijk de noodoverloopconstructie en de lokale grondwaterstand. De grondwaterstand is bepaald op de

gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG), zodat infiltratie in de bodem mogelijk is en de capaciteit niet wordt beperkt door grondwater.

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

In de tuinen is zo min mogelijk verharding aanwezig. In dit bestemmingsplan is daarom een regeling opgenomen dat voor het verharden van de tuinen een omgevingsvergunning noodzakelijk is. De omgevingsvergunning wordt verleend indien:

- a. *aangehouden wordt dat het waterbergend vermogen van de tuin minstens 60 millimeter per uur bedraagt; én*
- b. *de gronden binnen deze bestemming niet voor meer dan 60% worden verhard, waarbij de oppervlakte van bebouwde gronden als verharding wordt meeberekend.*

### **Watergangen**

Aan alle vier de zijden van het plangebied liggen B-waterlopen. Zover bekend blijven deze watergangen behouden. Afhankelijk van eventuele werkzaamheden, bomen of wijzigingen in of nabij het oppervlaktewater dient men hiervoor een melding of vergunning aan te vragen. Om de kwaliteit van het oppervlaktewater te waarborgen is het belangrijk om te bouwen met duurzame en niet-uitlogende bouwmaterialen. Hieraan kan voldaan worden bij de nieuwbouw.

### **Locatie 2: Alphensebaan 67**

#### **Bodem en grondwater**

Het maaiveld ter plaatse van de onderzoekslocatie bevindt zich op een hoogte van circa 17,0 meter +NAP. Geomorfologisch is het plangebied deels op een dekzandplateau en deels op een terrasafzettingsswelling gelegen waarbij een hoge zwarte enkeerdgrond te verwachten is (leemarm tot zwak lemig fijn zand)..

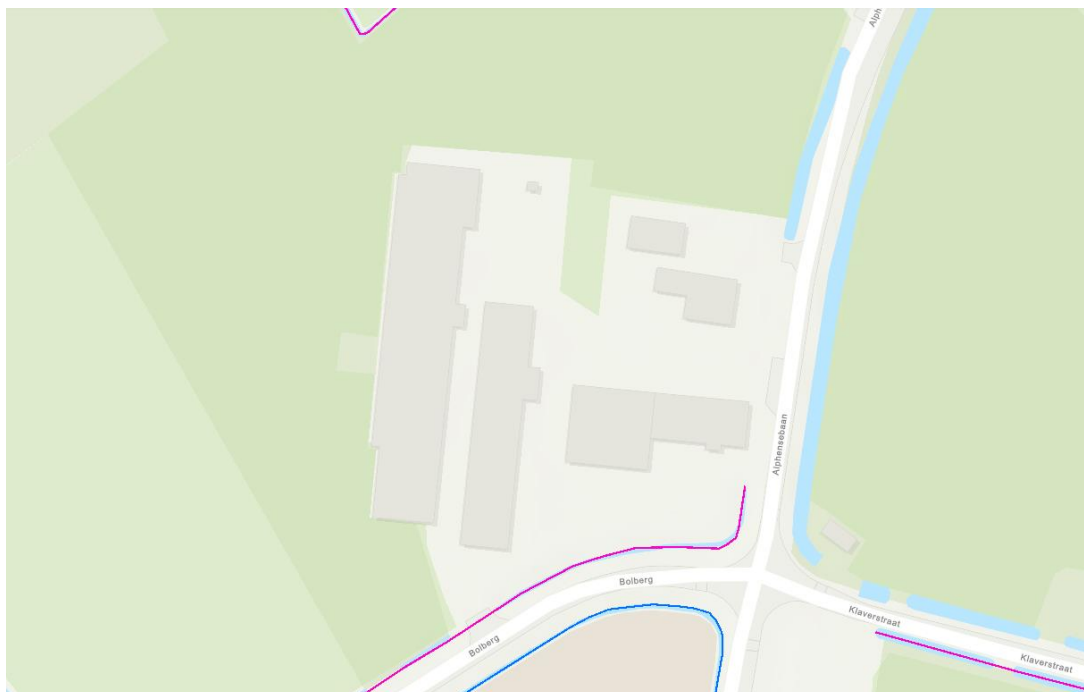


Volgens de Bodematlas van de provincie Noord-Brabant is ter plaatse van het plangebied en de omgeving grondwatertrap VI aanwezig. Dit betekent dat het grondwater gemiddeld diep in de ondergrond aanwezig is, waarbij de GHG dieper ligt dan 120 cm onder het maaiveld. Volgens de kaart GHG liggen de hoogste grondwaterstanden tussen 60 en 80 cm-mv. Tijdens het bodemonderzoek (juli 2022) zijn grondwaterstanden van 1,40 m-mv en 3,00 m-mv aangetroffen. Binnen en in de omgeving van het plangebied is geen grondwateroverlast bekend.

De onderzoekslocatie ligt niet in een (grond)waterbeschermingsgebied.

### Oppervlaktewater

Aan de zuidzijde van het plangebied is een B-watrgang aanwezig. Werkzaamheden en wijzigingen binnen het plangebied door het planvoornemen mogen geen negatieve impact hebben op de kwaliteit van het oppervlaktewater.



Uitsnede leggerkaart Waterschap Brabantse Delta

### Afval- en hemelwater

De huidige bebouwing is aangesloten op het drukrioolstelsel langs de Alphensebaan/Bolberg.

### Afkoppelen hemelwater

Momenteel is een groot deel van het plangebied verhard (bebouwd en bestraat). Het algemeen beleid is erop gericht om verhard oppervlak te beperken bij nieuw- en verbouwprojecten. Het plangebied ligt volgens de Bodematlas van de provincie Noord-Brabant in een infiltratiegebied.

Het infiltreren van neerslag levert een positieve hydrologische bijdrage, mits de juiste milieuhygiënische maatregelen worden getroffen. Bij nieuwe ontwikkelingen dient hemelwater, afkomstig van 'schoon' afvoerend oppervlak, waar mogelijk, ter plaatse geïnfiltreerd te worden.

### Bestaande situatie

In de bestaande situatie is een groot deel van het perceel verhard met te slopen bestrating en gebouwen. Dit betreft een te slopen oppervlakte van ca. 2.550 m<sup>2</sup>.

De bestaande bedrijfswoningen met bijgebouwen worden omgezet naar een reguliere bestemming Wonen.

### Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie zijn de volgende verharde oppervlakten aanwezig.

- (semi)openbare ruimte

Bruto (verharde) oppervlakten openbare ruimte	Toekomstige situatie (m <sup>2</sup> )	Benodigde watercompensatie (m <sup>3</sup> ) (60 mm)
Verharding (semi)openbare ruimte	630	38

- *Woonkavels*

Voor de verharding op de woonkavels (woning, bijbehorende bouwwerken en verhardingen) wordt uitgegaan van een gemiddeld van 350 m<sup>2</sup> per woning.

Bruto (verharde) oppervlakten woonkavels	oppervlakte (m <sup>2</sup> )	Benodigde watercompensatie (m <sup>3</sup> ) (60 mm)
5 nieuwe vrijstaande woningen (350 m <sup>2</sup> per woning)	Ca. 1.750	105

Het totale verharde oppervlak van de 5 nieuwe woonkavels met de semi openbare ruimte in de toekomstige situatie bedraagt ca. 2.380 m<sup>2</sup>. In de bestaande situatie is ca. 2.550 m<sup>2</sup> aan te slopen verhard oppervlak aanwezig. De afname van het verhard oppervlak bedraagt ca. 170 m<sup>2</sup>.

Conform het beleid van de gemeente en het waterschap dient er 60 mm berging per m<sup>2</sup> verharding gerealiseerd te worden. Aangezien hier sprake is van nieuwbouw geldt de norm van 60 mm voor het nieuw te ontwikkelen deel van het plangebied, een verhard oppervlak van ca. 2.380 m<sup>2</sup>.

Er dient in totaal te worden voorzien in ca. 143 m<sup>3</sup> aan benodigde waterberging voor de gehele planontwikkeling. Om te voorzien in de benodigde waterberging worden de onderstaande maatregelen genomen.

Bij de vrijstaande woningen zal watercompensatie op eigen terrein worden gemaakt. Bijvoorbeeld in de vorm van infiltratiekratten onder de oprit of een verlaging / wadi in de tuin. Per woning zal gemiddeld tussen de 21 m<sup>3</sup> aan waterberging gerealiseerd moeten worden. Bij een diepte van de voorziening van 0,5 m is er een oppervlakte van 42 m<sup>2</sup> per woning nodig. Hierbij kan indien nodig een noodafvoer richting het openbaar gebied worden aangebracht.

De semi openbare ruimte van het gemeenschappelijk erf zal voorzien worden van een infiltratievoorziening onder de verharding, bijvoorbeeld in de vorm van een lava-fundering of infiltratiekratten. Hierbij kan indien nodig een noodafvoer richting het openbaar gebied worden aangebracht.

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

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

In de tuinen is zo min mogelijk verharding aanwezig. In dit bestemmingsplan is daarom een regeling opgenomen dat voor het verharden van de tuinen een omgevingsvergunning noodzakelijk is. De omgevingsvergunning wordt verleend indien:

- aangetoond wordt dat het waterbergend vermogen van de tuin minstens 60 millimeter per uur bedraagt; én*
- de gronden binnen deze bestemming niet voor meer dan 60% worden verhard, waarbij de oppervlakte van bebouwde gronden als verharding wordt meeberekend.*

### **Watergangen**

Aan de zuidzijde van het plangebied ligt een B-waterloop. Zover bekend blijft deze watergang behouden. Afhankelijk van eventuele werkzaamheden, bomen of wijzigingen in of nabij het oppervlaktewater dient men hiervoor een melding of vergunning aan te vragen. Om de kwaliteit van het oppervlaktewater te waarborgen is het belangrijk om te bouwen met duurzame en niet-uitlogende bouwmaterialen. Hieraan kan voldaan worden bij de nieuwbouw.

### Locatie 3: Alphensebaan 72-74 en 70B

#### *Bodem en grondwater*

Het maaiveld ter plaatse van de onderzoekslocatie bevindt zich op een hoogte van circa 17,7 meter +NAP.



*Uitsnede kaart Grondwaterstanden bodematlas Noord Brabant*

Volgens de Bodematlas van de provincie Noord-Brabant is ter plaatse van het plangebied en de omgeving grondwatertrap VI en VII aanwezig. Dit betekent dat het grondwater gemiddeld diep in de ondergrond aanwezig is, waarbij de GHG dieper ligt dan 120 cm onder het maaiveld. Volgens de kaart GHG liggen de hoogste grondwaterstanden tussen 60 en 100 cm-mv. Tijdens het bodemonderzoek november 2022) is het grondwater op ca. 1,3 m-mv aangetroffen. Binnen en in de omgeving van het plangebied is geen grondwateroverlast bekend.

De onderzoekslocatie ligt niet in een (grond)waterbeschermingsgebied.

#### *Oppervlaktewater*

Aan de noord- en oostzijde van het plangebied zijn watergangen aanwezig. Deze zijn echter niet als te beschermen watergangen op de legger van het waterschap opgenomen. Aan de andere zijde van de Alphensebaan ligt wel een B-watergang.





Uitsnede leggerkaart Waterschap Brabantse Delta

#### Afval- en hemelwater

De huidige bebouwing is aangesloten op het drukrioolstelsel langs de Alphensebaan.

#### Afkoppelen hemelwater

Momenteel is een groot deel van het plangebied verhard (bebouwd en bestraat). Het algemeen beleid is erop gericht om verhard oppervlak te beperken bij nieuw- en verbouwprojecten. Het plangebied ligt volgens de Bodematlas van de provincie Noord-Brabant in een infiltratiegebied.

Het infiltreren van neerslag levert een positieve hydrologische bijdrage, mits de juiste milieuhygiënische maatregelen worden getroffen. Bij nieuwe ontwikkelingen dient hemelwater, afkomstig van 'schoon' afvoerend oppervlak, waar mogelijk, ter plaatse geïnfiltreerd te worden.

#### Bestaande situatie

In de bestaande situatie is een groot deel van het perceel verhard met te slopen bestrating en gebouwen. Dit betreft een te slopen oppervlakte van ca. 5.433 m<sup>2</sup>.

De bestaande bedrijfswoningen met bijgebouwen worden omgezet naar een reguliere bestemming Wonen.

#### Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie zijn de volgende verharde oppervlakten aanwezig.

- (semi)openbare ruimte

Bruto (verharde) oppervlakten openbare ruimte	Toekomstige situatie (m <sup>2</sup> )	Benodigde watercompensatie (m <sup>3</sup> ) (60 mm)
Verharding (semi)openbare ruimte	580	35

- Woonkavels

Voor de verharding op de woonkavels (woning, bijbehorende bouwwerken en verhardingen) wordt uitgegaan van een gemiddeld van 350 m<sup>2</sup> per woning.

Bruto (verharde) oppervlakten woonkavels	oppervlakte (m <sup>2</sup> )	Benodigde watercompensatie (m <sup>3</sup> ) (60 mm)
4 nieuwe vrijstaande woningen (350 m <sup>2</sup> per woning)	Ca. 1.400	84

Het totale verharde oppervlak van de 4 nieuwe woonkavels met de semi openbare ruimte in de toekomstige situatie bedraagt ca. 1.980 m<sup>2</sup>. In de bestaande situatie is ca. 5.433 m<sup>2</sup> aan te slopen verhard oppervlak aanwezig. De afname van het verhard oppervlak bedraagt ca. 3.453 m<sup>2</sup>.

Conform het beleid van de gemeente en het waterschap dient er 60 mm berging per m<sup>2</sup> verharding gerealiseerd te worden. Aangezien hier sprake is van nieuwbouw geldt de norm van 60 mm voor het nieuw te ontwikkelen deel van het plangebied, een verhard oppervlak van ca. 1.980 m<sup>2</sup>.

Er dient in totaal te worden voorzien in ca. 119 m<sup>3</sup> aan benodigde waterberging voor de gehele planontwikkeling. Om te voorzien in de benodigde waterberging worden de onderstaande maatregelen genomen.

Bij de vrijstaande woningen zal watercompensatie op eigen terrein worden gemaakt. Bijvoorbeeld in de vorm van infiltratiekratten onder de oprit of een verlaging / wadi in de tuin. Per woning zal gemiddeld tussen de 21 m<sup>3</sup> aan waterberging gerealiseerd moeten worden. Bij een diepte van de voorziening van 0,5 m is er een oppervlakte van 42 m<sup>2</sup> per woning nodig. Hierbij kan indien nodig een noodafvoer richting het openbaar gebied worden aangebracht.

De semi openbare ruimte van het gemeenschappelijk erf zal voorzien worden van een infiltratievoorziening onder de verharding, bijvoorbeeld in de vorm van een lava-fundering of infiltratiekratten. Hierbij kan indien nodig een noodafvoer richting het openbaar gebied worden aangebracht.

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

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

In de tuinen is zo min mogelijk verharding aanwezig. In dit bestemmingsplan is daarom een regeling opgenomen dat voor het verharderen van de tuinen een omgevingsvergunning noodzakelijk is. De omgevingsvergunning wordt verleend indien:

- a. *aangetoond wordt dat het waterbergend vermogen van de tuin minstens 60 millimeter per uur bedraagt; én*
- b. *de gronden binnen deze bestemming niet voor meer dan 60% worden verhard, waarbij de oppervlakte van bebouwde gronden als verharding wordt meeberekend.*

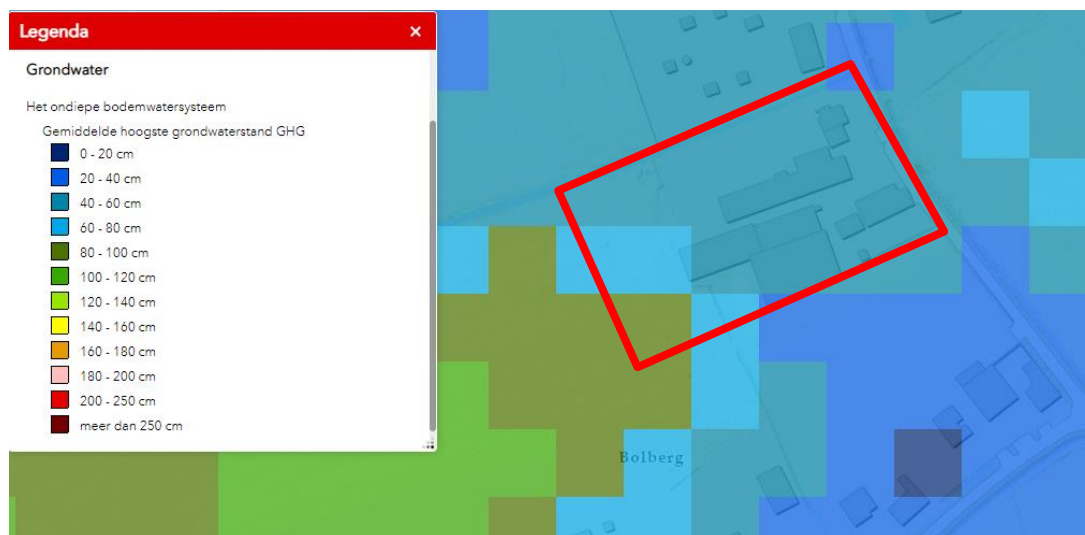
#### **Watergangen**

De bestaande watergangen rondom het plangebied blijven behouden.

#### Locatie 4: Versterstraat 26

##### **Bodem en grondwater**

Het maaiveld ter plaatse van de onderzoekslocatie bevindt zich op een hoogte van circa 17,0 meter +NAP.



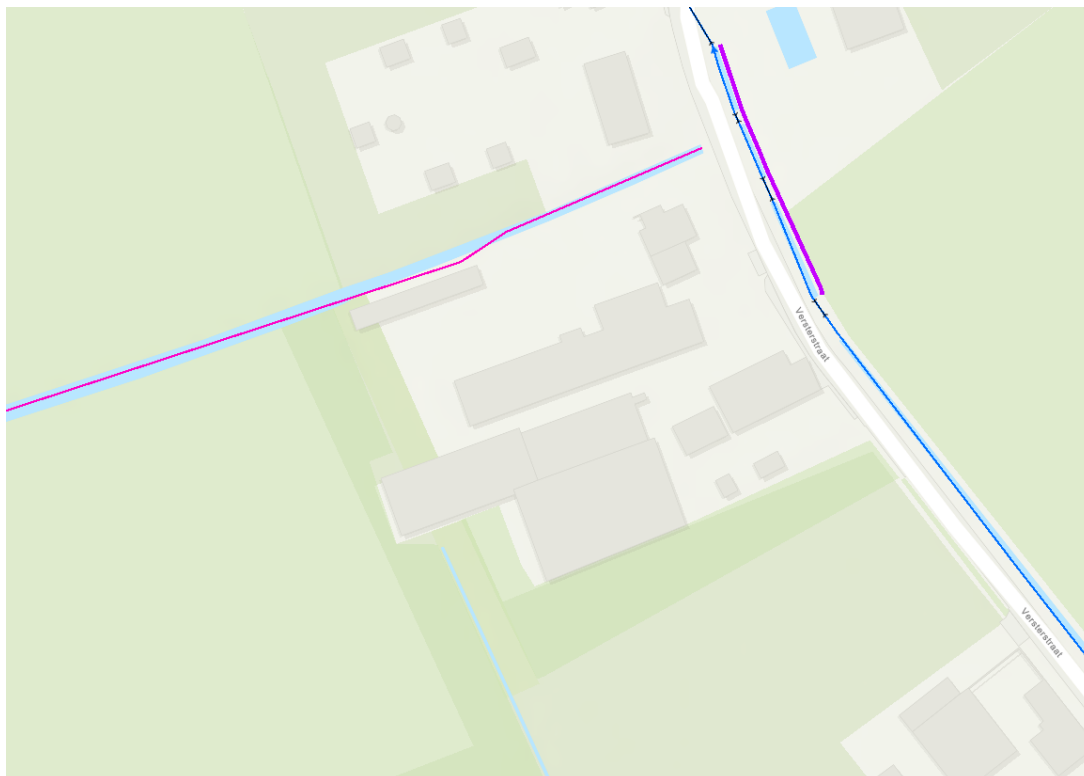
*Uitsnede kaart Grondwaterstanden bodematlas Noord Brabant*

Volgens de Bodematlas van de provincie Noord-Brabant is ter plaatse van het plangebied en de omgeving grondwatertrap VI aanwezig. Dit betekent dat het grondwater gemiddeld diep in de ondergrond aanwezig is, waarbij de GHG tussen 40 en 80 cm onder het maaiveld ligt. Volgens de kaart GHG liggen de hoogste grondwaterstanden tussen 60 en 80 cm-mv. Tijdens het bodemonderzoek (juli 2022) zijn grondwaterstanden van 2,30 m-mv aangetroffen. Binnen en in de omgeving van het plangebied is geen grondwateroverlast bekend.

De onderzoekslocatie ligt niet in een (grond)waterbeschermingsgebied.

##### *Oppervlaktewater*

Aan de noordzijde van het plangebied is een B-watergang aanwezig. Tevens loopt aan de overzijde van de Versterstraat een A-watergang. Werkzaamheden en wijzigingen binnen het plangebied door het planvoornemen mogen geen negatieve impact hebben op de kwaliteit van het oppervlaktewater



*Uitsnede leggerkaart Waterschap Brabantse Delta*

#### *Afval- en hemelwater*

De huidige bebouwing is aangesloten op het drukrioolstelsel langs de Versterstraat.

#### ***Afkoppelen hemelwater***

Momenteel is een groot deel van het plangebied verhard (bebouwd en bestraat). Het algemeen beleid is erop gericht om verhard oppervlak te beperken bij nieuw- en verbouwprojecten. Het plangebied ligt volgens de Bodematlas van de provincie Noord-Brabant in een infiltratiegebied.

Het infiltreren van neerslag levert een positieve hydrologische bijdrage, mits de juiste milieuhygiënische maatregelen worden getroffen. Bij nieuwe ontwikkelingen dient hemelwater, afkomstig van 'schoon' afvoerend oppervlak, waar mogelijk, ter plaatse geïnfiltreerd te worden.

#### *Bestaande situatie*

In de bestaande situatie is een groot deel van het perceel verhard met te slopen gebouwen. Dit betreft een te slopen oppervlakte van ca. 2.420 m<sup>2</sup>.

De bestaande bedrijfswoning met bijgebouwen worden omgezet naar een reguliere bestemming Wonen. Tevens zullen twee schuren (deels) behouden blijven en worden omgebouwd naar een woning en een kinderdagverblijf.

#### *Nieuwe situatie*

In de nieuwe situatie zijn de volgende verharde oppervlakten aanwezig.

- *(semi)openbare ruimte*

<b>Bruto (verharde) oppervlakten openbare ruimte</b>	<b>Toekomstige situatie (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Benodigde watercompensatie (m<sup>3</sup>) (60 mm)</b>
Verharding (semi)openbare ruimte	1.050	63

- *Woonkavels*

Voor de verharding op de woonkavels (woning, bijbehorende bouwwerken en verhardingen) wordt uitgegaan van een gemiddeld van 350 m<sup>2</sup> per woning.

Bruto (verharde) oppervlakten woonkavels	oppervlakte (m <sup>2</sup> )	Benodigde watercompensatie (m <sup>3</sup> ) (60 mm)
4 nieuwe vrijstaande woningen (350 m <sup>2</sup> per woning)	Ca. 1.400	84

Het totale verharde oppervlak van de 4 nieuwe woonkavels met de semi openbare ruimte in de toekomstige situatie bedraagt ca. 2.450 m<sup>2</sup>. In de bestaande situatie is ca. 2.420 m<sup>2</sup> aan te slopen verhard oppervlak aanwezig. Het verhard oppervlak blijft ongeveer gelijk.

Conform het beleid van de gemeente en het waterschap dient er 60 mm berging per m<sup>2</sup> verharding gerealiseerd te worden. Aangezien hier sprake is van nieuwbouw geldt de norm van 60 mm voor het nieuw te ontwikkelen deel van het plangebied, een verhard oppervlak van ca. 2.450 m<sup>2</sup>.

Er dient in totaal te worden voorzien in ca. 147 m<sup>3</sup> aan benodigde waterberging voor de gehele planontwikkeling. Om te voorzien in de benodigde waterberging worden de onderstaande maatregelen genomen.

Bij de vrijstaande woningen zal watercompensatie op eigen terrein worden gemaakt. Bijvoorbeeld in de vorm van infiltratiekratten onder de oprit of een verlaging / wadi in de tuin. Per woning zal gemiddeld tussen de 21 m<sup>3</sup> aan waterberging gerealiseerd moeten worden. Bij een diepte van de voorziening van 0,5 m is er een oppervlakte van 42 m<sup>2</sup> per woning nodig. Hierbij kan indien nodig een noodafvoer richting het openbaar gebied worden aangebracht.

De semi openbare ruimte van het gemeenschappelijk erf zal voorzien worden van een infiltratievoorziening onder de verharding, bijvoorbeeld in de vorm van een lava-fundering of infiltratiekratten. Hierbij kan indien nodig een noodafvoer richting het openbaar gebied worden aangebracht.

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

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

In de tuinen is zo min mogelijk verharding aanwezig. In dit bestemmingsplan is daarom een regeling opgenomen dat voor het verharderen van de tuinen een omgevingsvergunning noodzakelijk is. De omgevingsvergunning wordt verleend indien:

- aangetoond wordt dat het waterbergend vermogen van de tuin minstens 60 millimeter per uur bedraagt; én*
- de gronden binnen deze bestemming niet voor meer dan 60% worden verhard, waarbij de oppervlakte van bebouwde gronden als verharding wordt meeberekend.*

### **Watergangen**

Aan de noordzijde van het plangebied ligt een B-waterloop. Zover bekend blijft deze watergang behouden. Afhankelijk van eventuele werkzaamheden, bomen of wijzigingen in of nabij het oppervlaktewater dient men hiervoor een melding of vergunning aan te vragen. Om de kwaliteit van het oppervlaktewater te waarborgen is het belangrijk om te bouwen met duurzame en niet-uitlogende bouwmaterialen. Hieraan kan voldaan worden bij de nieuwbouw.

### *Overige algemene aandachtspunten en randvoorwaarden*

#### **Afvalwater**

De nieuwe woningen worden aangesloten op het bestaande (druk)rioleringsstelsel langs de Alphensebaan, Bolberg en Versterstraat. Bij de uitwerking van de ontwikkeling wordt ook de afvalwaterriolering, zoals de ligging en het afvoerpunt, gedetailleerd uitgewerkt.

#### **Waterkwaliteit**

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

Toe te passen duurzame materialen:

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

#### **Ontwaterings- en afwateringsnormen**

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

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

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

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

#### **Wateradvies**

Op 10 februari 2023 is een positief wateradvies van het waterschap Brabantse Delta ontvangen (opgenomen in de bijlage).

#### **Conclusie**

Het aspect water vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

## **5.11 Niet gesprongen explosieven**

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

#### **Onderzoek**

Door REASeuro is in juli 2022 een projectgebonden risicoanalyse niet gesprongen explosieven uitgevoerd. Het volledige rapport is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.



In het rapport is vastgesteld dat NGE voor het totale project een zeer hoog risico vormen. Onderstaand wordt geadviseerd hoe de werkzaamheden veilig uitgevoerd kunnen worden.

De sloop van de opstallen en het verwijderen van bestaande kabels en leidingen kan uitgevoerd worden zonder aanvullende maatregelen mits deze werkzaamheden beperkt blijven tot de reeds naoorlogs geroerde bodem. Wel wordt geadviseerd bij deze werkzaamheden het protocol 'onverwachts aantreffen van NGE' in acht te nemen, mocht er alsnog een NGE aangetroffen worden in een naoorlogse geroerde laag.

Voor de overige delen van het terrein waar grondroeringen gepland staan in een ongeroerde laag wordt een NGE-bodemonderzoek geadviseerd.

## 5.12 Vormvrije MER-beoordeling

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

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

### *Onderzoek*

Bij de sanering van de vier intensieve veehouderijen en de herontwikkeling naar woningen is geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject. Hiervoor kan worden aangesloten bij een relatief recente uitspraak 19487/201901439-1-r1. Naar het oordeel van de Afdeling kan de ontwikkeling van twaalf vrijstaande woningen binnen de bebouwde kom die in het plan is voorzien, gelet op de omvang ervan, niet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Daarbij is ook van belang dat het ruimtebeslag van de voorziene bebouwing beperkt is. Door de sanering en sloop van de stallen neemt het ruimtebeslag af. Een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling (en aanmeldnotitie) hoeft daarom niet te worden uitgevoerd.

Door de sanering van de vier intensieve varkenshouderijen zal de milieusituatie voor de omgeving sterk verbeteren.

### *Conclusie*

Het plan brengt geen belangrijke nadelige gevolgen met zich mee voor het milieu.

## 6. JURIDISCHE REGELGEVING

### 6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is uiteengezet welke gedachten aan de juridische regeling ten grondslag hebben gelegen en hoe de juridische regeling is vormgegeven.

### 6.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels wordt voor het onderhavige bestemmingsplan “Kwaalburg 2 Alphen” aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan “Correctieve herziening Buitengebied Alphen-Chaam 2010” van de gemeente Alphen-Chaam. 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 bestemmingsregeling te kunnen verwerken. Daarnaast is in landelijke standaarden (SVBP 2012 en IMRO 2012) vastgesteld welke kleuren, lijnen, symbolen, e.d. toegepast worden bij het opstellen van de verbeelding. In de volgende paragraaf worden de gebruikte bestemmingen nader toegelicht. Hieronder wordt een toelichting gegeven op welke wijze een en ander in de regels is vastgelegd.

De regels zijn als volgt ingedeeld:

#### *Hoofdstuk 1: Inleidende bepalingen*

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

#### *Hoofdstuk 2: Regels met betrekking tot de bestemmingen*

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

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels voor (bedrijfs)gebouwen;
- Bouwregels voor bijgebouwen;
- Bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- Eventuele afwijkingen van de bouwregels;
- Eventuele specifieke gebruiksregels;

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

#### *Hoofdstuk 3: Algemene regels*

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

- Anti-dubbelteregel
- Algemene bouwregels;
- Algemene gebruiksregels;
- Algemene afwijkingsregels;
- Overige regels.

#### *Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels*

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

- Overgangsregeling: bouwwerken welke op het moment van tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven staan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. Het gebruik van de grond en het 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 Agrarisch*

Het perceel Langenbergseweg 8 heeft de bestemming Agrarisch met een bouwvlak voor een grondgebonden agrarisch bedrijf. De delen van de overige voormalige agrarische bouwvlakken die geen bestemming Wonen, Tuin, Gemengd of Groen – Landschappelijke inpassing hebben, behouden de bestemming Agrarisch, maar dan zonder bouwvlak.

#### *Artikel 4 Groen - Landschappelijke inpassing*

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

#### *Artikel 5 Tuin*

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuin met de daarbij behorende in- en uitritten, ontsluitingswegen en -paden, waterpartijen, terrassen en bouwwerken.

Ter plaatse mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

#### *Artikel 6 Verkeer*

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor voorzieningen voor verkeer en verblijf, waaronder wegen, paden en parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en behoud van landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden in de vorm van wegbeplanting of laanbeplanting.

#### *Artikel 7 Wonen*

De om te zetten bedrijfswoningen hebben de bestemming Wonen gekregen. De regeling sluit aan bij de bestemming Wonen uit het bestemmingsplan Buitengebied.

#### *Artikel 8 Wonen – Ruimte voor Ruimte 1*

De nieuwe Ruimte voor Ruimte woningen in het bebouwingslint hebben de bestemming Wonen – Ruimte voor Ruimte 1.

#### *Artikel 9 Wonen – Ruimte voor Ruimte 2*

De nieuwe Ruimte voor Ruimte woningen aan de boerenerven hebben de bestemming Wonen – Ruimte voor Ruimte 2.

#### *Artikel 10 Waarde – Archeologie*

De voor 'Waarde – Archeologie' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van te verwachten archeologische waarden.

#### *Artikel 11/12 Waarde – Landschap 3 en 4*

De voor 'Waarde landschap 3 of 4' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van de landschappelijke waarden.

## 7. UITVOERBAARHEID

### 7.1 Economische haalbaarheid

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

Daarnaast wordt een planschadeovereenkomst vóór de terinzagelegging van dit ontwerpbestemmingsplan afgesloten met de initiatiefnemer.

### 7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### *Omgevingsdialoog*

Op donderdag 13 oktober 2022 is de omgevingsdialoog uitgevoerd in de vorm van een informatiebijeenkomst in de Hooikar te Gilze. Tijdens de informatiebijeenkomst waren ca. 84 mensen van 60 afzonderlijke adressen aanwezig.

De bijeenkomst op 13 oktober 2022 verliep over het algemeen positief en constructief. Er was ruimte voor suggesties, tips en denkrichtingen. Dit blijkt ook uit de input die via de reactieformulieren is gedeeld.

Van de bijeenkomst is een verslag gemaakt dat aan de aanwezigen is toegezonden. Daarnaast zijn er reactieformulieren en emails van de omwonenden ontvangen. Het verslag van de omgevingsdialoog is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

#### *Vooroverleg*

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

Van het waterschap Brabantse Delta is op 10 februari 2023 een positief wateradvies ontvangen.

#### *Ontwerp*

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Gilze en Rijen gaf op 21 maart 2023 het ontwerp bestemmingsplan Ruimte voor Ruimte Bolberg in Gilze vrij voor de ter inzagelegging.

Het bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen vanaf 31 maart 2023 tot en met 11 mei 2023. Er zijn 10 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoordt in de nota van zienswijzen.

#### *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.