

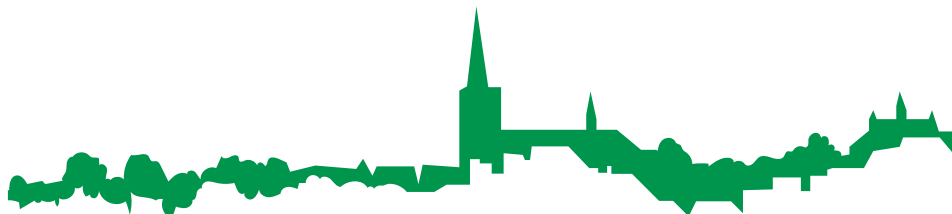
WIJZIGINGSPLAN NIEUWSTRAAT 51A, GILZE





WIJZIGINGSPLAN NIEUWSTRAAT 51A, GILZE GEMEENTE GILZE-RIJEN

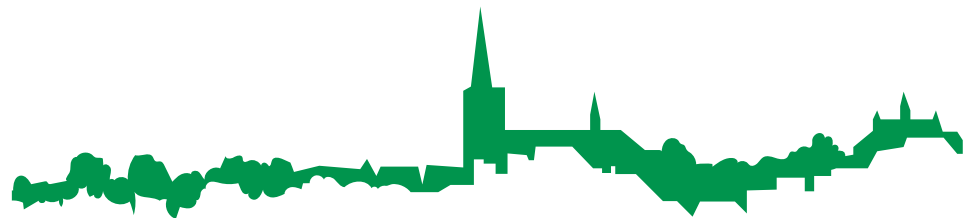
Planstatus	Vastgesteld
Datum	11 - 11 - 2021
Plan identificatie	NL.IMRO.0784.WPNieuwstraat51A-VG01
Auteur(s)	Cristian van Kuijk



Ordito b.v.
Postbus 94
5126 ZH
Gilze

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

TOELICHTING



1.	INLEIDING	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Bij het plan behorende stukken	5
1.5	Leeswijzer	6
2.	Bestaande situatie	7
2.1	Historie en ruimtelijke structuur omgeving	7
2.2	Bestaande situatie	8
3.	Toekomstige situatie	10
4.	Beleidskader	13
4.1	Rijksbeleid	13
4.2	Provinciaal en regionaal beleid	15
4.3	Gemeentelijk beleid	18
5.	Randvoorwaarden	29
5.1	Bodemkwaliteit	29
5.2	Water	29
5.3	Luchtkwaliteit	33
5.4	Geluid	33
5.5	Bedrijven en milieuzonering	36
5.6	Externe veiligheid	38
5.7	Natuurwetgeving	39
5.8	Cultuurhistorie	42
5.9	Archeologie	44
5.10	Vliegbasis Gilze-Rijen	46
5.11	Mer-beoordeling	47
6.	Juridische regelgeving	49
6.1.	Inleiding	49
6.2.	Systematiek van de regels	49
6.3.	Beschrijving van de bestemmingen	50
7.	Uitvoerbaarheid	51
7.1	Economische haalbaarheid	51
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	51

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van het wijzigingsplan is de beoogde realisatie van maximaal twee patiowoningen in het bestaande pand aan de Nieuwstraat 51A in Gilze. Het gaat hierbij om een pand dat voorheen in gebruik was als detailhandel en kantoorruimte.

De locatie is gelegen aan het historische lint de Nieuwstraat, waar een afwisseling van wonen met functies als detailhandel, horeca en dienstverlening te vinden is. Momenteel heeft het perceel de bestemming 'Detailhandel'.

Het beleid van de gemeente Gilze en Rijen is erop gericht om detailhandel en overige centrumfuncties zoveel mogelijk binnen het centrumgebied (Centrumplan, Bisschop de Vetplein) te clusteren. De historische linten, zoals de Nieuwstraat, verkleuren door deze clustering meer richting wonen.

Gezien de huidige bestemming van het perceel en de staat en indeling van het gebouw is het voor de toekomst moeilijk om het pand in de huidige vorm te handhaven of her te gebruiken. Voor het perceel is een duurzame en toekomstbestendige invulling gewenst. Een herontwikkeling voor woningbouw biedt hiervoor perspectief. Het bestaande pand wordt intern verbouwd tot twee patiowoningen. De te ontwikkelen patiowoningen zijn ruimtelijk goed passend in het gebied en bij de omringende woonbebouwing. De ruimtelijke kwaliteit van het perceel en de directe omgeving zal hierdoor verbeteren.

Het planvoornemen is niet in overeenstemming met de bepalingen uit het vigerend bestemmingsplan 'Centrumgebied Gilze' van de gemeente Gilze en Rijen. Op basis van dit bestemmingsplan kent het perceel de bestemming 'Detailhandel'. Binnen de bestemming 'Detailhandel' is het niet mogelijk om twee woningen te realiseren.

Om de beoogde patiowoningen mogelijk te maken, wordt gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid uit het vigerende bestemmingsplan (artikel 6.6). Op basis van dit artikel kan het bevoegd gezag de gronden met de bestemming 'Detailhandel' wijzigen in de bestemming 'Wonen', met inachtneming van een aantal bepalingen.

De gemeente Gilze en Rijen heeft op 14 april 2020 besloten om in principe medewerking te verlenen aan de beoogde functiewijziging van detailhandel naar wonen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- Op de locatie zijn maximaal twee grondgebonden woningen toegestaan;
- Bijgebouwen of bouwwerken buiten de patiowoningen zijn niet toegestaan;
- De nieuwe woningen bedragen maximaal één bouwlaag;
- Het hele programma van de nieuwe woningen, inclusief de buitenruimte, is op de begane grond;
- Per woning is minimaal 25 m² buitenruimte voor privé gebruik aanwezig;
- Gemotiveerd dient te worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Hierbij dienen de diverse planologische en milieu aspecten onderzocht te worden;
- Er dient rekening gehouden te worden met de aandachtspunten uit de Klimaatkaart.

Middels dit wijzigingsplan wordt de beoogde functiewijziging juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de Nieuwstraat 51A in het centrumgebied van Gilze, in de gemeente Gilze en Rijen. Het betreft kadastraal perceel gemeente Gilze en Rijen, Sectie L, nummer 1915 met een oppervlakte van circa 293 m². Naast de bebouwing maakt zowel de Jagilstraat als het trottoir van de Nieuwstraat onderdeel uit van het kadastrale perceel. De bebouwing zelf heeft een oppervlakte van circa 186 m².



Figuur 1 Het plangebied in Gilze

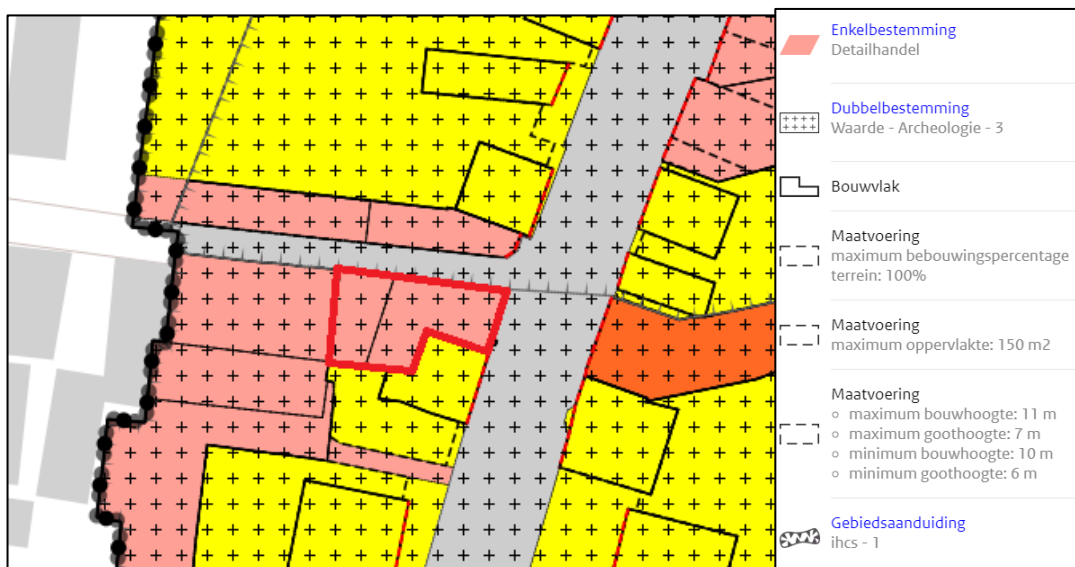


Figuur 2 Luchtfoto van het plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het volgende bestemmingsplan:

- Centrumgebied Gilze, vastgesteld op 27 mei 2013.



Figuur 3 Het plangebied binnen het vigerend bestemmingsplan

Enkelbestemmingen

Binnen het plangebied ligt de enkelbestemming 'Detailhandel' met de aanduiding 'maximum oppervlakte 150 m²'. De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor detailhandel en bij deze bestemming behorende voorzieningen. Voor deze bestemming geldt dat gebouwen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak mogen worden gebouwd. De maatvoering van de gebouwen is op de verbeelding aangegeven.

Dit betekent dat het bruto vloeroppervlak (BVO) aan detailhandelsfunctie niet meer mag bedragen dan 150 m². Het bouwvlak ligt over de gehele bestaande bebouwing en mag voor 100% bebouwd worden. Voor het gedeelte aan de zijde van de Nieuwstraat geldt een goothoogte van minimaal 6 meter en maximaal 7 meter. De bouwhoogte van dit voorste gedeelte is minimaal 10 meter en maximaal 11 meter. Voor het achterste gedeelte van het pand geldt een maximale goot- en bouwhoogte van 4 meter.

Dubbelbestemmingen

Over het gehele plangebied ligt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 3'. Deze gronden zijn bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Een archeologisch onderzoek is vereist bij het bouwen van bouwwerken groter dan 250 m² en dieper dan 40 cm.

Aanduidingen

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

Wijzigingsbevoegdheid

Op basis van artikel 6.6 uit het vigerend bestemmingsplan zijn Burgemeester en wethouders bevoegd de bestemming 'Detailhandel' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' indien wordt voldaan aan een aantal voorwaarden.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het wijzigingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

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

1.5 Leeswijzer

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

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1 Historie en ruimtelijke structuur omgeving

Historie Gilze

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

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

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

Ruimtelijke structuur omgeving

Binnen de kern Gilze zijn diverse deelgebieden die zich door hun ruimtelijke opbouw en hun leeftijd van elkaar onderscheiden. De oude linten zijn met hun vrij gesloten karakter, organische opbouw en diepe kavels als herkenbare elementen in de kern aanwezig. Deze historische linten vormen de dragers van de kern Gilze. Tussen deze linten is een meer open bebouwing gerealiseerd die gekenmerkt wordt door geschakelde en of half vrijstaande en vrijstaande woningen.

De structuur van routes (linten) en de pleintjes bepalen het beeld van Gilze. De belangrijkste routes in oost-westrichting zijn: Aalstraat/Raadhuisstraat/Oranjestraat en Lange Wagenstraat/Korte Wagenstraat. In noord-zuidrichting zijn het de Ridderstraat, Nieuwstraat/Kerkstraat en Alpheneseweg.

Gilze is pandsgewijs langs de linten opgebouwd en heeft daarmee een kleine “korrel”. Panden kennen overwegend één of twee bouwlagen met daarop een kap. Kapvormen en kaprichtingen verschillen. Ook de afwisseling van gestucte en gemetselde gevels zorgen voor een heel gevarieerd beeld in de straten in het hart van Gilze.

2.2 Bestaande situatie

Het perceel Nieuwstraat 51A ligt op de hoek van de Nieuwstraat en Jagilstraat en was tot voor kort in gebruik als kantoorruimte. De Nieuwstraat is een historisch lint met een afwisseling van wonen, detailhandel, horeca, kantoren en overige voorzieningen. Het gedeelte van de Jagilstraat tussen de Nieuwstraat en Wevershof is een smalle straat, die alleen voor langzaam verkeer toegankelijk is. Wevershof is een rustige straat met voornamelijk woningen.

Op het perceel staat een voormalig winkelpand van één bouwlaag met een plat dak. Het pand heeft een oppervlakte van 293 m² en een bouw- en goothoogte van 4 meter. Het pand sluit aan de zuid- en westzijde direct aan op de omliggende panden Nieuwstraat 49 (bloemenwinkel) en Nieuwstraat 51. Aan de noordzijde ligt bebouwing waar voornamelijk woningen in gevestigd zijn. Aan de oostzijde en daarmee aan de overkant van de Nieuwstraat ligt een restaurant.



Figuur 4 Voorzijde bestaande situatie plangebied (vanaf de Nieuwstraat)

Het aangrenzende pand Nieuwstraat 51 heeft de bestemming 'Wonen' en bestaat uit twee bouwlagen met een kap. Het zuidelijke gedeelte van het aangrenzende pand Nieuwstraat 49 (bloemenwinkel, bestemming 'Detailhandel') ligt aan een insteekstraat vanaf de Nieuwstraat en bestaat uit twee bouwlagen met een kap. Het noordelijke gedeelte van dit pand Nieuwstraat 49, aan de zijde van de Jagilstraat, bestaat uit één bouwlaag met een plat dak. Op het binnenterrein ten zuiden van Nieuwstraat 49 liggen een aantal parkeerplaatsen.



Figuur 5 Plangebied aan de Nieuwstraat met omliggende bebouwing

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

Stedenbouwkundig plan

Het planvoornemen betreft de herbestemming van de Nieuwstraat 51A. Het bestaande pand wordt in de nieuwe situatie getransformeerd tot 'Wonen'. In de bestaande bebouwing worden twee patiowoningen gerealiseerd.

De locatie is gelegen aan het historische lint de Nieuwstraat, waar een afwisseling van wonen met functies als detailhandel, horeca en dienstverlening te vinden is. Momenteel heeft het perceel de bestemming 'Detailhandel'.

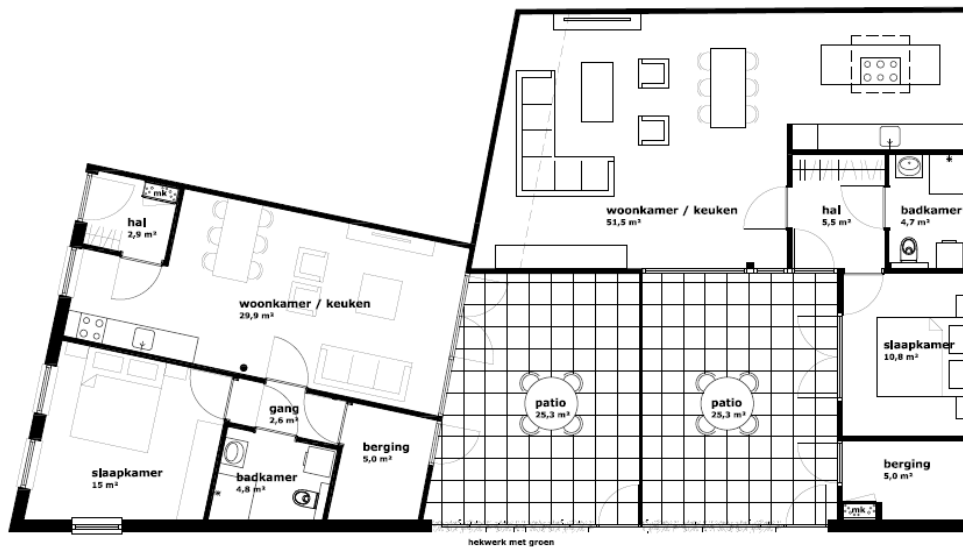
Het beleid van de gemeente Gilze en Rijen is erop gericht om detailhandel en overige centrumfuncties zoveel mogelijk binnen het centrumgebied (Centrumplan, Bisschop de Vetplein) te clusteren. De historische linten, zoals de Nieuwstraat, verkleuren door deze clustering meer richting wonen.

Voor het perceel is een duurzame en toekomstbestendige invulling gewenst. Een herontwikkeling voor woningbouw biedt hier perspectief voor. Het bestaande pand wordt intern verbouwd tot twee patiowoningen. Er is sprake van de realisatie van grondgebonden woningen. De te ontwikkelen patiowoningen zijn ruimtelijk goed passend in het gebied en bij de omringende woonbebouwing. De ruimtelijke kwaliteit van het perceel en de directe omgeving zal hierdoor verbeteren.

Aan de zijde van de Jagilstraat zal een deel van het dak en de muur verwijderd worden om plaats te maken voor twee patio's/buitenruimten van elk minimaal 25 m². Voor het overige kan het casco van het pand grotendeels in stand blijven. Op deze wijze ontstaat er één patiowoning gericht op de Nieuwstraat in aansluiting op de naastgelegen woning Nieuwstraat 51. De tweede patiowoning is gericht op de Jagilstraat.

De patiowoning aan de zijde van de Nieuwstraat heeft een gebruiksoppervlakte van 62,7 m² en beschikt over een patio van 25,3 m². De tweede patiowoning heeft een gebruiksoppervlakte van 79,2 m² en krijgt een patio van ca. 25,3 m².

De beoogde indeling van het plangebied is weergegeven in figuur 6.



Figuur 6 Conceptplan voor het realiseren van 2 patiowoningen Nieuwstraat 51A (Van Beijsterveldt & Gommers architecten), links de Nieuwstraat en aan de onderzijde de Jagilstraat

Wijzigingsbevoegdheid

Om het planvoornemen mogelijk te maken wordt er gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid uit het vigerend bestemmingsplan (artikel 6.6). Het bevoegd gezag kan de gronden met de bestemming 'Detailhandel' wijzigen in de bestemming 'Wonen' met inachtneming van de volgende wijzigingsvoorwaarden:

- de bedrijfsmatige activiteiten ter plaatse zijn beëindigd;
- er sprake is van de realisatie van grondgebonden woningen;
- de initiatiefnemer dient aan te tonen dat de locatie geschikt is voor het beoogde nieuwe gebruik, indien nodig door het aanleveren van de noodzakelijke onderzoeken ter onderbouwing van het voornemen;
- voordat ontwikkeling plaatsvindt dient duidelijkheid te bestaan over de economische uitvoerbaarheid van het plan.

De bedrijfsmatige activiteiten ter plaatse zijn beëindigd, er is sprake van de realisatie van grondgebonden woningen, de locatie is geschikt voor het beoogde nieuwe gebruik en er is duidelijkheid over de economische uitvoerbaarheid van het plan. Het planvoornemen voldoet aan de gestelde voorwaarden binnen de wijzigingsbevoegdheid.

Parkeren

Ruimtelijke functies trekken een bepaalde hoeveelheid autoverkeer aan en daarmee ook de vraag naar een bepaalde parkeerbehoefte. De parkeernota van de gemeente Gilze en Rijen biedt houvast voor het bepalen van het aantal parkeerplaatsen bij ruimtelijke functies, zoals wonen. Het aantal aan te leggen parkeerplaatsen is afhankelijk van de voorzieningen en de parkeernorm die bij de betreffende ontwikkeling hoort.

Het plangebied valt binnen het gebiedsprofiel 'Overig'. De bestaande situatie aan de Nieuwstraat 51A heeft geen parkeerplaatsen op eigen terrein, waardoor de volledige parkeerbehoefte in het openbaar gebied wordt opgevangen. Voor de bestaande en de nieuwe situatie is de parkeerbehoefte in beeld gebracht:

Parkeerbehoefte bestaande situatie			
<i>functie</i>	<i>Oppervlakte/aantal</i>	<i>parkeernorm</i>	<i>Benodigd aantal parkeerplaatsen</i>
Detailhandel, Buurt- en dorpscentrum	150 m2 bvo	3,7pp/100 m2	5,6
Totaal			5,6
Parkeerbehoefte nieuwe situatie			
Woning, oppervlakte > 90 m2	1	2,0/woning	2,0
Woning, oppervlakte < 90 m2	1	1,8/woning	1,8
Totaal			3,8

Door de transformatie van het voormalige winkelpand naar 2 patiwoningen neemt de parkeerbehoefte af van 5,6 parkeerplaatsen naar 3,8 parkeerplaatsen. Dit heeft een positief effect op de parkeerdruk in de Nieuwstraat. De ontwikkeling voldoet aan de Nota Parkeernormen 2017.

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.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Beoordeling

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

Nieuwe ontwikkelingen dienen getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking mits er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is in artikel 1.1.1, lid 1, sub i van de Bro gedefinieerd als: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit jurisprudentie blijkt dat vanaf 12 nieuwe woningen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en dat deze Ladderplichtig is.

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

Toetsing

Om te bepalen of een planvoornemen Ladderplichtig is dient getoetst te worden of de voorziene ontwikkeling wel een stedelijke ontwikkeling is. Onderliggend wijzigingsplan voorziet in de realisatie van twee wooneenheden in een voormalig winkelpand. Het onderhavig voornemen leidt tot een toename van twee woningen. Het planvoornemen voor de twee wooneenheden ligt onder de drempelwaarde van 12 woningen. Zodoende is deze woningbouwlocatie niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

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

Kwantitatieve behoefte

In december 2019 is door de gemeenteraad de nieuwe Woonvisie vastgesteld. De gemeente Gilze en Rijen wil de komende jaren een inhaalslag maken op de nieuwbouw, om zo te voorzien in de uitgestelde woningbehoefte. Het is van belang de woningproductie te versnellen en te vergroten om aan de vraag vanuit de markt te kunnen voldoen. Op dit moment staan er 567 woningen in het programma tot en met 2022. Gezien de grote woningbehoefte in de regio, en het feit dat onderliggend planvoornemen bijdraagt aan de doorstroming, komt de uitvoerbaarheid van het plan niet in het geding en vormt de kwantitatieve regionale woningbehoefte geen belemmering.

Kwalitatieve behoefte

Het planvoornemen voorziet in het transformeren van een voormalig winkelpand. De bebouwing wordt opgeknapt en de woningen worden energieneutraal gerealiseerd. Gedacht kan worden aan energieopwekking door middel van zonnepanelen, energiebesparing door de patiowoningen volledig te isoleren door middel van extra duurzame technieken en materialen en het aanbrengen van luchtcirculatiesystemen voor duurzaam warmtegebruik. De twee wooneenheden zoals opgenomen in onderhavig wijzigingsplan dragen bij aan de doorstroming en de inhaalslag om te voorzien in de uitgestelde woningbehoefte. Patiowoningen zijn levensloopbestendige woningen, waardoor bewoners langer thuis kunnen wonen. Hiermee wordt de kwaliteit ter plaatse verbeterd.

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

Conclusie

Het planvoornemen past binnen het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal en regionaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Brabant

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

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

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

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

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

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

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

Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

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

Voordat de Omgevingswet in werking treedt, wordt de definitieve Omgevingsverordening vastgesteld. Deze definitieve verordening wordt tegelijk met de Omgevingswet van kracht.

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

- **Geen attentiezone waterhuishouding**
(rechtstreeks werkende regels: milieubeschermingsgebieden, natuur en wegen)
- **Diep grondwaterlichaam**
(rechtstreeks werkende regels: milieubeschermingsgebieden, natuur en wegen)
- **Bescherming Natura 2000**
(Rechtstreeks werkende regels: landbouw)
- **Stalderingsgebied**
(Rechtstreeks werkende regels: landbouw en Instructieregels gemeenten: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen)
- **Verbod uitbreiding veehouderij**
(Rechtstreeks werkende regels: landbouw)
- **Concentratiegebied**
(Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed)
- **Stedelijk gebied**
(Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed)
- **Normen wateroverlast**
(instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid en -berging)
- **Norm wateroverlast Stedelijk gebied**
(instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid en -berging)

Stedelijk gebied (art. 3.42)

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

Concentratiegebied (art. 5.18)

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

Overige gebieden

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

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

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2)

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

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

Zorgvuldig ruimtegebruik (art. 3.6)

Conform artikel 3.6 houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing. Het beoogde initiatief heeft betrekking op het hergebruik van bestaande bebouwing. Het planvoornemen transformeert het bestaande detailhandelspand naar twee burgerwoningen. In beginsel zijn er geen plannen voor het oprichten van extra bebouwing of slopen van bebouwing. De bebouwingsregeling uit het vigerend bestemmingsplan Centrumgebied Gilze wordt overgenomen, waarbij de maatvoering van de bebouwing wordt gebaseerd op de bestaande bebouwing in het plangebied. Hiermee wordt voldaan aan de zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit zoals beschreven in artikel 3.6 van de Interim Omgevingsverordening.

Toepassing van de lagenbenadering (art. 3.7)

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

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

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

Meerwaardecreatie (art. 3.8)

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

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

Het plangebied ligt binnen bestaand stedelijk gebied, waardoor de regeling Kwaliteitsverbetering landschap niet noodzakelijk is. Het planvoornemen voorziet in het hergebruik van de huidige bebouwing. De huidige bebouwing wordt getransformeerd. Zodoende resulteert het planvoornemen in een verbetering van de fysieke kwaliteit van de landschappelijke kwaliteit.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen het provinciaal beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Stedelijk Gebied Gilze en Rijen

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

De rol van de structuurvisie is veelzijdig:

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

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

1. Nieuwe Noodzakelijkheid "Een nieuwe manier van denken over wonen"

Dit betekent dat de gemeente kiest voor:

- Het verbinden van architectuur, duurzaamheid en landschap
- Het verbinden van duurzame woonkwaliteit en sociale betrokkenheid

2. Sterke Schakels “Bereikbaar voor iedereen”

Dit betekent dat de gemeente kiest voor:

- Goede bereikbaarheid voor alle doelgroepen (snel- en 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) karakteristieke bedrijvigheid



Figuur 7 Uitsnede Structuurvisie Stedelijk Gebied van de gemeente Gilze en Rijen

Beleidsuitgangspunten Gilze

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

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

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

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

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

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

Toetsing

Het planvoornemen biedt binnen deze vier doelstellingen een kwalitatieve verbetering van de woonomgeving en dan met name de versterking van de hoofdstructuur van het historische lint de Nieuwstraat. Door het realiseren van levensloopbestendige patiowoningen kunnen de bewoners langer thuis blijven wonen. Het gebied rondom de Nieuwstraat wordt versterkt, waarbij een verouderd winkelpand vervangen wordt door beter in de omgeving passende woningen.

De transformatie van een voormalig winkelpand naar 2 patiowoningen aan de Nieuwstraat 51A past binnen de beleidsuitgangspunten van de Structuurvisie Stedelijk Gebied. Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende wijzigingsplan passend is binnen het beleid.

Toekomstvisie Gilze en Rijen 2025

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

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

De toekomstvisie heeft als functie dat zij:

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

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

In de toekomstvisie staan een aantal ambities genoemd:

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

Dorpen in het groen en tussen twee steden

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

Toetsing

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

Woonvisie

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

1. Vitale en leefbare kernen; we streven naar het behoud van het dorps- en ruimtelijk karakter, versterken de diversiteit zowel qua woningvoorraad als bevolkingsamenstelling en focussen ons op de bestaande voorraad.
2. Betaalbaar wonen; we staan voor voldoende betaalbare woningen. We zetten nieuwbouw in als motor voor doorstroming en hebben aandacht voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen.
3. Een duurzame woningvoorraad; sociaal én particulier. Daarbij gaan we voor circulair, klimaat adaptief en een schoon woon- en leefklimaat. Hierbij speelt de energie-transitie een belangrijke rol.
4. Comfortabel wonen met zorg en welzijn; we faciliteren het langer zelfstandig wonen thuis in de wijk en waar nodig in geclusterde vorm.

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

Toetsing

Gezien de grote woningbehoefte in de regio, komt de uitvoerbaarheid van het plan niet in het geding en vormt de kwantitatieve regionale woningbehoefte geen belemmering.

Welstandsnota Gemeente Gilze en Rijen

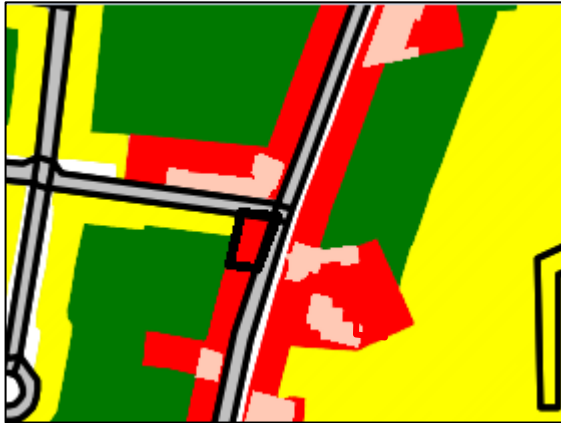
Het welstandstoezicht is bedoeld om in alle openheid een bijdrage te leveren aan de schoonheid en de aantrekkelijkheid van de gemeente Gilze en Rijen. De gevels van gebouwen en andere bouwwerken vormen samen de dagelijkse leefomgeving. Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving verhoogt bovendien de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

Het 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 de bij het besluit behorende kaart. Voor de gele gebieden geldt de Welstandsnota Gilze en Rijen niet meer, maar in plaats daarvan zal de beoordeling aan redelijke eisen van welstand plaatsvinden door middel van de 'algemene voorschriften gele gebieden.' Voor groene gebieden geldt de Welstandsnota Gilze en Rijen niet, met uitzondering van de excessenregeling.



Figuur 8 Uitsnede kaart Welstandsnota

Toetsing

Het plangebied aan de Nieuwstraat 51A valt in het rode gebied. Voor de rode gebieden beoordeelt de Welstandscommissie de bouwplannen op basis van de Welstandsnota. Het bouwplan zal worden voorgelegd aan de Welstandscommissie, die een advies zal geven.

Beleidsplan Archeologie

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

Beleidskaart

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

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

Het gemeentelijk archeologiebeleid bestaat uit:

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

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

Groenstructuurplan 2011

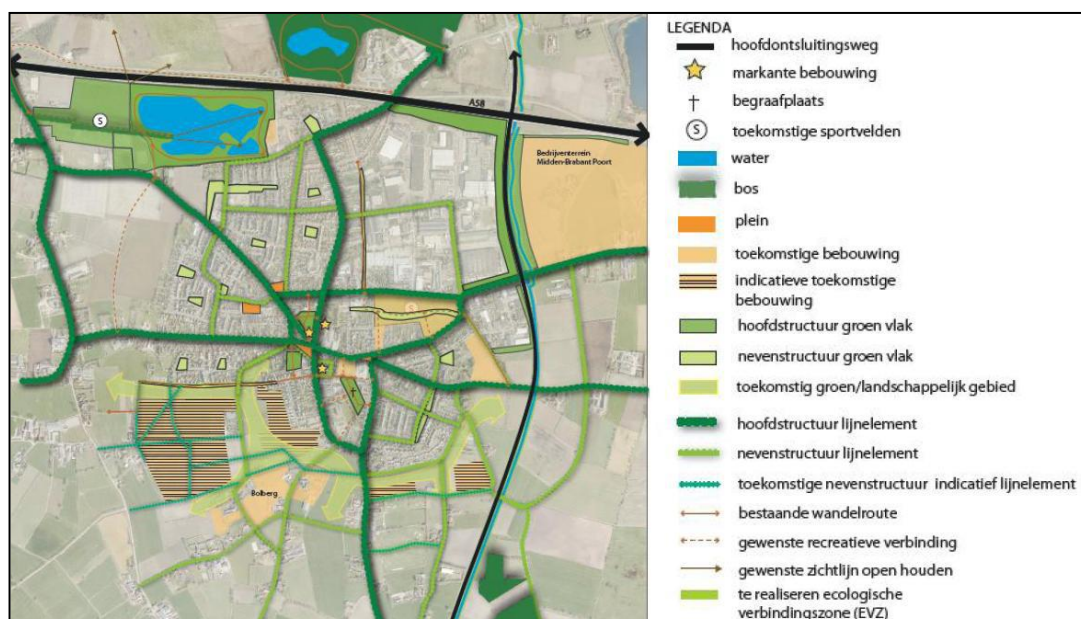
De gemeente Gilze en Rijen staat bekend als een open en groen gemeente tussen de steden Tilburg en Breda. Op de eerste plaats bepaalt het aantrekkelijke buitengebied, bestaande uit bosgebieden en open (broek-)ontginningen met beekdalén, het groene karakter. Ten tweede draagt het groen in en direct grenzend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

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

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

De doelstelling van het groenstructuurplan is:

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



Figuur 9 Uitsnede Groenstructuurkaart

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

Ruimtelijke ontwikkeling

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

De bijbehorende beleidsdoelen zijn:

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

Toetsing

De Nieuwstraat heeft een nieuwe eenzijdige structuur van lindes. Deze structuur sluit uitstekend aan bij de bebouwing. Naarmate het profiel ruimer is, zijn meer bomen en uiteindelijk een tweezijdige structuur toegepast. Het planvoornemen leidt niet tot een verandering in de groenstructuur aan de Nieuwstraat.

Duurzaam bouwen

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

De doelstelling van de Duurzaam Beeldkwaliteitsgids is:

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

Uitgangspunten om de doelstelling te bewerkstelligen zijn:

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

Toetsing

De vorm van de bebouwing blijft ongewijzigd ten opzichte van de huidige situatie. De huidige bebouwing wordt getransformeerd. Daarbij worden de woningen zoveel mogelijk energiezuinig gerealiseerd. Met het planvoornemen is zodoende rekening gehouden met het functioneel ordenen van ruimten in en rondom bouwwerken in relatie tot openbare ruimte.

Klimaatkaart Gilze Rijen

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

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

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

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

Klimaatgids

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

Welke adviezen geeft de gemeente aan haar inwoners?

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

Toetsing



Figuur 10 Uitsnede Klimaatkaart

Het plangebied is gelegen in een matig klimaat waar de volgende aandachtspunten gelden:

- Hitte- koude en droogtestress.
- Windtunnel effect tussen bebouwde linten.
- Bodemverarming met gevolgend voor vitaliteit van groen.
- Geluid en luchtkwaliteit tussen de linten (onvoldoende luchtverversing)

Aangezien het om het hergebruiken van een bestaand gebouw gaat, zullen de concrete klimaat maatregelen voor dit planvoornemen vooral in een betere isolatie van het bestaande pand en mogelijkheden voor duurzame energieopwekking zitten.

Gedacht kan worden aan energieopwekking door middel van zonnepanelen, energiebesparing door de patiowoningen volledig te isoleren door middel van extra duurzame technieken en materialen en het aanbrengen van luchtcirculatiesystemen voor duurzaam warmtegebruik.

VGRP gemeente Gilze en Rijen

Riolering is in onze samenleving een onmisbare voorziening voor het verwijderen van afvalwater uit de woonomgeving. Deze voorziening beoogt de volksgezondheid en het milieu te beschermen. De inzameling en het transport van afvalwater is een gemeentelijke taak die zijn wettelijke basis vindt in de Wet Milieubeheer. In het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan is weergegeven hoe de gemeente Gilze en Rijen haar rioleringstaak de komende planperiode vorm wil geven.

Een van de uitgangspunten is dat alle nieuwbouw- en herstructureringsprojecten in principe waterneutraal dienen te zijn. De uitbreiding van het 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 moet worden getoetst. Voor compenserende maatregelen ten aanzien van afvoer naar oppervlaktewater, word de afstroming vergeleken met de landbouwkundige afvoer. Het verschil tussen de afstroming 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.

Zorgplicht afvalwater, hemelwater en grondwater

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

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

Maatregelen met als doel inzamelen hemelwater (5a,e), verwerken hemelwater (6a,b,c,d,e) en voorkomen 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 (bijv. zandfilter of lavakoffer). Bij lozing op oppervlaktewater gelden de lozingsseisen van Waterschap Brabantse Delta;

- Controle gescheiden aanlevering van hemelwater en afvalwater en het vloerpeil bij het verlenen van bouwvergunningen.

Kosten van onderzoek en maatregelen komen ten laste van de exploitatie van deze ontwikkelingen. De toetsing van onderhavig beleidsstuk vindt plaats in paragraaf 5.2 Water.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen het gemeentelijk beleid.

5. RANDVOORWAARDEN

5.1 Bodemkwaliteit

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

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

Onderzoek

Een bodemonderzoek bij onderhavig planvoornemen is niet nodig, aangezien geen bodemingrepen plaatsvinden en de bestaande bebouwing gebruikt wordt.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.2 Water

Beleid

Kaderrichtlijn Water

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

Nationaal Waterplan

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

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

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 PMWP:

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

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 ons werk houden wij rekening met de toekomst: klimaatadaptatie, 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 zoetwatervoorziening 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 afvalwater;
- Een duurzame energiewinning.

Brabant Keur

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

- Bij een toename van het verharde oppervlak van minder dan 2.000 m² (wordt verlaagd naar 500 m²) stelt het waterschap geen andere eisen aan de verwerking van het hemelwater.

Hiervoor geldt het gemeentelijke beleid;

- Bij een toename van het verharde oppervlakte van meer dan 2.000 m² (wordt verlaagd naar 500 m²), maar minder dan 10.000 m² moeten compenserende maatregelen ten aanzien van de verwerking van het hemelwater worden getroffen conform de rekenregel: benodigde compensatie (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m²);
- Bij een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m² is een watervergunning nodig.

Uitgangspunten gemeente Gilze en Rijen

Maatregelen met als doel inzamelen afvalwater (1a) en transport van afvalwater:

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

Maatregelen met als doel inzamelen hemelwater, verwerken hemelwater, voorkomen belemmering bestemming door grondwater:

- 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. Dit wil zeggen:
 - Hemelwater zo mogelijk bovengronds te bergen en te infiltreren om verdroging te voorkomen;
 - Hemelwater eventueel te bergen en vertraagd af te voeren naar oppervlaktewater.
 - In inbreidingsgebieden is een infiltratievoorziening van 20-40 mm vereist door de gemeente. 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 van eens per 2 jaar. In gebieden waar wateroverlast wordt geconstateerd kan door de gemeente worden afgeweken en een grotere berging worden gevraagd. Het waterschap vraagt bij watertoetsprocedures geen compensatie in de berging indien de toename van het verhard oppervlak minder dan 2000 m² bedraagt. Bij een grotere toename worden ook door het waterschap eisen gesteld.
 - In uitbreidingsgebieden dient waterneutraal gebouwd te worden en wordt dus 40 mm berging in een infiltratievoorziening of in oppervlaktewater geëist.
 - Als dit binnen het plangebied niet mogelijk is, wordt er pas buiten het plangebied gecompenseerd. Eventueel zou de berging ook kunnen worden gerealiseerd in de vorm van een waterbergingsbank, (uitruil van waterberging tussen verschillende plannen) als de nieuwbouw niet leidt tot wateroverlast.
 - 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 worden gevraagd.
 - Ter bescherming van bodem en grondwater dient infiltratie van water vanaf wegen een zuiverende stap te ondergaan (b.v. zandfilter of lavakoffer). Bij lozing op oppervlaktewater gelden de lozingseisen van Waterschap Brabantse Delta.
 - Controle gescheiden aanlevering van hemelwater en afvalwater en het vloerpeil bij het verlenen van bouwvergunningen.

Bestaande situatie

Het plangebied ligt in het centrum van Gilze, in één van de vele bebouwingslinten. Het plangebied bestaat uit een geheel verhard detailhandelsterrein met een oppervlakte van circa 293 m². Vanwege de voormalige functie als winkel is het volledige terrein bebouwd.

Hemelwater

Het plangebied bestaat in de huidige situatie volledig uit bebouwing. De afvoer van neerslag, afkomstig van de huidige daken, verloopt op traditionele wijze door lozing op het rioolstelsel.

Oppervlaktewater

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

Afvalwater

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

Toekomstige situatie

Afkoppelen hemelwater

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

Bruto (verharde) oppervlakten	Huidige situatie (m ²)	Toekomstige situatie (m ²)
Totaal oppervlakte plangebied, circa	204	204
Bebouwing, circa	204	154
Verharding perceel, circa	0	50
Totaal verhard oppervlak, circa	204	204
Totaal onverhard oppervlak, circa	0	0
Toename verhard oppervlak		0 m²

Het totaal verhard oppervlak blijft in de toekomstige situatie gelijk. Op basis van het beleid van het waterschap dient voor de toename van het verhard oppervlak tussen de 2.000 m² (wordt verlaagd naar 500 m²) en 10.000 m² compenserende maatregelen te worden getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan. Het verhard oppervlak blijft gelijk, een compenserende maatregel op basis van het beleid van het waterschap is daarmee niet noodzakelijk.

De gemeente eist watercompensatie van 60 mm per vierkante meter aan nieuw verhard oppervlak of 7 mm per vierkante meter bij een verbouwing zonder vergroting verhard oppervlak.

In dit geval is sprake van een verbouwing, waarbij het verhard oppervlak gelijk blijft. Er is watercompensatie van 7 mm per vierkante meter noodzakelijk. Uitgaande van de oppervlakte van 204 m² is dat een voorziening van ca. 1,4 m³. De te behouden bebouwing blijft conform de huidige situatie aangesloten op het bestaande rioolstelsel. Bij de planuitwerking zal nader onderzocht worden of het hemelwater aan de terreingrens gescheiden van de droogweerafvoer kan worden aangeboden en of de nieuwe patio's mogelijkheden bieden voor de benodigde opvang van hemelwater. Omdat een en ander nog nader technisch uitgewerkt zal moeten worden in het kader van aanvraag omgevingsvergunning, is in dit wijzigingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen, zodat de realisatie van voldoende watercompensatie is geborgd.

Afvalwater

De riolering wordt gescheiden aangeboden. Omdat het gaat om twee woningen zullen er twee aparte rioolaansluitingen zijn.

Wateradvies

De uitwerking van het voorliggende plan in deze waterparagraaf wordt in het kader van het wettelijk vooroverleg aan het waterschap Brabantse Delta toegezonden. Op PM is van het waterschap een wateradvies ontvangen. Het advies is verwerkt in voorliggende waterparagraaf.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmeringen voor het planvoornemen.

5.3 Luchtkwaliteit

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

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

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate (Besluit NIBM)' en de ministeriële regeling NIBM zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. De definitie NIBM is 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Op grond van de regeling NIBM zijn onder andere woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen vrijgesteld van toetsing.

Onderzoek

NIBM

Het onderhavige planvoornemen betreft de realisatie van maximaal 2 wooneenheden en dit aantal ligt ver onder de grens van 1.500 woningen. De realisatie van 2 wooneenheden draagt dan ook 'niet in betekenende mate' bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Een aanvullend onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

NSL-monitoringstool

In de NSL-monitoringstool is de huidige en toekomstige luchtkwaliteit weer gegeven. Op de kaarten van de NSL-monitoringstool zijn rekenpunten langs de Nieuwstraat aanwezig. Uit de resultaten blijkt dat zowel in 2017, 2020 en 2030 voor de stoffen stikstofdioxide en fijnstof geen sprake is van overschrijdingen van concentraties en aantal overschrijdingsdagen. Er kan geconcludeerd worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van luchtkwaliteit.

Conclusie

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

5.4 Geluid

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

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

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

Onderzoek

In het kader van een transformatie van een kantoorpand (Detailhandel) naar twee woningen (Wonen) aan de Nieuwstraat 51A te Gilze is een akoestisch onderzoek verricht naar de te verwachten optredende geluidbelastingen vanwege wegverkeerslawaaï ter plaatse van de nieuwe situatie in het kader van de Wet geluidhinder. Het gehele onderzoek is als bijlage opgenomen.

Het akoestisch onderzoek is noodzakelijk omdat het plan is gelegen binnen de geluidzone van de Nieuwstraat en Lange Wagenstraat. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de Windvang en Wevershof opgenomen in het akoestisch onderzoek.

Wet geluidhinder

Nieuwstraat

De voorkeursgrenswaarde wordt wel, maar de maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. De geluidbelasting ten gevolge van de Nieuwstraat is maximaal 63 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh).

Er zal een verzoek worden ingediend bij de gemeente Gilze en Rijen voor het verlenen van een hogere waarde. In de voorliggende situatie kan als ontheffingscriterium worden aangedragen dat de woningen worden gerealiseerd in een bestaand pand.

Het treffen van maatregelen aan de bron in de vorm van een andere wegverharding zou kunnen worden overwogen. Hiermee is een geluidreductie van maximaal 5 dB te realiseren. De geluidbelasting kan daarmee niet worden teruggebracht tot de voorkeursgrenswaarde of lager. De kosten voor dergelijke maatregelen worden geraamd op €45.000,- (150 m * 6m * €50,-) en stuiten daarmee op bezwaren van financiële aard.

Indien een hogere waarde wordt vastgesteld, kan de gemeente aan deze ontheffing aanvullende voorwaarden stellen. Dit kan betekenen dat het bouwplan dient te beschikken over ten minste één geluidluwe gevel. Hieronder wordt veelal verstaan dat de gevelbelasting niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor elk van de te onderscheiden geluidbronnen. Ter plaatse van waarneempunt 3,4 en 5 is een geluidluwe gevel aanwezig. Hierdoor bezitten beide woningen over ten minste een geluidluwe gevel.

Conform Bouwbesluit worden in deze situatie eisen gesteld aan de minimale gevelgeluidwering, het rechte verkregen niveau. Wanneer een hogere waarde wordt verleend, moet voor de nieuwe woning worden aangetoond welke geluidwerende maatregelen aan de gevel noodzakelijk zijn om te

kunnen voldoen aan het gestelde in Afdeling 3.1 van het Bouwbesluit. Gezien hier naar het rechtens verkregen niveau wordt gerekend is aansluiting gezocht bij de streefbinnenwaarde van 38 dB van saneringsprojecten. De benodigde geluidwering is het verschil in geluidbelasting (zonder aftrek artikel 110g Wgh) en 38 dB.

Lange Wagenstraat

De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 35 dB, incl. aftrek artikel 110g.

De waarde ligt onder de voorkeursgrenswaarde waardoor geen hogere waarde ten aanzien van deze weg hoeft te worden aangevraagd. De Wet geluidhinder legt ten gevolge van deze weg geen restricties op aan het plan.

Bulk

De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 23 dB, incl. aftrek artikel 110g.

De waarde ligt onder de voorkeursgrenswaarde waardoor geen hogere waarde ten aanzien van deze weg hoeft te worden aangevraagd. De Wet geluidhinder legt ten gevolge van deze weg geen restricties op aan het plan.

Goede ruimtelijke ordening

Windvang

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

De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden, zou getoetst worden aan de Wet geluidhinder. De geluidbelasting is ten hoogste 31 dB (excl. art. 110g Wgh). Zou de aftrek gehanteerd mogen worden is de belasting 26 dB (incl. art. 110g) waarmee deze waarde onder de voorkeursgrenswaarde ligt. Daarmee kan worden gesteld dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Wevershof

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

De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden, zou getoetst worden aan de Wet geluidhinder. De geluidbelasting is ten hoogste 12 dB (excl. art. 110g Wgh). Zou de aftrek gehanteerd mogen worden is de belasting 7 dB (incl. art. 110g) waarmee deze waarde onder de voorkeursgrenswaarde ligt. Daarmee kan worden gesteld dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Cumulatie en Bouwbesluit

De voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Daarom is de geluidbelasting ten gevolge van alle wegen gecumuleerd. De gecumuleerde geluidbelasting is maximaal 63 dB (ex. aftrek art.110g). Omdat een hogere waarde moet worden aangevraagd, gelden plaatselijk zwaardere eisen aan de gevelgeluidwering dan de minimum eis van 20 dB. Om te voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit geldt een benodigde gevelgeluidwering van 30 dB.

Conclusie

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat plaatselijk de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder zal worden overschreden. Het treffen van maatregelen om de gevelbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde stuit op bezwaren van landschappelijke, stedenbouwkundige

en financiële aard. Bij één woning wordt de voorkeursgrenswaarde met meer dan 5 dB overschreden. Op basis van het gemeentelijk beleid kan een hogere waarde worden toegelaten, mits de woning één geluidsluwe gevel ($L_{den} < 48$ dB) heeft. Uit het rapport blijken beide woningen over minimaal één geluidsluwe gevel te beschikken.

Bij de gemeente Gilze en Rijen is een verzoek tot vaststelling van een hogere toelaatbare waarde ingediend. De procedure voor de hogere waarde zal samen met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage worden gelegd.

Gezien de bepaalde optredende gevelbelastingen dient er rekening mee gehouden te worden dat plaatselijk zwaardere eisen worden gesteld aan de karakteristieke geluidwering van de gevel(s).

5.5 Bedrijven en milieuzonering

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

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

Omgevingstype gemengd gebied

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

Omgevingstype rustige woonwijk/rustig buitengebied

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

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

De minimale afstand per categorie is als volgt:

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

Onderzoek

Met het planvoornemen wordt de realisatie van 2 wooneenheden mogelijk gemaakt. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt de bedrijvigheid in de nabije omgeving in beeld gebracht. De bebouwing binnen de woonbestemming moet voldoen aan de vereiste richtafstanden met betrekking tot de omliggende bedrijven en inrichtingen.

Het plangebied ligt aan één van de bebouwingslinten binnen de bebouwde kom van Gilze. In de omgeving van het plangebied zijn reeds verschillende bedrijven aanwezig. Het plangebied ligt in het centrumgebied van Gilze en valt daarmee onder het omgevingstype 'gemengd gebied'. In onderstaande tabel zijn de bestaande bedrijven rond het plangebied weergegeven met bijbehorende richtafstand.

Locatie	Aard bedrijvigheid	Milieu categorie	Richtafstand gemengd gebied	Afstand
Nieuwstraat 49	Bloemist	1	0 m	0 m
Nieuwstraat 60	Restaurant	1	0 m	12 m
Nieuwstraat 68	Kledingreparatie	1	0 m	35 m
Nieuwstraat 72	Sportschool	2	10 m	75 m
Nieuwstraat 50	Café	1	0 m	88 m
Nieuwstraat 44	Bakkerij	2	10 m	120 m
Nieuwstraat 33	Fietsenwinkel	2	10 m	100 m
Nieuwstraat 67	Kapper	1	0m	90 m
Nieuwstraat 74	Speelgoedwinkel	1	0m	105 m
Nieuwstraat 76	Woonwinkel	1	0m	120 m
Lange Wagenstraat 9C	Kinderopvang	2	10m	75 m
Lange Wagenstraat 9E	Taxibedrijf	2	10m	100 m
Lange Wagenstraat 11	Financiële dienstverlening	2	10m	105 m
Lange Wagenstraat 11A	Melkmachineproductie	2	10m	155 m
Lange Wagenstraat 19	Autobedrijf	2	10m	170 m

Bij de ontwikkeling van de woningen in het plangebied wordt voldaan aan de vereiste richtafstanden tot de omliggende bedrijven en inrichtingen. De bloemist grenst rechtstreeks aan het

pand Nieuwstraat 51A. De ingang en het parkeren van de bloemist is aan de andere zijde gelegen, op 10 meter afstand. De omliggende bedrijven worden niet in hun mogelijkheden beperkt en er is sprake van een goed woon- en leefklimaat. Door het verdwijnen van de bestemming 'Detailhandel' verbetert het woon- en leefklimaat voor de omliggende woningen.

Conclusie

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

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 vervoeren van gevaarlijke stoffen. Om de risico's in te perken zijn er een aantal normstellingen die gehanteerd dienen te worden.

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

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichting (Bevi) in werking getreden. In het Bevi zijn grenswaarden en oriënterende richtwaarden opgenomen voor het plaatsgebonden risico. Voor het groepsrisico is een verantwoordingsplicht opgenomen. Hiermee worden de aan te houden afstanden tussen inrichtingen (bedrijven) waar grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen aanwezig zijn en kwetsbare en beperkt 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 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 waarin opslag/verwerking van gevaarlijke stoffen plaatsvindt; langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleidingen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Onderzoek

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



Figuur 11 Uitsnede Risicokaart Noord-Brabant

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

De dichtstbijzijnde routes voor vervoer van gevaarlijke stoffen bevinden zich op meer dan 300 meter van het plangebied. Het gaat hierbij om de rijksweg A58 (700 m), de spoorlijn Breda-Tilburg (4 km) en een gasleiding (370 m).

Militair vliegveld Gilze-Rijen

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

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.7 Natuurwetgeving

Wet natuurbescherming

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

Natura 2000-gebieden

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

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

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

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

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

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

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

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

Beschermd planten en dieren

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

- Vogels

Alle vogels in de zin van de Vogelrichtlijn (paragraaf 3.1 van de Wn). Verder nemen de meeste provincies de onder de Flora- en faunawet benoemde vogelsoorten waarvan het nest jaarrond werd beschermd over. Voor een aantal vogelsoorten geldt dat hun nesten jaarrond beschermd zijn, ook als de soort op het moment van de handeling geen gebruik maakt van het nest. Dit is het geval wanneer een vogelsoort jaarlijks terugkeert naar zijn nest en niet of nauwelijks in staat is om elders in zijn leefgebied een vervangend nest te vinden of te maken.
- Internationaal beschermde soorten
 - Alle dieren en planten, genoemd in de bijlagen bij de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (paragraaf 3.2 van de Wn).

- Overige beschermde soorten
 - Soorten genoemd in de bijlage bij de Wn, die niet onder de reikwijdte van paragraaf 3.2 vallen (paragraaf 3.3 van de Wn). Hieronder vallen onder meer de ‘algemene’ soorten die onder de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ingrepen waren vrijgesteld. Vrijwel al deze soorten zijn door alle provincies eveneens voor ruimtelijke ingrepen vrijgesteld (een uitzondering geldt bijvoorbeeld voor de mol, die onder de Wn niet meer is beschermd).

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

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

Onderzoek

Door Aeres Milieu is een quickscan natuurwetgeving (Aeres Milieu, Quickscan natuurwetgeving Nieuwstraat 51A te Gilze, rapportnr. AM20608, 25 februari 2021) uitgevoerd. Het volledige rapport is opgenomen in de bijlagen van deze toelichting.

Natura 2000-gebied

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

Natuurnetwerk Brabant

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

Beschermde planten en dieren

Algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën

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

Stikstof

Met de uitspraak van de Raad van State is het Programma Aanpak Stikstof komen te vervallen. Ieder plan en project zal daarom moeten aantonen dat er geen sprake is van negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor de kwalificerende soorten en habitattypen uit de

dichtstbijzijnde stikstofgevoelige delen in de dichtstbijzijnde Natura 2000 gebieden. De dichtstbijzijnde Natura 2000 gebieden liggen op circa 7 kilometer van het plangebied. Dit zijn de 'Regte Heide en Riels laag' en het 'Ulvenhoutse Bos'.

Voor het project wordt met Aerius Calculator 2019A een berekening¹ uitgevoerd. Bij de aanlegfase van het planvoornemen worden enkele mobiele werktuigen (en de daarbij behorende verkeersgeneratie) ingezet welke stikstof uitstoten. Bij de gebruiksfase wordt afhankelijk van de functie, oppervlak en verkeersgeneratie ook een bepaalde hoeveelheid stikstof uitgestoten. Uit de rekenresultaten blijkt dat (bij een overschatting van de in te vullen gegevens) in zowel de aanleg- als gebruiksfase geen rekenresultaat hoger is dan 0,00 mol/ha/j. De ontwikkelingen in het plangebied hebben dus geen invloed op de omliggende Natura 2000-gebieden. Een natuurvergunning is niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect natuurwetgeving vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.8 Cultuurhistorie

Wettelijk toetsingskader

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

Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gepubliceerd. Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In aansluiting op de vaststelling van de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in mei 2011 zijn op 17 juni 2011 het Bro, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische monumentenzorg (Bamz) aangepast. Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van ruimtelijke plannen. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een ruimtelijk plan 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 een ruimtelijk plan 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 plan 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.

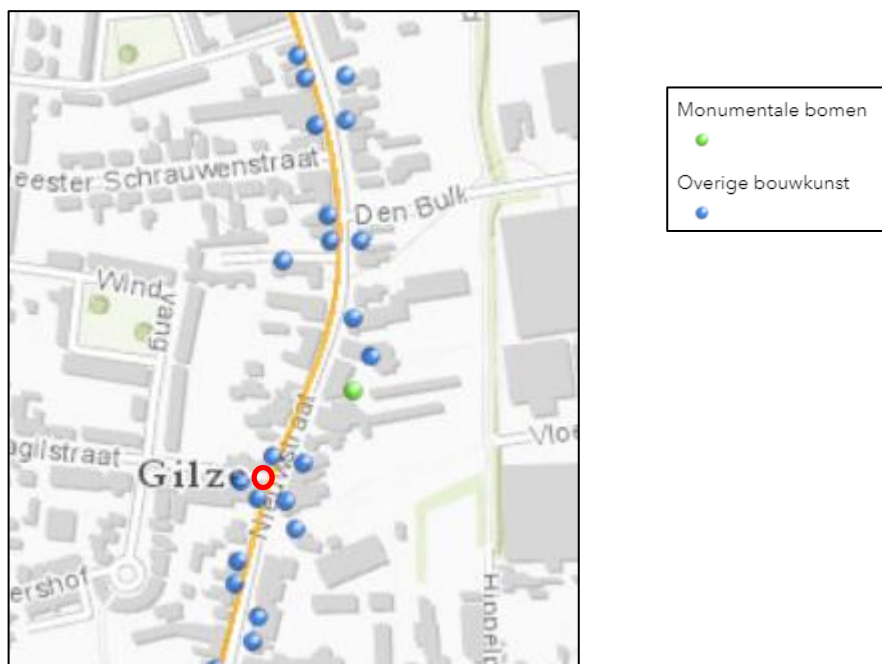
¹ Ordito B.V., Stikstofdepositie realisatie twee woningen Nieuwstraat 15A, Gilze, 7 juli 2020

De Erfgoedwet, van kracht sinds 1 juli 2016, bundelt wet- en regelgeving op het gebied van behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland in één nieuwe wet.

Een groot deel van de bestaande wet- en regelgeving (Monumentenwet, Wet ruimtelijke ordening) is overgenomen in de Erfgoedwet, bijvoorbeeld de aanwijzing van rijksmonumenten, wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Voor het eerst is er nu één integrale wet die betrekking heeft op onze museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Voorheen was het behoud en beheer van ons erfgoed geregeld in zes verschillende wetten met elk hun eigen procedures en beschermingsmaatregelen. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd. Daarnaast worden aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Samen met de Omgevingswet die naar verwachting in 2019 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 aangeven.



Figuur 12 Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart (CHW)

Toetsing Cultuurhistorische Waardenkaart

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 coulisselandschap ontstaan met transparante bomenrijen, gericht op de beek.

De ontwikkelingsstrategie voor dit gebied is:

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

De nabij gelegen panden Nieuwstraat 49, Nieuwstraat 51 (met 51A), Nieuwstraat 53, Nieuwstraat 56, Nieuwstraat 58 en Nieuwstraat 66 zijn op de CHW met blauwe bolletjes aangeduid als overige bouwkunst.

De Nieuwstraat 53, Nieuwstraat 56 en Nieuwstraat 58 hebben de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevolle bebouwing'. Deze panden zijn nader aangewezen als cultuurhistorisch waardevolle en/of beeldbepalende panden.

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevolle bebouwing' wordt gestreefd naar behoud en/of herstel van de cultuurhistorische waarden van de op deze gronden aanwezige bouwwerken. De bouwwerken dienen qua profiel, bouwmassa, gevelkarakteristiek, detaillering, kleur- en materiaalgebruik, situering en oriëntatie behouden te blijven. Het behoud van de verschijningsvorm heeft hoge prioriteit. De cultuurhistorische waarden staan beschreven in het rapport "Uitgebreide beschrijving van historische panden en objecten van Rijen" welke een losse bijlage bij de toelichting van dit bestemmingsplan vormt".

Nieuwstraat 49 en Nieuwstraat 51 (met 51A) zijn niet nader door de gemeente aangewezen als cultuurhistorisch waardevolle en/of beeldbepalende panden of als gemeentelijk monument. Bij de herontwikkeling naar wonen zal de huidige bebouwing en uitstraling in stand blijven.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het planvoornemen. Het originele detailhandelsplan aan de Nieuwstraat 51A heeft geen aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevolle bebouwing' en eveneens geen monumentale status. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.9 Archeologie

Beleid

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

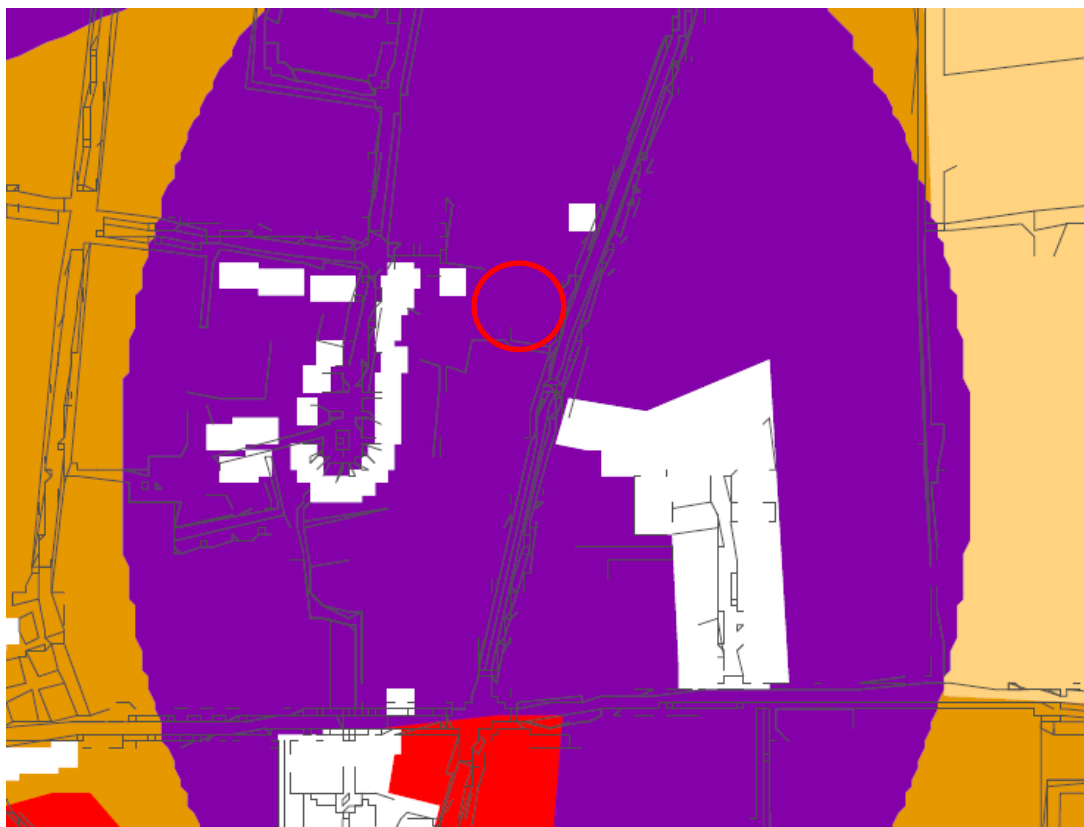
Sinds de invoering van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Vanaf 1 juli 2016 is dit op dezelfde wijze als via de Wamz verwerkt in de Erfgoedwet en in de toekomst zal dit verwerkt worden in de Omgevingswet. Tot de Omgevingswet ingaat gelden voor onderdelen,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

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

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

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

Onderzoek



Figuur 13 Uitsnede archeologische beleidskaart

Volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Gilze en Rijen ligt het plangebied grotendeels in de beleidscategorie 3: Gebied met een hoge archeologische verwachting, historische kernen. Het gaat hier om de oude en de vermoedelijk nog oudere verschoven dorpskernen, gehuchten en andere cultuurhistorische relictten, waar op basis van historische bronnen, oude kaarten en nog aanwezige bebouwing een hoge archeologische verwachting geldt. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede

conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is een vergunning vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 250 m² en dieper gaan dan 0,4 m onder maaiveld.

Aangezien het planvoornemen een interne verbouwing zonder bodemingrepen betreft, is een nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.10 Vliegbasis Gilze-Rijen

IHCS

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

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

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

Munitiezone

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

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

Geluid

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

50 dB(A)-zone

Op de vliegbasis Gilze-Rijen is een proefdraai-installatie toegestaan. Een dergelijke installatie moet worden aangemerkt als een geluidzoneringsplichtige inrichting (een zogenaamde 'grote

lawaaimaker') en is als zodanig voorzien van een 50 dB(A)-contour. Buiten deze contour mag de geluidbelasting, vanwege de proefdraai-installatie, niet meer bedragen dan 50 dB(A).

Binnen de 50 dB(A)-contour mogen niet zonder meer nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen worden geprojecteerd.

Voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen geldt dat door het College van Burgemeester en Wethouders een ontheffing voor een hogere waarde tot maximaal 55 dB(A) kan worden verleend.

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

Luchtverkeerslawaai (Ke-zonering)

De maximaal toelaatbare geluidbelasting in het kader van het Besluit geluidbelasting grote luchtvaart, wordt gemeten in Kosteneenheden (Ke). De grens voor de maximaal toelaatbare geluidbelasting voor nieuwe geluidgevoelige objecten bedraagt in principe 35 Ke. Voor nieuwe woningen die een open plek in de bestaande, te handhaven bebouwing opvullen en voor herbouw van bestaande woningen geldt een grenswaarde van 40 Ke. Voor woningen die noodzakelijk zijn uit oogpunt van bedrijfs- of grondgebondenheid en voor reeds geprojecteerde woningen geldt een grenswaarde van 45 Ke.

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

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

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

Conclusie

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

5.11 Mer-beoordeling

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

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

In de handreiking is opgenomen dat voor elke besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de Daklijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden

uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrij m.e.r.-beoordeling gebruikt. Uit deze toets kunnen twee conclusies volgen: belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten of belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uitgesloten.

In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r.-beoordelingsplichtig, in het andere geval dient een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure worden gevolgd.

De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG – richtlijn milieueffectbeoordeling.

Onderzoek

Drempelwaarde lijst D

In het plangebied is sprake van de aanleg, transformatie of uitbreiding van een klein stedelijk ontwikkelingsproject. Het gaat in dit geval om de transformatie van een voormalig detailhandelspand naar maximaal 2 woningen op het terrein aan de Nieuwstraat 51A.

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

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

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

Gevoelige gebieden

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

Milieugevolgen

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

Conclusie

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

6. JURIDISCHE REGELGEVING

6.1. Inleiding

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

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

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

6.2. Systematiek van de regels

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

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

De regels zijn als volgt ingedeeld:

Hoofdstuk 1: Inleidende bepalingen

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

Hoofdstuk 2: Regels met betrekking tot de bestemmingen

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

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

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

Hoofdstuk 3: Algemene regels

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

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

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

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

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

6.3. Beschrijving van de bestemmingen

Artikel 3 Wonen

Artikel 3 bevat de regels over de bestemming 'Wonen'. De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor de afzonderlijke huisvesting van huishoudens of daarmee vergelijkbare economische eenheden van een of meer personen, tuinen en erven en bij deze bestemming behorende voorzieningen. Er geldt een maximum aantal wooneenheden van twee. De bouwhoogte bedraagt maximaal 4 meter. De goothoogte bedraagt eveneens maximaal 4 meter gezien de afwezigheid van een hellend dakvlak.

Artikel 4 Waarde – Archeologie – 3

Artikel 4 bevat de regels over de bestemming 'Waarde – Archeologie – 3'. Binnen deze zones zijn gronden aangewezen die een archeologische verwachtingswaarde hebben. De bestemmingsregels schrijven voor dat bij werkzaamheden een archeologisch veldonderzoek noodzakelijk is.

Gebiedsaanduidingen

In artikel 9.1 is de aanduiding voor de zone 'overig - IHCS' opgenomen. Deze zone beschermt de belangen van de aanwezige luchtmachtbasis 'vliegbasis Gilze-Rijen'.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische haalbaarheid

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

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

Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van voorliggend plan voldoende aangetoond.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het concept wijzigingsplan wordt in het kader van de gemeentelijke inspraakverordening ter inzage gelegd. Daarnaast wordt het concept wijzigingsplan in het kader van het zogenoemde vooroverleg, ex artikel 3.1.1. Bro toegezonden naar bestuurlijke instanties, waarbij de gelegenheid wordt geboden om een reactie te geven op het plan. Daarnaast heeft er overleg plaatsgevonden tussen de opdrachtgever en omwonende. Door middel van een (mondeling) omgevingsdialoog is het planvoornemen voorgelegd aan de buurtbewoners. Het betreft alle direct aanwonenden van het perceel.

Omgevingsdialoog

Op basis van de gemeentelijke beleidsnota “Omgevingsdialoog bij Ruimtelijke plannen” is door de initiatiefnemer een omgevingsdialoog² uitgevoerd.

Op 15 juni 2020 heeft de initiatiefnemer de omwonenden benaderd en zijn de plannen toegelicht. In februari 2021 zijn vanwege de verkoop van de woning Nieuwstraat 51 ook de nieuwe bewoners bezocht.

Uit de gevoerde omgevingsdialoog is gebleken dat er in deze omgevingsdialoog geen ernstige bezwaren naar voren zijn gekomen tegen de bestemmingswijziging naar wonen en de verbouwing van het pand. Er wordt door de omwonenden alleen aandacht gevraagd voor een aantal zaken, zoals de ligging van de patio's, isolatie, kleur van de gevel en het parkeren. Met betrekking tot de patio's, de isolatie en de kleur van de gevel wordt samen met de architect de mogelijkheden onderzocht om het bouwplan aan te passen.

Met betrekking tot het parkeren blijkt op basis van de Nota Parkeernormen 2017 dat er sprake is van een afname van de parkeerbehoefte en daarmee de parkeerdruk in de openbare ruimte

De reacties op het planvoornemen zijn uitgewerkt in het verslag van de omgevingsdialoog.

² Verslag omgevingsdialoog i.v.m. bestemmingswijziging Nieuwstraat 51A te Gilze, 2 maart 2021