

**Toelichting** Wijzigingsplan 'Oranjestraat 119a, Gilze'

NL.IMRO.0784.WPOranjestr119a-VG01

Vastgesteld, 12 juli 2022

Gemeente Gilze en Rijen

Urban Jazz B.V. in opdracht van W. Appels

Bijlagen

- 1 Omgevingsdialoog
- 2 Berekening Aeries

Separate bijlagen

- Regels
- Verbeelding



# INHOUDSOPGAVE

<b>INHOUDSOPGAVE .....</b>	<b>2</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleiding.....</b>	<b>3</b>
1.1 Aanleiding.....	3
1.2 Vigerend bestemmingsplan.....	4
1.3 Leeswijzer .....	5
<b>Hoofdstuk 2 Huidige en beoogde situatie .....</b>	<b>6</b>
2.1 Gilze .....	6
2.2 Plangebied .....	7
2.3 Beoogde situatie.....	10
<b>Hoofdstuk 3 Beleidskaders.....</b>	<b>11</b>
3.1 Rijksbeleid.....	11
3.2 Provinciaal en regionaal beleid .....	12
3.3 Gemeentelijk beleid .....	17
3.4 Toetsing beleidskaders.....	19
<b>Hoofdstuk 4 Sectorale aspecten, kwaliteit van de leefomgeving.....</b>	<b>20</b>
4.1 Bodem .....	20
4.2 Archeologie en cultuurhistorie.....	20
4.3 Water.....	24
4.4 Geluidhinder.....	28
4.5 Luchtkwaliteit.....	29
4.6 Externe veiligheid .....	29
4.7 Ecologie / flora en fauna .....	31
4.8 Milieuhinder .....	35
4.9 Overige belemmeringen, kabels en leidingen.....	37
4.10 Besluit m.e.r. ....	37
<b>Hoofdstuk 5 Juridische aspecten .....</b>	<b>39</b>
5.1 Planvorm .....	39
5.2 Toelichting op de bestemmingen.....	39
<b>Hoofdstuk 6 Economische en financiële uitvoerbaarheid .....</b>	<b>40</b>
6.1 Regelgeving grondexploitatie .....	40
6.2 Economische uitvoerbaarheid.....	40
<b>Hoofdstuk 7 Procedurele haalbaarheid.....</b>	<b>41</b>
7.1 Maatschappelijke toetsing .....	41
7.2 Overleg .....	41

# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van het wijzigingsplan is de wens om de bestemming voor de locatie Oranjestraat 119a te Gilze te wijzigen van 'Bedrijf' naar 'Wonen'. Dit omdat de bedrijfsactiviteiten (Walther Appels Klimaatbeheersing) daar al enkele jaren niet meer plaatsvinden. Het bedrijf is volledig voortgezet aan de Aalstraat 42 in Gilze. Op het adres aan de Oranjestraat 119a is geen Kvk-inschrijving meer gekoppeld en de woning wordt als burgerwoning gebruikt en op korte termijn als zodanig verkocht.

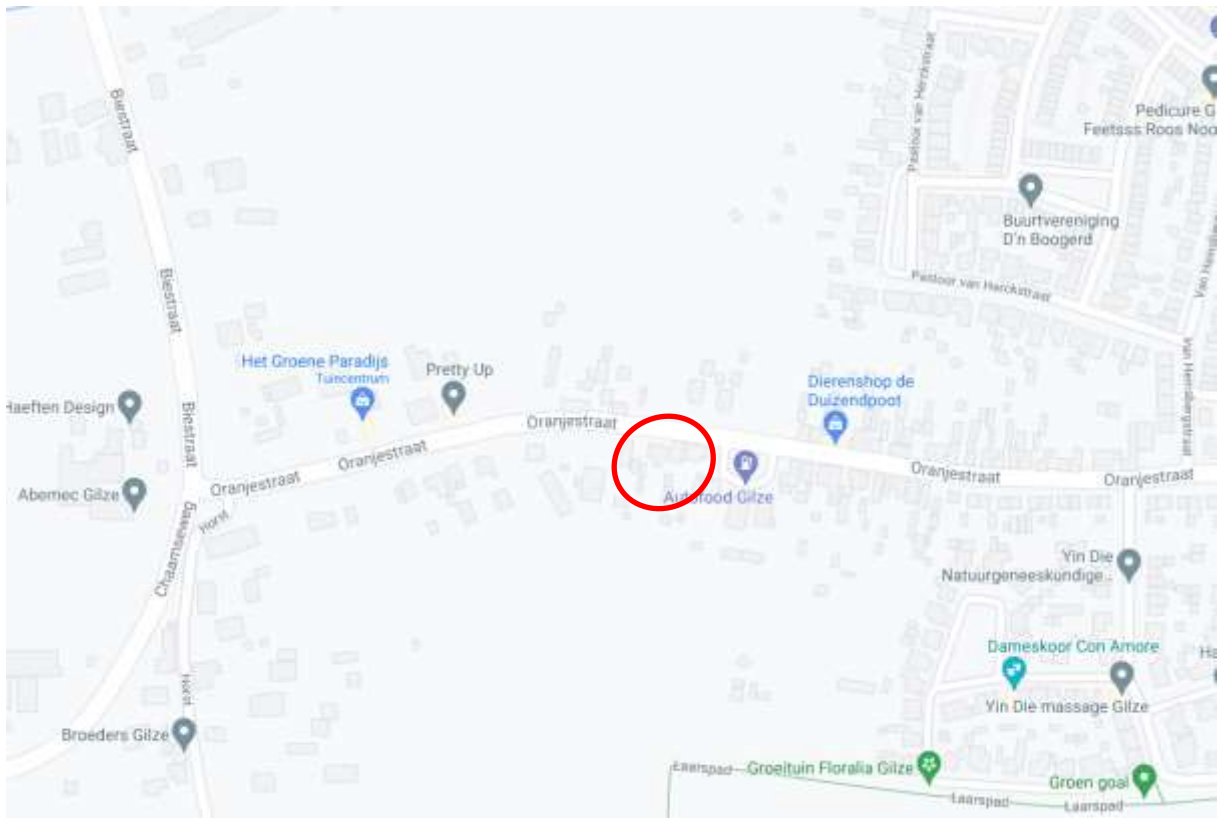
Deze ontwikkeling past niet direct binnen het vigerend bestemmingsplan. Het plangebied heeft op basis van het vigerend bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijf'. In het vigerend bestemmingsplan is binnen de bestemming 'Bedrijf' een wijzigingsbevoegdheid (art. 4.7) opgenomen die het mogelijk maakt om de bestemming te wijzigen naar de bestemming 'Wonen'. Om gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid dient dit wijzigingsplan art. 3.6 Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgesteld te worden.

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

In figuur 1 en 2 zijn respectievelijk de ligging van het plangebied en een straatnamenkaart weergegeven.



Figuur 1: Ligging plangebied (topografische kaart)



Figuur 2: Straatnamenkaart (bron: Google)

## 1.2 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan (figuur 3) 'Woongebied Gilze' vastgesteld door de gemeenteraad van Gilze en Rijen op 24 september 2012. De bestemming luidt 'Bedrijf' met de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie-4' en gebiedsaanduidingen voor luchtvaartverkeerzone-11, milieuzone-geurzone en ihcs-1. Er is een bouwvlak opgenomen van circa 350 m<sup>2</sup>, er geldt een bebouwingspercentage van 60% en voor de bedrijfswoning en bijbehorende bouwwerken zijn hoogtematen opgenomen op de verbeelding.

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

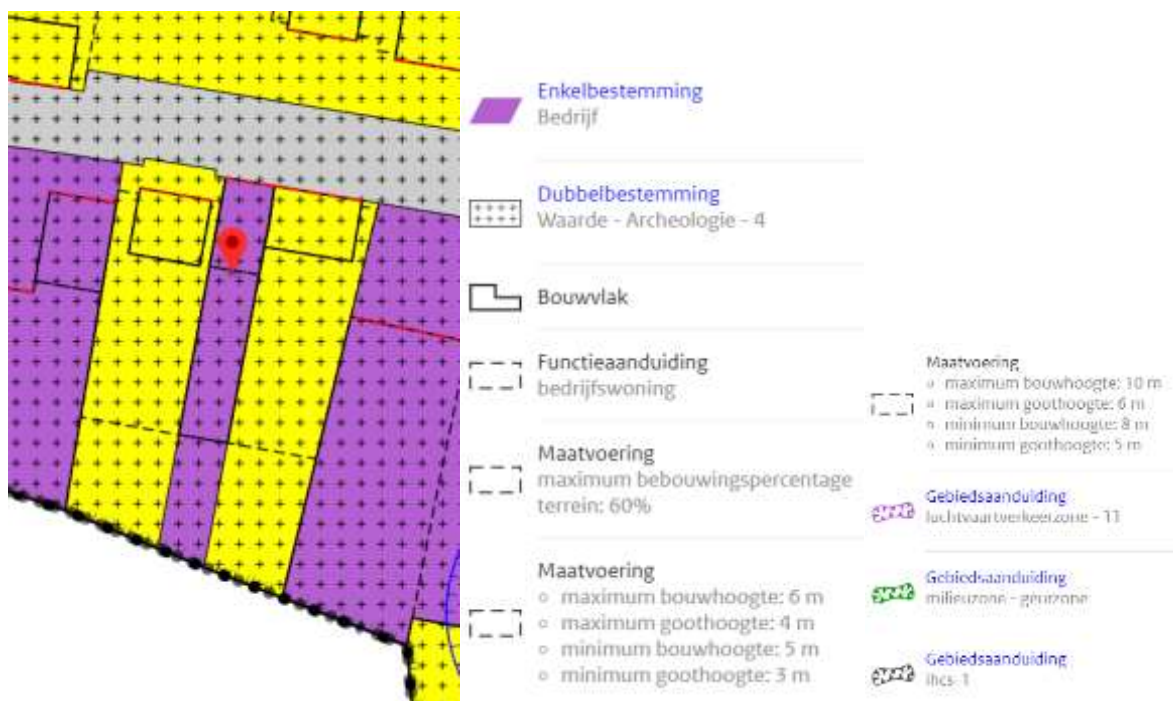
- a. bedrijven zoals genoemd in de bij deze regels behorende bijlage 'Staat van bedrijfsactiviteiten' onder de categorieën 1 en 2;
- b. bedrijven welke niet genoemd zijn in de bij deze regels behorende bijlage 'Staat van bedrijfsactiviteiten' onder de categorieën 1 en 2, maar naar aard en omvang daarmee wel gelijk zijn te stellen;
- c. maximaal één bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' met al dan niet in samenhang daarmee aan-huis-gebonden-beroepen;
- d. ....
- e. ....
- f. ....
- g. ....
- h. ....
- i. ....
- j. ....
- k. ....
- l. ....
- m. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals, nutsvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, tuinen en erven.

De onder d tot en met l genoemde punten zijn aanduidingen en niet relevant voor dit plan en hebben betrekking op andere specifieke adressen.

Binnen de bestemming 'Bedrijf' is een wijzigingsbevoegdheid (art. 4.7) opgenomen die het mogelijk maakt om de bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen' met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. De bedrijfsmatige activiteiten ter plaatse zijn beëindigd;
- b. de bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar de bestemming 'Wonen' waarbij de relevante regels van de bestemming 'Wonen' gelden voor het gehele perceel;
- c. 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;
- d. Voordat ontwikkeling plaatsvindt, dient duidelijkheid te bestaan over de economische uitvoerbaarheid van het plan.

De luchtvaartzone en ihcs-zone leiden tot beperkte hoogtes bij nieuwe bouwwerken, waarvan nu geen sprake zal zijn. De geurzone heeft te maken met bescherming van een woon- en leefklimaat in relatie tot omliggende agrarische bedrijven.



Figuur 3: Vigerend bestemmingsplan

De beoogde ontwikkeling, die verder in hoofdstuk 2 wordt beschreven en gemotiveerd, past qua gebruiksmogelijkheden niet binnen het vigerende bestemmingsplan.

### 1.3 Leeswijzer

Het wijzigingsplan bestaat uit een toelichting, regels en plankaart (verbeelding). De plankaart vormt samen met de regels het juridisch bindende gedeelte van het plan. Daarop wordt een toelichting gegeven. In de onderhavige toelichting worden de uitgangspunten voor de planherziening weergegeven. Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige en beoogde situatie. In hoofdstuk 3 wordt getoetst aan het ruimtelijk beleid dat op de beoogde ontwikkeling van toepassing is. De milieu- en duurzaamheidsaspecten worden behandeld in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt de juridische vorm van het wijzigingsplan beschreven. De economische uitvoerbaarheid komt in hoofdstuk 6 aan de orde en tot slot wordt in hoofdstuk 7 de maatschappelijke toetsing en overleg behandeld.

## Hoofdstuk 2      Huidige en beoogde situatie

### 2.1      Gilze

Gilze (figuur 4) is één van de vier kernen van de gemeente Gilze en Rijen; de gemeente telt 26.723 inwoners (2021). Gilze ligt ten zuiden van de A58 en de vliegbasis, tussen Tilburg en Breda in. Per 2021 telt Gilze 8275 inwoners.

Gilze is één van de oudste plaatsen in het land van Breda en is ontstaan als kransakkerdorp langs de linten Oranjestraat/Versterstraat, Nieuwstraat, Kerkstraat, Raadhuisstraat en Ridderstraat. Rondom het centrale esdorp met de kerk ligt een aantal kleinere gehuchten zonder kerk. Daartussen lagen de akkers, die in de richting van de beekdalen overgaan in weidegronden. Op de hogere gronden ontstonden door overmatige begrazing heidevelden die begin 20ste eeuw bebost zijn. Rond de oude kern van Gilze ontwikkelden zich de gehuchten Verhoven, Biestraat, Horst, Bolberg, Weilenseind, Vossenbergh, Wijkevoort en Nerhoven. Ter verbinding van de centrale kern met de gehuchten, de weidegronden / heidevelden en de omringende dorpen is een dicht netwerk van uitwaaierende wegen in een sterpatroon ontstaan.

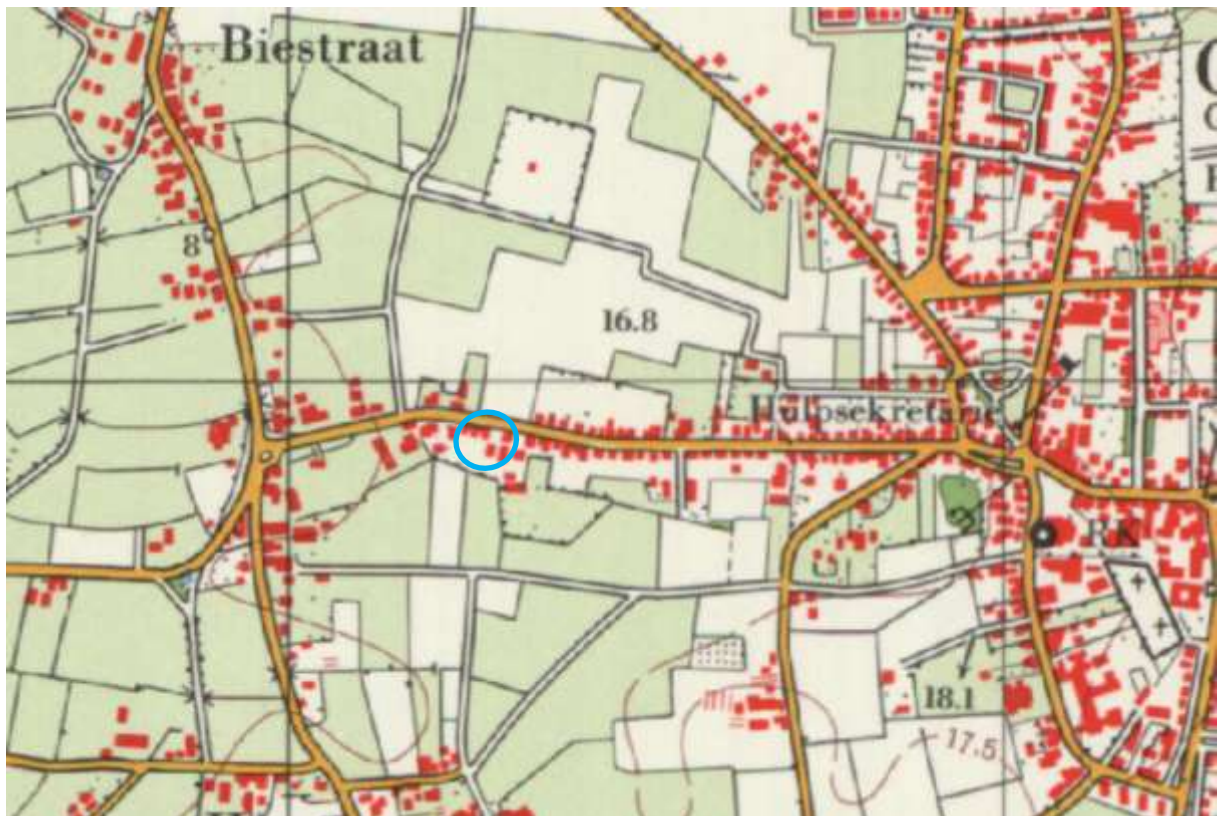
Gilze is ontstaan als een bebouwingslint dat zich uitstrekte tussen het (huidige) Bisschop De Vetplein in het westen en de Heuvel in het oosten. Buiten dit bebouwingslint bevond zich aan de uitwaaierende straten sporadisch verspreid gelegen bebouwing. Vanaf de tweede helft van de twintigste eeuw groeit 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.

De Oranjestraat, die doorloopt in het Bisschop de Vetplein en Raadhuisstraat, is een van de bebouwingslinten, waarlangs het dorp is ontstaan. De bebouwing aan dit bebouwingslint heeft een half open karakter en organische opbouw en is kleinschalig van opzet. De stedenbouwkundige structuur van het bebouwingslint wordt gekarakteriseerd door een recht straatverloop met daarlangs relatief gesloten gevelwanden, die zorgen voor een duidelijke begeleiding van de weg. Het straatprofiel is ingericht met een klinkerrijbaan. Bij het grootste gedeelte van de Oranjestraat wordt de rijbaan aan weerszijden begeleid door een betontegel trottoir. Het veelal ontbreken van voortuinen zorgt voor een stenig karakter in de straat, welke karakteristiek is voor de kern.

Door de jaren heen hebben de (agrarische) bedrijven in de Oranjestraat plaatsgemaakt voor woonbebouwing, door inbreiding en herstructurering. Dit ook zo rondom Oranjestraat 119a. Tegenover is een tweetal woningen gerealiseerd en aan de achterzijde wordt momenteel een RvR-locatie in ontwikkeling gebracht. Ook naast de locatie is een woningbouwplan in voorbereiding. Het terugdringen van bedrijvigheid in woongebied is wenselijk.



1930



Figuur 4: 1985

## 2.2 Plangebied

Het plangebied ligt westelijk in de bebouwde kom van Gilze aan de Oranjestraat richting Chaam. Het perceel L 874 is circa 520 m<sup>2</sup> groot en de woning is omstreeks 1971 gebouwd tegen Oranjestraat 119 aan. Het perceel is smal (8 m) en diep (figuur 5 tot en met 8). De oprit is gezamenlijk in eigendom met

de bewoners van nr.121 en belast met een recht van overpad. Aan de achterzijde grenst het perceel aan landbouwgrond.

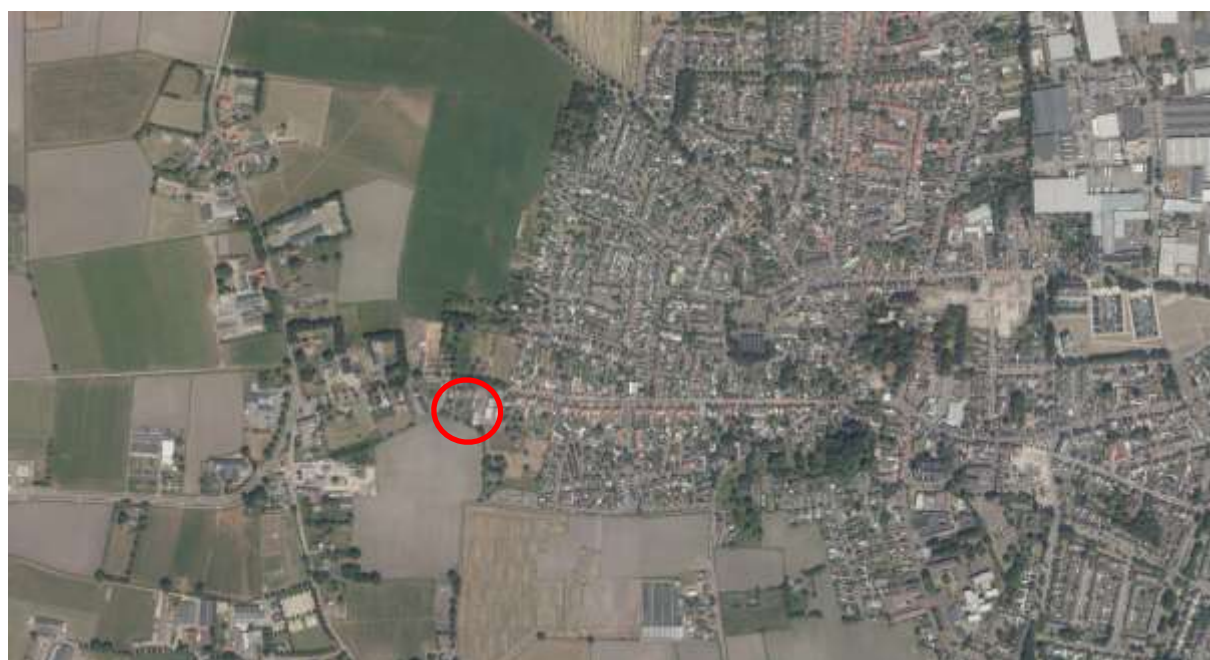
Een indeling van de woning en bijbehorende bouwwerken is opgenomen in figuur 9. Op het perceel staat 175 m<sup>2</sup> aan bebouwing, te weten de woning met aanbouw (80 m<sup>2</sup>) en de vrijstaande garage/voormalig bedrijfsgebouw met overkapping (75 m<sup>2</sup>) plus een privé-kweekkas van 20 m<sup>2</sup>. De bebouwing is voorzien van meerdere duurzame voorzieningen, zoals zonnepanelen.

De bedrijfsbestemming was noodzakelijk vanwege het kantoor en opslag voor het installatiebedrijf; het feitelijke werk gebeurde op locatie bij de klanten. Het bedrijf is inmiddels voortgezet door een zoon op een andere bedrijfslocatie. De bedrijfsbebouwing wordt privé gebruikt als garage en opslag.

Qua bestemmingsplan, uiterlijke stedenbouwkundige kenmerken en snelheidsregime ligt de locatie in de bebouwde kom van Gilze. In de loop der jaren zijn braakliggende en/of tussenliggende percelen met woningbouw ingevuld.



*Figuur 5: Kadastrale kaart*





*Figuur 6: Luchtfoto (bron: topo tijdreis 2020)*



*Figuur 7: Luchtfoto plangebied (bron: topo tijdreis 2020)*



*Figuur 8: Foto's plangebied*



Figuur 9: Indeling bebouwing

### 2.3 Beoogde situatie

Het voorliggende wijzigingsplan betreft het omzetten van de bestemming 'Bedrijf' naar 'Wonen' op basis van eerder genoemde wijzigingsbevoegdheid. Fysiek vindt er geen wijziging plaats. Huidige en beoogde eigenaren hebben geen behoefte tot uitbreiding of aanpassing van de bebouwing. Enkel wordt beoogd de bedrijfswoning voor burgerbewoning aan te wenden.

Daarmee wordt voldaan aan de voorwaarden tot het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid: het bedrijf is beëindigd, een woonbestemming wordt beoogd.

Het plangebied ligt aan de doorgaande weg, de Oranjestraat in Gilze. De bedrijvigheid in het bestaande pand is reeds lange tijd beëindigd. Het pand is momenteel in gebruik als burgerwoning. Door een functiewijziging naar 'Wonen' verandert er niets aan de verkeersintensiteiten.

Ruimtelijke functies trekken een bepaalde hoeveelheid autoverkeer aan en daarmee ook de vraag naar een bepaalde parkeerbehoefte. Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Woongebied Gilze' vastgesteld door de gemeenteraad van Gilze en Rijen op 24 september 2012. In bijlage 1 van dat plan zijn parkeernormen opgenomen waar aan voldaan dient te worden bij het oprichten van gebouwen of het veranderen in gebruik. Deze parkeerkcijfers (zie onderstaande tabel) zijn overgenomen uit het Gemeentelijk verkeers- en vervoerplan 2009-2015 (d.d. 6-4-2009).

Het bedrijf wordt omgezet naar een woning > 90m<sup>2</sup>. Dat betekent dat daarvoor 2 parkeerplaatsen nodig zijn. Deze zijn op het eigen terrein aanwezig. Voor de woning ligt een openbare parkeerplaats.

Daarmee wordt voldaan aan de parkeereis.

### Parkeerkcijfers Gilze en Rijen

Functie	Bezoek/ minimaal openbaar karakter		Eenheden
<i>Parkeerkcijfers woningen (niewbouw)</i>			
Woning met netto oppervlak >90 m <sup>2</sup>	2,0	0,3 per wo	Woning
Woning met netto oppervlak <90 m <sup>2</sup>	1,8	0,3 per wo	Woning
Serviceflat/ seniorenwoning	0,5	0,3 per wo	Woning
Kamerverhuur	0,4	0,2 per wo	Woning

## Hoofdstuk 3      Beleidskaders

### 3.1      Rijksbeleid

#### Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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. Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig om die nieuwe aanpak vorm te geven.

De verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zijn gedateerd door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen die onder andere ontstaan omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden.

In de structuurvisie van 13 maart 2012, schetst het Rijk ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028. De forse bezuinigingsopgave maakt dat er scherp geprioriteerd moet worden. De financiële middelen zijn de komende jaren beperkt en private investeerders zijn terughoudender. Hierdoor vertragen projecten, worden deze heroverwogen of zelfs gestopt. Daarnaast werkt de huidige wijze van financiering van gebiedsontwikkeling niet meer. Nieuwe verdienmodellen en andere kostendragers zijn nodig om gebiedsontwikkeling weer van de grond te krijgen. Tegelijkertijd vragen grote opgaven op het gebied van concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid om rijksbetrokkenheid.

Met dit wijzigingsplan worden geen rijksbelangen geschaad.

Omtrent het ontwerp van de structuurvisie vond inspraak plaats in 2011. Gelijktijdig is een eerste wijziging ter inzage gelegd van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro bevestigt de beleidsuitspraken uit de structuurvisie.

Het gewijzigde Barro trad op 10 oktober 2012 in werking, ook wel genoemd Ontwerp Algemene Maatregel van Bestuur Ruimte. Het plan maakt geen onderdeel uit van de genoemde ruimtelijke Rijksbelangen in het Barro.

#### Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt, als opvolger van de SVIR, een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI van 11 september 2020 geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting op de vier prioriteiten en helpt keuzes maken waar dat moet. Want niet alles kan overal. Deze visie is ontwikkeld in nauwe samenwerking met provincies, gemeenten, waterschappen, maatschappelijke instellingen en burgers. De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
- kenmerken en identiteiten van een gebied staan centraal;
- afwentelen wordt voorkomen.

### Ladder voor duurzame verstedelijking

Uit het gewijzigde Barro blijkt wel dat art. 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangevuld is. Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe ruimtevraag en een zorgvuldige inpassing van de nieuwe ontwikkeling. De term SER-ladder is verder geïntroduceerd. Er is een verplichting opgelegd aan gemeenten en provincies om in de toelichting op een ruimtelijk besluit, in het geval het plan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving op te nemen van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien het plan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied (hetgeen hier niet het geval is) dient de toelichting, aanvullend op de beschrijving van de behoefte en het resultaat van het nodige overleg, een motivering te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Voordat een stedelijke ontwikkeling plaats kan vinden zal deze moeten worden getoetst aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

Op 1 juli 2017 is de gewijzigde ladder -voorheen moesten drie stappen worden doorlopen- in werking getreden. Er hoeft niet langer te worden beoordeeld of er sprake is van een passende ontsluiting.

De ladder moet worden doorlopen als het gaat om bouwmogelijkheden van enige omvang (meer dan 11 woningen). In de regio zijn ook afspraken gemaakt over toepassing van de ladder. Zeer kleinschalige bebouwingsmogelijkheden of functiewijzigingen die niet voorzien in een toename van het ruimtebeslag worden niet gekwalificeerd als een stedelijke ontwikkeling. In dat geval hoeft de ladder niet te worden toegepast. Jurisprudentie hierover is in beweging. Een bouwplan van dergelijke beperkte schaal wordt niet als een stedelijke ontwikkeling beschouwd, als bedoeld onder art. 1.1.1 lid 1 Bro. Dit is bevestigd in diverse uitspraken van de Raad van State (ABRvS 2013082867/1/R4 en ABRvS 201401129/2/R4).

Gemeenten staan als eerste overheid aan de lat voor de woningmarkt. De provincie heeft naast een regisserende rol ook een stevige kennis- en adviesfunctie, bijvoorbeeld door elke drie jaar de bevolkings- en woningbehoefteprognose te actualiseren. Vanuit haar regierol wil de provincie de samenwerking tussen gemeenten versterken. Met als belangrijkste doelen: versnelling van de woningbouwproductie, vernieuwing en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad en het ombouwen van leegstaand vastgoed naar woonruimte.

Dit zijn kernpunten van de Brabantse Agenda Wonen (2019). Met deze agenda en de hierin opgenomen vier actielijnen en zes richtinggevende principes geeft de provincie aan welke accenten er de komende jaren liggen bij het bouwen en wonen en hoe zij zich hiervoor gaat inzetten. De Brabantse Agenda Wonen is een agenda op hoofdlijnen en stippelt een koers uit voor (verdere) regionale samenwerking en vernieuwing van de woningbouwafspraken. Vanuit deze actieagenda wordt gestimuleerd dat gemeenten samen met de provincie en woningmarktpartijen per subregio een 'regionaal perspectief op bouwen en wonen' opstellen en actueel houden.

Nu de ontwikkeling enkel gaat over het gewijzigd gebruik van een bestaande woning, is de laddertoets en rijksbeleid niet relevant.

## **3.2 Provinciaal en regionaal beleid**

Met de komst van de Wro in 2008 zijn de juridische mogelijkheden van de provincie gewijzigd. Structuurvisies geven voortaan de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijk beleid aan en stellen de provinciale belangen die met dat beleid worden behartigd veilig. Ter verwezenlijking daarvan heeft de provincie de beschikking over nieuwe juridische mogelijkheden, te weten het provinciale bestemmingsplan ofwel inpassingsplan, de verordening en het opleggen van aanwijzingen. Met de inwerkingtreding van de Wro is de goedkeuringstaak van Gedeputeerde Staten ten aanzien van ruimtelijke plannen komen te vervallen. Dit betekent dat de provincie dient te handelen vanuit het provinciaal belang. Enkel op die basis kan de provincie gebruik maken van het instrumentarium dat op grond van de Wro beschikbaar is.

### Structuurvisie ruimtelijke ordening

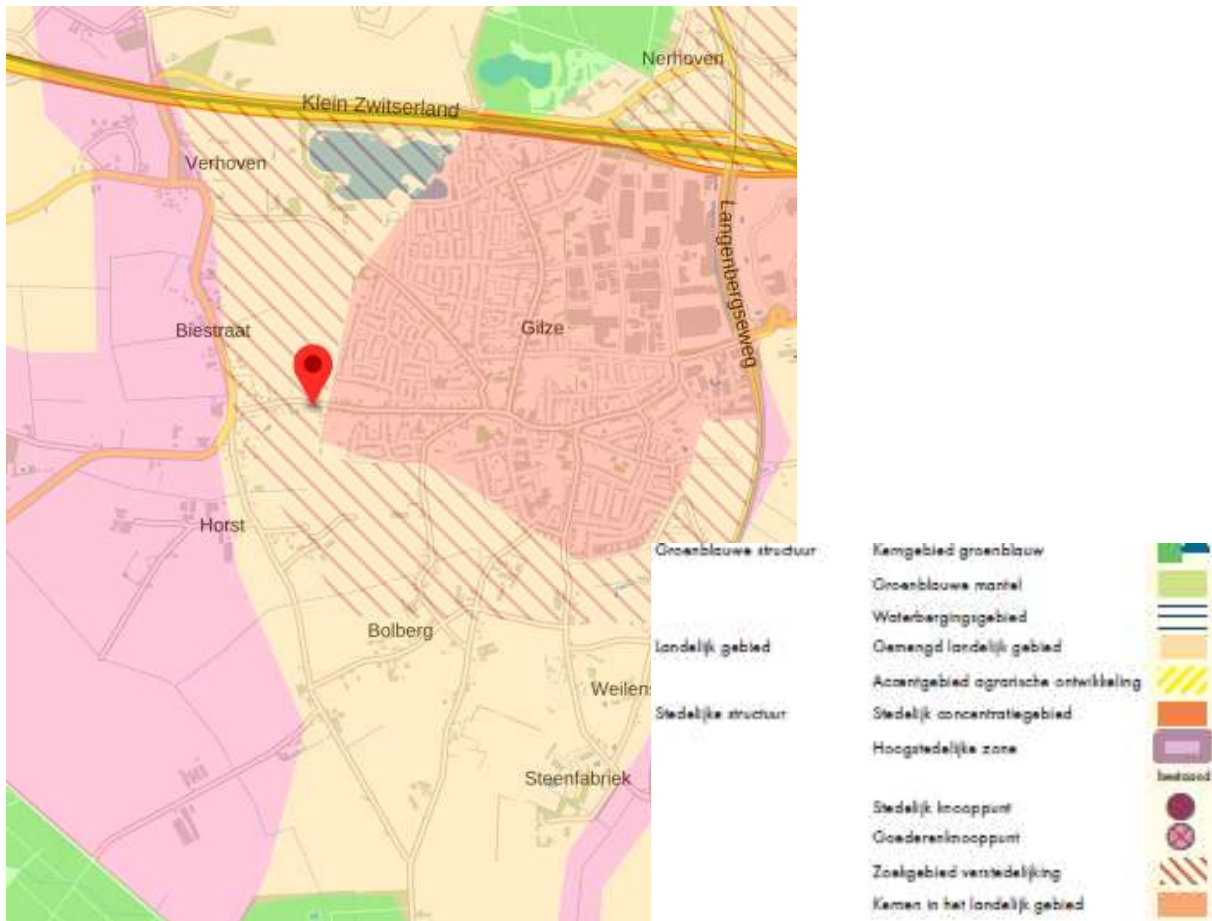
Het provinciale beleid voor de provincie Noord-Brabant was sinds de Wro verwoord in de 'Interimstructuurvisie Brabant in Ontwikkeling'. De 'Interimstructuurvisie' bevatte in hoofdzaak bestaand ruimtelijk beleid, zoals opgenomen in het 'Streekplan Noord-Brabant 2002'. Nieuw was de 'Uitvoeringsagenda 2008-2009', behorende bij het 'Bestuursakkoord 2007-2011 Vertrouwen in Brabant'. Een Paraplunota was opgesteld ten behoeve van de concretisering van een aantal onderwerpen uit deze inmiddels vervallen Interimstructuurvisie. De paraplunota vormde de basis voor het dagelijks handelen van Gedeputeerde Staten en hiermee de inzet van de instrumenten uit de Wro.

Inmiddels zijn deze beleidsdocumenten, waaronder het Uitwerkingsplan van 21 december 2004, vervangen door de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014, partiële herziening 2014. Op 19 maart 2014 is deze herziening in werking getreden. Deze visie is een strategisch plan van de provincie. Hierin worden de provinciale ruimtelijke belangen genoemd en de wijze waarop de provincie deze belangen behartigt. Ook de instrumenten die de provincie inzet om deze doelen te bereiken, staan in deze visie. De visie bevat het ruimtelijk beleid tot 2025 met een doorkijk tot 2040. Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. Deze belangen en keuzes zijn gebaseerd op trends en ontwikkelingen. Ook beschrijft de provincie vanuit welke filosofie ze haar doelen wil bereiken. Die is: 'samenwerken aan kwaliteit'. De provincie realiseert haar doelen op vier manieren: door regionaal samen te werken, te ontwikkelen, te beschermen en te stimuleren. In deel B beschrijft de provincie vier ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied, om zo bij te dragen aan een onderscheidend leef- en vestigingsklimaat ter versterking van de kenniseconomie in Brabant. Bij de opgave voor wonen en werken wordt het accent sterker verlegd naar de te ontwikkelen kwaliteiten, de inzet op herstructurering en het beheer van het bestaand stedelijk gebied. Rond de steden is de schaal van de verstedelijkingsopgave van een andere orde, dan in de gebieden aan de randen van Brabant. Door de verstedelijking te concentreren zijn er meer mogelijkheden om een hoog voorzieningenniveau in stand te houden en verder te ontwikkelen. Dat gebeurt rond goed ontsloten gebieden, zoals in dynamische stadscentra en op knooppunten van infrastructuur. Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

- stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslippen van het landelijk gebied tegen te gaan;
- overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overig stedelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Grootschalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt het principe 'bouwen voor migratiesaldo-nul'. Landelijke regio's bieden plaats aan kleinschalige en middelgrote bedrijvigheid. In de landelijke regio's staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal. Dit betekent dat het accent op inbreiden, herstructureren en intensief en meervoudig ruimtegebruik ligt.

Volgens de structurenkaart (figuur 10) ligt de planlocatie in het gemengd landelijk gebied als zoekgebied voor verstedelijking, tegen het stedelijk concentratiegebied aan.



Figuur 10: Structurenkaart

### Omgevingsvisie De kwaliteit van Brabant, visie op de Brabantse leefomgeving

De provincie Noord-Brabant loopt vooruit op de komst van de Omgevingswet en heeft op 14 december 2018 de Omgevingsvisie vastgesteld. Met deze visie grijpt het provinciaal bestuur de Omgevingsvisie aan als kans om privaat, maatschappelijk en publiek handelen en beslissingen over ontwikkelingen met elkaar in samenhang te brengen. In de Omgevingsvisie staat de fysieke wereld centraal. Deze fysieke wereld manifesteert zich in vier elementen: water, aarde, lucht en vuur (energie). Deze elementen zijn sterk van elkaar afhankelijk maar ook aan veranderingen onderhevig. De omgevingsvisie agendeert en nodigt uit om hier samen mee aan de slag te gaan. Daarvoor is een verdere uitwerking van de ambitie nodig in programma's. Die uitwerking is een opgave die op de visie volgt en die in opeenvolgende bestuursperiodes de opdracht en de ruimte geeft om dat met eigen accenten in te vullen. Steeds anticiperend op veranderende omstandigheden en beweging in Brabant.

Hoe moet de Brabantse leefomgeving er in 2050 uitzien? En wat moeten we in 2030 al voor elkaar hebben om dat toekomstperspectief te verwezenlijken? Over die vragen gaat de Brabantse Omgevingsvisie. De visie benoemt daarbij een aantal hoofdopgaven:

- De basis op orde: veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit zijn van essentieel belang om goed te kunnen wonen, werken en leven in Brabant.
- Brabantse energietransitie: om Brabant op termijn energieneutraal te maken moeten we minder energie gebruiken en meer duurzame energie op gaan wekken.
- Klimaatproof Brabant: als gevolg van klimaatverandering krijgen we meer extremen in temperatuur en neerslag. Dit heeft gevolgen voor hoe we onze leefomgeving vormgeven.
- Slimme netwerkstad: de manier waarop we ons verplaatsen verandert en Brabanders stellen andere eisen aan steden. Dit heeft gevolgen voor hoe het netwerk van steden en dorpen functioneert en verder vorm krijgt.

- Concurrerende, duurzame economie: we willen top kennis- en innovatieregio blijven, waarbij we de omslag naar een verregaande circulaire economie maken en digitalisering steeds belangrijker wordt.

Concrete punten voor een kleinschalige ontwikkeling als de gebruikswijziging van de woning zijn in de nieuwe omgevingsvisie niet opgenomen.

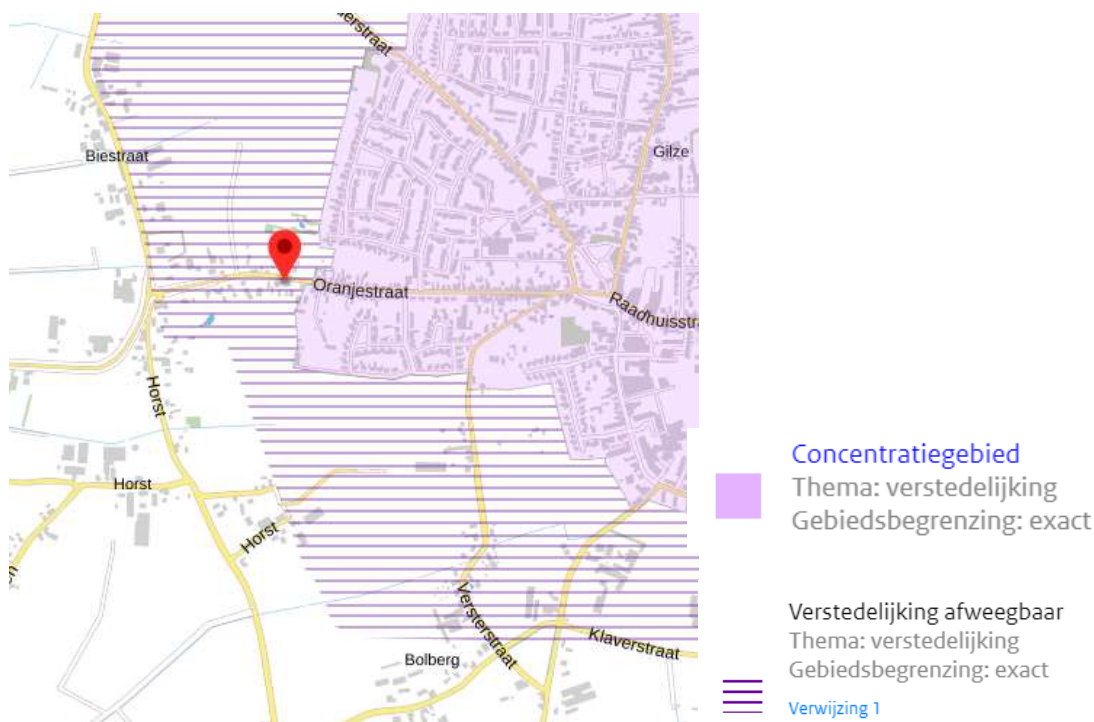
#### Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Naast één omgevingsvisie dient de provincie Noord-Brabant vanuit de Omgevingswet ook één omgevingsverordening vast te stellen voor haar grondgebied. De provincie heeft als eerste stap een Interim omgevingsverordening vastgesteld waarin de bestaande regels uit de verschillende verordeningen zijn samengevoegd. Voordat de Omgevingswet in werking treedt, wordt de definitieve omgevingsverordening vastgesteld. Uitgaande van de huidige planning van de Omgevingswet wordt de definitieve omgevingsverordening in februari 2022 vastgesteld. Deze definitieve verordening wordt tegelijk met de Omgevingswet van kracht.

De Interim omgevingsverordening (oktober 2019, geconsolideerd november 2021) vormt de vertaling van het provinciaal beleid, in algemene regels voor activiteiten, de zogenaamde instructieregels. De algemene regels geven onder andere aan of er een vergunning nodig is. Met de instructieregels kan de provincie een opdracht geven aan gemeenten over onderwerpen die zij in het omgevingsplan moeten opnemen of aan het waterschap over de manier waarop ze hun taken uitvoeren. In de verordening kunnen ook instructieregels staan over de uitoefening van taken door Gedeputeerde Staten. Hiermee is het beleid van de provincie juridisch verankerd. De regels van de verordening zijn van toepassing binnen de gebieden die op de bijbehorende kaart is aangewezen.

De basisregels zijn te vinden in art. 3.5 tot en met 3.8 IOV. Deze gaan over een zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit, het zorgvuldig ruimtegebruik, toepassing van de lagenbenadering en een meerwaardecreatie. Hoewel de locatie in de gemeentelijke bebouwde kom ligt, ligt de locatie (figuur 11) in het provinciaal landelijk gebied waarbij een verbod geldt voor uitbreiding van de veehouderij; het is een stalderingsgebied met beperkingen voor de veehouderij. Er geldt een aanduiding verstedelijking afweegbaar.

In de aanstaande Omgevingsverordening, die 11 maart 2022 is vastgesteld in aanloop naar de Omgevingswet per juli 2022, verdwijnt de afweegbare zone.



Figuur 11: Uitsnede IOV

Art. 3.42 'Duurzame stedelijke ontwikkeling' bevat de kern van het provinciaal verstedelijkingsbeleid. Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen ligt binnen stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken en het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen:

- a. Bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
- b. Bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- c. Geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- d. Houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- e. Geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
- f. Draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

Nu er feitelijk slechts sprake is van een gewijzigd gebruik van een bestaande woning, is dit artikel minder relevant. Wel kan verwezen worden naar art. 3.69 lid c van de verordening. Hierin is bepaald dat de omzetting van een bedrijfswoning toelaatbaar is als er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt én overtollige bebouwing wordt gesloopt. De koper zal zich met één gezin in de woning vestigen; er zijn geen meerdere woonfuncties gewenst noch noodzakelijk. Van overtollige bebouwing is geen sprake. De voormalige bedrijfsbebouwing was in omvang beperkt en past binnen de bijgebouwen-regeling van Wonen. Aan deze bepaling uit de verordening wordt daarmee voldaan.

In de verordening is ook bepaald in art. 3.9 dat ontwikkelingen in het buitengebied in principe gepaard gaan met kwaliteitsverbetering van het landschap. Gekeken naar de regionale afspraken kan worden geconcludeerd dat dit in de praktijk geen extra inspanning met zich mee brengt. De omzetting van deze bedrijfsbestemming is een puur theoretische, gebiedseigen en zonder inbreuk op het landschap. Het is een zogenoemde categorie-1 ontwikkeling waarbij geen kwaliteitsverbetering nodig is. Temeer vanuit een maatwerk-gedachte, overwegende dat de locatie in de bebouwde kom van de gemeente ligt, in een gebied met een stedelijke uitstraling.

In de volgende artikelen zijn de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies benoemd:

- art. 3.5 zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit
- art. 3.6 zorgvuldig ruimtegebruik
- art. 3.7 toepassing van de lagenbenadering
- art. 3.8 meerwaardecreatie.

#### Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

De provincie wil de omgevingskwaliteit van Brabant bevorderen, in combinatie met een veilige en gezonde leefomgeving. Bij omgevingskwaliteit gaat het om de kwaliteit van een plek of gebied, die bepaald wordt door een goed samenspel van herkomstwaarde, belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde. Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met hetgeen in de daarop volgende art. 3.6, 3.7 en 3.8 wordt beschreven.

Zorgvuldig ruimtegebruik art.3.6 IOV houdt in dat de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing. Bij een stedelijke ontwikkeling moet toepassing zijn gegeven aan art. 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking). Gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.

Onder bestaand ruimtebeslag voor bebouwing wordt verstaan bestaand stedelijk gebied of, zoals hier geldt, een bestaand bouwperceel.



De toepassing van de lagenbenadering art. 3.7 IOV 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:

- a. de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
- b. de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.
- c. 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.

In hoofdstuk 4 worden effecten op bovenstaande waarden beschreven. Hieruit blijkt dat de relevante waarden op het plangebied en het gebied niet worden aangetast. Vanuit de lagenbenadering is de ontwikkeling aanvaardbaar.

Meerwaardecreatie art. 3.8 IOV 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 én de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn. De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in art. 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie.

Voor deze omzetting van deze bedrijfswoning in burgerwoning is geen extra kwaliteitsverbetering nodig.

### **3.3 Gemeentelijk beleid**

#### Bestemmingsplan

Kortheidshalve wordt verwezen naar paragraaf 1.2.

#### Toekomstvisie Gilze en Rijen 2015 'Wij zijn Gilze en Rijen!'

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

Voor 2025 heeft de gemeente de volgende ambities:

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

Onderhavig planvoornemen voor de transformatie van Bedrijf naar Wonen draagt bij aan de positie als woongemeente in het groen en past binnen het beleid van de gemeente.

#### Structuurvisie Stedelijk Gebied Gilze en Rijen

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

De rol van de structuurvisie is veelzijdig:

- De structuurvisie concretiseert de toekomstvisie en het ambitiedocument, voor het ruimtelijke domein. De structuurvisie draagt daardoor bij aan het vormgeven van de lokale en regionale ambities;
- Met de structuurvisie laat de gemeente zien hoe zij aansluit 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"
2. Sterke Schakels "Bereikbaar voor iedereen"
3. Levendige Centra "Sterke en vitale dorpsharten"
4. Karakteristieke Bedrijvigheid "Bedrijventerreinen met een duidelijk profiel"

In de visie (figuur 12) is de Oranjestraat geduid als hoofdwegenstructuur. De bebouwing is grotendeels gekenmerkt door een representatieve uitstraling. Woningbouw kan de motor zijn voor herstructurering. Daarbij bepaald het aanzicht van de woning voor een deel de ruimtelijke kwaliteit. De westzijde van Gilze is qua landschap gekenmerkt door openheid.

In de structuurvisie is Oranjestraat 119a aangemerkt als lint-B: verdichting onder voorwaarden van behoud van een enkel doorzicht. Het wijzigingsplan voorziet echter niet in verdichting, puur een gewijzigd gebruik.



Figuur 12: Uitsnede structuurvisie

### Woonvisie

In november 2019 is de woonvisie ‘Wonen in Gilze en Rijen, doorstromend, duurzaam en divers’ vastgesteld. De gemeente heeft behoefte aan een actualisatie van de woonvisie vanwege grote veranderingen op de woningmarkt: de nieuwe Woningwet ging van kracht, we zien een stijgende vraag naar en stijgende prijzen van koopwoningen in de regio, er is toenemende aandacht voor duurzaamheid en er zijn nieuwe uitdagingen als gevolg van de hervormingen in de langdurige zorg. Daarnaast wordt woningbouw nu op sub-regionaal niveau afgestemd, zonder sturing op contingenten. Het woonbeleid van de gemeente dient hierop te worden ingericht. De nieuwe woonvisie draagt bij aan de ambitie van Gilze en Rijen als een aantrekkelijke, duurzame en gezonde gemeente om in te wonen, te werken en te recreëren.

“Iedereen kan prettig blijven wonen in de vier unieke kernen van de gemeente Gilze en Rijen. Inwoners voelen zich welkom in de wijk en fijn in de eigen woning. Dat is de rode draad van deze woonvisie. Om dit doel te bereiken gaan wij de grote uitdagingen op onze woningmarkt aanpakken. We zetten ons als gemeente in voor de vitaliteit en leefbaarheid in de kernen, het betaalbaar houden van wonen voor iedereen, het aanpakken van de stevige verduurzamingsopgave en geven uitvoering aan de nieuwe samenwerking binnen wonen, zorg en welzijn. Daarbij behouden wij het dorps en onderscheidend karakter van onze gemeente.”

Uit de visie blijkt aandacht voor gerichte nieuwbouw, woningbehoefte en doorstroming én meer focus op de bestaande voorraad. Dit wijzigingsplan draagt bij aan de gewenste doorstroming.

### **3.4 Toetsing beleidskaders**

Een en ander is derhalve passend binnen het rijks- en provinciaal en gemeentelijk beleid, met uitzondering van het bestemmingsplan. Het rijksbeleid wordt niet aangetast. Het provinciaal beleid wordt in acht genomen door de veranderende en passende woonbehoefte én een zuinig ruimtegebruik, zoals deze uit de IOV blijkt. Om deze reden is er dan ook planologisch gezien geen probleem om de ontwikkeling door te zetten.

## Hoofdstuk 4 Sectorale aspecten, kwaliteit van de leefomgeving

### 4.1 Bodem

Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Met andere woorden, de bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient de bodemkwaliteit door middel van een bodemonderzoek in beeld te worden gebracht. Wettelijk is bepaald dat een omgevingsvergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan of afwijkingsbesluit. Bij grond afvoer en grondverzet vanaf het plangebied naar elders treden de regels van het Besluit bodemkwaliteit in werking. Deze regels wijken af van de voor het rapport gehanteerde regels van de Wet Bodembescherming. De uiteindelijke beslissing met betrekking tot de functionele geschiktheid van de bodem voor de beoogde doelstelling is strikt voorbehouden aan het bevoegd gezag.

Omdat hier al sprake is van een bestaande woning, is geen bodemonderzoek noodzakelijk. De woning is oorspronkelijk als burgerwoning gerealiseerd. Fysiek hebben er nauwelijks bedrijfsactiviteiten plaatsgevonden; er was een kantoor en opslag. De bodem is als gevolg van het bedrijf niet verstoord.

### 4.2 Archeologie en cultuurhistorie

#### Wet op de archeologische monumentenzorg

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 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.

Om archeologie te laten meewegen wordt, naast de in ontwikkeling zijnde regelgeving en beleid, een economische factor toegevoegd. De kosten voor het zorgvuldig omgaan met het bodemarchief, in casu de kosten voor inventarisatie, (voor)onderzoeken, bodemonderzoek en documentatie, worden door de initiatiefnemer betaald.

In wetgeving is de omgang met archeologisch erfgoed geregeld en zijn enkele uitgangspunten en doelstellingen gesteld. Zo kan iedere initiatiefnemer van projecten waarbij de bodem verstoord wordt, verplicht worden gesteld om een rapport over te leggen waaruit de archeologische waarde van het te verstoren terrein (het plangebied) blijkt. Voor een dergelijk rapport is archeologisch onderzoek vereist. Dit bestaat in de eerste plaats uit vooronderzoek: het bureauonderzoek en/of het inventariserend veldonderzoek, elk met bijbehorende standaardrapportages. Tijdens het bureauonderzoek wordt

gekeken naar wat er in historisch, archeologisch en aardwetenschappelijk opzicht al bekend is over het plangebied. De volgende fase bestaat in veel gevallen uit een veldonderzoek. Dergelijk onderzoek heeft als doel kansrijke en kansarme zones te karteren. Hierbij kan booronderzoek plaatsvinden alsmede proefsleuvenonderzoek. De resultaten dienen vervolgens te worden gewaardeerd. Tijdens de waarderende fase wordt van de aangetroffen vindplaatsen, ook wel site genoemd, de omvang, aard, datering en fysieke kwaliteit vastgesteld om zo tot een oordeel over de behoudenswaardigheid te komen. Op basis van dit oordeel neemt de betrokken overheid een besluit (het selectiebesluit) hoe met eventueel aanwezige vindplaatsen dient te worden omgegaan.

#### Archeologisch beleid gemeente

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. In figuur 13 en 14 is een uitsnede van deze archeologische verwachtingen- en beleidskaart te zien, waarop de projectlocatie is weergegeven.

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 de daaraan gekoppelde voorschriften. 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 verwachtingswaarden in categorieën onder te verdelen, wordt tevens onderscheid gemaakt in de omvang van de ingreep. Met andere woorden; hoe lager de verwachtingswaarde, hoe groter een ingreep mag worden uitgevoerd zonder voorafgaand archeologisch onderzoek.

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, opgesteld aan de hand van feitelijke bodemgegevens over het grondgebied, 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.

De gemeente wil met dit nieuwe beleid meer maatwerk leveren door te beschermen waar nodig en vrij te laten waar de kans op archeologische vondsten kleiner is. In zijn algemeenheid heeft de gemeente meer activiteiten vrijgesteld van archeologisch onderzoek.

Er geldt een hoge verwachtingswaarde. Dit is ook de reden dat er een dubbelbestemming voor archeologie in het bestemmingsplan is opgenomen. Onderzoek is nodig als de verstoring groter is dan 500 m<sup>2</sup> of dieper gaat dan 40 cm. Aangezien dit wijzigingsplan slechts een gebruikwijziging bevat, is archeologisch onderzoek niet nodig. Deze dubbelbestemming blijft op het perceel rusten.

Op dit moment is een nieuwe beleidskaart voor archeologie in voorbereiding. Voor dit perceel zijn er geen wijzigingen voorzien.



Figuur 14: Archeologische verwachtingenkaart gemeente Gilze en Rijen



Figuur 14: Archeologische beleidskaart gemeente Gilze en Rijen

### Cultuurhistorie

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

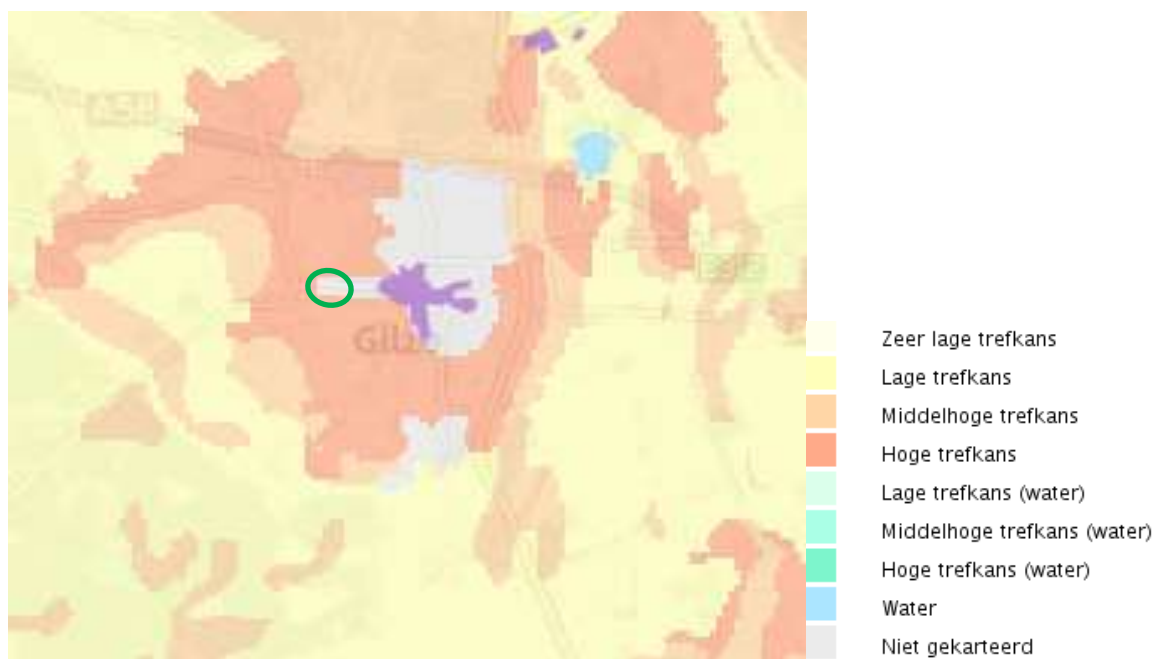
In de toelichting van een ruimtelijk plan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het plan is daarmee dus verplicht

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.

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 wordt aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Samen met de Omgevingswet wordt een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

Met behulp van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW), die door de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB) wordt verzorgd en de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW2010) van de provincie Noord-Brabant is nagegaan of de gronden binnen het plangebied van archeologische betekenis zijn. De CHW bestaat uit de volgende onderdelen:

- historische bouwkunst: dit zijn de 'monumenten' uit het dagelijks taalgebruik;
- historische stedenbouw: het kan gaan om een gehucht, dorp, stad, woonwijk of industrieel complex;
- historische geografie: aanpassingen die de mens in de loop der eeuwen heeft gedaan aan de natuurlijke omgeving;
- historisch groen: de groenelementen en structuren die door ingrepen van de mens ontstaan;
- historische zichtrelaties: zoals molenbiotopen, schootvelden, eendenkooien en zichtrelaties;
- archeologische monumenten: deze kaartlaag bestaat uit de Archeologische Monumenten Kaart Noord-Brabant (AMK);
- indicatieve kaart archeologische waarden (IKAW): naast de hierboven genoemde archeologische monumenten zijn op de cultuurhistorische waardenkaart indicatieve archeologische waarden af te lezen. Deze waarden zijn belangrijk en moeten in beginsel beschermd worden. Volgens deze kaart (figuur 15) is het gebied niet gekarteerd.

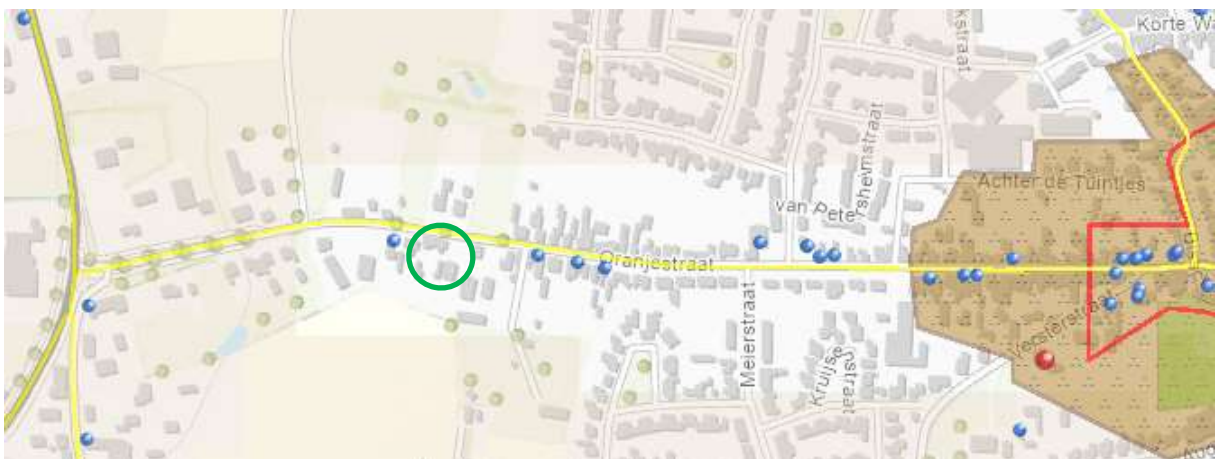


Figuur 15: IKAW

Op de CHW-kaart (figuur 16) is het gebied resp. de Oranjestraat weergegeven als Brabant van het zand én als een lijn van redelijk hoge waarde. De Baronie is onderdeel van het dekzandplateau dat doorsneden wordt door beken. Het zandlandschap bestaat uit een grofmazige mozaïek van oude en jonge zandontginningen en bossen. Kenmerkend voor de oude zandontginningen zijn dorpen en buurtschappen zonder open akkercomplexen en bijhorende groenstructuren. Op enkele plaatsen komen open akkercomplexen voor. De bebouwing en de akkers liggen vaak op de rand van de beekdalen, de graslanden (beemden) in het beekdal en de (voormalige) heidevelden op de hogere zandgronden. De jongere ontginningen hebben vaak een open karakter met een rationeel patroon van wegen, waterlopen en percelen. De openheid wordt onderbroken door erfbeplanting en wegbeplanting. Daarnaast komen ook meer besloten jonge zandontginningen voor, met bebouwing langs oude wegen, kleinschaligheid door de afwisseling van akkers en weiden met bosjes en losstaande bomen. Op de overgang van bos naar beekdal is een coulissenlandschap ontstaan met transparante bomenrijen, gericht op de beek. De regio Baronie bezit bossen die de hele bosgeschiedenis weerspiegelen. Rond Breda liggen tal van voormalige militaire oefenterreinen waarvan dat tussen Breda en Oosterhout al sinds 1700 in gebruik is. De verschillen tussen de oude en jonge ontginningen zijn door landinrichting in de afgelopen decennia grotendeels verloren gegaan. Het agrarische gebied van de Baronie heeft een meer open karakter gekregen doordat veel perceelrandbegroeiing is verdwenen. Het noordelijk deel van de Baronie wordt voor een groot deel in beslag genomen door de stedelijke concentraties van Breda, Oosterhout en Dongen en door grootschalige infrastructuur. In de zuidwesthoek rondom Zundert ligt een omvangrijke concentratie boomteeltbedrijven. Ten zuiden van Breda hebben veel dorpen hun kleinschalige karakter behouden. De destijds voor de landbouw op het zand zo belangrijke beemdenzone heeft zijn open graslandkarakter behouden.

Het gebied wordt gekenmerkt door een oud, plaatselijk goed bewaard gebleven cultuurlandschap met tal van oudere en jongere landgoederen. Opmerkelijk zijn de oude bosgebieden Mastbosch, Liesbosch en Ulvenhoutsche Bosch, die tot de oudste van Nederland behoren. Ten noorden van Breda ligt een gaaf militair landschap (onderdeel van de Zuiderwaterlinie), bestaande uit schansen, twee linies en inundatiegebieden. In de regio liggen meerdere volgende cultuurhistorische landschappen van provinciaal belang.

Nu dit initiatief gaat over een gewijzigd gebruik van een woning, is de cultuurhistorische waarde van het gebied en de Oranjestraat niet een belemmering.



Figuur 16: CHW 2015

### 4.3 Water

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beiden is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals



wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging te voorkomen. Volgens het Bro is een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht.

De initiatiefnemer dient in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over een ruimtelijk planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het plangebied ligt binnen het beheergebied van Waterschap Brabantse Delta, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Bij het tot stand komen van de beoogde ontwikkeling kan indien nodig overleg worden gevoerd met de waterbeheerder over deze waterparagraaf. De opmerkingen van de waterbeheerder worden vervolgens verwerkt in deze waterparagraaf.

#### Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's, waarbij het waterschapsbeleid en het gemeentelijk beleid nader worden behandeld.

#### Kaderrichtlijn Water (KRW)

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) geeft een kader voor de bescherming van de ecologische en chemische kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater. Zo dienen alle waterlichamen in 2015 een 'goede ecologische toestand' (GET) te hebben bereikt en dienen sterk veranderende c.q. kunstmatige wateren in 2015 een 'goed ecologisch potentieel' (GEP) te hebben bereikt. De chemische toestand dient in 2015 voor alle wateren (natuurlijk en kunstmatig) goed te zijn.

#### Waterbeheer 21e eeuw (WB21)

In september 2000 heeft de commissie Waterbeheer 21e eeuw advies uitgebracht over het toekomstig waterbeheer in Nederland. Belangrijk onderdeel van WB21 is het uitgangspunt van ruimte voor water. Er mag geen afwenteling plaatsvinden. Berging moet binnen het stroomgebied plaatsvinden. Dit betekent onder andere het aanwijzen en in stand houden van waterbergingsgebieden. Daarnaast wordt verdroging bestreden en worden watertekorten verminderd.

#### Nationaal Waterplan (NW)

Het Nationaal Waterplan (NWP) is het rijksplan voor het waterbeleid voor de periode 2016-2021. Dit nieuwe Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen. Binnen de planperiode gaan realistische maatregelen in uitvoering die een antwoord bieden op de opgaven voor de korte termijn en voldoende mogelijkheden openlaten om op langere termijn verdere stappen te zetten. Het kabinet sluit daarmee aan bij de resultaten van het Deltaprogramma. Met deze handelwijze is Nederland koploper en toonaangevend voorbeeld in de wereld. Met dit Nationaal Waterplan zet het kabinet 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 en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. Het kabinet streeft naar een integrale benadering, door natuur, scheepvaart, landbouw, energie, wonen, recreatie, cultureel erfgoed en economie (inclusief verdienvermogen) zo veel mogelijk in samenhang met de wateropgaven te ontwikkelen. De ambitie is dat overheden, bedrijven en burgers zich in 2021 meer bewust zijn van de kansen en bedreigingen van het water in hun omgeving. Iedereen neemt zijn eigen verantwoordelijkheid om samen te komen tot een waterrobuuste ruimtelijke inrichting, het beperken van overlast en rampen en verstandig handelen in extreme situaties.

### Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)

In de aard en omvang van de nationale waterproblematiek doen zich structurele veranderingen voor. Klimaatveranderingen, zeespiegelstijging, bodemdaling en verstedelijking maken een nieuwe aanpak in het waterbeleid noodzakelijk. In februari 2001 sloten daarom Rijk, Interprovinciaal Overleg, Unie van Waterschappen en Vereniging van Nederlandse Gemeenten de Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw. Daarmee werd de eerste stap gezet in het tot stand brengen van de noodzakelijke gemeenschappelijke aanpak. Twee jaar later worden de resultaten van die samenwerking en van voortschrijdende kennis en inzicht neergelegd in dit Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW).

Het NBW-actueel 2008 is een actualisatie van het NBB uit 2003. Met dit NBW akkoord leggen de overheden vast op welke wijze, met welke middelen en langs welk tijdspad zij gezamenlijk de grote wateropgave voor Nederland in de 21e eeuw willen aanpakken.

Het akkoord benadrukt de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het op orde krijgen en houden van het totale watersysteem. Het geeft aan welke instrumenten ingezet worden om de opgave te realiseren, welke taken en verantwoordelijkheden iedere partij daarbij heeft en hoe partijen elkaar in staat willen stellen hun taken uit te voeren.

### Waterwet

De Waterwet van 22 december 2009 vervangt een aantal bestaande wetten, zoals het Waterbeleid 21e eeuw en de Kaderrichtlijn Water, op het gebied van waterbeheer. De Waterwet is gericht op integraal waterbeheer, met de doelstelling voorkoming en waar nodig beperking van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste in samenhang met bescherming en verbetering van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen en vervulling van maatschappelijke functies van watersystemen.

### Regionaal Water en Bodem Programma 2022-2027

Op 18 december 2015 is het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 - 2021 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 voedselvoorziening;

De provincie wil deze doelen realiseren in samenwerking met de partners op basis van gezamenlijke verantwoordelijkheid. Met hen is de Dynamische Uitvoeringsagenda (het uitvoeringsprogramma) uitgewerkt.

Op 3 december 2021 is als opvolger van dit plan het Regionaal Water en Bodem Programma (RWP) 2022-2027 vastgesteld dat 22 december 2021 in werking zal treden. Het is onderdeel van het planstelsel voor de wateropgaven in Nederland, samen met het Nationaal Water Programma en de waterbeheerprogramma's van de waterschappen. Doel van dit nieuwe RWP is: een klimaatadaptief Brabant met veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem. Deze opgaven zijn ook van belang voor vrijwel alle andere provinciale opgaven: wonen en werken, infrastructuur en mobiliteit, landbouw en voedsel, natuur en biodiversiteit, erfgoed, een concurrerende en duurzame economie, en de energietransitie.

Een belangrijke rode draad in het programma is het herstellen van de systeemwerking. Vele generaties lang had het waterbeleid als doel wateroverlast te voorkomen en water zo snel mogelijk af te voeren. Inmiddels weten we beter en is het duidelijk geworden dat het roer om moet: we moeten zuinig zijn op ons water en de bodem, en het wateren bodemsysteem moet toegerust zijn op natte én droge tijden.

### Waterschapsbeleid

Waterschap Brabantse Delta werkt 24 uur per dag aan waterveiligheid, droge voeten, voldoende en schoon water ingevolge het Waterbeheerplan 2016-2021. Hierin staan doelen en maatregelen voor de

periode van 2016 tot en met 2021. Ook beschrijft het waterschap hoe ze inspelen op de veranderende omstandigheden, zoals het klimaat. In vijf jaar tijd kan er veel veranderen. Daarom controleert het waterschap tijdens de planperiode regelmatig of doelen en maatregelen nog steeds goed gekozen zijn of dat aanpassing nodig is. Het Waterbeheerplan geeft de basis voor dit continue proces van plannen. Het waterschap wil de samenwerking met burgers, ondernemers en organisaties actief betrekken bij het waterbeheer in Midden- en West-Brabant. Goede initiatieven die bijdragen aan droge voeten, voldoende en schoon water worden gestimuleerd.

Het Waterbeheerplan is samen met gemeenten, industriële en agrarische ondernemers, Natuurverenigingen, de provincie en het rijk opgesteld. Het algemeen bestuur heeft dit waterbeheerplan vastgesteld op 14 oktober 2015. Waterschap Brabantse Delta blijft de verbinding zoeken met inwoners en partners bij de uitvoering van het plan en blijft voortdurend kijken naar de mogelijkheden voor duurzame maatregelen en efficiënter uitvoeren van werkzaamheden.

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente. Het gaat dan om het waterkwantiteits en - kwaliteitsbeheer, de waterkeringzorg, waterzuivering, het grondwaterbeheer, het waterbodembeheer en vaak ook het scheepvaartbeheer. Het waterschap heeft in een toetsingskader RO "De ruimte blauw geordend" aangegeven wat de ruimtelijke consequenties zijn van het waterbeleid.

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening: De Keur en de legger. De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. De Keur is onder andere te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta. Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie.

Eind 2021 heeft het waterschap Brabantse Delta het Waterbeheerprogramma 2022 – 2027 (WBP) vastgesteld. Daarin staan de doelstellingen en ambities van het waterschap. Het bestuur geeft hiermee de koers aan voor de komende zes jaar. In het WBP staan de kerntaken van het waterschap centraal. Dat zijn zorgen voor voldoende en schoon water voor natuur en landbouw, bescherming tegen overstromingen en het zuiveren van afvalwater. In dit waterbeheerprogramma richt het waterschap die koers vooral op duurzaamheid en het beperken van de gevolgen van de klimaatverandering. Daarvoor kijkt het waterschap zoveel mogelijk integraal naar de kerntaken. Een mooi voorbeeld is het verder onderzoeken van het hergebruik van gezuiverd afvalwater (effluent) om verdroging tegen te gaan.

### Gemeentelijk beleid

De inzameling en het transport van afvalwater is een wettelijk vastgelegde gemeentelijke taak. In het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (VGRP) 2021-2025 van december 2020 is weergegeven hoe de gemeente Gilze en Rijen haar rioleringstaak de komende planperiode vorm wil geven. Negatieve effecten op grond- en oppervlaktewater dienen te worden voorkomen. In dit vGRP 2021-2025 is ervoor gekozen om de huidige kwaliteit van de riolering en de overige kapitaalgoederen te behouden. Dit betekent dat de ingezette koers van het vorig vGRP wordt voortgezet en daarnaast actief in te zetten op de uitvoering van klimaat adaptieve maatregelen.

Dit plan gaat over de gemeentelijke taken op het gebied van afvalwater, hemelwater en grondwater. De rioleringszorg heeft tot hoofddoel, het duurzaam beschermen van de volksgezondheid, het bevorderen van de kwaliteit van de leefomgeving en het duurzaam beschermen van natuur en milieu (bodem, grond- en oppervlaktewater).

Een van de uitgangspunten is dat alle nieuwbouw- en herstructureringsprojecten in principe waterneutraal dienen te zijn. De uitbreiding van het verhard oppervlak 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. Bij nieuwe uitbreidingen en inbreidingen wordt hemelwater bij voorkeur niet meer afgevoerd naar de RWZI maar lokaal verwerkt. De gemeente streeft ernaar van zoveel mogelijk verhard oppervlak het afvloeiend regenwater te infiltreren dan wel vertraagd af te voeren naar oppervlaktewater, zonder dat dit leidt tot wateroverlast of aantasting van de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater. In SWWB verband worden de mogelijkheden voor het optuigen van een retentie of waterbank verkend en uitgewerkt.

Voor de retentiebehoefte is de voorkeursvolgorde infiltreren, retentie binnen het plangebied, retentie buiten het plangebied of berging in het bestaand watersysteem. Bij de afweging spelen de kenmerken van het ontvangende watersysteem een belangrijke rol.

#### Keur

Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de Keur van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. In april 2021 is het beleid van het waterschap Brabantse Delta gewijzigd en is de ondergrens vanaf wanneer het waterschap retentie eist bij een toename aan verhard oppervlak veranderd van 2000 m<sup>2</sup> naar 500 m<sup>2</sup>.

Voorbeelden van situaties waarbij een watervergunning nodig is:

- het dempen of wijzigen van een watergang;
- het aanleggen van een kabel of leidingen;
- het planten van bomen en struiken;
- het brengen van water in een watergang.

Nieuwe ontwikkelingen moeten waterneutraal worden uitgevoerd, waarbij zoveel mogelijk moet worden gestreefd naar behoud of herstel van de natuurlijke waterhuishoudkundige situatie. Het toekomstige watersysteem moet hierbij voldoen aan de 'Beleidsregel hydraulische randvoorwaarden van het waterschap', vastgesteld op 1 mei 2009. Met betrekking tot hydrologisch neutraal ontwikkelen hebben de drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hierna hun keuren geharmoniseerd tot 'Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Hergebruik gaat boven infiltreren, boven bergen en afvoeren (kwantiteitsrits). Voor nieuwbouw geldt dat het 'schone' regenwater van het 'vuile' huishoudelijke afvalwater gescheiden opgevangen en verwerkt dient te worden. De kwaliteitsrits houdt in schoonhouden, scheiden, zuiveren.

Nu dit wijzigingsplan vooral een gewijzigd gebruik van een bestaande woning verankert, is het aspect water niet relevant noch een belemmering. Aan het vGRP wordt voldaan.

## **4.4 Geluidhinder**

Sinds 1 januari 2007 is de Wet geluidhinder (Wgh) van kracht. Geluidsgevoelige ontwikkelingen moeten aan deze wet worden getoetst. In de Wgh is bepaald dat de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en/of industrielawaai op de gevels van (andere) geluidsgevoelige gebouwen getoetst moet worden aan de in de Wgh opgenomen (voorkeurs)grenswaarden. In een 30 km/uur-gebied kan toetsing veelal achterwege blijven, gezien vanuit de wet. Neemt niet weg dat een goed woon- en leefklimaat moet worden geborgd. 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. Een woning is een geluidgevoelig object.

Hoewel de locatie zich in een 50 km/uur gebied bevindt, is akoestisch onderzoek niet vereist omdat er geen nieuwe geluidsgevoelige bebouwing wordt opgericht. Een bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning; dit is slechts een functiewijziging, waarbij de woning niet dichterbij de weg komt te liggen. De projectlocatie bevindt zich niet binnen de toetsingszone van een

zoneplichtige spoorlijn of binnen de geluidzone van een gezondeer industrieterrein. Toetsing aan de grenswaarde voor spoorweg- en industrielawaai is daarmee niet aan de orde.

## 4.5 Luchtkwaliteit

Doel van de Wet luchtkwaliteit 2007 is het verbeteren van de luchtkwaliteit waarbij gewenste ruimtelijke ontwikkelingen doorgang kunnen vinden. In deze wet is de Europese richtlijn luchtkwaliteit geïmplementeerd. Voor luchtkwaliteit is stikstofdioxide het meest maatgevend. Daarnaast zijn ook de concentraties van fijn stof van belang. Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (AmvB), verder te noemen het Besluit NIBM, legt vast wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof en daarmee geen verdere toetsing nodig is. De Ministeriële Regeling, verder aan te duiden als de Regeling NIBM, geeft voor een aantal categorieën van projecten een (getalsmatige) invulling aan de NIBM-grens. Het gaat onder meer om woningbouw- en kantoorprojecten en enkele soorten van inrichtingen (bijvoorbeeld emplacementen, kassen en andere landbouwinrichtingen). Een project is NIBM als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3% van de grenswaarde voor het jaargemiddelde concentratie van fijn stof en stikstofdioxide. Dit komt overeen met  $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$  voor zowel fijn stof als stikstofdioxide. Voor woningbouw aan één ontsluitingsweg is een grens van 1500 woningen bepaald. Het project ligt heel ver onder deze grens. Het project leidt dus 'niet in betekenende mate' tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit is niet alleen het Besluit NIBM maar ook het Besluit gevoelige bestemmingen. De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 m, bij provinciale wegen 50 m. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig. Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen zijn geen gevoelige bestemmingen als bedoeld in dit besluit. Bovendien ligt de planlocatie niet binnen een dergelijke zone.

Op de website van het milieu- en natuurplanbureau zijn grootschalige concentratiekaarten (GCN-kaarten, Atlas Leefomgeving) van luchtverontreinigende stoffen opgenomen. De kaarten geven een beeld van de luchtkwaliteit in Nederland en hebben betrekking op zowel recente als toekomstige jaren. Voor het jaar 2019 is de achtergrondconcentratie in het projectgebied voor stikstofdioxide circa  $18 \mu\text{g}/\text{m}^3$  en voor fijn stof is dit circa  $17 \mu\text{g}/\text{m}^3$ . De grenswaarden zijn in 2020 voor stikstofdioxide  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$  en voor fijn stof  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ . Dit betekent dat de achtergrondconcentraties ver onder de normen blijven.

Het onderhavige planvoornemen betreft de herbestemming van 'Bedrijf' naar 'Wonen'. Met de functiewijziging van bedrijfswoning naar reguliere woning blijft het aantal woningen ongewijzigd. Dit aantal ligt ver onder de grens van 1.500 woningen die in de lijst van categorieën van gevallen is opgenomen. Deze functiewijziging draagt dan ook 'niet in betekenende mate' bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Een aanvullend onderzoek is derhalve niet nodig en dit aspect geen belemmering vormt voor de voorgestane ontwikkeling.

## 4.6 Externe veiligheid

### Beleidskader

Externe veiligheid heeft betrekking op locaties waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, waardoor personen die geendirecte relatie hebben tot de risicovolle activiteit zouden kunnen komen te overlijden. Bij een ruimtelijke besluit voor het toelaten van (beperkt) kwetsbare objecten moet worden getoetst aan risiconormen en veiligheidsafstanden. Dit is met name relevant op korte afstand van risicobronnen. Indien een (beperkt) kwetsbaar object wordt toegelaten binnen het invloedsgebied van een belangrijke risicobron, moet ook het groepsrisico worden verantwoord.

Bovendien is het van belang om af te wegen in hoeverre nieuwe risicobronnen binnen een plangebied worden toegestaan.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van specifieke risicovolle inrichtingen, relevante transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of relevante buisleidingen. Toetsingskaders zijn het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi), het "Besluit externe veiligheid transportroutes" (Bevt) en het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb). Daarnaast zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit milieubeheer veiligheidsafstanden genoemd die rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting, moeten worden aangehouden.

Het plaatsgebonden risico is de kans dat iemand die zich op een bepaalde plaats bevindt, komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het rijk heeft als maatgevende risicocontour de kans op overlijden van  $10^{-6}$  per jaar gegeven (indien een persoon zich gedurende een jaar binnen deze contour bevindt is de kans op overlijden groter dan één op een miljoen jaar). Ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan het plaatsgebonden risico  $10^{-6}$ . Het plaatsgebonden risico  $10^{-6}$  is voor ruimtelijke besluiten vertaald naar grenswaarden en richtwaarden. De wetgeving is erop gericht om voor bestaande situaties geen personen in kwetsbare objecten (zoals woningen, scholen, ziekenhuizen en grote kantoren) en zo min mogelijk personen in beperkt kwetsbare objecten (zoals kleine kantoren en sportcomplexen) bloot te stellen aan een plaatsgebonden risico dat hoger is dan  $10^{-6}$  per jaar.

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

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat een bepaald aantal mensen overlijdt als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De hoogte van het groepsrisico hangt af van de kans op een ongeval, het effect van het ongeval, het aantal personen dat in de omgeving van de bron (inrichting of transportroute) verblijft en de mate waarin de personen in de omgeving beschermd zijn tegen de gevolgen van een ongeval.

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

De Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant heeft een standaardadvies opgesteld voor de verantwoording van het groepsrisico voor ruimtelijke ontwikkelingen in het invloedsgebied van Bevi-inrichtingen en infrastructuur voor het transport van gevaarlijke stoffen. De gemeente heeft een standaard verantwoording groepsrisico ontwikkeld aansluitend aan het standaard advies van de Veiligheidsregio. Dit standaardadvies kan worden toegepast voor ruimtelijke ontwikkelingen op meer dan 750 m afstand van een niet-categorale Bevi-inrichting en op meer dan 200 m afstand van een categorale Bevi-inrichting, spoorlijn, autoweg, waterweg of buisleiding.

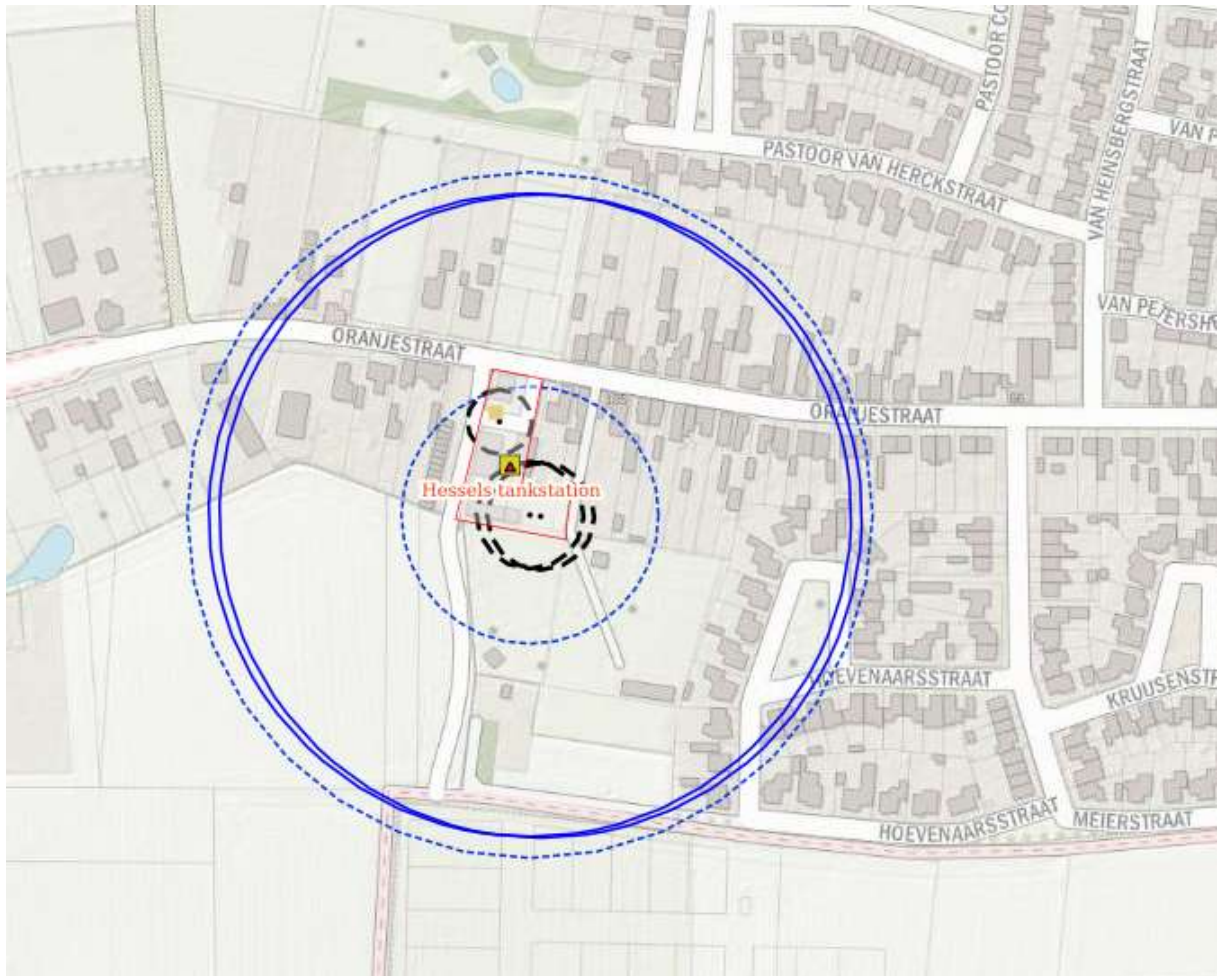
Aan de voorwaarden om dit advies toe te passen wordt voldaan, zoals ook blijkt uit onderstaande figuur 17.

Weliswaar ligt Oranjestraat 119a binnen een invloedsgebied van het tankstation op nummer 113 en binnen de effectafstand vanwege LPG. Echter inmiddels is de LPG-installatie buiten werking gesteld én wordt het tankstation in herontwikkeling genomen ten behoeve van woningbouw.

Omdat Oranjestraat 119a een bestaande woning betreft, vormt externe veiligheid geen belemmering bij de functiewijziging uit dit wijzigingsplan.

Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn Tilburg-Breda en over de A58 ligt op voldoende afstand op ruim 4 resp. 1 km. Een pijpleiding van defensie ligt op 460 m. Deze afstanden zijn groter dan de vereiste minimale afstand van 200 m.

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.



Figuur 17: Provinciale risicokaart

#### 4.7 Ecologie / flora en fauna

Op basis van de natuurwetgeving is het van belang bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke diersoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

Voorafgaand aan de gewenste wijziging dient onderzocht te worden of er sprake is van een aantasting van wettelijk beschermde natuurwaarden op basis van de groene wet- en regelgeving. Onderstaand zijn de diverse aspecten ten aanzien van natuurwaarden beschreven.

##### Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming vervangt vanaf 1 januari 2017 drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Doel van de Wet natuurbescherming is driedelig:

1. bescherming van de biodiversiteit in Nederland;
2. decentralisatie van verantwoordelijkheden;

### 3. vereenvoudiging van regels.

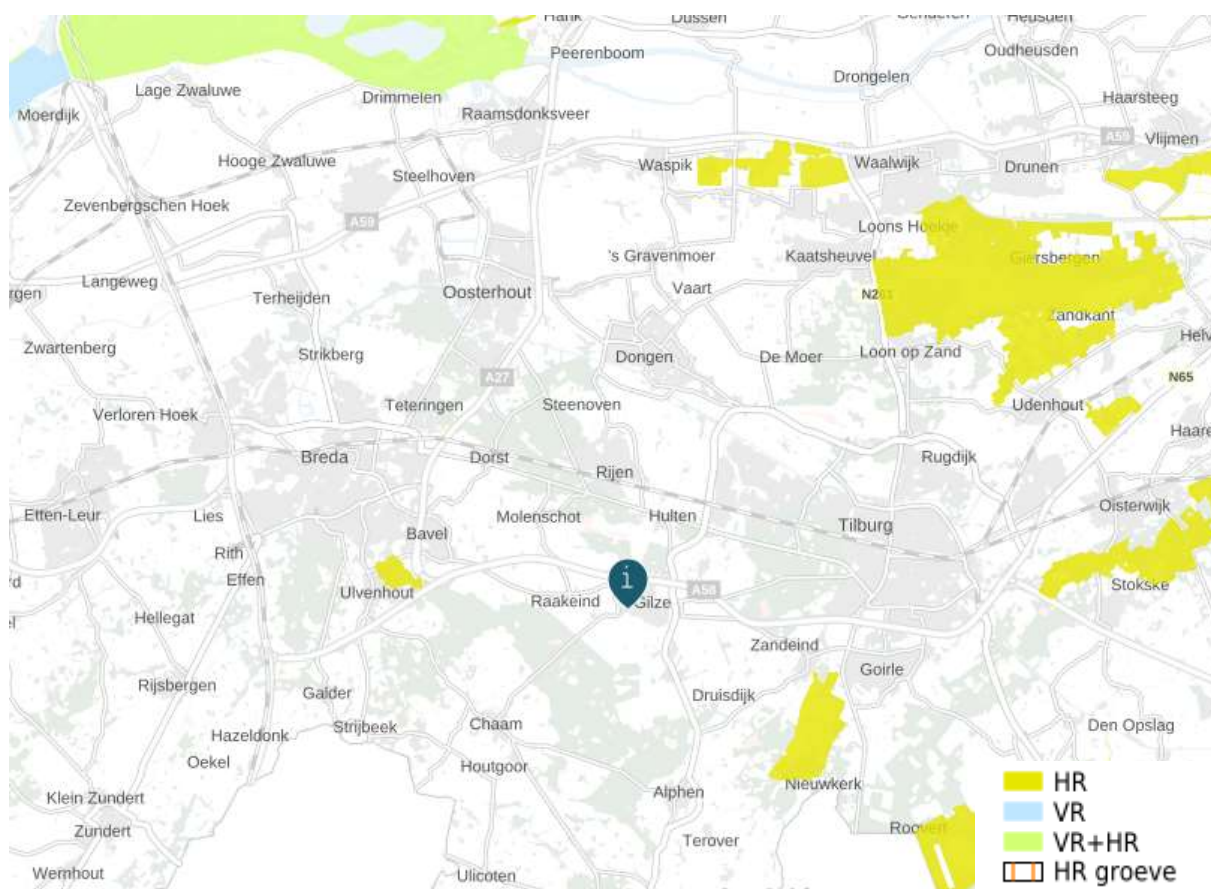
In onderstaande paragrafen wordt getoetst of de ontwikkeling invloed heeft op de beschermde gebieden en soorten die zijn opgenomen in de Wet natuurbescherming.

#### Gebiedsbescherming

De gebiedsbescherming is beperkt tot de Natura 2000-gebieden en eventueel buiten het Natuur Netwerk gelegen bijzondere provinciale natuurgebieden. De bescherming van het Natuur Netwerk Nederland is reeds beschermd in het Barro en provinciale verordening.

In Nederland zijn 164 Natura 2000-gebieden aangewezen. De provincie Noord-Brabant heeft geen bijzondere provinciale natuurgebieden vastgesteld. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen (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. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning in het kader van de Wet Natuurbescherming (Wnb) wordt aangevraagd. Regulier beheer en bestaand gebruik zijn (of worden) opgenomen in Natura 2000-beheerplannen. Na vaststelling van de beheerplannen hoeft daarvoor geen vergunning aangevraagd te worden.

Op circa 7 km ligt Habitat-Richtlijn-gebied Ulvenhouts Bos en Regite Heide & Riels Laag, op ruim voldoende afstand van het plangebied (figuur 18). Gezien de afstand tot dit omliggende Natura 2000-gebied en omdat er tussen het gebied en de beoogde ontwikkeling veel landschapselementen aanwezig zijn zoals opstallen in de vorm van woningen, bossen en wegen, is er op de omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake van negatieve effecten zoals oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, verstoring door geluid, optische verstoring, verstoring door mechanische effecten en bewuste verandering soortensamenstelling. Daarom kan geconcludeerd worden dat negatieve effecten op soorten en habitattypen in beschermde Natura 2000-gebieden zijn uitgesloten.



Figuur 18: Overzicht Natura 2000



Woningbouwprojecten kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie als gevolg van bouwwerkzaamheden in de aanlegfase (bijvoorbeeld als gevolg van de aanvoer van bouwmaterialen, grondverzet op de bouwplaats en woon-werkverkeer van bouwvakkers). Het gebruik van de woningen (de gebruiksfase) kan ook leiden tot een toename van de stikstofdepositie als gevolg van het gebruik van aardgas en het autoverkeer van bewoners en bezoekers van de woningen. Daarentegen zullen, wanneer de woningbouw plaatsvindt ten koste van agrarische functies, grote stikstofemissies verdwijnen. Dit "interne saldo" mag worden meegewogen bij de beoordeling van de stikstofeffecten van een plan of project. Tenslotte speelt de afstand van een plan of project tot stikstofgevoelige delen van Natura 2000 een belangrijke rol bij de beoordeling van de mogelijke effecten. Er is een Aeriusberekening gemaakt, nu er sprake is van een functiewijziging. Hieruit blijken geen belemmeringen (bijlage 2), er zijn geen significante negatieve effecten.

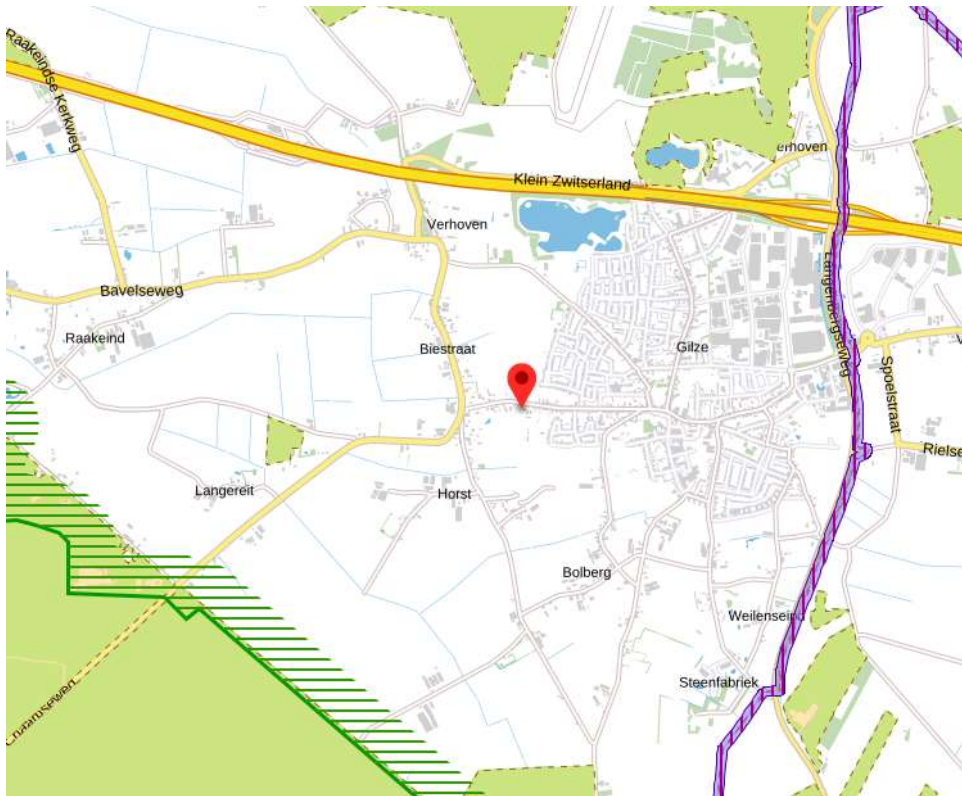
#### Natuurnetwerk Nederland (NNN)

In de twintigste eeuw is veel Nederlandse natuur verdwenen. De overgebleven gebieden zijn vaak klein en liggen veelal ver uit elkaar. Hierdoor hebben bepaalde organismen moeite om gebieden te bereiken en zich er te handhaven, waardoor de diversiteit van planten, dieren en micro-organismen (de biodiversiteit) ook sterk achteruit gaat. Om de biodiversiteit te behouden en te versterken is het Natuurnetwerk Nederland opgericht. De Natuurnetwerk Nederland is een netwerk van natuurgebieden en verbindingszones. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is in de eerste plaats belangrijk als netwerk van leefgebieden voor veel planten en dieren. In het NNN liggen:

- Bestaande natuurgebieden, waaronder de 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 Noordzee en de Waddenzee;
- Alle Natura 2000-gebieden.

Het Rijk heeft het algemene NNN-beleid in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vastgelegd. Op grond van art. 2.10.2 van het Barro moeten provincies bij provinciale verordening de NNN-gebieden aanwijzen en nauwkeurig begrenzen. Op grond van art. 2.10.3 Barro moeten zij ook de wezenlijke kenmerken en waarden van die gebieden vastleggen. Daarnaast wijzen de provincies de natuurdoelen in de NNN aan. Elk NNN-gebied heeft een zogenaamd natuurdoel. Een natuurdoel beschrijft een bepaalde natuurkwaliteit en wordt gebruikt als een toetsbare doelstelling voor een natuurgebied.

Een NNN-gebied ligt op ruim 1 km, niet relevant derhalve door deze functiewijziging.



Figuur 19: NNN/NNB

### Natuur Netwerk Brabant (NNB)

Vanaf 2014 zijn de provincies verantwoordelijke voor de begrenzing en de ontwikkeling van het NNN. De provincie Noord-Brabant heeft in zijn Verordening de gebieden opgenomen als Natuur Netwerk Brabant. Men wil in 2027 alle gaten in het netwerk hebben gedicht met nieuwe natuur. Ongeveer 90% van het Natuur Netwerk Brabant wordt gevormd door bestaande natuurgebieden. Tussen deze gebieden is men voornemens om verbindingen te leggen in de vorm van Ecologische verbindingzones. Door deze verbindingen tussen natuurgebieden kunnen dieren van het ene gebied naar het andere foerageren.

De concrete ambities van de provincie Noord-Brabant staan in het Natuurbeheerplan Noord-Brabant 2016. De begrenzing van het netwerk is daarnaast ook opgenomen in de Interim omgevingsverordening. Het NNB kent geen specifiek beschermingsregime, anders dan via het ruimtelijke spoor. Conform de themakaart van de IOV is bij het plangebied geen NNB aanwezig (figuur 19).

### Soortenbescherming

De soortenbeschermende werking is rechtstreeks opgenomen in de Wnb. In hoofdstuk 3 van de Wnb zijn de beschermingsregimes in drie aparte paragrafen neergelegd. Per beschermingsregime is bepaald welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Hieronder zijn de drie beschermingsregimes weergegeven:

1. Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn; Dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoeld in art. 1 van de Vogelrichtlijn).
2. Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn; Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd.
3. Beschermingsregime andere soorten. Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage onderdeel A en B van de Wet natuurbescherming. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

De Wnb regelt de bescherming van circa 300 in het wild voorkomende soorten inheemse planten en dieren. In de Wnb is onder meer bepaald dat beschermde diersoorten niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en plantensoorten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende dieren en planten. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren. Bij het beoordelen van de in het plangebied voorkomende beschermde soorten gaat het primair om soorten die door de ingreep direct beïnvloed worden, doordat:

- Zij fysiek aangetast worden (doden/verwonden van dieren, verwijderen van planten);
- Zij verstoord worden (toename van geluid of licht);
- Hun vaste verblijfplaatsen c.q. groeiplaatsen aangetast of verstoord worden.

Alle vogelsoorten hebben een bepaalde mate van bescherming. Er geldt een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Daarbij kan het naast broedende vogels, ook gaan om vogels die hun verblijfplaats het hele jaar gebruiken en ook jaarrond beschermd zijn. Ook handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan. Ten aanzien van vogelsoorten geldt dat, indien de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden, geen overtreding plaats zal vinden van de wetgeving ten opzichte van volgens. Het aanvragen van een ontheffing is dan niet aan de orde. De wet kent geen standaardperiode voor het broedseizoen. Het gaat erom of er een broedgeval is. De periode april tot half juli kan globaal worden aangehouden voor het niet uitvoeren van werkzaamheden.

Voor alle beschermde soorten, dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt een zogenaamde algemene zorgplicht. Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te voorkomen.

Er vinden bij dit planinitiatief geen sloop- of bouwwerkzaamheden plaats. Er is enkel een theoretische functiewijziging. Er is sprake van een bestaande woning. Een ecologische quickscan is niet noodzakelijk. Er kan worden geconcludeerd dat de Wet natuurbescherming geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan.

## 4.8 Milieuhinder

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. Bij deze toets blijft een eigen bedrijfswoning buiten beschouwing. Een bedrijfswoning van derden wordt als reguliere burgerwoning beschouwd.

In de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) zijn aan de bedrijven dan wel bedrijfsactiviteiten milieucategorieën en richtafstanden toegekend. De genoemde afstanden zijn adviserend en indicatief, de situatie ter plaatse kan reden zijn om hiervan af te wijken. Bedrijven worden beoordeeld op gevaar, stof, geur en geluid. Deze brochure is als hulpmiddel (niet als blauwdruk) opgesteld om toe te passen bij plannen en toetsmomenten van ruimtelijke ontwikkeling, aldus ook de ondertitel van de brochure. De brochure is niet bedoeld om bij de beoordeling van een aanvraag omgevingsvergunning voor milieu te worden geraadpleegd. Er bestaat geen plicht om de brochure te hanteren. Wel is dit een algemeen aanvaarde methode in Nederland gebleken.

Milieucategorie in relatie tot afstand 'rustige woonwijk'

1	10 m
2	30 m
3.1	50 m

- 3.2 100 m
- 4.1 200 m
- 4.2 300 m.

De afstanden zijn de afstanden tussen de bedrijvigheid/voorzieningen en de milieugevoelige bestemming; dus in beginsel de afstand van het bedrijfsperceel tot de gevel van de woning. De VNG-publicatie geeft richtafstanden tot het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype 'gemengd gebied', dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. Dit geldt ook voor lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarisch en andere bedrijvigheid.

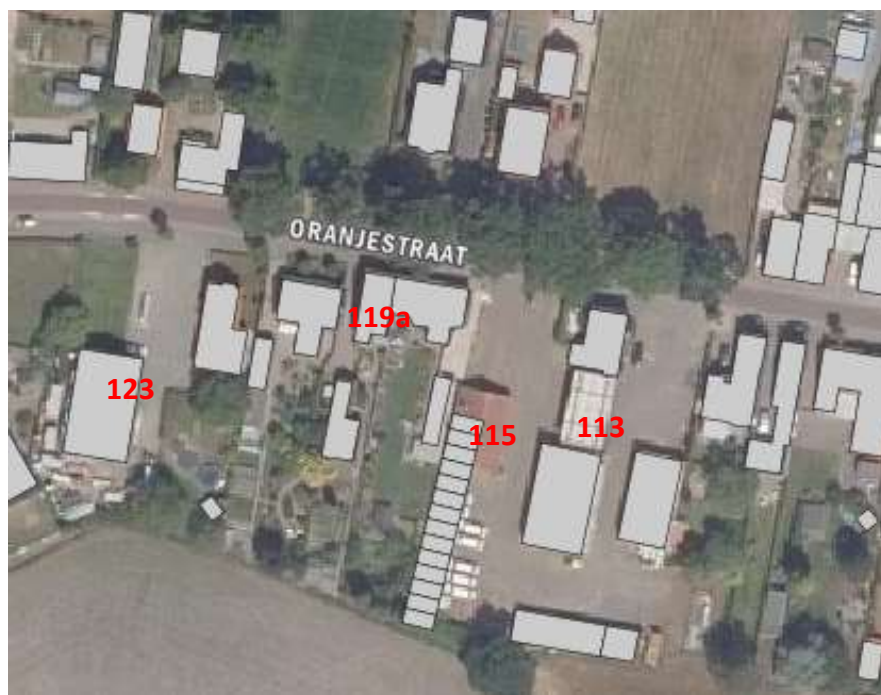
De omliggende bedrijven zijn in figuur 20 geduid.

Op Oranjestraat 123 ligt een bedrijf (maatwerk in pomptechniek), aan te merken als cat.1 of 2 bedrijf. Hierbij geldt een richtafstand van 30 m. Het bedrijf ligt echter op een kortere afstand van 17 m.

Aan Oranjestraat 115 lag een voormalig veilinggebouw, aan te merken als cat. 1 of 2 bedrijf. Hierbij geldt de richtafstand van 30 m. Dit gebouw lag op 16 m. Inmiddels heeft dit gebouw plaatsgemaakt voor garageboxen zodat van een eventuele milieubelemmering geen sprake meer is.

Aan Oranjestraat 113 ligt een te saneren benzineverkooppunt-zonder LPG, aan te merken als cat. 2 bedrijf. Hierbij geldt de verkleinde richtafstand van 30 m. Het bedrijf ligt op 35 m en vormt daarmee geen belemmering. In de paragraaf Externe Veiligheid is dit bedrijf al besproken. Het vroegere LPG-vulpunt lag op de vereiste afstand van 80 m.

Op grotere afstand, meer dan 125 m, ligt nog een bedrijfsbestemming voor een aannemersbedrijf (categorie B1) en een handelsbedrijf in melkmachines (categorie C); deze bedrijven zijn inmiddels niet meer ter plaatse actie. Er zijn evenmin actieve agrarische bedrijven nabij Oranjestraat 119a.



*Figuur 20: Omliggende bedrijven*

Omdat het planvoornemen al een woonfunctie heeft en het nu dus al een gevoelige bestemming is waarmee rekening moet worden gehouden én er tussen de genoemde bedrijven (met name het bedrijf op nr. 123) en nr. 119a al andere richtinggevend woningen aanwezig zijn, vormt milieuzonering geen belemmering voor het plan. De bedrijven worden niet in de ontwikkeling belemmerd én een goed woon- en leefklimaat voor Oranjestraat 119a is gegarandeerd.

## 4.9 Overige belemmeringen, kabels en leidingen

Er zijn geen overige belemmeringen bekend. Voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden zal een Klic-melding worden uitgevoerd, waardoor eventueel overige aanwezige kabels en leidingen aangetoond kunnen worden waarmee rekening gehouden dient te worden bij werkzaamheden.

Het plangebied is gelegen binnen een luchtverkeerszone van de vliegbasis Gilze-Rijen, waardoor een hoogtebeperking is opgelegd voor aanvliegeroutes. In het vigerende bestemmingsplan is op de locatie de locatie de gebiedsaanduiding 'overig- ihcs – 1' opgenomen. Binnen de aanduiding 'overig - ihcs – 1' is de hoogtebeperking vastgesteld op 56 m boven NAP. De gewenste ontwikkeling -de planlocatie ligt op circa 16 m boven NAP- ligt ver beneden deze hoogte, de vliegbasis zorgt daarmee niet voor beperkingen. Om diezelfde reden is de aanduiding 'luchtvaartverkeerszone-11' niet belemmerend; deze aanduiding is voor de funnel van de vliegbasis en beoogt een obstakelvrij start- en landingsvlak. Daar geldt de hoogtemaat van 56 tot 115 m.

## 4.10 Besluit m.e.r.

### Aanleiding

Behalve aan de uitvoeringsaspecten bedoeld in de Awb en het Bro dient ook te worden getoetst aan de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r of er sprake is van een mogelijke verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapportage. Deze paragraaf wordt als aanmeldnotitie beschouwd, waarover hierna meer.

### Wettelijk kader

Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt geldt voor plannen de onderstaande drie criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

1. Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten (boven de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r.);
2. Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden;
3. Plannen en activiteiten die o.g.v. een provinciale milieuverordening zijn aangewezen als MER-plichtig.

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009 (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland). Deze wijziging heeft gevolgen voor eerstgenoemd criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.(-beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit de C- of D-lijst blijft, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij 'kleine projecten' (projecten onder de drempelwaarden van de C- of D-lijst) beoordelen of een m.e.r.(-beoordeling) nodig is. Dit wordt de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' genoemd. Deze beoordeling houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. In een vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt getoetst of een activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling kan dus leiden tot twee conclusies:

- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn uitgesloten: er is geen m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

### Aanmeldnotitie

Op 7 juli 2017 is een wijziging van het Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Eén van de belangrijkste gevolgen van deze wetswijziging is dat de effecten van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, die via het herzien van een bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, middels een vormvrije m.e.r.-beoordeling in beeld moeten worden gebracht met een meldnotitie, op basis waarvan beoordeeld wordt of het noodzakelijk is een milieu effectrapportage op te stellen.

De meldnotitie moet voldoen aan de criteria die zijn opgenomen in Bijlage III Richtlijn 2011/92/EU. De criteria vallen uiteen in de:

- kenmerken van het project: omvang van het project, cumulatie met andere projecten, gebruik van natuurlijke hulpbronnen, productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder en risico op ongevallen;
- plaats van het project: bestaand gebruik van de locatie, natuurlijke hulpbronnen en opnamevermogen/gevoeligheid van het milieu;
- kenmerken van het potentiële effect: bereik, grensoverschrijdend karakter, orde van grootte en complexiteit, waarschijnlijkheid en duur, frequentie en omkeerbaarheid van het effect.

### Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling

#### *Activiteit en drempelwaarde*

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. In onderhavige situatie is er sprake van een functiewijziging. Een dergelijke activiteit wordt niet genoemd op de C-lijst. Het bouwen van woningen komt wel voor op de D-lijst, onder categorie D11.2, 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.' Bij een dergelijke activiteit is er sprake van een m.e.r.-beoordelingsplichtig besluit indien de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
2. een aaneengesloten gebied en 2000 woningen of meer omvat;
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

Het gaat in dit geval om een bestemmingswijziging van één voormalige bedrijfswoning naar 'Wonen'. Daarmee is dit geen stedelijke ontwikkeling zoals op de D-lijst is bedoeld. Het planvoornemen ligt ver beneden de drempelwaarde zoals opgenomen in het Besluit m.e.r.

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. Echter betreft het planvoornemen enkel een bestemmingswijziging. Er is daarmee geen sprake van significante nadelige effecten voor het milieu.

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.

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

## Hoofdstuk 5 Juridische aspecten

### 5.1 Planvorm

Dit wijzigingsplan sluit wat betreft de juridische regelgeving aan op de regeling van het bestemmingsplan 'Woongebied Gilze' van de gemeente Gilze en Rijen. Overeenkomstig het bepaalde in art. 3.1 van de 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.

Het plan wordt digitaal vastgesteld volgens SVBP2012/IMRO2012. Het juridische gedeelte van het wijzigingsplan bestaat uit een set regels met bijbehorende geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0784.WPOranjestr119a-VG01. Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht.

### 5.2 Toelichting op de bestemmingen

Elk bestemmingsplan bevat diverse regels:

- 1 INLEIDENDE REGELS
- 2 BESTEMMINGSREGELS
- 3 ALGEMENE REGELS
- 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

In dit wijzigingsplan wordt korthedshalve verwezen naar de regels uit het moederplan.

## Hoofdstuk 6 Economische en financiële uitvoerbaarheid

### 6.1 Regelgeving grondexploitatie

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie opgenomen. Centrale doelstelling van deze afdeling is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling. In art. 6.12 Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In art. 6.2.1 Bro is vastgelegd wat onder een bouwplan wordt verstaan. Hieronder valt onder meer de bouw van een of meer woningen, alsmede de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlakte.

In de Wro (art. 6.12, lid 2) is tevens opgenomen dat kan worden afgeweken van de verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen dan wel als kostenverhaal anderszins is verzekerd. Dit is het geval indien de gemeente en de initiatiefnemer en/of de ontwikkelende partij een privaatrechtelijke overeenkomst hebben gesloten over de verdeling van kosten bij de grondexploitatie.

In het voorliggende wijzigingsplan wordt geen nieuwe woning gerealiseerd, zodat van een bouwplan geen sprake is. Voor dit wijzigingsplan wordt gekozen voor een anterieure overeenkomst. Ambtelijke kosten, kosten voor het wijzigingsplan en eventuele planschade enzovoorts worden hierin opgenomen.

Conform art. 6.12 Wro jo art. 6.2.1 Bro hoeft derhalve niet voldaan te worden aan de beginselplicht tot het vaststellen van een exploitatieplan.

### 6.2 Economische uitvoerbaarheid

Conform art. 3.1.6, sub f Bro is ook aandacht geschonken aan de economische uitvoerbaarheid van het plan. Initiatiefnemer bekostigt het project uit eigen middelen.



## Hoofdstuk 7 Procedurele haalbaarheid

### 7.1 Maatschappelijke toetsing

In het kader van de gemeentelijke inspraakverordening betreft de gemeente de bevolking in principe bij de voorbereiding van plannen op ruimtelijk gebied. In casu is vooraf (zie bijlage 1) een omgevingsdialoog gehouden op basis van de gemeentelijke beleidsnota 'Omgevingsdialoog bij Ruimtelijke plannen'. Op 11 januari 2022 zijn de direct omwonenden van nrs. 119, 110, 112 en 121 en 123 benaderd. Uit de dialoog zijn geen bezwaren tegen de bestemmingswijziging naar voren gekomen.

Het ontwerpwijzigingsplan is zes weken ter inzage gelegd tot en met 27 juni 2022, waarbij de mogelijkheid is geboden zienswijzen in te dienen, alvorens het college van burgemeester en wethouders een besluit omtrent vaststelling zal nemen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het plan is digitaal ontsloten via de landelijke website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). In Het Gemeenteblad en het gemeentelijk weekblad is van de procedure kennisgegeven.

### 7.2 Overleg

Ter voldoening aan het bepaalde in art. 3.1.1 Bro dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan (en wijzigingsplan), waar nodig, overleg gepleegd te worden met besturen van gemeenten, het waterschap, met Rijks- en provinciale diensten et cetera. Voor dit plan is vóór de zienswijzprocedure onder meer over het concept-ontwerp overleg -op digitale wijze- gepleegd met:

- Provincie Noord-Brabant;
- Waterschap Brabantse Delta;
- Veiligheidsregio.

De vooroverlegpartners zijn positief over het plan.