

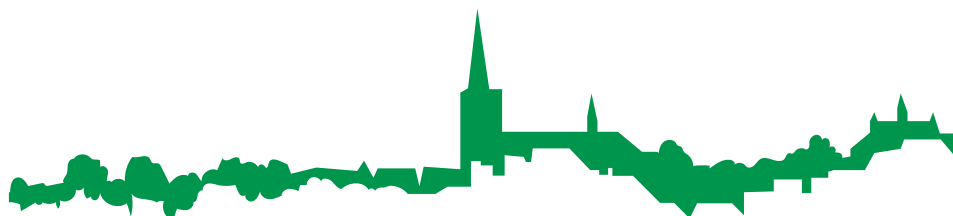
BESTEMMINGSPLAN SCHAAPSDIJK 2, GILZE





BESTEMMINGSPLAN SCHAAPSDIJK 2, GILZE GEMEENTE GILZE EN RIJEN

Planstatus	Vastgesteld
Datum	30 - 09 - 2019
Plan identificatie	NL.IMRO.0784.Schaapsdijk2-VG01
Auteur(s)	Cristian van Kuijk, Zoë Zeegers



Ordito b.v.	E	info@ordito.nl
Postbus 94	T	0161 801 022
5126 ZH	I	www.ordito.nl
Gilze	KVK	18078087

1.	Inleiding	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3	Geldend bestemmingsplan	3
1.4	Leeswijzer	4
2.	Bestaande situatie	5
3.	Toekomstige situatie	6
4.	Beleidskader	8
4.1	Rijksbeleid	8
4.2	Provinciaal en regionaal beleid	10
4.3	Gemeentelijk beleid	13
5.	Randvoorwaarden	16
5.1	Archeologie	16
5.2	Bedrijven en milieuzonering	18
5.3	Bodemkwaliteit	19
5.4	Cultuurhistorie	21
5.5	Duurzaamheid	27
5.6	Externe veiligheid	29
5.7	Flora en fauna	31
5.8	Luchtkwaliteit	33
5.9	Verkeer en parkeren	35
5.10	Vliegbasis Gilze-Rijen	35
5.11	Water	37
5.12	Wegverkeerslawaaï	41
5.13	Mer-beoordeling	43
6.	Juridische regelgeving	45
6.1	Inleiding	45
6.2	Systematiek van de regels	45
6.3	Beschrijving van de bestemmingen	46
7.	Uitvoerbaarheid	47
7.1	Economische haalbaarheid	47
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van het bestemmingsplan is de wens om, op het terrein van het voormalige tuincentrum Lanslots aan de Schaapsdijk 2 te Gilze, de bestaande woning met bijgebouwen te slopen en een nieuwe woning daarvoor terug te bouwen.

Momenteel heeft het perceel de bestemming 'Wonen' met de bouwaanduiding 'karakteristiek' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – verkooppunt'. Het bestaande bouwvlak van de huidige woning ligt strak om de bestaande bebouwing heen.

De beoogde ontwikkeling past daarmee niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Schaapsdijk ong.'. Door middel van onderhavig bestemmingsplan zal de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk gemaakt worden.

De gemeente Gilze en Rijen heeft op 20 maart 2018 besloten bereid te zijn om medewerking te verlenen aan de beoogde ontwikkeling. De gemeente heeft daarbij de volgende voorwaarden gesteld:

- De bouwvlakverandering dient plaats te vinden middels een postzegelplan (separaat bestemmingsplan);
- De positionering, de vorm en de grootte van het bouwvlak sluit aan bij de omliggende percelen;
- De functieaanduiding 'verkooppunt' wordt van het bestemmingsplan afgehaald;
- De bouwaanduiding 'karakteristiek' wordt van het bestemmingsvlak afgehaald.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in het bestaand stedelijk gebied aan de zuidoostkant van de kern Gilze in de gemeente Gilze en Rijen. Aan de oostzijde wordt het gebied begrensd door de Schaapsdijk en aan de noord-, zuid- en westzijde door woningen. Aan de overzijde van de Schaapsdijk grenst het plangebied aan weilanden.

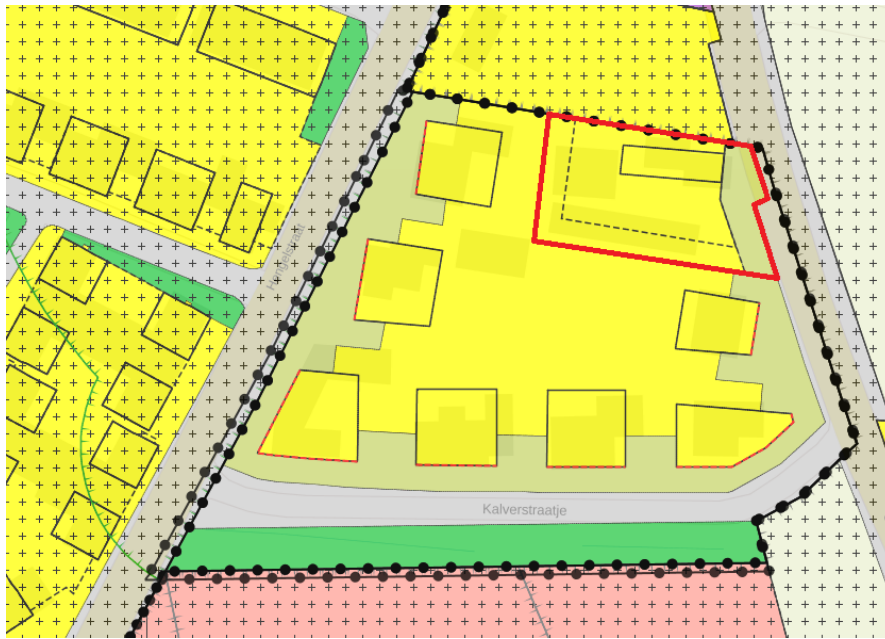
Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Gilze, sectie K nr. 3483 en heeft een oppervlakte van ca. 1.095 m².



Figuur 1 Ligging plangebied (Google Maps, september 2018)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied valt binnen het geldend bestemmingsplan 'Schapsdijk ong.' van de gemeente Gilze en Rijen. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 3 oktober 2011. Het plangebied heeft op grond van dit bestemmingsplan de bestemming 'Wonen' met de bouwaanduiding 'karakteristiek' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – verkooppunt'. Binnen de bestemming 'Wonen' mag het hoofdgebouw uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Het voorste deel van het plangebied kent de bestemming 'Tuin'. De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzend gelegen hoofdgebouwen.



Figuur 2 Uitsnede bestemmingplan 'Schaapsdijk ong.' (Ruimtelijkeplannen.nl, september 2018)

1.4 Leeswijzer

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

2. BESTAANDE SITUATIE

Op het perceel gelegen aan de Schaapsdijk 2 staat een woning met bijgebouw. De woning bestaat uit één bouwlaag met een mansardedak en heeft een oppervlakte van ca. 110 m². Aan de voor-, zij-, en achterkant van de woning ligt een vervallen tuintje met kleine kunstvijver. Het overige deel van het perceel is verhard. In 2010 heeft het college reeds een bouwvergunning verleend voor het afbreken en het realiseren van een nieuwe tuinbouwkas ten behoeve van de Tuinderij Lanselots, welke voorheen in het plangebied gevestigd was. De kassen zijn inmiddels niet meer aanwezig.

De oppervlakte van het bouwvlak is in verhouding met de omliggende percelen klein. Het bouwvlak van de woning Schaapsdijk 2 is dicht tegen de noordelijke perceelsgrens gesitueerd. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt sluit het bouwvlak qua positionering, vorm en grootte niet meer aan op de directe omgeving, waar zowel aan de zuid- als de noordzijde recent nieuwe woningen zijn gebouwd.

Naast de bestemming 'Wonen' met de bouwaanduiding 'karakteristiek' heeft het perceel tevens de functieaanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – verkooppunt' vanwege het voormalige tuincentrum dat hier gevestigd was.

Het is verboden om zonder schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders gebouwen op percelen met de aanduiding 'karakteristiek' (geheel of gedeeltelijk) te slopen. Verder is het wijzigen van het bouwvlak niet mogelijk door middel van een binnenplanse wijziging, een aparte bestemmingsplanprocedure is noodzakelijk.



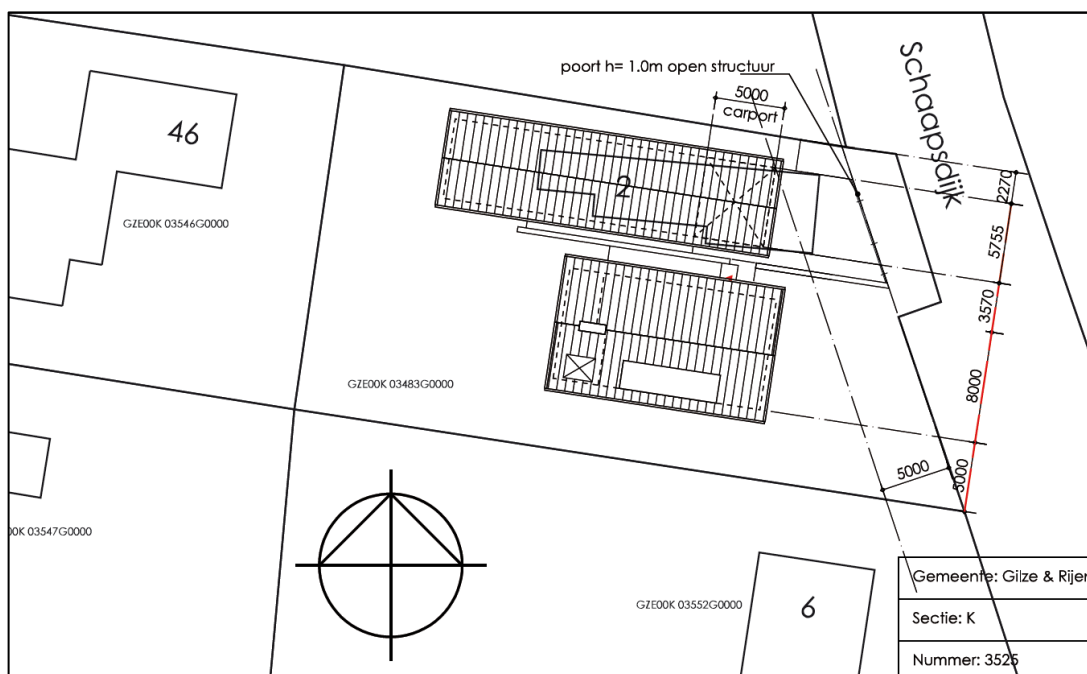
Figuur 3 Bestaande situatie (Google Maps, september 2018)

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

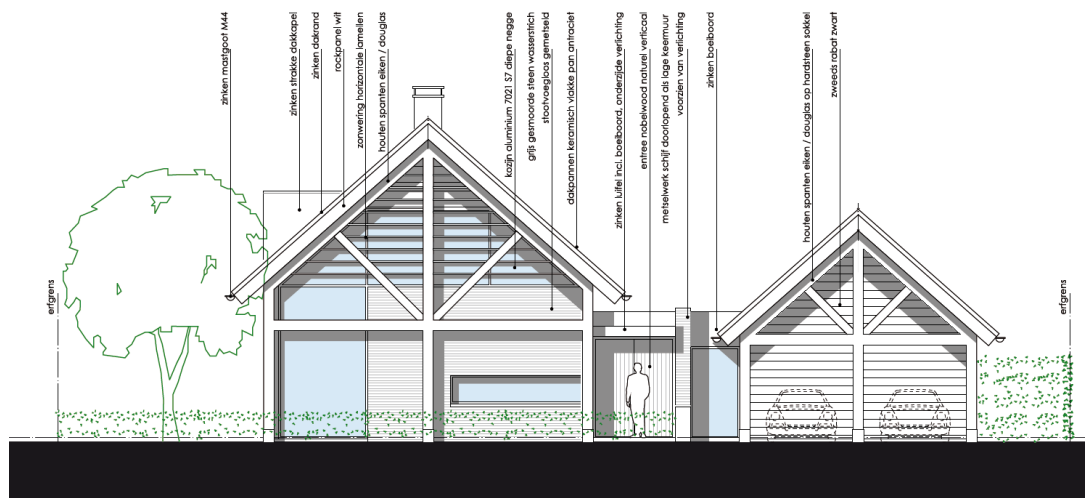
Op de locatie Schaapsdijk 2 wordt een ontwikkeling beoogd waarbij de bestaande woning met bijgebouw gesloopt worden. Hiervoor in de plaats wordt een nieuwe woning gebouwd. Het voornemen betreft het realiseren van een levensloopbestendige woning, waarbij alle essentiële voorzieningen zich gelijkvloers bevinden. De nieuwe woning krijgt een totale oppervlakte van 290 m² inclusief overkapping en 28,8 m² aan carport. De rest van het kavel wordt ingericht als tuin. De woning krijgt een maximale goothoogte van 4 meter en een maximale bouwhoogte van 9 meter.

Om de nieuwe woning te kunnen realiseren wordt het bouwvlak vergroot, daarbij wordt qua grootte, positionering en vorm aangesloten bij de omliggende percelen. Het bouwvlak wordt meer centraal op het perceel gesitueerd dan het huidige bouwvlak. Aan de noord- en zuidzijde is een afstand tussen het bouwvlak en de zijdelingse perceelgrenzen van 5 meter ten opzichte van het hoofdgebouw aangehouden. Hiermee wordt aangesloten bij de ruimtelijke opzet van de recent gebouwde woningen aan de zuid- en noordzijde van het perceel. De diepte van het bouwvlak bedraagt eveneens conform de omliggende woningen 15 meter. Als voorwaarde voor de medewerking aan het wijzigen van het bouwvlak, stelt de gemeente dat de functieaanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – verkooppunt' van het bestemmingsvlak wordt afgehaald. Voor wat betreft de bouwregels wordt verder aangesloten bij de systematiek van het bestemmingsplan "Schaapsdijk ong., Gilze".

Door de herontwikkeling komen de geldende aanduidingen 'karakteristiek' en 'specifieke vorm van detailhandel – verkooppunt' te vervallen.



Figuur 4 Toekomstige situatie (Archivisuel, juni 2018)



Vooraanzicht

Figuur 5 Vooraanzicht toekomstige situatie (Archivisuel, juni 2018)

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau en is de ‘kapstok’ voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid.

Om dit te behalen, heeft het Rijk drie hoofddoelen geformuleerd:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruik voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Beoordeling

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding. Het nationale ruimtelijke beleid heeft geen consequenties voor het plangebied.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te kunnen stellen aan ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in de zin dat van de provincies en gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het Barro is op 1 oktober 2012 in werking getreden.

Beoordeling

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

Met de inwerkingtreding op 1 oktober 2012 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 ontwikkeling 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 dient verplicht toegepast te worden bij besluiten die betrekking hebben op een stedelijke ontwikkeling. Het begrip ‘stedelijke ontwikkeling’ is in artikel 1.1.1 lid 1 van de Bro omschreven als: ‘Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’. Uit de jurisprudentie, die is verschenen sinds de inwerkingtreding van de Ladder, blijkt dat de afdeling bestuursrechtspraak een zekere ondergrens stelt aan ontwikkelingen wanneer het gaat om de beoordeling of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak dat ‘in beginsel’ sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Voor wonen is daarmee de lijn getrokken dat vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Beoordeling

Voorliggend bestemmingsplan betreft de vervangende nieuwbouw van één woning en voegt geen nieuwe woningen toe in het plangebied, daarmee is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Een nadere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is niet noodzakelijk.

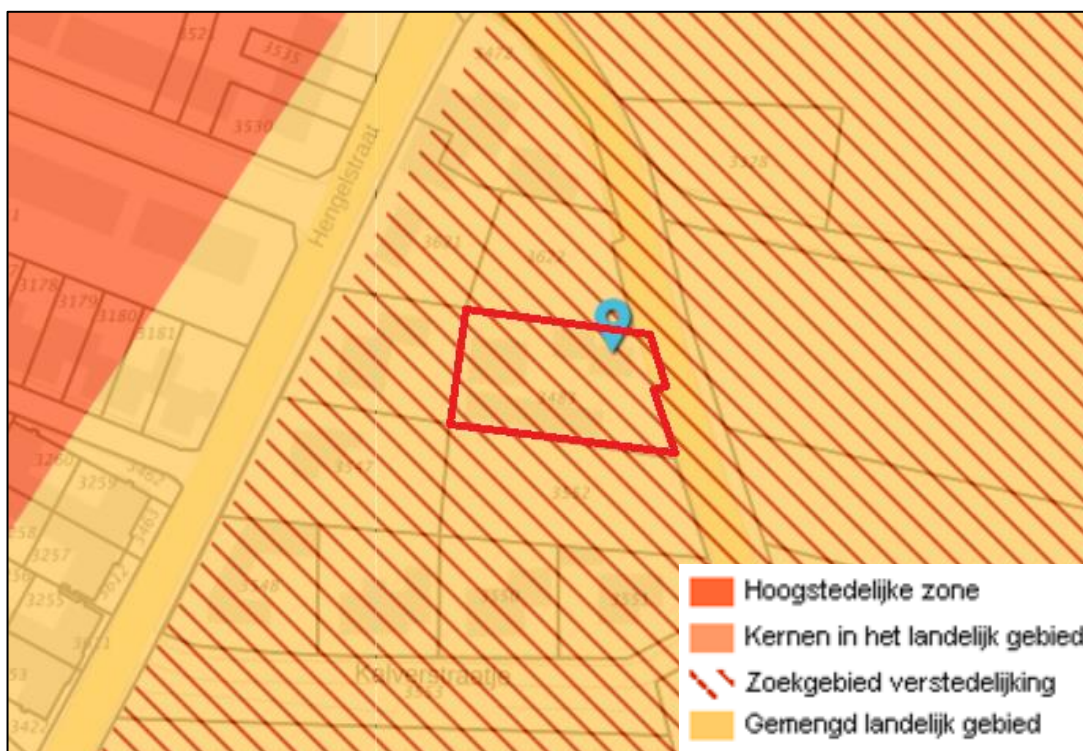
4.2 Provinciaal en regionaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) in werking getreden. De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid. De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en de identiteit van Noord-Brabant. De ruimtelijke keuzes geven hier op provinciaal niveau invulling aan.

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening geactualiseerd. Belangrijke beleidswijzigingen hebben betrekken op de realisatie van natuur en de transitie naar zorgvuldige veehouderij in Brabant.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen. Samen vormen deze structuren de provinciale ruimtelijke structuur.



Figuur 6 Uitsnede Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (Ruimtelijkeplannen.nl, september 2018)

Beoordeling

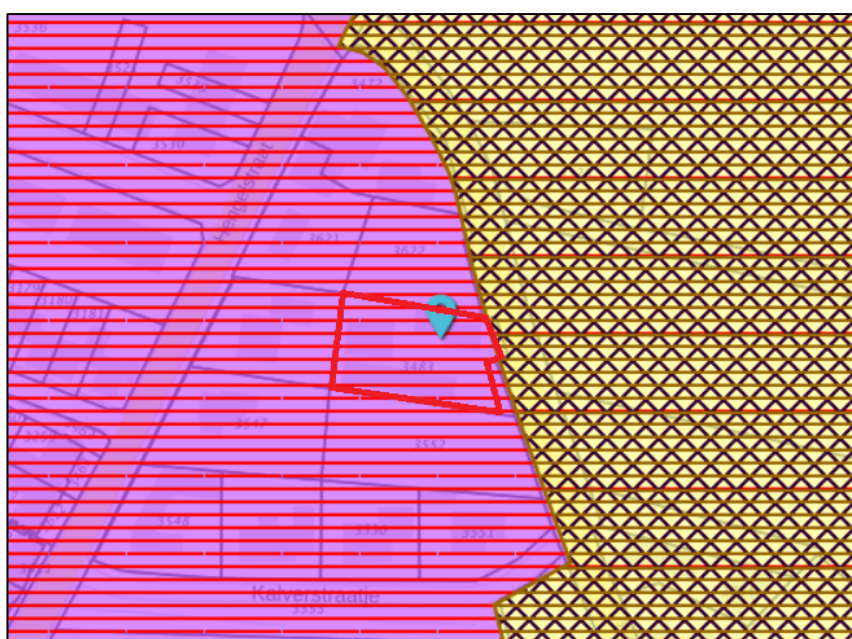
In de SVRO is het plangebied aangeduid als ‘zoekgebied verstedelijking’ binnen ‘gemengd landelijk gebied’. Ontwikkelingen, zoals wonen, werken, (historische) landgoederen, recreatie en toerisme passen qua aard, schaal en functie bij de omgeving en houden rekening met de omgevingskwaliteit. De aanduiding ‘zoekgebied verstedelijking’ geeft aan dat het transformeren van buitengebied naar stedelijk gebied afweegbaar is als dat nodig is om in de stedelijke ruimtelijke behoefte te voorzien. De voorkeur daarbij gaat uit naar inbreiden, herstructureren, intensiveren, meervoudig ruimtegebruik of enige andere vorm van zorgvuldig ruimtegebruik. Nieuwe ontwikkelingen zijn in beginsel alleen mogelijk op vrijkomende locatie. Onderhavig planvoornemen betreft de vervangende nieuwbouw van een bestaande woning. Het plan betreft daarmee een herstructurering, waarbij door herpositionering en –vorming van de woning beter aangesloten wordt bij de directe omgeving en de omliggende functies. De sloop en vervangende nieuwbouw van de woning past daarmee binnen de beleidsuitgangspunten van de structuurvisie.

Verordening ruimte Noord-Brabant 2014

De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie om haar doelen te realiseren. In de verordening vertaalt de provincie kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Op 7 februari 2014 is door de Provinciale Staten de Verordening ruimte 2014 vastgesteld. De verordening is op 13 maart 2014 in werking getreden (geconsolideerde versie per 1 juli 2017).

De Verordening ruimte bevat onder andere de volgende onderwerpen:

- Bevordering van de ruimtelijke kwaliteit;
- Stedelijke ontwikkelingen;
- Cultuurhistorie;
- Agrarische ontwikkelingen en windturbines;
- Water;
- Natuur en landschap;
- Ontwikkeling intensieve veehouderij.



Figuur 7 Uitsnede Verordening ruimte (Ruimtelijkeplannen.nl, september 2018)

Bestaand stedelijk gebied

In de Verordening ruimte is het plangebied gelegen in het bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied. Binnen het bestaand stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkelingen, mits sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

Zorgvuldig ruimtegebruik

In artikel 3.1 van de Verordening ruimte is gesteld dat een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bij moet dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid.

De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling moet een verantwoording bevatten die aangeeft hoe:

- a. Het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naastgelegen omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid en waar toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik;
- b. Als onderdeel van zorgvuldig ruimtegebruik gekeken wordt naar het gebruik van het bestaand bouwperceel. Uitbreiding hiervan kan indien de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden om dat binnen het toegestane ruimtebeslag te doen toereikend zijn. Indien sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling moet toepassing gegeven worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking;
- c. Rekening is gehouden met de gevolgen voor de in het plan begrepen gronden en naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, waterhuishouding en eventuele cultuurhistorische-, ecologische-, aardkundige- en landschappelijke waarden. Tevens moet de beoogde functie in de omgeving passen en moet sprake zijn van een goede verkeersafwikkeling.

In paragraaf 4.1 is nader ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking. Daarnaast is in hoofdstuk 3 ingegaan op de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing van de beoogde ontwikkeling. In hoofdstuk 5 is vervolgens voor verschillende sectorale aspecten gekeken of het plan uitvoerbaar is en hoe omgegaan moet en kan worden met voorkomende waarden.

Aangezien het plangebied binnen het bestaand stedelijk gebied ligt, is artikel 3.2 van de Verordening ruimte (kwaliteitsverbetering van het landschap) niet van toepassing.

Beoordeling

De beoogde ontwikkeling is daarmee in lijn met de Verordening ruimte.

4.3 Gemeentelijk beleid

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

De Toekomstvisie Gilze en Rijen geeft een beeld van de gewenste ontwikkelingen van de gemeente tussen nu en 2025. De gemeente heeft haar inwoners veel te bieden. Het is goed wonen, werken en leven in Gilze en Rijen. Er is volop bedrijvigheid, er is ruimte om te wonen en te leven en er zijn veel voorzieningen op het gebied van sport en cultuur. De voordelen van wonen in dorpen in het groen zijn goed te combineren met de bereikbaarheid van de stedelijke voorzieningen in Tilburg en Breda. Het is belangrijk om die kwaliteit te behouden en te versterken. Ook wil de gemeente nieuwe kwaliteiten ontwikkelen. Dat kan alleen maar als er met z'n alle aan wordt gewerkt. Het is nodig dat de gemeente verbindingen legt met de inwoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties en met de omringende gemeenten.

Voor 2025 heeft de gemeente de volgende ambities:

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

Ambitiedocument Gilze en Rijen

De ambities in het ambitiedocument 'Ambities Gilze en Rijen – Nieuwe Kansen!' zijn ontstaan uit de toekomstvisie. In de Structuurvisie Stedelijk Gebied worden de ruimtelijke ambities verder uitgewerkt. Samen staan deze drie documenten voor de verschillende stappen die de gemeente heeft gezet: van visie, via ambities, naar 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 en koers zijn bepaald en in de structuurvisie vastgelegd. Met het opstellen van een structuurvisie zet de gemeente een belangrijk 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 bestemmingplannen.

Daarbij heeft de gemeente de volgende hoofdkeuzes gemaakt:

1. Nieuwe hoofdzakelijkheid:

'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 langzaam verkeer) van de kernen en hun specifieke functies;
- Onderdeel zijn van een stedelijk netwerk.

3. Levendige centra:

'Sterke en vitale dorpsharten.' Dit betekent dat de gemeente kiest voor:

- Herkenbare en levendige dorpsharten;
- Goed functionerende winkelconcentratiegebieden.

4. Karakteristieke bedrijvigheid:

'Bedrijventerreinen met een duidelijk profiel.' Dit betekent dat de gemeente kiest voor:

- Een meer herkenbaar profiel voor (nieuwe) bedrijvigheid;
- Duurzame investeringen voor (bestaande) karakteristiek bedrijvigheid.

Beleidsuitgangspunten Gilze

'Inbreiding voor uitbreiding' is een overkoepelend thema voor alle woningbouwontwikkeling in de gemeente Gilze en Rijen. Dit wil zeggen, dat er eerst gezocht wordt naar woningbouwlocaties binnen het stedelijk gebied, voordat naar nieuwe uitleglocaties wordt gekeken.

Beoordeling

De beoogde ontwikkeling past binnen het beleid van de gemeentelijke structuurvisie, omdat het de sloop en vervangende nieuwbouw van een bestaande woning betreft. De locatie is een inbreidingslocatie binnen het bestaand stedelijk gebied van Gilze en voldoet daarmee aan het overkoepelende thema voor de woningbouwontwikkelingen. Onderhavig bestemmingsplan past daarmee binnen het gemeentelijk beleid.

Welstandsnota

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

Het gemeentelijke welstandsbeleid bevat de welstandsaspecten en de criteria waaraan bouwplannen in de gemeente worden getoetst. Het gaat daarbij om algemene welstandscriteria, gebiedsgerichte welstandscriteria, welstandscriteria voor specifiek objecten en welstandscriteria voor veel voorkomende kleinere 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 sociale-culturele context;
- Het evenwicht tussen helderheid en complexiteit;
- Schaal en maatverhoudingen;
- Materiaal, textuur, kleur en licht.

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



Figuur 8 Uitsnede Welstandsnota (Gemeente Gilze en Rijen, december 2010)

Beoordeling

Het plangebied valt in het rode gebied. Voor de rode gebieden beoordeelt de Welstandscommissie de bouwplannen op basis van de Welstandsnota. Het bouwplan is voorgelegd aan de Welstandscommissie, die een positief advies heeft gegeven.

5. RANDVOORWAARDEN

5.1 Archeologie

Verdrag van Malta

Voor archeologie geldt de nationale wetgeving die afkomstig is uit Europees beleid. Het Verdrag van Valletta (of wel: 'Verdrag van Malta') regelt hoe er omgegaan moet worden met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland heeft het verdrag in 1992 mede ondertekend. De uitgangspunten van dit Europese verdrag zijn in de Nederlandse wet- en regelgeving verankerd door middel van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). De Wamz is in werking getreden op 1 september 2007 en wijzigt hiermee de Monumentenwet uit 1988, de Ontgrondingenwet (Ow), de Wet milieubeheer (Wm), de Woningwet (Ww) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Sinds de invoering van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Vanaf 1 juli 2016 is dit op dezelfde wijze als via de Wamz verwerkt in de Erfgoedwet en in de toekomst zal dit verwerkt worden in de Omgevingswet. Tot de Omgevingswet ingaat gelden voor onderdelen, die gaan over de fysieke leefomgeving, de bepalingen uit de Monumentenwet. Dit is opgenomen in de overgangsregeling van de Erfgoedwet. Het uitgangspunt is dat er verplicht rekening gehouden moet worden met het behoud van het archeologisch erfgoed in de bodem. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden door middel van archeologisch onderzoek. Bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

Gemeentelijke archeologiebeleid

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

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

Het gemeentelijk archeologiebeleid bestaat uit:

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

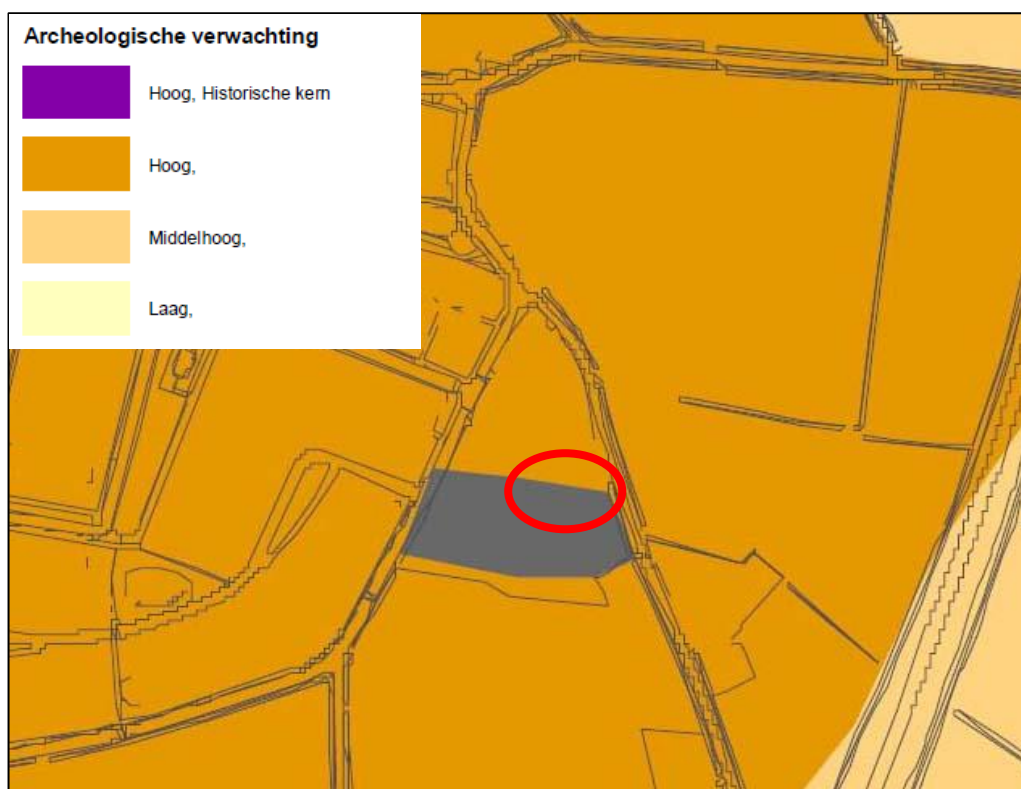
De archeologische beleidskaart vertaalt de archeologische waarden en -verwachting naar concrete maatregelen. Op basis van de beleidskaart wordt de gemeente onderverdeeld in verschillende categorieën met daaraan gekoppelde voorschriften. De beleidskaart wordt vertaalt in de bestemmingsplannen.

Onderzoek

Op basis van de gemeentelijke beleidskaart heeft het plangebied een hoge verwachtingswaarde. Bij ontwikkelingen groter dan 500 m² is in gebieden met een hoge verwachtingswaarde een archeologisch onderzoek noodzakelijk.

In 2009 heeft de gemeente in het kader van het bestemmingsplan 'Schaapsdijk ong. Gilze' een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Het betreft het onderzoek van M. Mostert, 2010 "Gilze en Rijen – Hengelstraat/Schaapsdijk. Inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven". De gemeente heeft besloten de vindplaatsen als niet-behoudenswaardig te waardering, geen vervolgonderzoek uit te laten voeren. De Archeologische Monumentenzorg-cyclus is daarmee afgerond en het plangebied is vrijgegeven. Bij de vaststelling van het geldende bestemmingsplan 'Schaapsdijk ong. Gilze' is besloten de archeologische waarden voor het perceel eraf te halen. Op basis van het geldende bestemmingsplan heeft het plangebied dan ook geen bestemming 'Waarde – Archeologie'.

Als men tijdens bouw- of andere werkzaamheden ondanks het vooronderzoek toch op archeologische resten stuiten, dan moet dit volgens artikel 5.10 van de Erfgoedwet zo spoedig mogelijk gemeld worden bij de Minister van OC&W, de gemeente Gilze en Rijen of het meldpunt archeologische bodemvondsten van de provincie Noord-Brabant.



Figuur 9 Uitsnede Beleidskaart Archeologische Monumentenzorg (Gemeente Gilze en Rijen, april 2011)

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

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

In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) is een lijst met indicatieve richtafstanden opgenomen voor milieubelastende bedrijfsactiviteiten ten opzichte van gevoelige bestemmingen. De lijst geeft richtlijnen voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De benodigde afstand tussen bedrijven en gevoelige functies is afhankelijk van de aard en omvang van het bedrijf en de omgeving. Voor een rustige woonomgeving gelden andere eisen dan voor drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijke gebieden.

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

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

Op het plangebied ligt de functieaanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – verkooppunt' (milieucategorie 1). In het geldende bestemmingsplan is voor deze functie de hinderafstand vastgelegd op 5 meter, in plaats van de 10 meter die op basis van de VNG-brochure aangehouden zou moeten worden.

Door de herontwikkeling van het gebied, wordt de functieaanduiding van het plangebied afgehaald, waardoor het woon- en leefklimaat voor de omgeving verbetert.

In de omgeving van het plangebied zijn verschillende bedrijven en instellingen aanwezig in de nabijheid van woningen. In onderstaande tabel zijn de bestaande functies rond het plangebied weergegeven.

Naam bedrijf	Soort bedrijf	Milieu Categorie	Hinderafstand t.o.v. rustige woonwijk	Werkelijke afstand
Schaapsdijk 5	Agrarisch bedrijf	3.1	50 m	70 m
Hengelstraat 52	Garagebedrijf	2	30 m	26 m
Hengelstraat 42	B&B	1	10 m	60 m
Hengelstraat 37	Aan-huis- verbonden beroep	1	10 m	90 m

De bedrijven nabij het plangebied bevinden zich buiten de te hanteren richtafstanden. Met uitzondering van het garagebedrijf aan de Hengelstraat 52. De afstand van het plangebied tot de bedrijfsbestemmingsgrens bedraagt ca. 26 meter. Het aspect geluid is voor het bedrijf de bepalende afstand, namelijk 30 meter. De overige aspecten (geur, stof en gevaar) vormen geen belemmering. Tussen het bedrijf en de woning is een bestaande woning gelegen. Deze woning kan als maatgevend aangehouden worden. Gesteld kan worden dat ter plaatse van de vervangende woning het woon- en leefklimaat voldoende is.

Conclusie

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

5.3 Bodemkwaliteit

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

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

Onderzoek

Verkennend bodemonderzoek

Voor het plangebied is in juni en juli 2018 een verkennend bodemonderzoek (bijlage, Aeres Milieu, AM18296, 3 september 2018) uitgevoerd.

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond matig verhoogd is met koper. Ter plaatse van de voormalige bestrijdingsmiddelenkast is de bovengrond licht verhoogd met som aldrin/dieldrin/endrin. In de ondergrond zijn geen gehalten gemeten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde. Het freatisch grondwater is licht verhoogd met barium, nikkel, zink, xylenen en naftaleen.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven voor wat betreft het matig verhoogd kopergehalte aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek.

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.

Aanvullend bodemonderzoek

Naar aanleiding van het verkennend bodemonderzoek heeft Aeres Milieu een aanvullend bodemonderzoek (fase 1) (bijlage, Aeres Milieu, AM18464, 3 december 2018) uitgevoerd.

Uit de resultaten van het aanvullend bodemonderzoek (fase 1) blijkt dat alleen in het geanalyseerd grondmonsters M3 een sterk verhoogd gehalte aan koper is aangetoond.

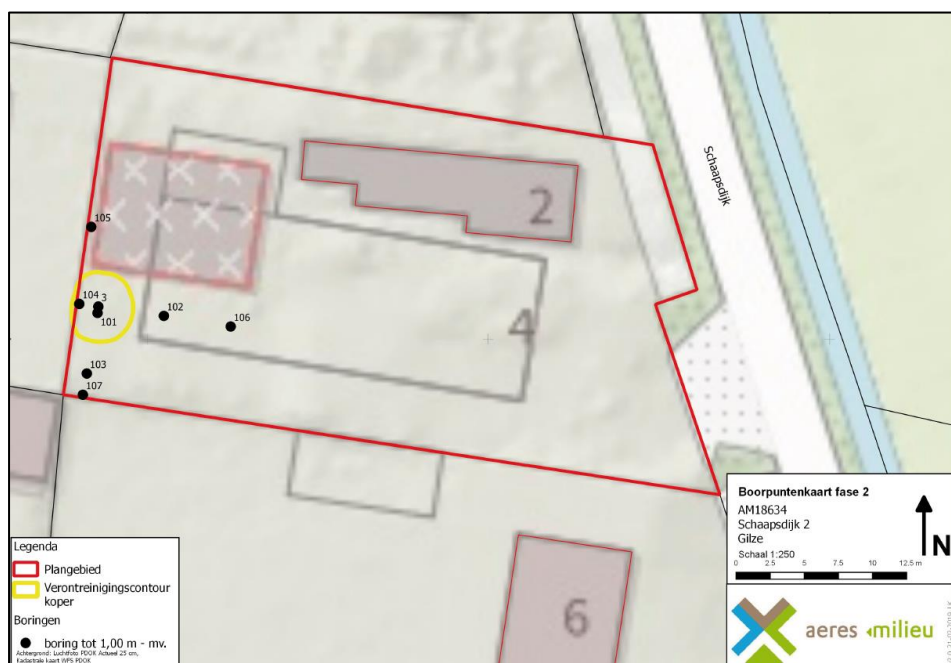
Het sterkte verhoogde kopergehalte in de bovengrond ter plaatsen van boring 3 geeft aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek (fase 2) om de horizontale en verticale omvang van de geconstateerde verontreiniging met koper vast te stellen en om na te gaan of het een geval van ernstige bodemverontreiniging betreft.

Nader bodemonderzoek

Naar aanleiding van het aanvullend bodemonderzoek (fase 1) is een Aanvullend bodemonderzoek (fase 2) uitgevoerd (bijlage, Aeres Milieu, AM18634, 21 februari 2019).

Het sterk verhoogde gehalte aan koper ter plaatse van boorpunt 3 uit het aanvullend onderzoek fase 1 is in voorliggend onderzoek niet meer aangetoond. Geconcludeerd kan worden dat de sterke verontreiniging ter plaatse van boorpunt 3 een verontreinigingsspot betreft van geringe omvang. De oppervlakte bedraagt circa omvang bedraagt circa 17,5 m².

Uitgaande van een dikte van 0,5 m bedraagt de omvang van de sterke verontreiniging maximaal 9 m³. De verontreinigingscontour is weergegeven op onderstaande afbeelding. Het betreft geen geval van ernstige bodemverontreiniging.



Figuur 10 verontreinigingscontour achterzijde perceel Schaapsdijk 2 Gilze

Geadviseerd wordt om de verontreinigingsspot conform de geldende wet- en regelgeving te saneren. Hiervoor dient een Plan van Aanpak te worden opgesteld dat door het bevoegd gezag (gemeente Gilze en Rijen) moet worden goedgekeurd voordat met de werkzaamheden kan worden aangevangen.

Conclusie

De verontreinigingsspot op de achterzijde van het perceel dient conform de geldende wet- en regelgeving gesaneerd te worden. Hiervoor dient een Plan van Aanpak te worden opgesteld dat door het bevoegd gezag (gemeente Gilze en Rijen) moet worden goedgekeurd voordat met de werkzaamheden kan worden aangevangen. Voor het overige zijn er geen belemmeringen vanuit het aspect bodem.

5.4 Cultuurhistorie

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

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

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

Erfgoedwet

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

betrekking heeft op onze museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Voorheen was het behoud en beheer van ons erfgoed geregeld in zes verschillende wetten met elk hun eigen procedures en beschermingsmaatregelen. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd. Daarnaast worden aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Samen met de Omgevingswet die naar verwachting in 2021 wordt ingevoerd, wordt een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

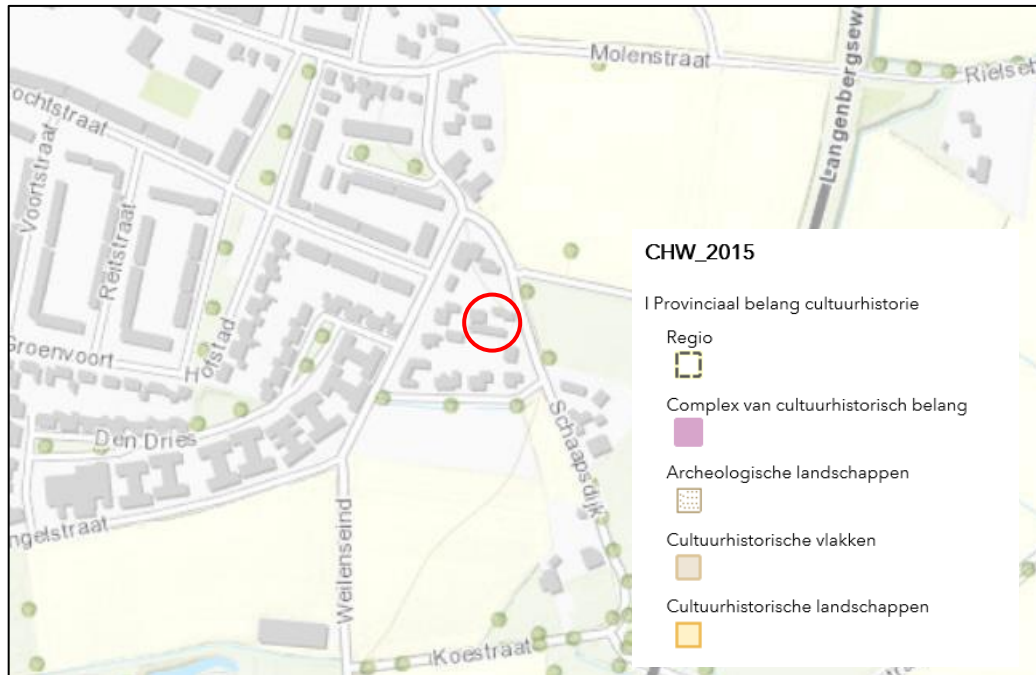
Beleid provincie Noord-Brabant

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

Toetsing cultuurhistorische waardenkaart

Regio 'Baronie'

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

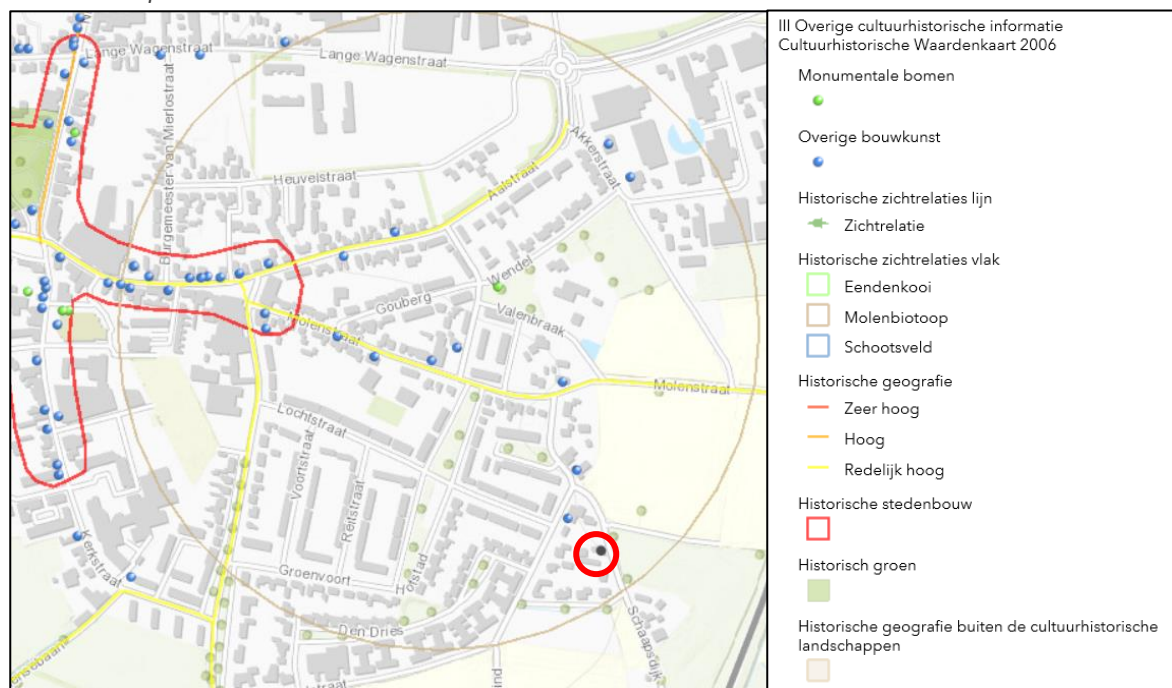


Figuur 11 Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (Provincie Noord-Brabant, 2016)

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

Met de beoogde ontwikkeling wordt qua positionering, de vorm en de grootte van het bouwvlak beter aangesloten bij de stedenbouwkundige kenmerken van de regio.

Molenbiotoop



Figuur 12 Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart 2006 (Provincie Noord-Brabant, 2016)

Verder is op de Cultuurhistorische Waardenkaart 2006 ‘Overige cultuurhistorische informatie’ af te lezen dat het plangebied binnen de historische zichtrelatievlak ‘molenbiotoop’ ligt. Een molenbiotoop is de omgeving waarmee de molen in relatie staat. Deze dient gevrijwaard te worden van obstakels, zodat de wind de molenwieken ongestoord kan bereiken en de molen goed zichtbaar is. Molens zijn monumenten die de identiteit van menig Nederlands landschap bepalen. Ze staan nooit op een willekeurige plaats in het landschap. Voor windmolens koos men een open plek in het landschap waar wind voldoende voorradig was of juist een locatie dichtbij de vindplaats van de grondstoffen of de afzetmarkt. Door de historische wisselwerking tussen molen en landschap is de molenbiotoop van cultuurhistorisch belang.

In de vigerende bestemmingsplannen ‘Schaapsdijk ong., Gilze’ en ‘Woongebied Gilze’ zijn geen hoogtebeperkingen met betrekking tot de molenbiotoop opgenomen.

In verhouding tot de bestaande bebouwing in het plangebied, veranderen de bouwhoogten nauwelijks. Daarnaast staat tussen het plangebied en de molen al dusdanig veel bebouwing dat het planvoornemen geen invloed heeft op de molenbiotoop. De reeds aanwezige bebouwing dicht bij de molen gelegen, zijn nu al even hoog of mogen in sommige gevallen hoger worden gebouwd dan de beoogde woning. De nieuwe woning geeft daarmee geen extra windval. Het planvoornemen vormt daarmee geen belemmering voor de molenbiotoop.

Bouwaanduiding ‘karakteristiek’

In het geldend bestemmingsplan heeft het gehele bestemmingsvlak van de Schaapsdijk 2 de bouwaanduiding ‘karakteristiek’ en is het opgenomen in de lijst “Cultuurhistorisch waardevolle en beeldbepalende panden” met de volgende omschrijving:

“Schaapsdijk 2

1931

1931. Bouw woonhuis. Architect G.P. van Beijsterveldt uit Gilze. (Dossier 1931-586, Archief Openbare Werken gemeente Gilze-Rijen).

Hoveniershuis bloemkwekerij met aangebouwde stal (bedrijfsruimte/tuinders schuur, 1970).

Object afgedekt met Mansardedak belegd met grijze leien.

Woongedeelte met korte zijde naar straat.

Overige objecten bij en rond object niet van belang. Voor beeldbepalend karakter wel vermelden de moeite waard van open schuur uit 1975 en twee glazen kassen. Een uit 1972 en een uit 1979, gebouwd tegen elkaar aan.

Object heeft beperkte cultuurhistorische waarde.

Beeldbepalend vanwege ligging en vormgeving architectuur (Mansardevorm gevel en ensemble werking objecten.)”

Toetsing cultuurhistorische waarden / aanduiding “karakteristiek”

De woning Schaapsdijk 2 bestaat uit één bouwlaag met een mansardedak en heeft een oppervlakte van ca. 110 m². Aan de voor-, zij-, en achterkant van de woning ligt een vervallen tuintje met kleine kunstvijver. Het overige deel van het perceel is verhard.

Het perceel heeft volgens de lijst “Cultuurhistorisch waardevolle en beeldbepalende panden” een beperkte cultuurhistorische waarde vanwege de ligging en de vormgeving. Hierbij wordt specifiek het mansardevorm van de gevel en het ensemble genoemd.

Toetsing ensemble

De cultuurhistorische waarde van het ensemble is echter in de loop der jaren aangetast doordat de glazen kassen niet meer van glas zijn en de open schuur is dichtgemaakt. In 2010 heeft het college reeds een bouwvergunning verleend voor het afbreken en het realiseren van een nieuwe tuinbouwkas ten behoeve van de Tuinderij Lanselots, welke voorheen in het plangebied gevestigd was. De kassen zijn inmiddels niet meer aanwezig. De cultuurhistorische waarde van het ensemble hoeft dus niet meer behouden of beschermd te worden.

Mansardevorm gevel

De beperkte cultuurhistorische waarde werd, naast de ensemble werking van de objecten, mede bepaald door de mansardevorm van de gevel.

Een mansardevorm van kap en gevel is een karakteristieke bouwvorm die veel voorkomt in de historische linten van Gilze. De vraag is of alleen de aanwezigheid van een mansardevorm van kap en gevel voldoende is voor het toekennen van een aanduiding “karakteristiek” met bijbehorende planologische bescherming. Uit een inventarisatie van de huidige aanwezige panden met een mansardevorm van dak en gevel (opgenomen in de bijlage) langs de historische linten van Gilze blijkt dat er zeker 97 panden met een mansardevorm langs de historische linten van Gilze staan. Van deze panden zijn slechts 28 panden (28%) opgenomen op de lijst “Cultuurhistorisch waardevolle en beeldbepalende panden” en daardoor planologische beschermd. Daarnaast wordt voor zeker 8 bestaande panden met een mansardevorm op beeldbepalende locaties in het centrum van Gilze sloop en herontwikkeling voorbereid. Het betreft de panden Nieuwstraat 111 (herontwikkeling Hapers/Novy), Nieuwstraat 24/26, 28, 34 en Lange Wagenstraat 6, 8 en 10 (sloop voor ontwikkeling Centrumplan) en Bisschop de Vetplein 14-15 (herontwikkeling voormalige winkelpand naar 3 patio-woningen).

Geconcludeerd kan worden dat een mansardevorm van kap en gevel niet zeldzaam is in Gilze en op zichzelf geen reden blijkt te zijn voor het opnemen van een pand in de lijst “Cultuurhistorisch waardevolle en beeldbepalende panden”. Daarnaast worden in het centrumgebied van Gilze meerdere panden met een mansardevorm op beeldbepalende locaties gesloopt en vervangen door nieuwbouw, waaruit blijkt dat een mansardevorm niet per definitie beschermingswaardig is.

Stedenbouwkundige setting

De huidige woning met mansardevorm en de oppervlakte van het bouwvlak is in verhouding met de omliggende percelen klein. Aan alle zijden zijn recent nieuwe, grotere vrijstaande woningen op ruime percelen gerealiseerd. Het bouwvlak van de woning Schaapsdijk 2 is dicht tegen de noordelijke perceelsgrens gesitueerd. In het principebesluit van d.d. 23 maart 2018 heeft de gemeente Gilze en Rijen aangegeven dat vanuit stedenbouwkundig oogpunt wenselijk is om onder andere de positionering, vorm en de grootte van het bouwvlak op het perceel te verbeteren. Door het wijzigen van de vorm en grootte van het bouwvlak past dit beter in de directe omgeving. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt dus geconcludeerd dat een andere invulling van het perceel wenselijk is, waarbij de bestaande woning vervangen wordt door een beter in de structuur van de omgeving passende woning.

Het nieuwe bouwplan is daarnaast reeds positief besproken in de welstandscommissie.

Bouwkundige staat van de woning

De huidige woning Schaapsdijk 2 bevindt zich in een slechte bouwkundige staat. Er is sprake van achterstallig onderhoud en een slechte isolatie. Tevens is asbest aangetroffen in de vloer en plafond van de keuken, het rookgaskanaal en in de dakleien en nok van het dak. De benodigde investeringen om van de huidige woning een toekomstbestendige en duurzame woning te maken wegen niet op tegen de beperkte cultuurhistorische waarde vanwege de mansardevorm.

Conclusie

Het perceel Schaapsdijk 2 heeft volgens de lijst “Cultuurhistorisch waardevolle en beeldbepalende panden” een beperkte cultuurhistorische waarden vanwege enerzijds het ensemble en anderzijds de mansardevorm. Hierboven is aangetoond dat het ensemble niet meer aanwezig is en geen bescherming meer behoeft. Verder is aangetoond dat een mansardevorm veelvuldig voorkomt in Gilze en op zich zelf geen aanleiding blijkt te zijn om opgenomen te worden op de lijst “Cultuurhistorisch waardevolle en beeldbepalende panden”. Daarnaast worden reeds meerdere andere panden met een mansardevorm op beeldbepalende locaties in het centrum van Gilze vervangen door nieuwbouw, waaruit blijkt dat een mansardevorm niet per definitie beschermingswaardig is.

Voor de locatie Schaapsdijk 2 heeft de gemeente in haar principebesluit aangegeven dat het vanuit stedenbouwkundig oogpunt wenselijk is om onder andere de positionering, vorm en de grootte van het bouwvlak op het perceel te verbeteren. Door het wijzigen van de vorm en de grootte van het bouwvlak (en dus de sloop en vervangende nieuwbouw) past dit beter in de omgeving. Tenslotte is het vanwege de slechte bouwkundige staat van de woning en de aanwezigheid van asbest niet rendabel om de huidige woning te verbouwen. Door vervangende nieuwbouw kan een beter in de omgeving passende woning worden gerealiseerd, die voldoet aan alle duurzaamheidseisen.

Gezien bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de beperkte cultuurhistorische waarde van het perceel nog slechts deels aanwezig is, de mansardevorm in Gilze niet zeldzaam en specifiek beschermingswaardig is en dat de benodigde investeringen bij behoud van de woning niet in verhouding staat tot de stedenbouwkundige, architectonische en duurzaamheid voordelen die behaald kunnen worden door vervangende nieuwbouw. De aanduiding “karakteristiek” voor het perceel Schaapsdijk 2 kan daarom komen te vervallen.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.5 Duurzaamheid

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

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

Klimaatkaart Gilze en Rijen

Vanuit het Deltaplan zijn gemeenten verplicht om een stresstest light te maken. Dat is voor Gilze en Rijen de klimaatonderlegger in de vorm van een kaart. Een kaart is een middel om de effecten die we kunnen verwachten overzichtelijk te maken. Voor de Klimaatkaart Gilze en Rijen is gebruik gemaakt van een aantal gegevens, zoals de bodemkaart, hoogte, zonneatlas en de klimaat-effectatlas. Deze gegevens zijn gecombineerd en grafisch weergegeven. Daarop staan de gevolgen die we kunnen verwachten en de kansen om hiermee om te gaan. Het zijn globale gegevens dus we kunnen niet op perceelsniveau bepalen welke effecten daar optreden.

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

Duurzaam Beeldkwaliteitsgids

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

De doelstelling van de Duurzaam Beeldkwaliteitsgids is: *duurzame functionaliteit als uitgangspunt voor de vorm, constructie, gebruik, beheer en schoonheid van het bouwwerk en zijn omgeving.*

Uitgangspunten om de doelstelling te bewerkstelligen zijn:

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

Duurzaam bouwen

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

Onderzoek

Klimaatkaart Gilze en Rijen



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

Het plangebied is gelegen binnen een “Bronzherstel” gebied. Dit gebied kenmerkt zich door de aanwezigheid van lemig zand, overwegend droogstaande sloten en greppels en een open en lichtglooiend landschap. In dergelijke gebieden is de toenemende verdroging een belangrijk aandachtspunt. De toenemende verdroging heeft een afname van de biodiversiteit als gevolg. Het bronzherstelgebied biedt tevens ruimte voor het opvangen en infiltreren van hemelwater. Dergelijke gebieden zijn zeer geschikt voor het opvangen van de wateropgave van de kernen.

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

Wat doet het waterschap Brabantse Delta?:

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

Wat kunt u zelf doen?:

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

Duurzaam Beeldkwaliteitsgids

Met de beoogde ontwikkeling wordt qua positionering, de vorm en de grootte van het bouwvlak beter aangesloten bij de omliggende percelen. Daarnaast komt de ontwikkeling de leefkwaliteit in de omgeving ten goede door het vervangen van vervallen bebouwing. De woning betreft een levensloopbestendige woning, de woning is daarmee duurzaam in gebruik en beheer. Nagestreefd wordt een rapportcijfer van minimaal 7,5 voor het thema 'Energie' en een C score energielabel. In paragraaf 5.11 zijn de maatregelen op het gebied van water verder uitgewerkt.

Conclusie

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

5.6 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren voor de directe omgeving in het geval dat er iets mis gaat tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De verbonden risico's moeten binnen de perken blijven. Hiervoor worden normstelling gehanteerd:

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

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. In het Bevi zijn grenswaarden en oriënterende richtwaarden opgenomen voor het plaatsgebonden risico (PR). Voor het groepsrisico (GR) is een verantwoordingsplicht opgenomen. Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een transportroute of inrichting bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route of binnen de inrichting.

Het groepsrisico geeft aan wat de kans is op een ongeval met een bepaald aantal dodelijke slachtoffers in de omgeving de beschouwde transportroute of inrichting.

In het Bevi worden aan te houden afstanden tussen inrichtingen en bedrijven waar grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen aanwezig zijn en kwetsbare objecten gewaarborgd. Naast het Bevi is de bijbehorende ministeriële Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) van belang. Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is vanaf 1 april 2015 vastgelegd in de Wet Basisnet en de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wgvs). Voor ruimtelijke ordening in relatie tot transportroutes is er het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Dit besluit is gebaseerd op de Wro en de Wm. Volgens het Bevt mag op grond van een ruimtelijk besluit geen kwetsbaar object in de veiligheidszone worden gebouwd.

Nieuwe (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.

Bebouwing is niet toegestaan binnen de zogenaamde 10-6 contour van het plaatsgebonden risico: rond inrichtingen waar opslag/verwerking gevaarlijke stoffen plaatsvindt; langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Onderzoek

Risicokaart Brabant

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



Figuur 14 Uitsnede Risicokaart Brabant (Nederland.risicokaart.nl, september 2018)

Inrichtingen

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

Vervoer gevaarlijke stoffen

Conform het gestelde in de ‘Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijk stoffen’ paragraaf 5.52.3, hoeven er geen beperkingen aan het ruimtegebruik te worden gesteld in een gebied op meer dan 200 meter van een route of tracé.

De dichtstbijzijnde routes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen bevinden zich op een grotere afstand dan 200 meter. Het gaat daarbij om de Rijksweg A58 (> 1 kilometer) en de spoorlijn Tilburg – Breda (> 3 kilometer).

Militair vliegveld Gilze –Rijen

Op de risicokaart worden alleen de defensie-inrichtingen weergegeven waar buiten het hek beperkingen gelden aan het ruimtegebruik.

Deze beperkingen gelden binnen een bepaalde veiligheidszone: er mogen daarbinnen bijvoorbeeld geen woningen gebouwd of wegen aangelegd worden. Om elk terrein zijn drie zones (A, B en C) vastgesteld. Hoe dichterbij het militair terrein hoe strenger de regels. Het plangebied is niet gelegen in één van deze zones.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.7 Flora en fauna

Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. De Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet zijn opgegaan in deze wet. Deze nieuwe wet bestaat uit minder regels en is overzichtelijker dan de drie voorgaande wetten. De uitvoering van de Wet natuurbescherming komt grotendeels in handen van de provincies. De wet bevat regels voor de bescherming van in het wild levende dier- en plantensoorten en de belangrijkste natuurgebieden in Nederland.

Natura 2000-gebieden

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

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

Natuurnetwerk Nederland

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.

Het NNN is gebaseerd op provinciale regelgeving die met ingang van de Wnb niet is veranderd. In het Natuurnetwerk Nederland liggen:

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

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

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

Beschermde planten en dieren

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

1. Soorten vogelrichtlijn: dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoelt in artikel 1 van de Vogelrichtlijn);
2. Soorten Habitatrichtlijn: dit zijn soorten die genoemd worden in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd;
3. 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.

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

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

Onderzoek

Voor het plangebied is een quickscan natuurwetgeving (bijlage, Aeres Milieu, AM18296, 3 september 2018) uitgevoerd. Uit het onderzoek kunnen de volgende conclusies getrokken worden.

Natura 2000

Omdat de plannen waarschijnlijk geen effect op de natuurwaarde in Natura 2000-gebieden zullen hebben, is er geen vergunning nodig op grond van de Wet natuurbescherming.

Natuurnetwerk Brabant (NNB)

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

Beschermde planten en dieren

Algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën

In het plangebied komen mogelijk zoogdieren en amfibieën voor, die onder de Wnb zijn beschermd.

Dit 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).

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.

Algemeen voorkomende vogels: verwijderen van vegetatie buiten het broedseizoen

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

Indien er buiten het broedseizoen broedende vogels worden aangetroffen, dient gewacht te worden tot het nest verlaten is en de vogels uitgevlogen zijn. Broedende vogels zijn in november ook beschermd.

Door naleving van deze mitigerende maatregel worden ten aanzien van vogels geen overtredingen van de Wnb begaan.

Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

5.8 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. Voor de verschillende stoffen zijn normen (grenswaarden) opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties en voor dagelijkse concentraties (vierentwintigurgemiddelde).

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

In de Algemene Maatregel van Bestuur ‘Niet in betekende mate (Besluit NIBM)’ en de ministeriële regeling NIBM zijn de uitvoeringsregels vastgesteld die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip NIBM is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

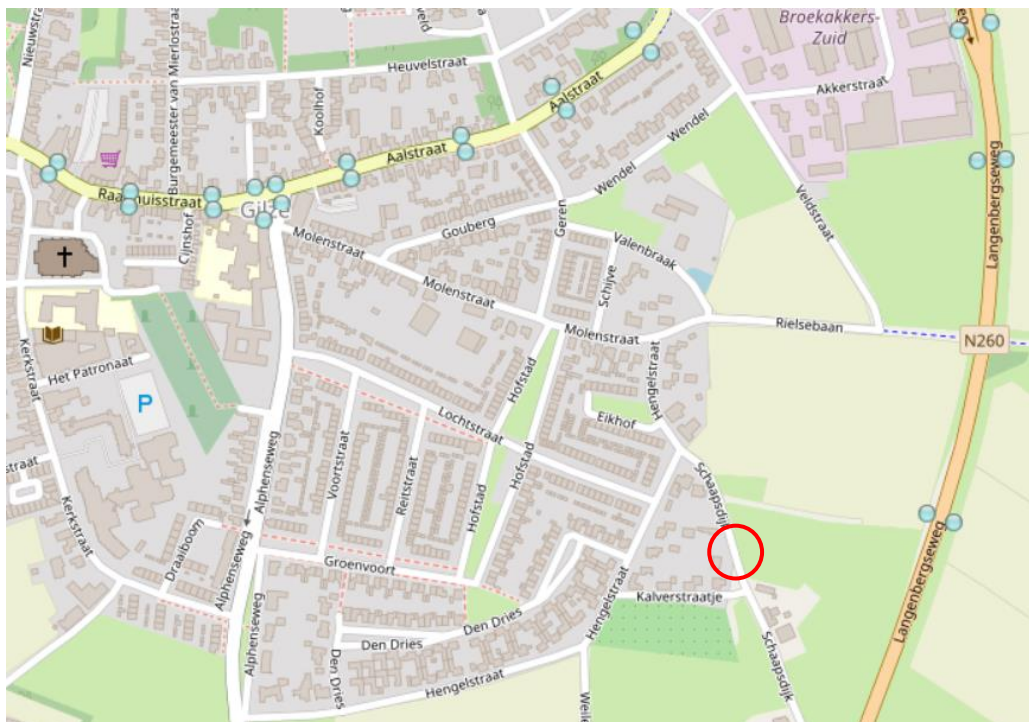
Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Onderzoek

Huidige situatie

Op de monitoring van het NSL is af te lezen wat de luchtkwaliteit in de omgeving van het plangebied. Vastgesteld is dat er in principe tot 40µg/m³ niets aan de hand is.

De luchtkwaliteit bedraagt in het dichtstbijzijnde rekenpunt langs de Langebergseweg minder dan 35 µg/m³. De luchtkwaliteit ter plaatse is daarmee in de huidige situatie voldoende.



Figuur 15 Uitsnede monitoring NSL (Rijksoverheid, 2016)

Toekomstige situatie

De regeling NIBM geldt onder andere voor woningbouwlocaties die in het geval van één ontsluitingsweg niet meer dan 1.500 nieuwe woningen mogen omvatten. Bij twee ontsluitingswegen mogen uitbreidingslocaties niet meer dan 3.000 woningen bevatten. Onderhavig bestemmingsplan gaat uit van de sloop en vervangende nieuwbouw van een woning en draagt daarmee ‘niet in betekende mate’ bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Conclusie

Op het gebied van luchtkwaliteit zijn geen bezwaren voor de uitvoering van het plan.

5.9 Verkeer en parkeren

Ontsluiting

De woning zal net als in de bestaande situatie aangesloten worden op de Schaapsdijk. Doordat de ontwikkeling de herbouw van een bestaande woning betreft, zal het aantal verkeersbewegingen niet toe of afnemen.

Parkeren

In de nota 'Parkeernormen Gilze en Rijen' is de parkeernorm van een woning vastgesteld op 2,0 parkeerplaatsen per woning.

In de bestaande situatie is één woning aanwezig in het plangebied. De huidige parkeerbehoefte voor het plangebied bedraagt 2,0 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen zijn gerealiseerd op het eigen terrein.

In de nieuwe situatie wordt de bestaande woning vervangen door een nieuwe woning. Door deze ontwikkeling wijzigt de parkeerbehoefte niet. De parkeerplaatsen worden op het eigen terrein gerealiseerd.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.10 Vliegbasis Gilze-Rijen

Beleid

IHCS

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

Daarnaast ligt Gilze deels in de funnel van de vliegbasis. De funnel is een obstakelvrije start- en landingsvlak waarvan de bouwhoogtebeperking binnen het vlak oploopt van ca. 30 meter boven NAP tot 56 meter boven NAP.

Munitiezone

Luchtvaart is te beschouwen als een risicovolle activiteit. Het huidige externe veiligheidsbeleid is met name gericht op 'stationaire bronnen' (fabrieken, opslagplaatsen, e.d.) en op het vervoer van gevaarlijke stoffen.

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

Geluid

Over de gemeente Gilze en Rijen vallen twee zoneringen die verband houden met het aspect geluid. Enerzijds gelden voor een gedeelte van de gemeente beperkingen vanwege luchtverkeerslawaaai.

Anderzijds ligt de gemeente deels binnen de zone industrielawaai van de proefdraai installatie op de vliegbasis.

50 dB(A)-zone

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

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

Ke-zonering

De maximaal toelaatbare geluidsbelasting wordt in het kader van het Besluit geluidbelasting van grote luchtvaart gemeten in kosteneenheid (Ke). De grens voor de maximaal toelaatbare geluidsbelasting voor nieuwe geluidsgevoelige objecten bedraagt in principe 35 Ke.

Voor nieuwe woningen die een open plek in de bestaande, te handhaven bebouwing opvullen en voor herbouw van bestaande woningen geldt een grenswaarde van 40 Ke. Voor woningen die noodzakelijk zijn vanuit het oogpunt van bedrijfs- of grondgebonden en voor reeds geprojecteerde woningen, geldt een grenswaarde van 45 Ke. Voor bestaande geluidsgevoelige objecten geldt in principe een grenswaarde van 40 Ke. Als gevelmaatregelen zijn getroffen, zijn voor bestaande geluidsgevoelige objecten hogere grenswaarden (tot 65 Ke) toegestaan.



Figuur 16 35 Ke-zonering vliegveld Gilze-Rijen (Gemeente Gilze en Rijen)

Onderzoek

IHCS

Ter plaatse van het plangebied ligt het maaiveld maximaal 18 meter boven NAP. Dit betekent dat nergens in het plangebied hoger dan 38 meter mag worden gebouwd.

De woning krijgt een maximale bouwhoogte van 8 meter. Het planvoornemen vormt daarmee geen belemmering voor de funnel van de vliegbasis.

Munitiezone

Op vliegbasis Gilze-Rijen is een munitiecomplex aanwezig. Het plangebied ligt buiten de beschermingszone van dit complex.

Geluid

Het plangebied ligt buiten de 50 dB(A)-contour rond de proefdraai-installatie. De ligging van de 50 dB(A)-contour levert derhalve geen belemmering op. Tevens ligt het plangebied buiten de 35 Ke-contour van vliegbasis Gilze-Rijen. De ligging van de Ke-contour levert derhalve geen belemmering op voor het planvoornemen.

Conclusie

Vliegbasis Gilze-Rijen vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.11 Water

Beleid

Kaderrichtlijn Water

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

Nationaal Waterplan

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

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

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.

Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021

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

Doelen van het Provinciaal Milieu- en Waterplan:

- Voldoende water voor mens, plant en dier;
- Schone en gezonde leefomgeving (bodem, water en lucht);
- Bescherming van Brabant tegen overstromingen en externe risico's;
- Verduurzaming van onze grondstoffen, energie- en voedselvoorzieningen.

Waterbeheerplan 2016-2021 (Waterschap Brabantse Delta)

Het Waterbeheerplan 'Grenzeloos verbindend' beschrijft de hoofdlijnen van het beheer van water- en zuiveringssystemen voor de periode 2016-2021. Het is een inhoudelijk vernieuwend plan, wat in dialoog met partners is opgesteld. In de uitvoering van het werk wordt rekening gehouden met de toekomst: klimaatadaptie, innovaties, ruimtelijke ontwikkelingen, toekomstig medegebruik en het tegengaan van verdroging. Deze ontwikkelingen geven aanleiding tot nieuwe accenten:

- Het Nationale Deltaprogramma voor waterveiligheid en de versterking van de dijken langs de Rijkswateren en de regionale rivieren;
- Het optimaliseren van de zoetwatervoorzieningen met het oog op de toenemende droogte;
- Inzet op de bewustwording van watergebruikers zodat hun inzicht groeit over wat ze zelf aan waterbeheer kunnen bijdragen;
- Helderheid over zowel beperkingen als mogelijkheden voor de gebruiksfuncties van het watersysteem;
- Het verbeteren van de waterkwaliteit in een meer integrale, gebiedsgerichte uitvoeringsstrategie (combineren van verbeteren van de waterstanden, onderhouden van sloten en treffen van inrichtingsmaatregelen);
- Afvalstoffen steeds meer inzetten als waardevolle grondstoffen zoals terugwinning van fosfaat en productie van bioplastiek uit afval water;
- Een duurzame energie.

Brabant Keur

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

- Bij een toename van het verhard oppervlak van minder dan 2.000 m² stelt het waterschap geen andere eisen aan de verwerking van het hemelwater. Hiervoor geldt het gemeentelijk beleid;

- Bij een toename van het verharde oppervlakte van meer dan 2.000 m² maar minder dan 10.000 m² moeten compenserende maatregelen ten aanzien van de verwerking van het hemelwater worden getroffen conform de rekenregel: benodigde compensatie (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m²);
- Bij een toename van het verhard oppervlakte van meer dan 10.000 m² is een watervergunning nodig.

VGRP gemeente Gilze en Rijen

De inzameling en het transport van afvalwater is een wettelijk vastgelegde gemeentelijke taak. In het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (VGRP) is weergegeven hoe de gemeente Gilze en Rijen haar rioleringsstaak de komende planperiode vorm wil geven. Negatieve effecten op grond- en oppervlaktewater dienen te worden voorkomen.

Een van de uitgangspunten is dat alle nieuwbouw- en herstructureringsprojecten in principe waterneutraal dienen te zijn. De uitbreiding van verhard oppervlakte mag niet leiden tot verhoging of verlaging van de grondwaterstand en de afvoer naar het oppervlaktewater, ook niet bij extremere omstandigheden. Hiertoe dient een compensatie voor het plangebied te worden gerealiseerd, welke bij verschillende omstandigheden wordt getoetst.

Voor compenserende maatregelen ten aanzien van afvoer naar oppervlaktewater, wordt de afstroming vergeleken met de landbouwkundige afvoer. De verschillen tussen de afstroom en de landbouwkundige afvoer wordt gecompenseerd in een voorziening met voldoende retentie. De voorkeur voor hemelwater gaat uit naar, indien mogelijk, bergen en/of infiltreren om verdroging te voorkomen.

Maatregelen met als doel het inzamelen van afvalwater (1a) en het transport van afvalwater (2a, d, e):

- Uitwerking in waterhuishoudings- en rioleringsplan in samenhang met het opstellen van een stedenbouwkundig plan. Hierbij aandacht voor vloerpeilen van minimaal 0,15 – 0,30 meter boven de weghoogte.

Maatregelen met als doel het inzamelen van hemelwater (5a, e), het verwerken van hemelwater (6a, b, c, d, e) en het voorkomen van belemmering bestemming door grondwater (7a, b):

- Systeemkeuze in de watertoets: alle nieuwbouw- en herstructureringsprojecten worden in principe waterneutraal uitgevoerd. In eerste instantie wordt geprobeerd te voorkomen dat er negatieve effecten op grond- en oppervlaktewater zijn;
- Bij nieuwbouw waarbij de Keur niet van toepassing is, dient in principe 20 mm neerslag op eigen terrein of binnen het plangebied te worden geborgen in een infiltratievoorziening die ongeveer eens per 2 jaar vol mag raken. In gebieden waar wateroverlast wordt geconstateerd kan door de gemeente worden afgeweken en een grotere berging van 40 mm worden gevraagd;
- Ter bescherming van bodem en grondwater dient infiltratie van water vanaf wegen een zuiverende stap te ondergaan (bv. zandfilter of lava koffer). Bij lozing op oppervlaktewater geleden de lozingseisen van Waterschap Brabantse Delta;
- Controle gescheiden aanlevering van hemelwater en afvalwater en het vloerpeil bij het verlenen van bouwvergunningen.

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 bovengenoemd besluit van toepassing is, is het noodzakelijk een beschrijving te geven van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

Bestaande situatie

Het plangebied ligt ten zuidoosten van de bebouwde kom van Gilze en heeft een oppervlakte van ca. 1.095 m². Vanwege de voormalige functie als tuincentrum is een groot deel van het terrein verhard. De huidige woning heeft een oppervlakte van ca. 110 m² en de schuur achter de woning heeft een oppervlakte van ca. 135 m². Rondom de woning is een tuin van ca. 200 m² aanwezig, de rest van het perceel is verhard met klinkerbestrating. De totale verharding bedraagt ca. 900 m².

Hemelwater

Het plangebied bestaat in de huidige situatie deels uit verharding en deels uit tuin. In de bestaande situatie wordt de neerslag die in het plangebied valt afgevoerd via inzijging, afstroming naar de lagere terreindelen en verdamping. Daarnaast is er vanaf het perceel een afvoerleiding aanwezig richting de B-Watergang aan de Schaapsdijk.

Afvalwater

Ter plaatse van het plangebied is een drukriolering gelegen. Dit stelsel is via rioolgemalen aangesloten op de RWZI (Rioolwaterzuiveringsinstallatie) in Rijen.

Oppervlaktewater

Het plangebied valt binnen het beheergebied van het waterschap Brabantse Delta. Aan de overzijde van de Schaapsdijk ligt een B-Watergang. Op de legger van het waterschap is tevens een B-watergang aangeven langs de randen van het perceel zelf. Deze watergang is echter fysiek niet aanwezig.



Figuur 17 Uitsnede legger Brabantse Delta (Brabantse Delta, september 2018)

Toekomstige situatie

Hemelwater

In onderstaande tabel is voor de huidige en toekomstige situatie de oppervlakteverharding inzichtelijk gemaakt.

Bruto (verhard) oppervlak	Huidige situatie (m ²)	Toekomstige situatie (m ²)
Totaal oppervlakte plangebied	1.095	1.095
Bebouwing	245	Max. 350
Verharding perceel	655	30% kavel = ca. 330 m ²
Totaal verhard oppervlak	900	680
Totaal onverhard oppervlak	195	415
afname verhard oppervlak		220

Het totaal verhard oppervlak neemt in de toekomstige situatie af met 220 m². Op basis van het beleid van het waterschap dient voor de toename van het verhard oppervlak tussen de 2.000 m² en 10.000 m² compenserende maatregelen te worden getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan. De toename in het verhard oppervlak bedraagt minder dan 2.000 m², een compenserende maatregel op basis van het beleid van het waterschap is daarmee niet noodzakelijk.

De gemeente eist echter bij inbreidingslocaties een infiltratievoorziening van 20-40 mm. Een infiltratievoorziening van 20 mm raakt ongeveer eens per 2 jaar vol en zodoende neemt de kans op water op straat in de benedenstroomse riolering niet toe bij een toetsing eens in de twee jaar.

In dit geval is echter sprake van vervangende nieuwbouw, waarbij het verhard oppervlak zal af nemen. Er is geen sprake van een inbreidingslocatie.

De vervangende woning zal conform de huidige situatie aangesloten worden op het bestaande rioolstelsel. Het hemelwater wordt op eigen terrein verwerkt of naar oppervlaktewater afgevoerd.

Afvalwater

De bebouwing wordt aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel. Om dit pand op de drukriolering aan te kunnen sluiten is er waarschijnlijk een extra pomp-put noodzakelijk

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

5.12 Wegverkeerslawaaï

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

In de Wet geluidhinder wordt onderscheid gemaakt tussen verkeers-, industrie en spoorweglawaaï. Ter bepaling van de geluidsbelasting dient op grond van de wet iedere weg in beschouwing te worden genomen, tenzij de weg binnen een woonerf gelegen is of voor de weg een maximum rijsnelheid van 30 km/uur geldt. De te beschouwen wegen hebben een onderzoekszone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient plaats te vinden. De grootte van de zone is afhankelijk van het

aantal rijstroken en de definitie van het gebied (buitenstedelijk of binnenstedelijk). Op grond van de wet bedraagt de voorkeursgrenswaarde 48 dB op de gevels van geluidsgevoelige bestemming.

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

Onderzoek

Voor het plangebied is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd (bijlage, K+ adviesgroep, M18 576.401, 6 december 2018). Het onderzoek is uitgevoerd om de geluidbelasting op de gevels te bepalen ten gevolge van de N260. De Schaapsdijk, Hengelstraat kennen een snelheidsregime van 30 km/uur en zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening bebouwd.

Wet geluidhinder

N260

De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 44 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.

Goede ruimtelijke ordening

Schaapsdijk

De Schaapsdijk is een 30 km/zone, waardoor niet hoeft te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de weg wel meegenomen en zijn de optredende gevelbelastingen beschouwd volgens de systematiek van de Wet geluidhinder.

De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden. De geluidsbelasting is ten hoogste 45 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh en 50 dB, excl. aftrek artikel 110g Wgh. Hiermee is er sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Hengelstraat

De Hengelstraat betreft een 30 km/zone, waardoor toetsing aan de Wet geluidhinder niet noodzakelijk is. 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.

Ter plaatse van het plangebied wordt de voorkeursgrenswaarde niet overschreden. De geluidbelasting is ten hoogste 42 dB (excl. art. 110g Wgh). Hiermee is er sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het aspect wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.13 Mer-beoordeling

Op 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Op 1 juli 2018 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd vastgesteld. Een belangrijke wijziging die in 2011 in het besluit is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst niet toereikend is. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-plichtig.

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

Beoordeling

Drempelwaarde D-lijst

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

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

Er is in dit bestemmingsplan sprake van de sloop en vervangende nieuwbouw van een woning. Hierdoor is er geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject. Het planvoornemen ligt tevens ver onder de drempelwaarde. Een nadere toetsing aan de m.e.r.-regelgeving is hierdoor niet aan de orde.

Gevoelige gebieden

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

Het plangebied is in geen van dergelijk gevoelige gebieden gelegen.

Milieugevolgen

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

Conclusie

Het uitvoeren van een (vorm-vrije) m.e.r.-beoordeling is niet noodzakelijk.

6. JURIDISCHE REGELGEVING

6.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan sluit wat betreft de juridisch regelgeving aan op de regelingen van het bestemmingsplan 'Schaapsdijk ong., Gilze' van de gemeente Gilze en Rijen.

6.2 Systematiek van de regels

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

Uiteraard is het mogelijk tot het leveren van maatwerk opgenomen om de specifieke eisen die een gebied stelt aan de bestemmingsplanregeling te kunnen verwerken. Daarnaast is in landelijke standaarden (SVBP 2012 en IMRO 2012) vastgelegd welke kleuren, lijnen, symbolen e.d. toegepast dienen te worden bij het opstellen van de verbeelding. In de volgende paragraaf worden de gebruikte bestemmingen nader toegelicht.

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 gebouwen;
- Bouwregels voor aan-, uit- en bijgebouwen;
- Bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- Eventuele nadere eisen;
- Eventuele afwijkingen van de bouwregels;
- Eventuele specifieke gebruiksregels;
- Eventuele afwijking van de 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: met deze bepaling wordt beoogd misbruik van de regels door middel van (privaatrechtelijke) wijzigingen in de eigendomsverhoudingen van gronden voorkomen;
- Algemene bouwregels: dit artikel bevat de bouwregels van algemene bouwwerken die binnen het gehele plangebied kunnen worden opgericht;
- Algemene afwijkingsregels: het gaat hierbij om een afwijkingsmogelijkheid van de in de regels gegeven maten en percentages met betrekking tot het bouwen, het oprichten van gebouwen van openbaar nut en het in beperkte mate verschuiven van bestemmingsgrenzen;
- Algemene wijzigingsregels: in dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van de mogelijkheden tot wijzigen van het bestemmingsplan;
- Algemene procedure regels.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

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

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

De op de verbeelding voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen en een beroep aan huis waaraan bepaalde voorwaarden zijn verbonden. Daarnaast zijn bijbehorende voorzieningen zoals tuinen, erven en parkeervoorzieningen toegestaan.

Artikel 4 Tuin

De op de verbeelding voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gelegen hoofdgebouwen. Dit betreft een deel van het uitgeefbare bouwperceel gelegen voor de gevellijn.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische haalbaarheid

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

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerp bestemmingsplan “Schaapsdijk 2, Gilze” wordt voor een ieder ter inzage gelegd voor het indienen van zienswijzen. Daarnaast wordt het bestemmingsplan in het kader van het zogenoemde vooroverleg, ex. artikel 3.1.1 Bro toegezonden naar bestuurlijke instanties, waarbij de gelegenheid wordt geboden om reactie te geven op het plan.

De initiatiefnemer heeft op 13 juni 2018 een omgevingsdialoog gevoerd met de omwonenden van het plangebied. Hieruit is naar voren gekomen dat zij allen positief zijn. Zij zien het planvoornemen als een aanwinst voor de buurt. Een verklaring met handtekeningen is bij de gemeente bekend.

De procedure als bedoeld in de afdeling 3.4 Awb wordt voor dit bestemmingsplan gevolgd.