

Gemeente Gilze en Rijen

Bestemmingsplan

Hoofdstraat 100 te Rijen

Ontwerp
Maart 2015

NL.IMRO.0784.BPHoofdstraat100Rijen-OBP.01



Toelichting

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Algemeen	3
1.2 Ligging plangebied	3
1.3 Geldend bestemmingsplan	5
1.4 Opzet van de toelichting	5
2. Bestaande en nieuwe situatie	7
2.1 Ruimtelijke structuur	7
2.2 Locatie Hoofdstraat 100	7
3. Beleidskader	9
3.1 Rijksbeleid	10
3.2 Provinciaal beleid	10
3.3 Waterschapsbeleid	10
3.4 Gemeentelijk beleid	11
4. Randvoorwaarden	13
4.1 Archeologie	14
4.2 Bodem	14
4.3 Natuur	15
4.4 Water	15
4.5 Luchtkwaliteit	16
4.6 Geluid	16
4.7 Externe veiligheid	16
4.8 Milieuhinderlijke bedrijvigheid en voorzieningen	19
4.9 Kabels en leidingen	19
5. Juridische toelichting	20
5.1 Inleiding	20
5.2 Opzet regels	20
5.3 Bestemmingsregeling plangebied	21
6. Uitvoerbaarheid	22
6.1 Economische uitvoerbaarheid	22
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	22

Bijlagen:

- Rapportage bodemonderzoek, Verhoeven Milieutechniek b.v. d.d. 9 augustus 2013 met nummer B13.5332.
- Rapportage akoestisch onderzoek, Adviesbureau Groenewold Milieu & Natuur d.d. 18 juli 2013, met nummer 2013054.

1. Inleiding

1.1 Algemeen

Op het perceel Hoofdstraat 100 te Rijen bevindt zich een winkel met bovenwoning. De eigenaar van het pand heeft het plan om dit pand te verbouwen tot twee woningen/appartementen. Het ter plaatse geldende bestemmingsplan staat deze ontwikkeling niet toe. Het gemeentebestuur van Gilze en Rijen heeft echter aangegeven bereid te zijn om medewerking te verlenen aan het voorgenomen plan.

Het voorliggend bestemmingsplan heeft als doel om de geplande aanpassing van het pand juridisch-planologisch mogelijk te maken. Secundair heeft dit bestemmingsplan als doel om te voorkomen dat zich in de toekomst alsnog een winkel op de locatie vestigt.

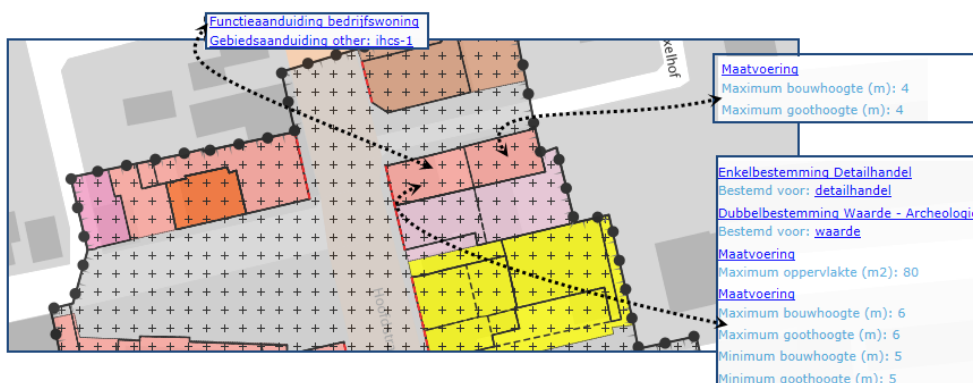
1.2 Ligging van het plangebied

De locatie Hoofdstraat 100 ligt in het centrum van het dorp Rijen. In onderstaand figuur is aangegeven waar het plangebied is gelegen.



1.3 Geldend bestemmingsplan

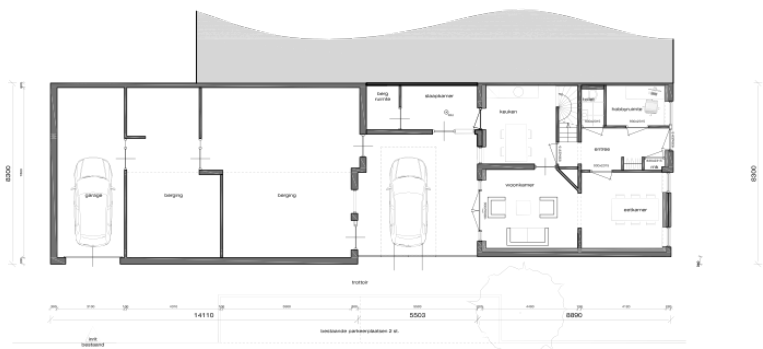
Het perceel is gelegen binnen het geldende bestemmingsplan "Centrumgebied Rijen". In dit bestemmingsplan, dat op 27 mei 2013 is vastgesteld, hebben deze gronden de bestemming "Detailhandel".



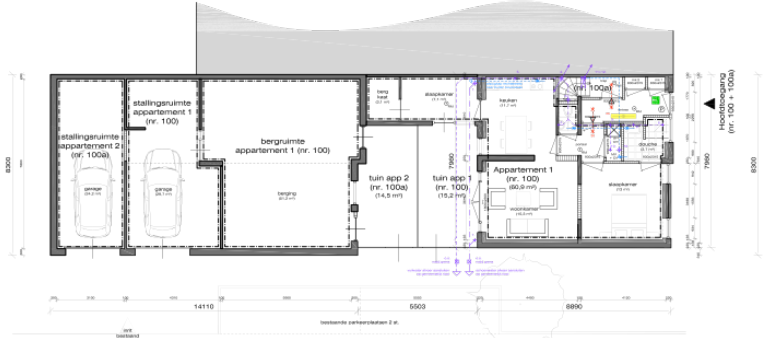
De voorgenomen ontwikkeling voorziet in 2 reguliere woningen, terwijl het bestemmingsplan 1 bedrijfswoning en een winkel toestaat. De ontwikkeling is derhalve in strijd met het geldende bestemmingsplan.

1.4 Inhoud van de toelichting

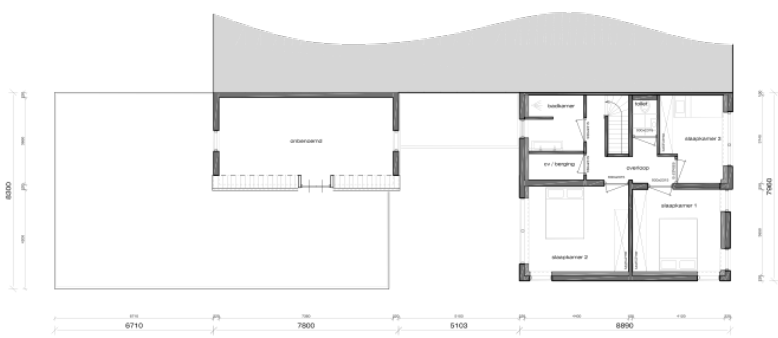
Hoofdstuk 2 gaat in op de bestaande en nieuw geplande situatie op Hoofdstraat 100. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader beschreven, voor zover dit relevant is voor onderhavig plan. Hoofdstuk 4 geeft de uitgangspunten en randvoorwaarden van het project weer. De juridische toelichting op de regels is opgenomen in het vijfde hoofdstuk. Hoofdstuk 6 handelt over de economische en maatschappelijke haalbaarheid van het project.



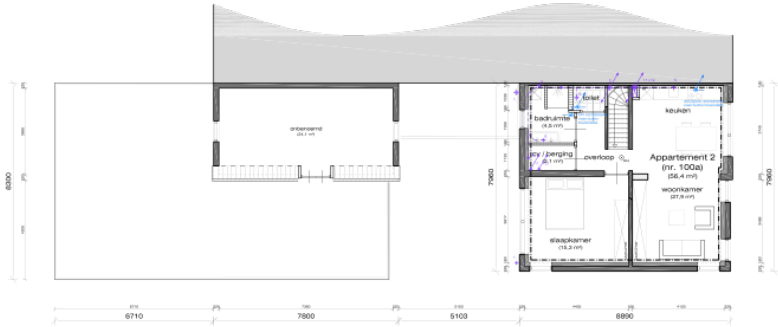
begane grond bestaand
sk. vloer = PBL = 0



begane grond nieuw
sk. vloer = PBL = 0



verdieping bestaand
sk. vloer = 2.000 LP



verdieping nieuw
sk. vloer = 2.000 LP / 2.300 LP

2. Bestaande nieuwe situatie

2.1 Ruimtelijke structuur

Oorspronkelijk was Rijen een buurtschap van Gilze, wat werd veranderd toen Rijen in 1464 een eigen kapel kreeg en een zelfstandige parochie werd. Het dorp wordt omringd door landbouw- en weidegebied en bosgebieden. Door het in gebruik nemen van de spoorweg Breda-Tilburg in 1863 is de industrie in Rijen sterk ontwikkeld. Hierdoor vestigden zich diverse bedrijven in Rijen zoals leerfabrieken, een steenfabriek en een Electricische Weegwerktuigenfabriek. Deze laatste is nu Ericsson Telecommunicatie B.V. Van leer en lederwareengebied (en schoennijverheid) is het gebied ontwikkeld naar een mix van bedrijvigheid in de gemeente Gilze en Rijen.

De Hoofdstraat is voor de helft gelegen in het centrumgebied van Rijen. Dit centrumgebied heeft ongeveer 60 winkels. Met name levensmiddelenwinkels zijn sterk vertegenwoordigd in Rijen. Met name het Wilhelminaplein is druk bezet met winkels en daar centreert zich steeds meer het centrum. Hierdoor verdwijnen steeds meer winkels in het overige centrumgebied die leeg komen te staan en een risico vormen op verpaupering. Het transformeren van deze voormalige winkels naar andere functies, zoals woningen, is daarom gewenst.



2.2 Locatie Hoofdstraat 100

Op het perceel Hoofdstraat 100 was tot voor kort een winkel gevestigd, inclusief een bovenwoning. De winkel is inmiddels verdwenen en het pand heeft enige tijd leeg gestaan. Om het pand niet langer leeg te laten staan (met alle problemen van dien) heeft de eigenaar ervoor gekozen om in het pand een extra woning te realiseren, zodat zich in het pand 2 woningen bevinden en de winkelfunctie geheel verdwijnt.

Eén appartement bevindt zich op de begane grond, terwijl het tweede appartement op de verdieping wordt gerealiseerd. Tevens worden in het pand 2 stallingsruimten gerealiseerd waarin 2 auto's kunnen worden geparkeerd. Ook wordt gezorgd voor bergruimte voor de appartementen. De bestaande ontsluiting van het perceel wijzigt niet.



3. Beleid

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Ruimte haar definitieve Structuurvisie vastgesteld. Deze Structuurvisie is de vervanger van de Nota Ruimte en de Nota mobiliteit.

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

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

Het Rijk benoemt 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of projectspecifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan. In het MIRT wordt ook de samenhang met decentrale belangen en regionale opgaven besproken.

Het onderhavige initiatief is op geen enkele wijze in strijd met het rijksbeleid. Het rijksbeleid is er – onder andere - op gericht om woonwijken leefbaar te houden. Het wijzigen van een leegstaand detailhandelspand naar wonen, gelegen naast diverse andere woningen is een verbetering voor de woningen van derden. Er blijven door onderhavig initiatief nog voldoende detailhandelsvoorzieningen over in de directe omgeving.

Ladder duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6) opgenomen. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt.

Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkeling te motiveren met de drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor (1) de ruimtevraag, (2) de beschikbare ruimte en (3) de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

De ladder voor duurzame verstedelijking is alleen van toepassing wanneer sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Volgens artikel 1.1.1 lid 1, aanhef en onder i Bro is van een stedelijke ontwikkeling een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Uit recente jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak (zie onder andere ABRS 18 december 2013, nummer 201302867/1/R4,

ABRS (Vz) 14 januari 2014, nummer 20138263/2/R4, ABRS (Vz), nummer 201401129/1/R4 en ABRS nummer 201401129/1/R4) blijkt dat de bouw van 2 woningen niet is te beschouwen als een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening.

In voorliggende situatie gaat het om slechts de toevoeging van één nieuwe woning. Gelet op de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is de ladder voor duurzame verstedelijking daarom niet van toepassing.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 1 oktober 2010 de Structuurvisie ruimtelijke ordening vastgesteld. Deze structuurvisie is op 1 januari 2011 in werking getreden. Deze structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025. Het provinciaal beleid heeft zijn juridische uitwerking gekregen in de Verordening ruimte. Deze verordening is laatstelijk op 7 februari en 14 maart 2014 vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Brabant en is op 18 maart 2014 in werking getreden. In de Verordening ruimte staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Volgens artikel 4.2 de verordening is een stedelijke ontwikkeling uitsluitend in bestaand stedelijk gebied toegestaan. De bij de Verordening ruimte behorende kaart duidt de locatie van de geplande woning in Rijen aan als bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied. Het voorgestelde bouwplan voldoet derhalve aan artikel 4.2 van de Verordening ruimte.

Bij de ontwikkeling van een nieuwe woning dient volgens artikel 4.3 de verordening kortgezegd verantwoord te worden dat de geplande woning past binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma, dat regionaal is afgestemd. De navolgende paragraaf gaat daar nader op in. Daaruit blijkt dat de geplande woning past binnen de gemeentelijke woningbouwprogrammering.



3.3 Waterschapsbeleid

Het plangebied ligt binnen het waterbeheersgebied van het Waterschap Brabantse Delta. De structuur van het oppervlaktewatersysteem in de gemeente Gilze en Rijen wordt voornamelijk bepaald door de relatieve hoog gelegen gronden, waardoor de afvoer van het oppervlaktewater wordt gesplitst. Deze gronden zijn gelegen op de hoge rug van het bosgebied Hooge Heide, de bebouwde kom van Gilze en het vliegveld Gilze-Rijen. Rijen zelf is gelegen op de overgang van de hoge gronden aan de westkant en de laaggelegen gronden aan de oostzijde. De Grote Leij in het oosten betreft een ecologisch waardevolle waterloop die ten noorden van de grens van de gemeente uitmondt in de Donge.

Het beleid van het Waterschap is dat nieuwe ontwikkelingen waterneutraal moeten worden uitgevoerd, met daarbij het streven om zoveel mogelijk de natuurlijke waterhuishoudkundige situatie te behouden of te herstellen. Bij ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak met meer dan 2000 m² toeneemt en er wordt geloosd op oppervlaktewater is een retentieverplichting. Bij deze nieuwe ontwikkelingen dienen uitlopende materialen worden voorkomen dat deze worden gebruikt.

Onderhavig plan voorziet niet in extra verharding en de woningen worden aangesloten op de bestaande riolering. Hierdoor is verder geen waterbelang aanwezig. Voorts is de Keur niet van toepassing op onderhavig initiatief.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurplan Gilze en Rijen 2006

Op 2 februari 2006 heeft de gemeente Gilze en Rijen haar Structuurvisie vastgesteld, waarin de visie van de gemeente wordt gegeven voor toekomstige ontwikkelingen. Deze visie is vooral gericht op grotere ontwikkelingen zoals inbreiding en uitbreiding, hoe om te gaan met de kernen en werkgelegenheid en grotere transformatievisies. Het omzetten van een bedrijfswoning naar burgerwoning en het oprichten van een tweede woning, binnen de bestaande bouwmassa is geen activiteit die strijdig is met de structuurvisie. Vooral is van belang dat de naastgelegen panden ook reeds een woonbestemming hebben of hebben gekregen en dat het winkelveorzieningen niveau door onderhavig plan niet afneemt. Het initiatief is niet in strijd met het Structuurplan 2006.

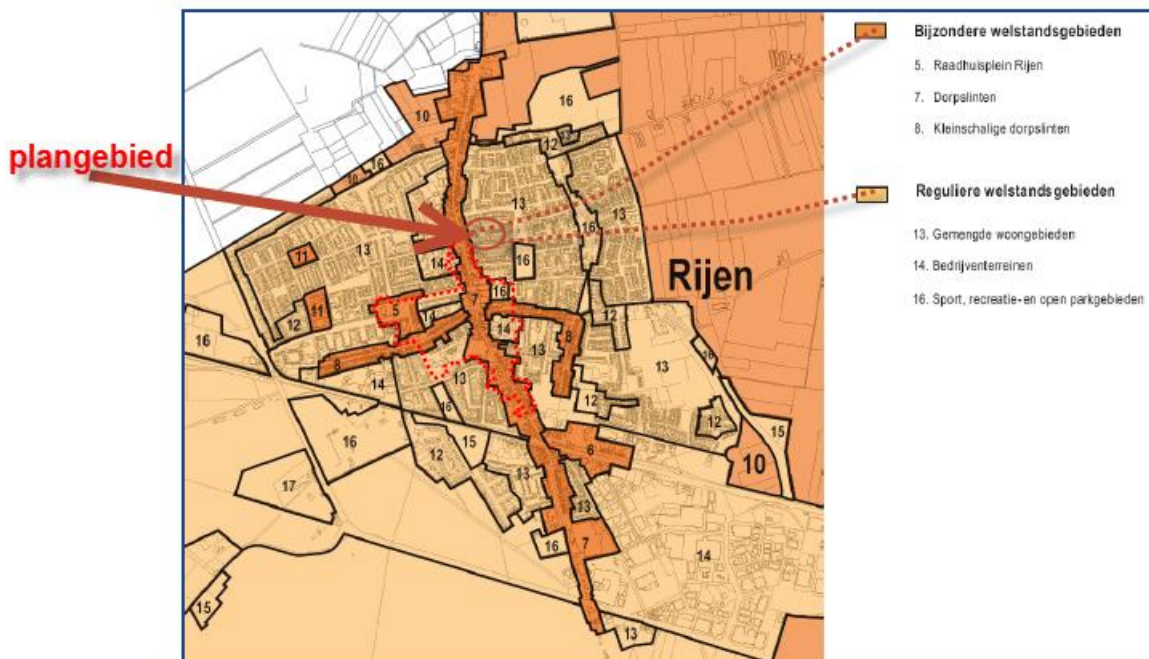
Woonvisie 2011-2021

In de woonvisie 2011-2021 geeft de gemeente haar woonbeleid weer en haar speerpunten om te komen tot een woningbehoefte die voldoet aan de effectieve vraag. Hierbij is het van belang om in de huidige tijd met een neergaande spiraal op het gebied van woningverkoop te komen tot een gedoseerd op de markt brengen van nieuwe woningen. De gemeente zet in op het vergroten van het aanbod naar goedkope eengezinswoningen, voor zowel koop als huur. Onderhavig plan voldoet hieraan. Er zullen twee woningen in de markt worden gezet die vallen onder het goedkope/middensegment. Hierdoor voldoen de woningen ook aan de wens van Gilze en Rijen om meer starterswoningen te realiseren. Het initiatief voldoet daarmee aan de Woonvisie van de gemeente.

Welstandstoezicht en welstandsnota.

De gemeente Gilze en Rijen heeft haar welstandstoezicht voor haar gehele grondgebied in 2011 vervat in haar welstandsbeleid. Onderhavig plangebied valt onder het rode gebied waarvoor de welstandsnota geldt.

De welstandsnota is in 2007 vastgesteld en geeft een tweedeling aan in categorieën. Het reguliere welstandsgebied en het bijzondere welstandsgebied. Met name cultuurhistorische hoofdstructuren dienen hierbij te worden beschermd. Voor onderhavig initiatief is het belangrijk te melden dat de hoofdmassa reeds is opgericht en dat daarin wel enigszins wijzigingen optreden maar deze vinden plaats binnen het reguliere welstandstoezicht. Slechts de voorgevel van het pand valt onder het bijzondere welstandstoezicht. Hierin wijzigt nagenoeg niets.



Parkeren en GVVP 2009-2015

In april 2009 heeft de gemeente Gilze en Rijen haar GVVP (gemeentelijk verkeers- en vervoersplan vastgesteld) met als doel om de leefbaarheid, bereikbaarheid en veiligheid op het gemeentelijke grondgebied te vergroten. In dit GVVP zijn meerdere thema's die aan bod komen met daaraan taakstellingen gekoppeld om bepaalde doelstellingen te behalen. Van belang voor onderhavig plan is dat de parkeerbalans verbetert. Een winkel wordt opgeheven en hiervoor in de plaats komen twee woningen die elk een parkeervoorziening op eigen terrein zullen krijgen. Dit is een verbetering ten opzichte van een winkel waar de gehele dag door wordt geparkeerd door meerdere klanten en leveranciers.

Groenstructuurplan Gilze en Rijen 2011

Het groenstructuurplan Gilze en Rijen is van mindere mate van toepassing op onderhavig initiatief. De transformatie vindt volledig plaats binnen de bestaande bouwmassa. Het groen aan de voorkant en zijkant wijzigt hierdoor niet. Initiatiefnemer heeft hier ook geen invloed op omdat dit openbaar terrein betreft. Wel zal het achtererf groen als tuin worden ingericht maar dit staat los van het groenstructuurplan. Er hoeven geen bomen of dergelijke te verdwijnen voor onderhavig initiatief.

Duurzaam bouwen

De gemeente Gilze en Rijen heeft een specifieke ambitie voor duurzaam bouwen. Hierbij wordt aangesloten bij de GPR-methode voor projectmatige nieuwbouw van woningen. In onderhavig initiatief worden geen projectmatige nieuwbouwwoningen opgericht. Voor projectmatige renovatie dient te men te komen tot een klasse C score. Hieraan zal worden voldaan.

Gemeentelijk rioleringsplan 2008-2014

Gemeente Gilze en Rijen hanteert als norm bij inbreidingsplannen dat er 20 mm wordt gecompenseerd binnen het plangebied. Het bestemmingsplan Hoofdstraat 100 gaat uit van een functiewijziging van een bestaand gebouw. Het gemeentelijk rioleringsplan is daarom niet van toepassen

4. Randvoorwaarden

4.1 Archeologie

Inleiding

Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. In verband met de implementatie van het Verdrag van Malta zijn de Monumentenwet 1988 en enkele andere wetten gewijzigd. Als gevolg van deze wetswijzigingen is de al bestaande verplichting expliciet gemaakt om in het kader van een goede ruimtelijke ordening rekening te houden met het belang bij behoud van archeologische waarden.

Gemeentelijke beleidskaart

De gemeenteraad van Gilze en Rijen heeft op 26 april 2011 het Beleidsplan archeologische monumentenzorg met bijbehorende beleidskaart opgesteld. Het beleidsplan geeft inzicht in de gemeentelijke verantwoordelijkheden ten aanzien van archeologische bodemschatten en haar bevoegdheden hierin. Het beleid maakt onderscheid in gebieden met een hogere en lagere verwachtingswaarde. De kaart is opgesteld aan de hand van feitelijke bodemgegevens over het grondgebied van de gemeente.



Uit de beleidskaart blijkt dat onderhavig plangebied is gelegen binnen het paarse gebied van hoge archeologische verwachtingen. Op basis daarvan heeft de locatie in het bestemmingsplan Centrum Rijen de dubbelbestemming “waarde-Archeologie 3” gekregen. De regels van deze dubbelbestemming bepalen dat op deze locatie in beginsel alleen mag worden gebouwd als uit een archeologisch onderzoek blijkt dat geen archeologische waarden worden aangetast. Deze

onderzoeksplicht is echter niet van toepassing indien een t bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

Conclusie

De geplande ruimtelijke ontwikkeling heeft betrekking op een functieverandering van de bestaande bebouwing. Grondwerkzaamheden zijn daarbij niet voorzien. Derhalve is geen nader archeologisch onderzoek noodzakelijk.

4.2 Bodemonderzoek

Inleiding

Het is wettelijk geregeld (Wbb en bouwverordening) dat bouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen, als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Indien sprake is van een verdachte locatie dient onderzocht te worden in welke mate de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Resultaten onderzoek

Verhoeven Milieutechniek b.v. heeft op de locatie Hoofdstraat 100 een actualiserend en een nader bodemonderzoek op de onderzoekslocatie gelegen aan Hoofdstraat 100 te Rijen uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in de rapportage d.d. 9 augustus 2013 met nummer B13.5332. Uit het onderzoek is het volgende gebleken.

Actualiserend onderzoek (algemene kwaliteit)

Middels de uitgevoerde onderzoeken is de algemene bodemkwaliteit ter plaatse van het woongedeelte op de locatie aan de Hoofdstraat 100 te Rijen geactualiseerd. Voor de algemene kwaliteit werd de verdachte hypothese gesteld met betrekking tot het voorkomen van bodemverontreiniging, aangezien matige en/of sterke verontreinigingen werden verwacht. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt de verdachte hypothese voor de algemene kwaliteit (exclusief de PAK-verontreiniging) verworpen, aangezien in de grond en het grondwater maximaal lichte verontreinigingen zijn aangetoond. Voor arseen en chroom zijn geen verontreinigingen aangetoond. Middels het uitgevoerde actualiserend onderzoek is de algemene kwaliteit in voldoende mate vastgelegd en is een nader onderzoek niet noodzakelijk.

Nader onderzoek (PAK-verontreiniging in de grond)

Middels het uitgevoerde onderzoek is de sterke PAK-verontreiniging in de bovengrond (boring B2, achterterrein) horizontaal en vertikaal nader onderzocht. Horizontaal zijn, afgezien van een matige verontreiniging ter plaatse van boring B09, maximaal lichte verontreinigingen voor PAK aangetoond. Verticaal is in de ondergrond een lichte verontreiniging voor PAK aangetoond. Ter verificatie is de bovengrond ter plaatse van boring B2 nogmaals onderzocht op PAK, waarbij het sterk verhoogd gehalte is bevestigd. De dikte van de sterk verontreinigde grondlaag met PAK wordt ingeschat op circa 0,5 meter en is verspreid over een oppervlakte van maximaal 15 m². Hierdoor wordt de omvang van de sterke grondverontreiniging met PAK ingeschat op circa 10 m³.

Formeel is bij het aantreffen van een matige verontreiniging een aanvullend nader onderzoek noodzakelijk. Naar het oordeel van Verhoeven Milieutechniek b.v. is de PAK-verontreiniging in voldoende mate in beeld gebracht en is een nader onderzoek niet noodzakelijk op basis van de volgende argumenten:

- In de overige afperkende boringen (puntmonsters) en in de grond(meng)monsters van het voorgaand en voorliggend bodemonderzoek zijn maximaal lichte verontreinigingen voor PAK aangetoond. Derhalve is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging, aangezien maar in één boring een sterke verontreiniging is aangetroffen in de bovengrond en de onderliggende grondlaag maximaal licht verontreinigd is;
- Het betreft een immobiele grondverontreiniging met PAK, welke is afgedekt middels een betonvloer, waardoor geen sprake kan zijn van verspreidingsrisico's en humane risico's;
- De opdrachtgever is voornemens om de bestaande betonvloer intact te laten, waardoor niet in contact wordt getreden met de sterke grondverontreiniging.

Conclusie

Op basis van de resultaten van het bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de geplande ontwikkeling.

De rapportage van het bodemonderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

4.3 Natuur

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient bezien te worden wat het effect daarvan is op de natuurwaarden op en in omgeving van de betreffende locatie. Beoordeeld dient te worden of het plan natuurwaarden kan verstoren die in strijd is met de natuurwetgeving zoals de Flora-en Faunawet.

De voorgenomen ontwikkeling betreft een functieverandering van een bestaand gebouw, zonder dat daarbij ingrijpende werkzaamheden plaatsvinden. Het is daarom niet de verwachting dat de ontwikkeling leidt tot verstoring van natuurwaarden.

4.4 Water

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente. Het gaat dan om het waterkwantiteits- en kwaliteitsbeheer de waterkeringzorg, waterzuivering, het waterbodembeheer en vaak ook het scheepvaartbeheer. Het waterschap heeft de grondslag van haar beleid opgenomen in het waterbeheersplan 2016-2021, wat is afgestemd op Europees, nationaal en provinciaal beleid. Speerpunten uit het waterbeheerplan zijn veiligheid, droge voeten, voldoende water, gezonde natuur, schoon water, genieten van het water en het waterschap als calamiteitenorganisatie.

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 toegespitst beleid en beleidsregels op verschillende thema's/speerpunten en heeft het waterschap een eige 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 plus bijbehorende beschermingszones liggen, aan welke afmetingen en vorm die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen vallen de werkzaamheden onder een Algemene regel. Dan kan er onder voorwaarden sprake zijn van vrijstelling van de vergunningsplicht. De Keur en de Algemene regels zijn te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

4.5 Luchtkwaliteit

Voor luchtkwaliteit is de Wet luchtkwaliteit van toepassing. Deze wet is onder meer verder uitgewerkt in het Besluit niet in betekenende mate en de Regeling niet in betekenende mate. In het Besluit niet in betekenende mate is vastgelegd dat wanneer een ontwikkeling niet meer bijdraagt dan 3% aan de grenswaarde, deze niet getoetst hoeft te worden aan de wettelijke grenswaarden.

Hierin staat dat meer dan 1,2 microgram stikstofdioxide en/of fijnstof per m³ wordt aangemerkt als in betekenende mate.

In de Regeling niet in betekenende mate is dit doorvertaald naar 1.500 woningen, ofwel 7.500 verkeersbewegingen (uitgaande van 5 verkeersbewegingen per woning, conservatieve aanname conform de ASVV 2004). De ontwikkeling van 2 woningen resulteert conform de Regeling niet in betekenende mate niet in een significante verslechtering van de luchtkwaliteit en hoeft daarom niet te worden getoetst aan de wettelijke grenswaarden voor luchtkwaliteit. De ontwikkeling voldoet derhalve aan het wetgevende kader voor luchtkwaliteit, zoals vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer.

4.6 Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder dient bij de voorbereiding van de vaststelling van een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen (waaronder woningen) akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden. Adviesbureau Groenewold Milieu & Natuur heeft ten behoeve van de geplande ontwikkeling een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn verwoord in de rapportage d.d. 14 maart 2015, met nummer 2013054. De rapportage van het akoestisch onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

De geluidbelasting op de voorgevel (west) van de woning aan de Hoofdstraat bedraagt $L_{den}=63$ dB na aftrek ex. art. 110 Wet geluidhinder van 5 dB. Op de noordgevel is $L_{den}=57$ dB berekend. Dit geldt zowel voor de bestaande bovenwoning als voor het nieuw te realiseren appartement op de begane grond.

De Wet geluidhinder geeft aan dat moet worden onderzocht wat de mogelijkheden zijn om de geluidbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde van $L_{den}=48$ dB. Mogelijkheden om de geluidbelasting te reduceren zijn verminderen van de hoeveelheid verkeer, het aanbrengen van (stil) asfalt, het vergroten van de afstand tot de weg of realiseren van afscherming. De initiatiefnemer heeft geen invloed op de verkeersintensiteit. Het aanbrengen van geluidreducerend asfalt is geen optie voor een enkel project zoals dit. Voor het opschuiven van de woning is geen ruimte. Ook het plaatsen van een afschermende voorziening is in deze situatie geen optie.

Resteert een hogere grenswaarde. Volgens het gemeentelijk hogere waardenbeleid geldt bij geluidbelastingen van meer dan 53 dB geldt als eis dat er alleen een hogere waarde kan worden verleend indien het geluidgevoelig object minimaal over één geluidluwe gevel en over een buitenruimte beschikt. De oostgevel van het pand is geluidluw en er is een buitenruimte aanwezig, derhalve wordt aan deze eisen voldaan. De vast te stellen hogere grenswaarde bedraagt dan $L_{den}=63$ dB.

Indien een hogere waarden worden vastgesteld, vormt geluid geen belemmering voor de geplande ontwikkeling.

4.7 Externe Veiligheid

Inleiding

Het aspect externe veiligheid kan relevant zijn vanwege bedrijven (inrichtingen) die met gevaarlijke stoffen werken en vanwege het transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en door buisleidingen.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Het Bevi is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn o.a. standaardafstanden opgenomen waarbij wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico.

Het Bevi is van toepassing op vergunningplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. In artikel 2, lid 1 van het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle bedrijven. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is het Register risicosituaties gevaarlijke stoffen (RRGS) als ook de professionele risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling niet is gelegen binnen de risicocontouren of invloedsgebieden van een risicovolle inrichting. Op relatief korte afstand was een LPG-vulstation gelegen maar deze is reeds opgeheven. Verder is op grotere afstand nog het gasstation van de Gasunie gelegen. Deze zal overigens worden verplaatst.

Transport en externe veiligheid

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient plaats te vinden aan de hand van de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, 31 juli 2012, waarin grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico zijn opgenomen.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het Basisnet Weg, Water en/of Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlage 2, 3 en 4 van de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen zijn opgenomen. Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan 10^{-6} per jaar. Voor het Basisnet Weg geldt dat daar waar in de tabel van bijlage 2 van de circulaire de afstand '0' is vermeld het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan 10^{-6} per jaar. Op het moment dat het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) in werking treedt moet voor sommige transportassen rekening worden gehouden met het Plasbrandaandachtsgebied (PAG). Het PAG is het gebied tot 30 meter van de transportas waarin, bij de realisering van kwetsbare objecten, rekening dient te worden gehouden met de effecten van een plasbrand. In het toekomstige Btev is beschreven aan welke voorwaarden het bouwen in een PAG moet voldoen.

Indien binnen het invloedsgebied van een transportas nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien en er een overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico of een toename van het groepsrisico optreedt, dient bij de vaststelling van het ruimtelijk besluit, het groepsrisico te worden verantwoord. Volgens de circulaire gelden geen beperkingen voor het ruimtegebruik voor het gebied dat verder ligt dan 200 m van de transportas.

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante transport-assen zijn gelegen is de professionele risicokaart geraadpleegd. De onderstaande transportassen zijn beoordeeld.

Rijks-, vaar- en spoorwegen

Het plangebied ligt op meer dan 200 meter van een rijks-, vaar- of spoorweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt (zoals opgenomen in bijlage 2, 3 en 4 van de circulaire). Gelet hierop zijn risicoberekeningen niet noodzakelijk en hoeven er geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied. Daarnaast leidt de ontwikkeling niet tot een toename van de personendichtheid in het gebied die van invloed is voor het groepsrisico. De oriëntatiewaarde zal niet worden overschreden.

Buisleidingen

Om te bepalen of er in de directe omgeving buisleidingen zijn gelegen waarop de circulaire van toepassing is, is het RRGSG geraadpleegd. Uit het RRGSG blijkt dat er binnen en in de nabijheid van het plangebied geen hogedruk buisleidingen zijn gelegen.

Conclusie

Er zijn geen risico's aanwezig als gevolg van de opslag, productie of transport van gevaarlijke stoffen in de buurt van dit perceel. Ook is geen LPG-vulstation of andere risicobron in de nabijheid aanwezig. Het plangebied is niet gelegen binnen een zone van een weg voor gevaarlijk vervoer of in een zone van een buisleiding. Het initiatief is niet in strijd met de externe veiligheid.

4.8 Milieuhinderlijke bedrijvigheid en voorzieningen

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet worden aangetoond dat milieugevoelige functies (woningen, verzorgingshuizen, campings) niet komen te liggen binnen belemmeringencirkels van nabijgelegen bedrijven en voorzieningen. Voorkomen moet worden dat bestaande bedrijven worden belemmerd in hun bedrijfsvoering als gevolg van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Daarnaast dient aangetoond te worden dat bestaande bedrijven geen onaanvaardbaar effect hebben op het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuw te ontwikkelen functie. Voor de onderbouwing van één en ander wordt uitgegaan van de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" uit 2009. Deze brochure geeft minimale richtafstanden vanaf de grens van een bedrijf tot een gevoelige functie die aangehouden moeten worden.

Naast het omgevingstype rustige woonwijk kent de VNG-brochure het omgevingstype gemengd gebied. Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies, voor met name het aspect geluid, met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Het aspect geluid is veelal het maatgevende aspect. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies.

De directe omgeving van het plangebied is, gelet op de diversiteit van de aanwezige functie en de verkeersintensiteit van de Hoofdstraat, te typeren als een gemengd gebied. In de omgeving bevinden zich voornamelijk woningen en winkels. Het realiseren van woningen zal de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven en voorzieningen niet beperken.

4.9 Kabels en Leidingen

Langs de spoorlijn Breda-Tilburg ligt een gasleiding die niet verder van invloed is op het plangebied. Voor het overige zijn ook geen andere kabels of leidingen relevant voor onderhavig initiatief omdat de grond verder niet wordt geroerd.

Het initiatief is gelegen binnen één zoning van de vliegbasis Gilze-Rijen, waardoor een hoogtebeperking is opgelegd voor aanvliegeroutes. Deze hoogtebeperking (IHCS) is echter op 56 meter gelegen zodat het voor onderhavig plan niet relevant is.

5. Juridische toelichting

5.1 Inleiding

De regels van deze herziening van het bestemmingsplan zijn gebaseerd op de regels van het bestemmingsplan “Centrum Rijen”. Waar mogelijk zijn de regels van voorliggend bestemmingsplan identiek aan de regels van het bestemmingsplan “Centrum Rijen”.

5.2 Indeling regels

De regels zijn als volgt ingedeeld:

Hoofdstuk 1: Inleidende bepalingen

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

Hoofdstuk 2: Regels met betrekking tot de bestemmingen

Hoofdstuk 2 bestaat uit een beschrijving van de bestemmingen. Deze kennen per bestemming globaal de volgende opzet:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels voor gebouwen;
- Bouwregels voor aan-, uit- en bijgebouwen;
- Bouwregels voor bouwwerken, niet zijnde gebouwen;
- Eventuele afwijkingen van de bouwregels;
- Gebruiksregels;
- Eventuele afwijkingen van de gebruiksregels.

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

Hoofdstuk 3: Algemene regels

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

- Anti-dubbeltelregel: met deze bepaling wordt beoogd misbruik van de regels door middel van (privaatrechtelijke) wijzigingen in de eigendomsverhoudingen van gronden te voorkomen;
- Algemene bouwregels: dit artikel bevat de bouwregels van algemene bouwwerken die binnen het gehele plangebied kunnen worden opgericht;
- Algemene aanduidingsregels: dit artikel bevat aanduidingen die betrekking hebben op meerdere bestemmingen en heeft betrekking op de monumentale bomen;
- Algemene afwijkingsregels: het gaat hierbij om een afwijkingsmogelijkheid van de in de regels gegeven maten en percentages met betrekking tot het bouwen, het oprichten van gebouwen van openbaar nut en het in beperkte mate verschuiven van bestemmingsgrenzen;
- Algemene gebruiksregels; dit artikel regelt in algemene zin welk gebruik niet is toegestaan. Handhaving vindt plaats op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);
- Algemene wijzigingsregels: het gaat hierbij om een afwijkingsmogelijkheid van de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingsgrenzen.

- Algemene procedureregels

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

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

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

Bijlagen

Bij de regels behoren de volgende 3 bijlagen:

- Bijlage 1 bevat de parkeernormen waaraan voldaan dient te worden bij het oprichten van gebouwen of het veranderen in gebruik. Deze parkeerkencijfers zijn overgenomen uit het Gemeentelijk verkeers- en vervoerplan;
- Bijlage 2 bevat de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten';
- Bijlage 3 bevat een overzicht van de vrije beroepen voor de aan huis gebonden beroepen.

5.3 Bestemmingsregeling plangebied

De locatie Hoofdstraat 100 heeft op grond van het voorliggende bestemmingsplan de bestemming "Wonen". De regels bepalen, overeenkomstig de voorgenomen ontwikkeling op de locatie, dat binnen het plangebied maximaal 2 woningen aanwezig mogen zijn in de vorm van gestapelde woningen (appartementen). Tevens heeft de locatie de dubbelbestemming "Archeologie 3" vanwege de archeologische verwachtingswaarden ter plaatse. De locatie is aangeduid als "IHCS" omdat het plangebied ligt binnen het horizontale obstakelvrije vlak van vliegbasis Gilze-Rijen (onderdeel van de Inner Horizontal en Conical Surface IHCS). Gevolg daarvan is dat binnen het plangebied niet hoger dan 56 meter mag worden gebouwd.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Aan de realisatie van het plan zijn voor de gemeente Gilze en Rijen geen kosten verbonden. De ontwikkelingskosten worden geheel door initiatiefnemer gedragen. De kosten welke door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de procedure die met de herziening van het bestemmingsplan is gemoeid, worden op basis van een te sluiten exploitatieovereenkomst bij de initiatiefnemer in rekening gebracht.

Verder zal de initiatiefnemer met het gemeentebestuur een planschadeovereenkomst sluiten. Daardoor is verzekerd dat eventueel uit te betalen tegemoetkomingen in planschade niet voor rekening van het gemeentebestuur komen.

Bijlagen

Bodemonderzoek

Akoestisch onderzoek