

BESTEMMINGSPLAN HOOFDSTRAAT 23 RIJEN





BESTEMMINGSPLAN HOOFDSTRAAT 23 RIJEN GEMEENTE GILZE EN RIJEN

Planstatus

Vastgesteld

Datum

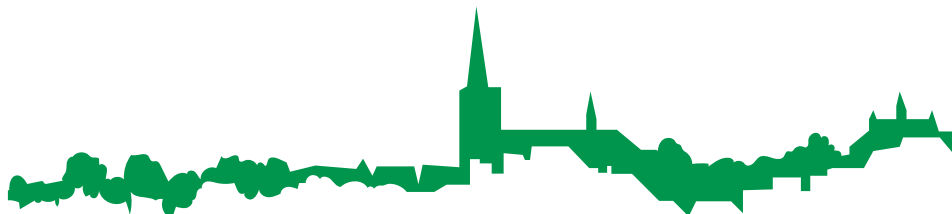
17 - 10 - 2022

Plan identificatie

NL.IMRO.0784.BPHoofdstraat23-VG01

Auteur(s)

Cristian van Kuijk, Tess van Engelen



Ordito b.v.

E info@ordito.nl

Postbus 94

T 0161 801 022

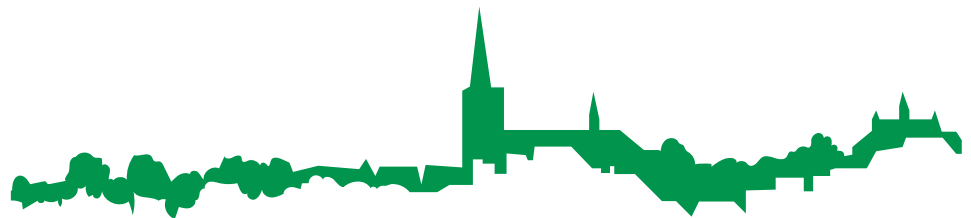
5126 ZH

I www.ordito.nl

Gilze

KVK 54811554

TOELICHTING



1.	Inleiding	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3	Vigerend bestemmingsplan	3
1.4	Bij het plan behorende stukken	4
1.5	Leeswijzer	4
2.	Bestaande situatie	5
2.1	Historische context	5
2.2	Ruimtelijke structuur omgeving	5
2.3	Bestaande situatie	6
3.	Toekomstige situatie	8
3.1	Planvoornemen	8
3.2	Verkeer en parkeren	8
4.	Beleidskader	10
4.1	Rijksbeleid	10
4.2	Provinciaal beleid	12
4.3	Gemeentelijk beleid	16
5.	Randvoorwaarden	24
5.1	Archeologie, cultuurhistorie en aardkunde	24
5.2	Bedrijven en milieuzonering	27
5.3	Bodemkwaliteit	29
5.4	Externe veiligheid	30
5.5	Geluid	32
5.6	Luchtkwaliteit	34
5.7	Natuurwetgeving	35
5.8	Water	37
5.9	Kabels en leidingen	40
5.10	Vliegbasis Gilze-Rijen	41
6.	Juridische Regelgeving	42
6.1	Inleiding	42
6.2	Systematiek van de regels	42
6.3	Beschrijving van de bestemmingen	43
7.	Uitvoerbaarheid	44
7.1	Economische uitvoerbaarheid	44
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	44

Bijlagen:

Bijlage 1.	Beschrijving Rijksmonument
Bijlage 2.	Akoestisch onderzoek

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan betreft een functiewijziging van het rijksmonument aan de Hoofdstraat 23 te Rijen, gemeente Gilze en Rijen, naar de bestemming 'Wonen', zodat het pand weer kan worden gebruikt als woonhuis. Momenteel kent het perceel de bestemming 'Centrum – 2' met aanduiding 'dienstverlening'.

Het oorspronkelijk als woonhuis gebouwde pand is tot voor kort in gebruik geweest als kantoorpand. Vanwege de krappe kantoormarkt in Rijen en de indeling van het pand is een planologische wijziging naar een woonfunctie wenselijk.

In het vigerend bestemmingsplan "Centrumgebied Rijen" is een wijzigingsbevoegdheid (artikel 5.7.2) opgenomen voor functiewijziging binnen de bestemming 'Centrum – 2', naar onder andere de functie 'wonen'. Eén van de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid is echter dat de nieuwe activiteiten uitsluitend op de begane grond mogen plaatsvinden. Aangezien het een functiewijziging voor het gehele pand betreft, dient een bestemmingsplan te worden opgesteld.

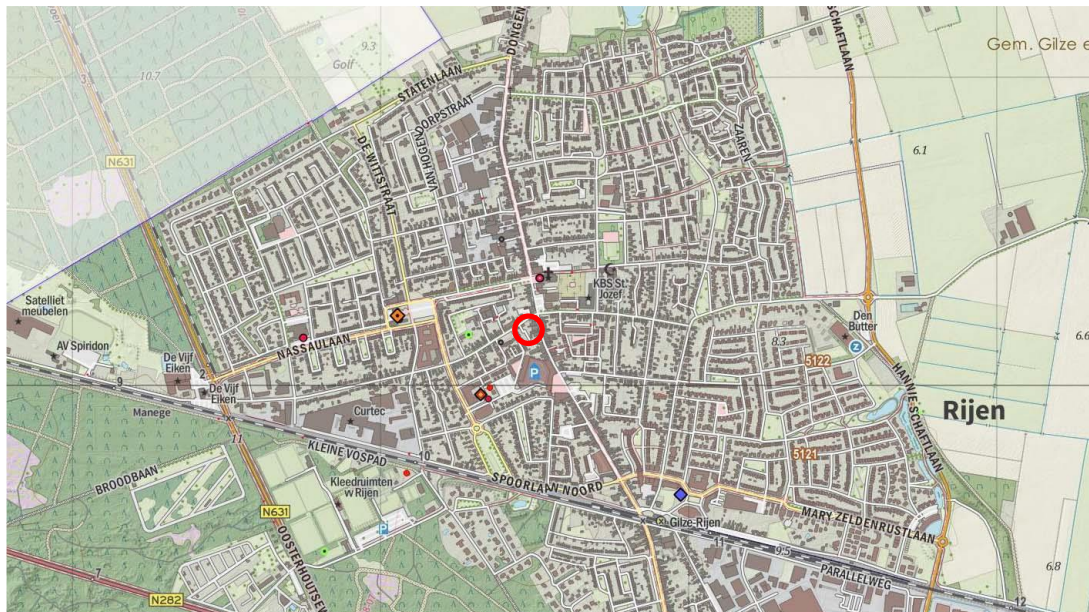
De gemeente Gilze en Rijen heeft per brief d.d. 30 juni 2021 laten weten in principe medewerking te willen verlenen om de bestemming 'Centrum – 2' om te zetten in de bestemming 'Wonen', mits voldaan kan worden aan een aantal voorwaarden.

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

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de hoofdstraat 23 in het oude lint van Rijen aan de rand van het centrumgebied, in de gemeente Gilze en Rijen. Het pand maakt onderdeel uit van het rijksmonument Hoofdstraat 23 en 25 dat in 1919 als dubbel woonhuis, in opdracht van de gebr. Brouwers uit Rijen, is gebouwd. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Gilze en Rijen, sectie A, perceelnummer 3469 en heeft een oppervlakte van 680 m².

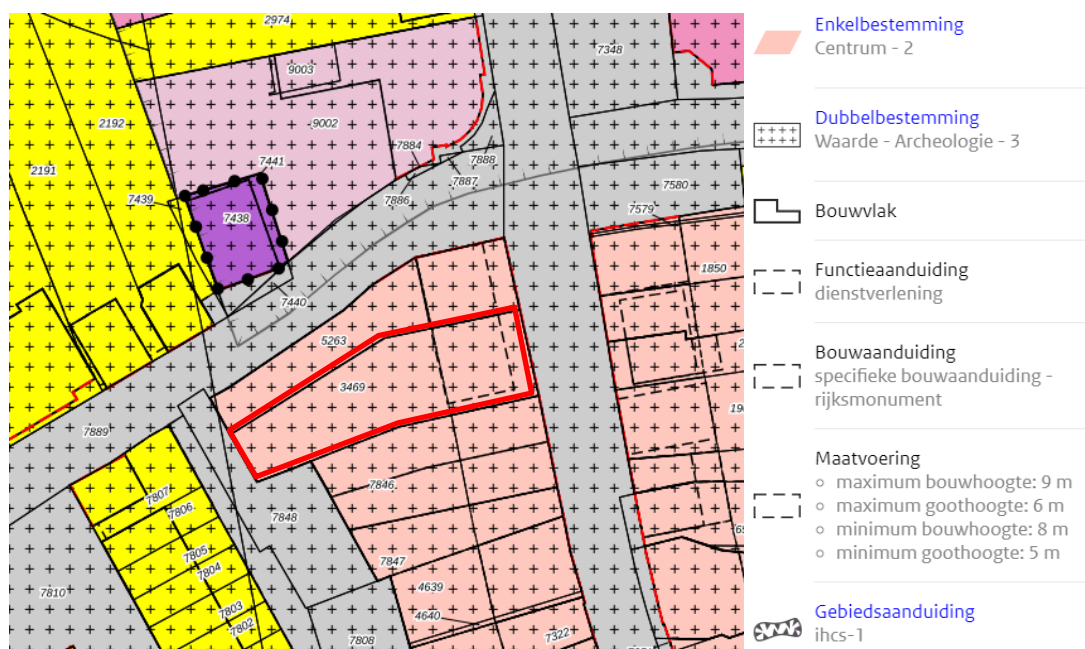
Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door een horecavoorziening, aan de oostzijde door de Hoofdstraat, met daarachter een kantoorpand en een woning, aan de zuidzijde door een mini supermarkt en aan de westzijde door een parkeerplaats met daarachter woningen (gesitueerd aan de Mangrovelaan).



Ligging plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan “Centrumgebied Rijen”, vastgesteld op 27 mei 2013. Het plangebied heeft op grond van dit bestemmingsplan de enkelbestemming ‘Centrum – 2’ met bouwvlak en bouwaanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – rijksmonument’, maatvoeringsaanduidingen ‘maximum bouwhoogte: 9 m’, ‘maximum goothoogte: 6 m’, ‘minimum bouwhoogte: 8 m’ en ‘minimum goothoogte: 5 m’ en de functieaanduiding ‘dienstverlening’. Tevens geldt voor het plangebied de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie – 3’ en de gebiedsaanduiding ‘ihcs – 1’.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan "Centrumgebied Rijen"

Centrum – 2

De voor ‘Centrum – 2’ aangewezen gronden zijn op de begane grond, ter plaatse van de aanduiding ‘dienstverlening’, bestemd voor dienstverlening en bij niet-woonfuncties behorende werkplaatsen en praktijk, kantoor- en opslagruimten. Op de eerste verdieping (en hoger) van gebouwen voor opslag, kantoor, en dergelijke ten dienste van de functie op de begane grond en ter plaatse van de aanduiding ‘bouwaanduiding – rijksmonument’ voor een rijksmonument. Tevens zijn de gronden bestemd voor de bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals, nutsvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, tuinen en erven.

Artikel 8.6.1 van de regels geeft de mogelijkheid om, onder voorwaarden, binnen de bestemming ‘Centrum – 2’ de functie te wijzigen naar onder andere de functie ‘wonen’.

Waarde – Archeologie – 3

De voor ‘Waarde – Archeologie – 3’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

IHCS – 1

In aanvulling op hoofdstuk 2 geldt ter plaatse van de aanduiding ‘ihcs – 1’ dat ten behoeve van het obstakelvrije (start- en landings)vlak met zijanten een bouwverbod voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een hogere bouwhoogte dan 56 meter geldt in verband met het beschermingsgebied van in- en uitvliegfunnel van vliegtuigen.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

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

1.5 Leeswijzer

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

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1 Historische context

Van oudsher is Rijen een agrarisch lintdorp, wat behoorde tot de Baronie van Breda. Rijen is ontstaan aan de route die men nu kent als Julianastraat, Stationsstraat, Hoofdstraat en Dongenseweg. Deze centrale as is van historisch belang en wordt ook wel “Het oude lint” genoemd. De eerste uitbreidingen van Rijen vonden plaats langs dit lint. De centrale as was bepalend voor de bereikbaarheid, de stedenbouwkundige ontwikkeling en de functies in Rijen. Ook de naoorlogse uitbreidingswijken hingen in eerste instantie aan de centrale as. De eigen dynamiek en verschijningsvorm van het lint is door de jaren heen ontstaan. Het lint vertelt als het ware het verhaal van Rijen.

Rijen was een lange tijd veel kleiner dan Gilze. Met de komst van de leerindustrie groeide Rijen zeer snel. In de 19^e eeuw kwam naast landbouw de leerlooierij op gang. Op dat moment werd het nog uitgeoefend als nevenactiviteit op de boerderij. De komst van de spoorlijn tussen Tilburg en Breda zorgde voor een professionaliseringsslag van de leerproductie. In de loop van de 20^e eeuw werd Rijen steeds meer een industriedorp, waar steeds grotere en professionelere (leer)fabrieken werden gebouwd.

De centrale as veranderde langzaam van een agrarisch lint naar een steeds dichter bebouwd lint, met fabrieken op de achterterreinen van de bouwpercelen. Nabij het station ontstonden fabrieksvilla's en groothandels in leer. Toen er later geen ruimte meer was aan het lint, werden de zijstraten bebouwd.

Na de Tweede Wereldoorlog stond Rijen in het teken van planmatige groei. Deze groei concentreerde zich eerst richting het westen en later richting het oosten. Door deze groeigeschiedenis zijn er in Rijen drie zones te onderscheiden, met elk een eigen herkenbare ruimtelijk karakter, namelijk “Het oude lint”, “Rijen-West” en “Rijen-Oost”.

2.2 Ruimtelijke structuur omgeving

De gemeente Gilze en Rijen omvat de kernen Gilze, Rijen, Molenschot en Hulten. De gemeente ligt tussen Breda en Tilburg. Hemelsbreed liggen Gilze en Rijen vier kilometer van elkaar vandaan, gescheiden door de A58 en de vliegbasis Gilze-Rijen. Door de ligging aan de A58, de N282 en de N631 heeft de gemeente Gilze en Rijen een goede bereikbaarheid.

Van oudsher heeft Rijen een langgerekt centrum, met winkelveorzieningen die verspreid liggen langs het oude lint Hoofdstraat/Julianastraat. Begin jaren negentig is met de ontwikkeling van het Wilhelminaplein een compacter centrum ontstaan. Aan het oude lint zijn in de loop der tijd allerlei fraaie panden en fabrieken gebouwd. Er is een mix te zien van allerlei cultuurhistorisch waardevolle gebouwen zoals de kerk en een aantal monumentale villa's.

De afgelopen jaren is er in Rijen veel aandacht geweest voor inbreiding. Het aanzicht van Rijen is hierdoor in zijn totaliteit stedelijker geworden.

2.3 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen aan de Hoofdstraat 23 in het oude lint van Rijen, aan de rand van het centrumgebied, in de gemeente Gilze en Rijen. Het plangebied heeft een oppervlakte van 680 m². Het pand maakt onderdeel uit van het rijksmonument Hoofdstraat 23 en 25 dat in 1919 als dubbel woonhuis, in opdracht van de gebr. Brouwers uit Rijen, is gebouwd. De beschrijving van dit rijksmonument is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.



Aanzicht pand vanaf de Hoofdstraat

Aan de voorzijde van het perceel, aan de Hoofdstraat, staat het hoofdgebouw. Het hoofdgebouw betreft een halfvrijstaand pand met twee bouwlagen en een zolderverdieping onder een afgeplat schilddak.

Het pand staat op circa 3,5 meter vanaf de voorste perceelsgrens, waardoor er sprake is van een voortuin, die met een haag van de straat is afgescheiden. Aan de zijkant (zuiden) van het pand is een open ruimte van circa 2 meter tot het naastgelegen pand aanwezig en aan de andere zijkant (noorden) grenst het pand tegen het pand Hoofdstraat 25. Het pand beschikt aan de achterzijde over een achtererf van circa 350 m², waarin een garage aanwezig is. Momenteel is het achtererf grotendeels verhard en in gebruik als parkeerplaats voor de werknemers van het kantoor. Het achtererf is voor auto's ontsloten via een inrit aan de Pastoor Gillisstraat/ Mangrovelaan.



Plangebied

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

3.1 Planvoornemen

Het planvoornemen betreft een functiewijziging van het pand (rijksmonument) aan de Hoofdstraat 23 te Rijen naar de functie 'wonen', zodat het pand weer kan worden gebruikt als woonhuis. Momenteel kent het perceel de bestemming 'Centrum – 2' met aanduiding 'dienstverlening'. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken, behoud het plangebied de bestemming 'Centrum – 2', maar wijzigt de functieaanduiding 'dienstverlening' in 'wonen'.

De dienstverlening in het pand Hoofdstraat 23 zal binnenkort worden beëindigd. Vanwege de beperkte markt voor kantoren/dienstverlening in Rijen in combinatie met de indeling van het pand en de status als rijksmonument is een duurzaam toekomstig gebruik als kantoor/dienstverlening moeilijk te realiseren.

Door de gewenste wijziging naar de functie 'wonen' komt de planologische situatie weer overeen met de oorspronkelijke situatie. De functie 'wonen' heeft een positieve invloed op het mogelijke gebruik en doelgroep, de economische waarde en de hypothecaire mogelijkheden van het pand, waardoor het pand op een betere wijze duurzaam in stand en onderhouden kan worden. De ruimtelijke kwaliteit van het perceel en de directe omgeving zal hierdoor verbeteren.

In het vigerend bestemmingsplan "Centrumgebied Rijen" is een wijzigingsbevoegdheid (artikel 5.7.2) opgenomen voor functiewijziging binnen de bestemming 'Centrum – 2', naar onder andere de functie 'wonen'. Eén van de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid is echter dat de nieuwe activiteiten uitsluitend op de begane grond mogen plaatsvinden. Aangezien het in dit geval een functiewijziging voor het gehele pand betreft, kan deze wijzigingsbevoegdheid niet worden toegepast en wordt het planvoornemen middels een bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

3.2 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het planvoornemen ligt aan de Hoofdstraat van Rijen.

De functiewijziging van 'dienstverlening' naar 'wonen' zorgt voor een afname van het aantal verkeersbewegingen. De verkeersbewegingen zijn bepaald met de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'. In onderstaande tabel zijn de verkeersgeneratie voor de bestaande en toekomstige situatie weergegeven.

Functie	Norm	Eenheid	Generatie
Bestaande situatie			
Commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie)	12,4 mvt/ etmaal per 100 m ² bvo	223 m ² bvo	27,7 mvt/etmaal
Toekomstige situatie			
Koop, huis, vrijstaand	8,4 mvt/etmaal per woningen	1 woning	8,4 mvt/etmaal
Afname			19,3 mvt/etmaal

Uit bovenstaande tabel is af te lezen dat in de toekomstige situatie de verkeersgeneratie met 19,3 mvt/etmaal afneemt. Het planvoornemen heeft een positief effect op de verkeersgeneratie in de Hoofdstraat/ Pastoor Gillisstraat. Op basis van deze gegevens kan gesteld worden dat de bestaande infrastructuur in en rond het plangebied voor de beoogde ontwikkeling niet hoeft te worden aangepast.

Parkeren

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

In onderstaande tabel is de parkeerbehoefte schematisch weergegeven.

Functie	Norm	Eenheid	Parkeerbehoefte
Bestaande situatie			
Commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie)	3,3 pp per 100 m ² bvo	223 m ² bvo	7,4 parkeerplaatsen
		<i>Totaal</i>	<i>7,4 parkeerplaatsen</i>
Toekomstige situatie			
Koop, huis, vrijstaand	2,0 pp per woningen	1 woning	2,0 parkeerplaatsen
		<i>Totaal</i>	<i>2,0 parkeerplaatsen</i>
Afname			5,4 parkeerplaatsen

In de nieuw situatie neemt de parkeerbehoefte af van 7,4 parkeerplaatsen naar 2,0 parkeerplaatsen. In de huidige situatie vindt het parkeren plaats op het achtererf die te bereiken is via de Pastoor Gillisstraat. In de toekomstige situatie zal het parkeren tevens op eigen terrein plaatsvinden.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is geheel opgenomen in deze nieuwe visie.

De Nationale Omgevingsvisie biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Hiermee kan het Rijk inspelen op de grote uitdagingen die voor hen liggen. Allerlei trends en ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen slechts een deel van de opgaven. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Want ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed. Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet het Rijk een proces in gang waarmee keuzes voor de leefomgeving sneller en beter kunnen worden gemaakt.

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

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

Conclusie

Door het nationale karakter van de NOVI en de kleine schaal van onderhavig plan, heeft het voornemen nauwelijks raakvlak met dit nationale kader. Met onderhavig planvoornemen zijn geen nationale belangen in het geding.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

Conclusie

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

Het begrip ‘stedelijke ontwikkeling’ is in artikel 1.1.1, lid 1, sub i van de Bro gedefinieerd als: ‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’.

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

Toetsing ladder voor duurzame verstedelijking

Om te bepalen of een planvoornemen Ladderplichtig is, dient getoetst te worden of de voorziene ontwikkeling een stedelijke ontwikkeling is. Middels onderhavig bestemmingsplan wordt één woning mogelijk gemaakt in een bestaand pand.

Voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak dat ‘in beginsel’ sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er 12 of meer woningen gerealiseerd worden. De ontwikkeling voorziet in de realisatie van slechts één woning in een bestaand pand. Op basis van jurisprudentie is de ontwikkeling niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Verdere toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is niet noodzakelijk.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Brabant

De nieuwe Omgevingswet bundelt de wetten en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur, cultuur, erfgoed en water. En regelt zo het beheer en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Vooruitlopend hierop heeft de provincie alvast een provinciale Omgevingsvisie gemaakt. Volgens de laatste informatie treedt de nieuwe Omgevingswet in 2023 in werking.

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

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

- De basisopgaven: werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit;
- Werken aan Brabantse energietransitie;
- Werken aan een klimaatproef Brabant;
- Werken aan de slimme netwerkstad;
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

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

Conclusie

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

Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

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

De verordening is één van de uitvoeringsinstrumenten van de provincie om haar doelen te realiseren. In de Omgevingsverordening vertaalt de provincie kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

Het plangebied valt volgens de Interim Omgevingsverordening binnen de onderstaande gebieden. Vervolgens zijn de voor het plangebied eventueel relevante gebieden nader uitgewerkt:

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

Diep grondwaterlichaam (art. 2.20)

Boven, in of onder een diep grondwaterlichaam is de onconventionele winning van koolwaterstoffen verboden. Dit is niet aan de orde bij het planvoornemen en vormt daarmee geen belemmering voor het planvoornemen.

Geen Attentiezone waterhuishouding (art. 2.21)

Een vergunning tot het onttrekken van grondwater ten behoeve van een bodemenergiesysteem is niet vereist voor een onttrekking binnen deze zone als de te onttrekken hoeveelheid grondwater ten hoogste 10 m³ per uur bedraagt en de onttrekkingsput niet dieper is dan 30 meter minus maaiveld. Voor het planvoornemen hoeft deze vergunning niet aangevraagd te worden en vormt daarmee geen belemmering voor het planvoornemen.

Stedelijk gebied (art. 3.42)

Voor het onderwerp duurzame stedelijke ontwikkeling zijn instructieregels voor gemeenten opgenomen. Hierin is opgenomen dat een plan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen binnen Stedelijk gebied een onderbouwing bevat dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken en het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Het plangebied behoort bij de regio Midden-Brabant. Binnen deze regio wordt voornamelijk gestuurd op woningbouw binnen bestaand stedelijk gebied en bestaand (leegstaand of leegkomend) vastgoed. Het plangebied ligt binnen het bestaande stedelijke gebied en betreft een bestaand pand (rijksmonument). Gesteld kan worden dat het planvoornemen aansluit bij het regionaal beleid. Daarnaast moet onderbouwd worden dat het een duurzame stedelijke ontwikkeling is. Dit is reeds nader onderbouwd in de paragraaf 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

Concentratiegebied (art. 5.18)

Gedeputeerde Staten stellen in overleg met de regio's ten minste eens per bestuursperiode relevante prognoses en analyses op, zoals in ieder geval een bevolkings- en woningbehoefteprognose, een prognose voor de ruimtebehoefte aan bedrijventerreinen en een trendanalyse van de mobiliteitsontwikkeling, die richting gevend zijn voor de gezamenlijk te maken afspraken. Deze prognoses en analyses houden rekening met het principe van concentratie van verstedelijking.

Uit de overleggen in de regio Midden-Brabant blijkt dat de woningbehoefte (met name binnen bestaand stedelijk gebied) groot is en de komende jaren blijft deze behoefte aanwezig. Het planvoornemen sluit hiermee aan op de behoefte zoals staat beschreven in de prognoses van de regio Midden-Brabant.

Overige gebieden

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

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

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (artikel 3.5)

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

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

Zorgvuldig ruimtegebruik (art. 3.6)

Conform artikel 3.6 houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing. Een bestaand ruimtebeslag is gelegen binnen het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' of een bestaand bouwperceel.

Wanneer er sprake is van een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking). Alle gebouwen, bijbehorende bouwwerken, en andere permanente voorzieningen dienen te worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.

Toetsing

In de beoogde situatie is sprake van een bestaand ruimtebeslag, aangezien het de functiewijziging van een bestaand pand (rijksmonument), binnen het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' betreft. Het voornemen maakt één woning mogelijk; toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet nodig (zie ook paragraaf 4.1).

Toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7)

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

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

Toetsing

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

Meerwaardecreatie (artikel 3.8)

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

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

Toetsing

Het plangebied ligt binnen bestaand stedelijk gebied, waardoor de regeling Kwaliteitsverbetering niet noodzakelijk is. Het planvoornemen voorziet in de transformatie van een bestaand pand (rijksmonument) naar één woning. De ontwikkeling voorziet in de toevoeging van één woning aan het woningbestand van de gemeente Gilze en Rijen. Met de ontwikkeling wordt het oorspronkelijke gebruik van het pand aan de Hoofdstraat 23 (rijksmonument) als woonhuis teruggebracht. Dit heeft een positieve invloed op het mogelijke gebruik en doelgroep, de economische waarde en de hypothecaire mogelijkheden van het pand, waardoor het pand op een betere wijze duurzaam in stand en onderhouden kan worden. De ruimtelijke kwaliteit van het perceel en de directe omgeving zal hierdoor verbeteren.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen het provinciaal beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Stedelijk Gebied Gilze en Rijen

De gemeente Gilze en Rijen heeft de Structuurvisie Stedelijk Gebied vastgesteld op 21 december 2015. De basis voor de structuurvisie wordt gevormd door zowel de toekomstvisie ‘Wij zijn Gilze en Rijen’ als het ambitiedocument ‘Ambities Gilze en Rijen – Nieuwe kansen!’. De hoofdambities en koers zijn bepaald en hierin vastgelegd.

Met het opstellen van de structuurvisie zet de gemeente een belangrijke stap in de concretisering van de ruimtelijke ambities. De structuurvisie is daarmee een uitvoeringsdocument dat als onderlegger dient om aan de slag te gaan met de ambities en de hoofdkeuzes, bij toekomstige projecten en ruimtelijke plannen. De rol van de structuurvisie is veelzijdig:

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

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

1. Nieuwe Noodzakelijkheid “Een nieuwe manier van denken over wonen”

Dit betekent dat de gemeente kiest voor:

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

2. Sterke Schakels “Bereikbaar voor iedereen”

Dit betekent dat de gemeente kiest voor:

- Goede bereikbaarheid voor alle doelgroepen (snel- en langzaamverkeer) van de kernen en hun specifieke functies
- Onderdeel zijn van een stedelijk netwerk

3. Levendige Centra “Sterke en vitale dorpsharten”

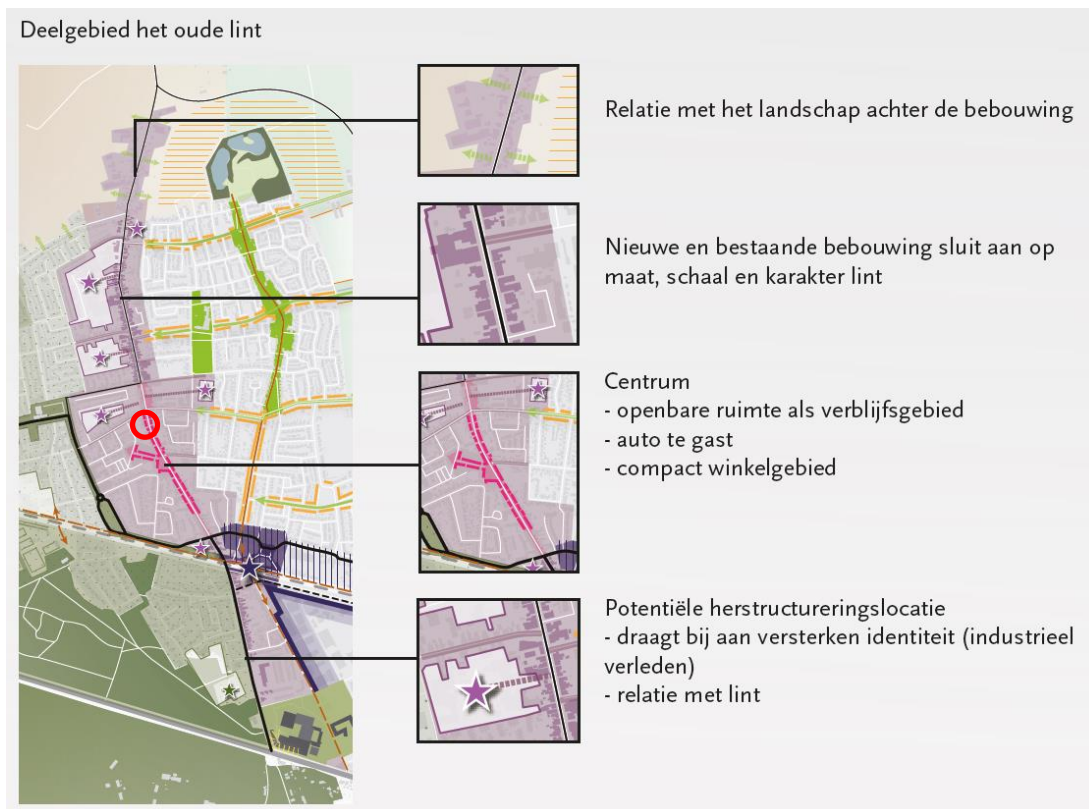
Dit betekent dat de gemeente kiest voor:

- Herkenbare en levendige dorpsharten
- Goed functionerende winkelconcentratiegebieden

4. Karakteristieke Bedrijvigheid “Bedrijventerreinen met een duidelijk profiel”

Dit betekent dat de gemeente kiest voor:

- Een meer herkenbaar profiel voor (nieuwe) bedrijvigheid
- Duurzame investeringen voor (bestaande) karakteristieke bedrijvigheid



Uitsnede visiekaart Structuurvisie Stedelijk gebied

Het oude lint

Het plangebied ligt in het deelgebied 'Het oude lint'. De centrale as is van historisch belang. Hierlangs is Rijen ontstaan. De eerste uitbreidingen van Rijen vonden plaats langs dit lint. De centrale as was bepalend voor de bereikbaarheid, de stedenbouwkundige ontwikkeling en de functies in Rijen. Ook de naoorlogse uitbreidingswijken hingen in eerste instantie aan de centrale as.

De eigen dynamiek en verschijningsvorm van het lint is door de jaren heen ontstaan. Het lint vertelt als het ware het verhaal van Rijen. Hierop zijn we zuinig. Nieuwe ontwikkelingen worden zorgvuldig ingepast, en leveren een bijdrage aan de kwaliteiten van het lint.

We willen de ruimtelijke kwaliteit van de as verbeteren. Hierbij richten we ons op drie verschillende pijlers, te weten:

- Verbetering van de openbare ruimte;
- Behoud en versterking van het karakter van de lintbebouwing;
- Herontwikkeling van de voormalige fabrieksterreinen, waarbij het industriële verleden van de plek, waar mogelijk, zichtbaar gemaakt wordt.

Conclusie

Het planvoornemen betreft een functiewijziging van een monumentaal pand aan de Hoofdstraat 23 te Rijen naar functie 'wonen'. Met de ontwikkeling wordt het oorspronkelijke gebruik als woonhuis teruggebracht. Het betreft een transformatie binnen het oude lint, waarbij het historische lint niet wordt aangetast. Gesteld kan worden dat het planvoornemen past binnen het beleid uit de Structuurvisie Stedelijk gebied.

Toekomstvisie Gilze en Rijen 2025

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

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

De toekomstvisie heeft als functie dat zij:

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

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

In de toekomstvisie staan een aantal ambities genoemd:

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

Dorpen in het groen en tussen twee steden

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

Conclusie

Het uitgangspunt is dat inbreiding voor uitbreiding gaat, als bouwkosten dat toelaten. Het planvoornemen betreft een functiewijziging van een monumentaal pand aan de Hoofdstraat 23 te Rijen naar de bestemming 'Wonen'. Met de ontwikkeling wordt het oorspronkelijke gebruik als woonhuis teruggebracht. Hiermee maakt het planvoornemen inbreiding voor woningbouw mogelijk. Gesteld kan worden dat het planvoornemen aansluit bij de Toekomstvisie.

Woonvisie

In december 2019 is door de gemeenteraad de nieuwe Woonvisie vastgesteld, waarin de gemeente een aantal ambities geformuleerd heeft. De gemeente wil de komende jaren een inhaalslag doen op de nieuwbouw, om te voorzien in de uitgestelde woningbehoefte. Het is van belang de woningproductie te versnellen en te vergroten om aan de vraag vanuit de markt te kunnen voldoen.

Dat betekent dat de gemeente Gilze en Rijen in de eerstvolgende jaren een groter aantal nieuwbouwwoningen wil bouwen dan in de huidige provinciale prognose is opgenomen. De gemeente hanteert daarbij de provinciale prognose als richtgetal, maar niet als harde grens. Uit de nu bekende woningbouwinitiatieven volgt dat er plannen zijn voor zo'n 700 à 800 woningen. De gemeente is van plan om naar de vervangende nieuwbouw circa 125 tot 150 woningen per jaar te bouwen. Dit aantal is noodzakelijk om onder andere de voorzieningen in de kernen te bebouwen, de toestroom van (permanente) arbeidsmigranten te faciliteren en een alternatief te bieden voor (illegale) bewoning op recreatieparken. Deze inhaalslag zorgt op dit moment voor frictie met de provinciale prognose, maar verwacht wordt dat door de inhaalslag in de toekomst de provinciale prognose naar boven wordt bijgesteld. Op basis van deze Woonvisie zal de gemeente de woningbouwprogrammering voor de komende jaren verder uitwerken.

In de woningbouwprogrammering geeft de gemeente daarom een hogere prioritering aan bouwprojecten om zo de inhaalslag te bewerkstelligen. Nieuwbouw bevordert de doorstroming en de aantrekkelijkheid van de gemeente voor nieuwe inwoners. Daarbij richt de gemeente zich op jongen gezinnen, die belangrijk zijn voor de vitaliteit van en diversiteit in dorpen. In het kader van de vergrijzing wil de gemeente ook voor de oudere inwoners met een verhuishwens een passend woningaanbod bieden.

Bij nieuwbouw op centrumlocaties zet de gemeente in op toevoeging van levensloopgeschikte woningen voor ouderen. In de kleinere kernen Molenschot en Hulten biedt de gemeente ruimte voor kleinschalige initiatieven voor (lichte) zorgvragers, particuliere initiatieven (voor starters) of gemengde woonvormen.

Toetsing

Door het wijzigen van de functie 'dienstverlening' van het monumentale pand (Hoofdstraat 23) naar de functie 'wonen', blijft het bijzondere pand beschikbaar in de woningvoorraad en is het pand zelfs geschikt voor een bredere doelgroep. Het planvoornemen past binnen het beleid van de Woonvisie.

Welstandsnota Gemeente Gilze Rijen

Welstandstoezicht is begin twintigste eeuw ingesteld om te voorkomen dat bouwwerken de openbare ruimte zouden ontsieren. De welstandsbeoordeling is gericht op het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk. Het bouwwerk moet zowel op zichzelf als ook in zijn omgeving worden beoordeeld, waarbij ook verwachte veranderingen van die omgeving een rol spelen.

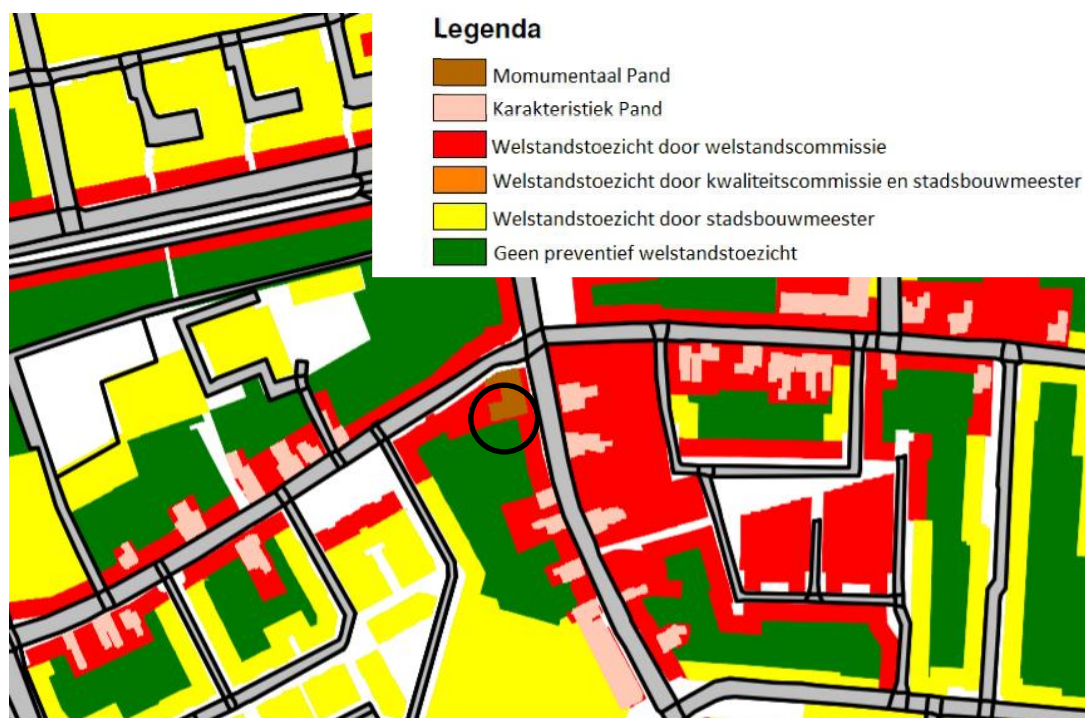
Het welstandsbeleid voor de gemeente Gilze en Rijen is opgesteld vanuit de overtuiging dat de gemeente, ondernemers en inwoners het belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving behartigen. De gevels van gebouwen en andere bouwwerken vormen samen de dagelijkse leefomgeving. Dat betekent dat de verschijningsvorm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

Het gemeentelijke welstandsbeleid bevat de welstandsaspecten en de criteria waaraan bouwplannen in de gemeente worden getoetst. Het gaat daarbij om algemene welstandscriteria, gebiedsgerichte welstandscriteria, welstandscriteria voor specifiek objecten en welstandscriteria voor veel voorkomende kleinere bouwwerken.

De algemene welstandscriteria richten zich op:

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

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



Uitsnede Welstandskaart gemeente Gilze en Rijen

Klimaatkaart Gilze en Rijen

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

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

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

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

Klimaatgids

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

Welke adviezen geeft de gemeente aan haar inwoners?

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



Eigenschappen:

- Lemig zandig arme bodem.
- Groene allé, wel beperkt tot pleinen en een enkele uitvalsweg.
- Grote 'stenige' maaiveld en dak oppervlakten.
- Streke temperatuurschommelingen.

Aandachtspunten:

- Toenemende mate van hitte en koudestress.
- Terugloop van bodemvruchtbaarheid.
- Grote versteende en slecht doorlatende oppervlakten.
- Toenemende mate van wateroverlast (droogte en afvoerproblemen).
- Afnemende vitaliteit van groen (bodemvruchtbaarheid gerelateerd).

Kansen:

- Ontsteden van maaiveld en dakoppervlakten.
- Compensatie hittestress door warmte en zonlicht winning.
- Efficiency bij grotere dakoppervlakten.
- Vergroten sociale cohesie centrum zone door inspelen op publiek 'klimaat' maken. Zowel binnen als buiten.

Uitsnede Klimaatkaart Gilze en Rijen

Toetsing

Het planvoornemen betreft een functiewijziging van een monumentaal pand naar de functie 'wonen'. Het planvoornemen heeft een positieve invloed op de economische waarde en de hypothecaire mogelijkheden van het pand, waardoor het pand op een betere wijze duurzaam in stand en onderhouden kan worden. Hieronder valt ook de mogelijkheid om het rijksmonument duurzamer en klimaatadaptief te maken, waardoor een bijdrage kan worden geleverd aan een energie neutrale woonomgeving.

Duurzaam bouwen

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

De doelstelling van de Duurzaam Beeldkwaliteitsgids is:

Duurzame functionaliteit als uitgangspunt voor de vorm constructie, private ruimte, openbare ruimte en omgeving.

Uitgangspunten om de doelstelling te bewerkstelligen zijn:

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

Toetsing

Het planvoornemen betreft een functiewijziging van een monumentaal pand naar de functie 'wonen'. Het planvoornemen heeft een positieve invloed op de economische waarde en de hypothecaire mogelijkheden van het pand, waardoor het pand op een betere wijze duurzaam in stand en onderhouden kan worden. Hieronder valt ook de mogelijkheid om het rijksmonument duurzamer en klimaatadaptief te maken, waardoor een bijdrage kan worden geleverd aan een energie neutrale woonomgeving.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen het gemeentelijk beleid.

5. RANDVOORWAARDEN

5.1 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

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

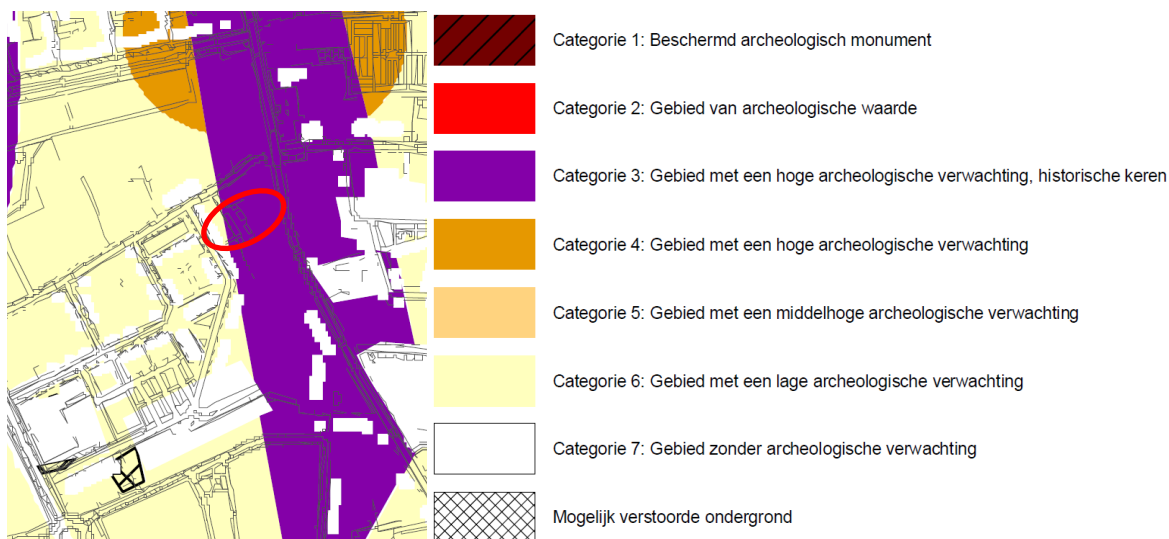
Sinds de invoering van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Vanaf 1 juli 2016 is dit op dezelfde wijze als via de Wamz verwerkt in de Erfgoedwet en in de toekomst zal dit verwerkt worden in de Omgevingswet. Tot de Omgevingswet ingaat gelden voor onderdelen,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

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

Gemeentelijke archeologiebeleid

De raad van de gemeente Gilze en Rijen heeft op 26 april 2011 het beleidsplan archeologische monumentenzorg en de bijbehorende beleidskaart vastgesteld. Het beleidsplan geeft inzicht in de gemeentelijke verantwoordelijkheden en bevoegdheden ten aanzien van het archeologische erfgoed en formuleert op hoofdlijnen de beleidsuitgangspunten ten aanzien van het behoud en beheer van dit erfgoed. Het archeologiebeleid zorgt er voor dat de gemeente keuzes op het gebied van archeologie inhoudelijk kan beargumenteren en helder kan maken voor alle betrokkenen. Het document bevat naast het plan ook een beleidskaart en toelichting. De gemeente wil met dit beleid meer maatwerk leveren door te beschermen waar nodig en vrij te laten waar de kans op archeologische vondsten kleiner is. Het nieuwe beleid maakt onderscheid in gebieden met hogere en lagere verwachtingswaarden.

De beleidskaart is opgesteld aan de hand van feitelijke bodemgegevens over het grondgebied van de gemeente. Afhankelijk van de verwachtingswaarde wordt het beleid versoepeld of juist aangescherpt. In zijn algemeenheid heeft de gemeente meer activiteiten vrijgesteld van archeologische onderzoek.



Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Gilze en Rijen

Op de archeologische beleidskaart van de gemeente Gilze en Rijen ligt het plangebied in categorie 3: Gebied met een hoge archeologische verwachting, historische kernen. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus groot.

In het vigerend bestemmingsplan is voor het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 3' opgenomen. Ter bescherming van de archeologische waarden blijft in onderhavig bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 3' gehandhaafd.

Het planvoornemen betreft uitsluitend een functiewijziging en er vinden geen bodemingrepen plaats die de gestelde onderzoeksgrens overschrijden. Een archeologisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

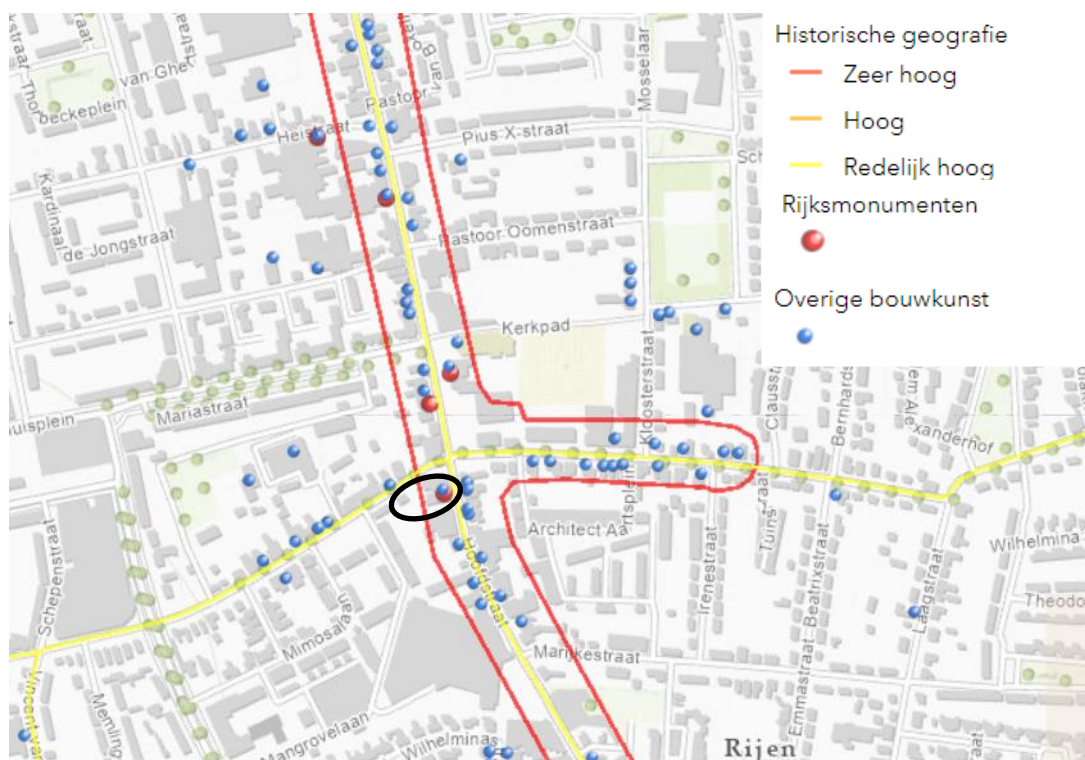
Cultuurhistorie

De Erfgoedwet, van kracht sinds 1 juli 2016, bundelt wet- en regelgeving op het gebied van behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland in één wet. Een groot deel van de bestaande wet- en regelgeving (Monumentenwet, Wet ruimtelijke ordening) is overgenomen in de Erfgoedwet, bijvoorbeeld de aanwijzing van rijksmonumenten, wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Voor het eerst is er nu één integrale wet die betrekking heeft op onze museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Voorheen was het behoud en beheer van ons erfgoed geregeld in zes verschillende wetten met elk hun eigen procedures en beschermingsmaatregelen. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd. Daarnaast worden aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd.

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

Beleid provincie Noord-Brabant

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



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant

Toetsing Cultuurhistorische Waardenkaart

Regio Baronie

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

De ontwikkelingsstrategie voor dit gebied is:

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

Het planvoornemen betreft een functiewijziging van een monumentaal pand naar de bestemming 'Wonen', waarbij geen sloop- en bouwwerkzaamheden plaatsvinden. Er vinden geen ontwikkelingen plaats welke in strijd zijn met de ontwikkelingsstrategieën behorende bij de regio 'Baronie'.

Historische geografie (lijnen) – Redelijk hoog

De Hoofdstraat zelf is aangewezen als historisch geografische lijn van hoge waarde. Het planvoornemen betreft een functiewijziging van een monumentaal pand naar de bestemming 'Wonen', waarbij geen sloop- of bouwwerkzaamheden plaatsvinden. De cultuurhistorische waarden en kenmerken van deze lijn zullen intact blijven.

Historische stedenbouw – Lintbebouwing Rijen

Akkerdorp (1300-1400), met, voornamelijk door aanleg van spoorlijn met stationsgebouw (1863) en daarop volgende industriële ontwikkeling snelle groei tot langgerekt straatdorp (Stationsstraat, Hoofdstraat). Afwisselend, maar door recente nieuwbouw plaatselijk weinig historisch bebouwingsbeeld, gerelateerd aan ontwikkeling leerindustrie, met woonhuizen en villa's (overwegend 1900-1930), met op achterterreinen bijzonder, doch snel verdwijnend gevarieerd industrielandchap met leerfabrieken, looierijen en dergelijke.

De panden aan de Hoofdstraat 23 en 25 zijn aangewezen als overige bouwkunst. Hoofdstraat 23 is tevens aangegeven als rijksmonument. Binnen het bestemmingsplan "Centrumgebied Rijen" kennen de twee panden ook de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – rijksmonument', waardoor deze panden middels het bestemmingsplan beschermd zijn. In onderhavig bestemmingsplan blijft deze aanduiding gehandhaafd.

In onderhavig planvoornemen zal de huidige bebouwing en uitstraling van het rijksmonument in stand worden gehouden. Door deze wijziging komt de planologische situatie weer overeen met de oorspronkelijke situatie. De functiewijziging zorgt ervoor dat het monumentale pand duurzaam in stand kan worden gehouden.

Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

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

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

Omgevingstype gemengd gebied

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

Omgevingstype rustige woonwijk/rustig buitengebied

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

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

De minimale afstand per categorie is als volgt:

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

Onderzoek

Het planvoornemen betreft een functiewijziging van het pand (rijksmonument) aan de Hoofdstraat 23 te Rijen naar de functie ‘wonen’. Bij de beoogde ontwikkeling dient voldaan te worden aan de vereiste richtafstanden tot de omliggende milieubelastende bedrijven.

Het plangebied is gelegen aan de Hoofdstraat, in het centrum van Rijen. Rondom het plangebied liggen veel verschillende functies, zoals wonen, horeca, dienstverlening, detailhandel, etc. De omgeving van het plangebied kan derhalve aangemerkt worden als een gemengd gebied.

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

Locatie	Aard bedrijvigheid	Milieu categorie	Richtafstand	Afstand
Hoofdstraat 19A	Zonnestudio	1	0 m	36 m
Hoofdstraat 21	Mini supermarkt/ tattooshop/ kantoor	1	0 m	0 m
Hoofdstraat 25	Pizzeria	1	0 m	0 m
Hoofdstraat 27	Makelaardij	1	0 m	28 m
Hoofdstraat 32	Gereedschapservice/monteur	1	0 m	20 m
Hoofdstraat 40	Opleidingscentrum	1	0 m	12 m
Hoofdstraat 48	Kapsalon	1	0 m	50 m

Met de ontwikkeling wordt voldaan aan de vereiste richtafstanden tot de omliggende bedrijven en inrichtingen.

De omliggende bedrijven worden niet in hun mogelijkheid beperkt en er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

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

5.3 Bodemkwaliteit

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

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

Onderzoek

Een bodemonderzoek is bij het voorliggend planvoornemen niet benodigd, aangezien geen bodemingrepen plaatsvinden en de bestaande bebouwing wordt gebruikt.

Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.4 Externe veiligheid

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

Besluit externe veiligheid inrichtingen

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

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

Verder zijn kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten van belang. Kwetsbare objecten zijn bijvoorbeeld scholen, kantoorgebouwen met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m² en woningen met een dichtheid van meer dan twee woningen per hectare. Beperkt kwetsbare objecten zijn onder meer sporthallen, zwembaden en woningen met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare.

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

Besluit externe veiligheid transportroutes

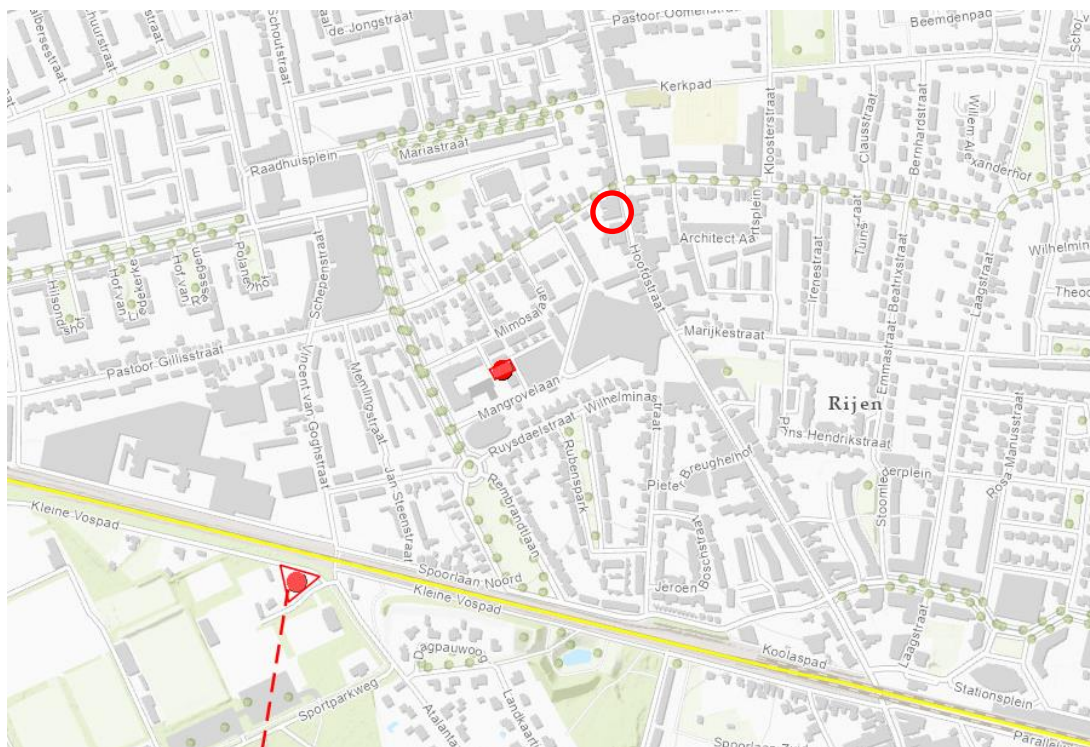
Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is vanaf 1 april 2015 vastgelegd in de Wet Basisnet en de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wgvs). Voor ruimtelijke ordening in relatie tot transportroutes is er het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Dit besluit is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

Besluit externe veiligheid buisleidingen

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

Inventarisatie risicobronnen

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



Uitsnede Risicokaart Nederland

Inrichtingen

Binnen of direct grenzend aan het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen. De dichtstbijzijnde inrichting ligt op circa 240 meter van het plangebied en betreft een gasdrukregel- en meetstation (Mimosalaan 22). De inrichting heeft geen PR 10-6 contour. Op basis van het Barim (Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer) heeft de inrichting een veiligheidsafstand van 25 meter. De woning ligt ruimschoots buiten deze contour. Derhalve vormt de inrichting geen belemmering voor het planvoornemen.

Transport over wegen

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

Transport over water

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

Transport over spoor

De spoorlijn Breda-Tilburg bevindt zich op circa 520 meter afstand van het plangebied. Over deze spoorlijn vindt, conform de Regeling basisnet, transport van gevaarlijke stoffen plaats.

Voor de spoorlijn geldt een PR 10-6 contour van maximaal 8 meter. Hierbinnen zijn geen kwetsbare objecten toegestaan en beperkt kwetsbare objecten alleen onder zwaarwegende belangen. Het plangebied ligt hier ver buiten.

Wat betreft het groepsrisico zal er geen significante verandering plaatsvinden. De beoogde functie trekt een kleiner aantal personen aan ten opzichte van de huidige situatie.

Transport per buis

Op circa 640 meter afstand van het plangebied ligt een aardgasleiding van de Gasunie. Op grond van de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen kunnen transportroutes op meer dan 200 meter van het plangebied buiten beschouwing blijven. Binnen een afstand van 200 meter van het plangebied vindt geen transport van gevaarlijke stoffen per buis plaats.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.5 Geluid

Wet geluidhinder

Bij het opstellen of herzien van een bestemmingsplan worden de regels van de Wet geluidhinder (Wgh) toegepast. De Wgh kent drie soorten geluidsbronnen: industrie, wegverkeer en spoorwegen.

De wet bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveau als gevolg van deze bronnen. Indien het bestemmingsplan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidzone van deze bronnen, of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt, dient akoestisch onderzoek plaats te vinden bij het voorbereiden van de vaststelling van het bestemmingsplan.

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

Onderzoek

In het kader van de transformatie van Hoofdstraat 23 te Rijen, gemeente Gilze en Rijen, naar de functie 'wonen', is door K+ Adviesgroep een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de te verwachten optredende geluidbelastingen vanwege wegverkeerslawaai ter plaatse van de nieuwe situatie in het kader van de Wet geluidhinder.

Het akoestisch onderzoek is noodzakelijk omdat het plan is gelegen binnen de geluidzone van de Hoofdstraat en spoorlijn Breda-Tilburg. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de Pastoor Gillisstraat en Tuinstraat opgenomen in het akoestisch onderzoek. Het volledige rapport is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

Wet geluidhinder

Hoofdstraat

De voorkeursgrenswaarde wordt wel, maar de maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. De geluidbelasting ten gevolge van de Hoofdstraat is maximaal 63 dB (incl. aftrek artikel 110g Wgh). Bij de gemeente Gilze en Rijen kan een verzoek worden ingediend voor het verlenen van een hogere waarde. In de voorliggende situatie kan als ontheffingscriterium worden aangedragen dat het de transformatie van een bestaand pand, kantoor naar woning, betreft.

Het treffen van maatregelen aan de bron in de vorm van een andere wegverharding zou kunnen worden overwogen. Hiermee is een geluidreductie van maximaal 5 dB te realiseren. De geluidbelasting kan daarmee niet worden teruggebracht tot de voorkeursgrenswaarde of lager. De kosten voor dergelijke maatregelen worden geraamd op € 30.000,- (100 meter * 6 meter * € 50,-) en stuiten daarmee op bezwaren van financiële aard. Het betreft een enkele woning waar in eerste instantie geen bouwwerkzaamheden plaatsvinden en de voorkeursgrenswaarde kan hiermee niet bereikt worden.

Indien een hogere waarde wordt vastgesteld, kan de gemeente aan deze ontheffing aanvullende voorwaarden stellen. Dit kan betekenen dat het bouwplan dient te beschikken over ten minste één geluidluwe gevel. Hieronder wordt veelal verstaan dat de gevelbelasting niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor elk van de te onderscheiden geluidbronnen. Het gebouw beschikt over ten minste één geluidluwe gevel.

Conform Bouwbesluit worden in deze situatie geen eisen gesteld aan de minimale gevelgeluidwering. Er dient te worden voldaan aan het rechtens verkregen niveau. Uit het oogpunt van gezondheid en comfort is het wel aan te bevelen maatregelen aan de gevel te treffen. Voor het vaststellen van de hiervoor benodigde gevelgeluidwering is aansluiting gezocht bij de streefbinnenwaarde van 38 dB bij saneringsprojecten conform het Besluit Geluidhinder.

Spoorlijn Breda-Tilburg

De gevelbelasting bedraagt maximaal 55 dB. De voorkeursgrenswaarde van 55 dB wordt niet overschreden. In het kader van de Wet geluidhinder wordt vanwege railverkeerslawaai geen restricties aan het onderzochte bouwplan opgelegd.

Niet gezoneerde wegen

Er is sprake van een 30 km/uur zone, waardoor bij onderstaande wegen (Pastoor Gillisstraat en Tuinstraat) niet getoetst hoeft te worden aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de wegen wel meegenomen en zijn de optredende gevelbelastingen beschouwd volgens de systematiek van de Wet geluidhinder.

Pastoor Gillisstraat

De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 55 dB (excl. aftrek artikel 110g Wgh). Zou de aftrek wel worden gehanteerd, dan is de geluidbelasting 50 dB, waarmee deze boven de voorkeursgrenswaarde zou liggen als getoetst zou worden aan de Wet geluidhinder. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. Omdat er geen sprake is van een gezoneerde weg, hoeft ook geen hogere waarden ten aanzien van deze weg te worden aangevraagd.

Formeel hoeven ten gevolge van deze weg geen maatregelen te worden getroffen aan de gevel. Uit het oogpunt van wooncomfort en gezondheid wordt echter geadviseerd wel maatregelen te treffen om een binnenniveau van 33 dB te garanderen.

Tuinstraat

De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden, zou getoetst worden aan de Wet geluidhinder. De geluidbelasting is ten hoogste 45 dB (excl. aftrek artikel 110g Wgh). Zou de aftrek wel worden gehanteerd, dan is de geluidbelasting 40 dB, waarmee deze waarde onder de voorkeursgrenswaarde ligt. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op waarneempunt 6, 54 dB betreft ten gevolge van de Pastoor Gillisstraat. Gezien de stenen schutting die langs de Pastoor Gillisstraat aanwezig is, en het feit dat op waarneempunt 6 enkel sprake is van een toetspunt op 1,5 meter hoogte, wordt verwacht dat dit zal resulteren in een reductie van minimaal 1 dB, waardoor gesteld kan worden dat de geluidbelasting maximaal 53 dB is. Indien er sprake is van een geluidbelasting van 53 dB, kan de gevel worden aangemerkt als een geluidluwe gevel, waardoor het woon- en leefklimaat sterk wordt verbeterd.

Conclusie

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat plaatselijk de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder zal worden overschreden. Op basis van het gemeentelijk beleid kan een beschikking hogere waarde worden verleend. Bij de gemeente Gilze en Rijen dient een verzoek tot vaststelling van een hogere toelaatbare waarde te worden ingediend. Het definitief besluit voor hogere waarde wordt samen met dit bestemmingsplan vastgesteld.

5.6 Luchtkwaliteit

Wet luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wet luchtkwaliteit in het Besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen. De Wet luchtkwaliteit bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood en koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in Nederland met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM_{2,5} en PM₁₀) van belang. De vigerende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof zijn in de navolgende tabel weergegeven.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
Fijnstof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
Fijnstof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde concentratie	20 µg/m ³

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

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

Onderzoek

Luchtkwaliteit ter plaatse

Volgens de Grootschalige Concentratie- en depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – RIVM) is de concentratie PM_{2,5} in 2025 (gegevens 2021) ter plaatse gelegen onder de 10 µg/m³, is de concentratie PM₁₀ in 2025 (gegevens 2021) ter plaatse gelegen onder de 18 µg/m³ en is de concentratie NO₂ in 2025 (gegevens 2021) ter plaatse gelegen tussen de 10 en 15 µg/m³. Op basis van de kaarten van het RIVM 2021 is de luchtkwaliteit ter plaatse hiermee ruimschoots voldoende. Daarnaast zal naar verwachting de luchtkwaliteit in de toekomst nog verder verbeteren.

Luchtkwaliteit t.b.v. het aantal verkeersbewegingen

Het planvoornemen maakt de transformatie van een monumentaal pand naar één woning mogelijk. Daarmee ligt het planvoornemen ver onder de gestelde grens van 1.500 woningen. De realisatie van één woning draagt dan ook ‘niet in betekende mate’ bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Een aanvullend onderzoek luchtkwaliteit is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.7 Natuurwetgeving

Wet natuurbescherming

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

Natura 2000-gebieden

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

Natuurnetwerk Nederland

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

In het Natuurnetwerk Nederland liggen:

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

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

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

Beschermde planten en dieren

De Wnb kent drie algemene beschermingsregimes:

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

Onderzoek

Het planvoornemen betreft een functiewijziging van een monumentaal pand naar de functie 'wonen', waarbij geen sloop- of bouwwerkzaamheden plaatsvinden. Momenteel is het plangebied in gebruik voor dienstverlening met bijbehorend parkeerplaats. Gezien het enkel een functiewijziging betreft, wordt een quickscan natuurwetgeving niet noodzakelijk geacht.

Indien er wel aanpassingen aan de gevel of het dak plaatsvinden, dient er een quickscan natuurwetgeving te worden uitgevoerd.

Stikstof

Met de uitspraak van de Raad van State is het Programma Aanpak Stikstof komen te vervallen. Ieder plan en project zal daarom moeten aantonen dat er geen sprake is van negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor de kwalificerende soorten en habitattypen uit de dichtstbijzijnde stikstofgevoelige delen in de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden. Met de inwerkingtreding van de Wet Stikstofreductie en Natuurverbetering op 1 juli 2021 is het niet langer nodig een activiteit met tijdelijke emissies op lokale effecten te toetsen. Dit betekent in het vergunningstraject dat voor het aspect stikstof alleen nog de neerslag (depositie) in de gebruiksfase een rol speelt.

Natura 2000

Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is het Ulvenhoutse Bos. De afstand tot het Natura 2000-gebied bedraagt circa 7,8 kilometer. Het Ulvenhoutse Bos heeft ten minste één stikstofgevoelige habitatype, dat te maken heeft met overbelasting door stikstof. Andere Natura 2000-gebieden zijn op een afstand van meer dan 10 kilometer gelegen.

Ter plaatse wordt de functie 'dienstverlening' beëindigd. Hierdoor neemt het aantal verkeersbewegingen ter plaatse af (zie paragraaf 3.2) en daarmee ook het effect op de Natura 2000-gebieden.

Gezien de afstand tot het plangebied, het gebruik van het tussenliggende gebied en de aard en omvang van de beoogde ontwikkeling, zijn geen negatieve effecten te verwachten op het Natura 2000-gebied.

Natuurnetwerk Brabant

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Brabant (of ligt er tegen aan). Gezien de relatief grote afstand tot het plangebied, het gebruik van het tussenliggende gebied en de aard en omvang van de beoogde ontwikkeling, zijn geen negatieve effecten te verwachten op het Natuurnetwerk Brabant. Omdat er geen negatieve effecten te verwachten zijn, zijn er op dit punt geen bezwaren vanuit het provinciaal natuurbeleid.

Conclusie

Het aspect natuurwetgeving vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.8 Water

Kaderrichtlijn water

De Kaderrichtlijn Water (KRW) is een Europese richtlijn die moet leiden tot een verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De Kaderrichtlijn moet in landelijke wet- en regelgeving worden omgezet. Met de komst van de Implementatiewet EG-kaderrichtlijn water is de KRW vertaald in de Nederlandse wetgeving.

De Europese kaderrichtlijn heeft gevolgen voor de gemeente op het gebied van riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid. Er worden ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

Nationaal Water programma 2022-2027

Het Nationaal Water Programma 2022-2027 beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en vaarwegen. Het programma geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. Dit doet het Rijk voor de periode 2022-2027, maar men kijkt ook verder vooruit. Men werkt aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is.

Regionaal Water en Bodemprogramma

Op 22 december 2021 is het nieuwe Regionaal Water en Bodemprogramma (RWP) van de provincie Noord-Brabant in werking getreden. Veilig, schoon en voldoende water en een gezonde bodem zijn de streefdoelen van het programma. Door middel van het RWP wordt beleid vastgesteld om te komen tot een klimaatrobuust water- en bodemsysteem in 2050, en zorg te dragen voor veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem in de provincie Noord-Brabant. Het RWP is de opvolger van het Provinciaal Milieu- en Waterplan en onderdeel van het planstelsel voor de wateropgaven in Nederland.

Waterbeheerprogramma 2021-2027 (Waterschap Brabantse Delta)

In het Waterbeheerprogramma staat hoe het waterschap haar taken in die periode uitvoert. Het waterschap bepaalt hiermee de koers voor de komende zes jaar. In het Waterbeheerprogramma staat hoe het waterschap haar taken in de periode 2022-2027 uitvoert. Er staan doelstellingen en ambities in. Het Waterbeheerprogramma komt voort uit afspraken in de Omgevingswet. Bij het opstellen van het Waterbeheerprogramma hebben we aan organisaties en andere belanghebbenden om hun inbreng gevraagd. Maar ook met trends en maatschappelijke ontwikkelingen, zoals klimaat, de inrichting van de ruimte en economische activiteiten is rekening gehouden in het Waterbeheerprogramma.

Brabant Keur

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

- Bij een toename van het verhard oppervlak van minder dan 500 m² stelt het waterschap geen andere eisen aan de verwerking van het hemelwater. Hiervoor geldt het gemeentelijk beleid.
- Bij een toename van het verharde oppervlak van meer dan 500 m² maar minder dan 10.000 m² moeten compenserende maatregelen ten aanzien van de verwerking van het hemelwater worden getroffen conform de rekenregel: benodigde compensatie (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m²).

Uitgangspunten gemeente Gilze en Rijen

Op basis van de voorgeschreven wettelijke taken, de regionale en gemeentelijke visie in de afvalwaterketen en de gemeentelijke ambitie zijn drie hoofddoelen omschreven.

- Het duurzaam beschermen van de volksgezondheid;
- Het op peil houden van de kwaliteit van de leefomgeving;
- Het duurzaam beschermen van natuur en milieu (bodem, grond- en oppervlaktewater).

De drie algemene hoofddoelen zijn verder uitgewerkt in zeven thematische doelen:

1. Doelmatig inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater;
2. Doelmatig inzamelen en verwerken van hemelwater (daar waar de perceelseigenaar redelijkerwijs niet in staat is dit zelf te doen);
3. Voorkomen dat grondwater de bestemming van een gebied structureel nadelig beïnvloedt;
4. Zo min mogelijk overlast voor de omgeving veroorzaken (in de breedste zin van het woord);
5. Doelmatig beheer en een goed gebruik van de riolering;
6. Zo mogelijk infiltratie van regenwater in de bodem;
7. Ongewenste emissies naar oppervlaktewater, bodem en grondwater zoveel mogelijk voorkomen.

Het beleid is erop gericht een versnelde of vergrote afvoer van hemelwater zoveel mogelijk te voorkomen door infiltratie of retentie. Het beleid richt zich vooral op de perceelseigenaar of ontwikkelaar, daar ligt immers de verantwoordelijkheid voor de verwerking van hemelwater. Voor nieuwbouw is het uitgangspunt hydrologisch neutraal ontwikkelen tot $t=100$ (een bui die eens in de 100 jaar voorkomt). Dat komt overeen met retentie van 60 mm. Voor verbouwingen zonder vergroting van het verhard oppervlak eist de gemeente een retentie van 7 mm per vierkante meter.

Situatie	Retentie/infiltratie
Bestaande situaties	Geen aanvullende retentie van hemelwater
Verbouwing zonder vergroting van verhard oppervlak	Retentie van 7 mm hemelwater, van toepassing op het gehele perceel
Verbouwing met vergroting van verhard oppervlak	Retentie van 60 mm hemelwater, enkel van toepassing op het extra verhard oppervlak
Nieuwbouw	Retentie van 60 mm hemelwater, van toepassing op het gehele perceel

Het uitgangspunt is dat perceeleigenaren redelijkerwijs trachten te voldoen aan de retentienormen voor hemelwater. Als dat niet eenvoudig lukt, wordt samen met de gemeente gezocht naar de meest geschikte oplossing, conform de voorkeursvolgorde (infiltreren, retentie binnen plangebied, retentie buiten plangebied, berging in bestaand watersysteem).

Watertoets

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht, in het kader van het Besluit ruimtelijke ordening, een watertoets te verrichten. Het planvoornemen betreft een functiewijziging van een monumentaal pand naar de bestemming 'Wonen', waarbij geen sloop- of bouwwerkzaamheden plaatsvinden. Momenteel is het plangebied in gebruik voor dienstverlening met bijbehorend parkeerplaats.

Bestaande situatie

Het plangebied ligt in het centrum van Rijen, gemeente Gilze en Rijen. In het plangebied is een monumentaal pand met aanbouw en een garage aanwezig. Het terrein is geheel verhard en heeft een oppervlakte van 680 m².

Hemelwater

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

Afvalwater

De bestaande bebouwing is aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel.

Oppervlaktewater

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

Toekomstige situatie

Afkoppelen hemelwater

Onderhavig planvoornemen betreft een functiewijziging van een monumentaal pand naar de functie 'wonen', waarbij geen sloop- of bouwwerkzaamheden plaatsvinden. Derhalve kan gesteld worden dat het aandeel verhard oppervlak gelijk blijft. Compenserende maatregelen op basis van het beleid van het waterschap en de gemeente is daarmee niet noodzakelijk.

Indien de functiewijziging een verbouwing met zich meebrengt, zonder dat het verhard oppervlak toeneemt, dient er een retentie van 7 mm/m² hwa te worden gerealiseerd.

Afvalwater

De bebouwing blijft aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.9 Kabels en leidingen

Op of in de directe nabijheid van de locatie zijn geen transportleidingen dan wel andere belangrijke kabels en leidingen gelegen, welke de realisatie van de boogde ontwikkeling kunnen belemmeren. Bovendien worden geen bodemroerende werkzaamheden uitgevoerd, waardoor onderzoek niet noodzakelijk is.

5.10 Vliegbasis Gilze-Rijen

Het plangebied is gelegen binnen één luchtverkeerszone van de vliegbasis Gilze-Rijen, waardoor een hoogtebeperking is opgelegd voor aanvliegroutes. In het bestemmingsplan “Centrumgebied Rijen” van de gemeente Gilze en Rijen is op de locatie de gebiedsaanduiding ‘overig- ihcs – 1’ opgenomen. Binnen de aanduiding ‘overig - ihcs – 1’ is de hoogtebeperking vastgesteld op 56 meter boven NAP. De gewenste ontwikkeling ligt ver beneden deze hoogte, de vliegbasis zorgt daarmee niet voor beperkingen.

Conclusie

Vliegbasis Gilze-Rijen vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

6. JURIDISCHE REGELGEVING

6.1 Inleiding

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

6.2 Systematiek van de regels

De opzet van de regels is gebaseerd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012). Daarnaast is in landelijke standaarden (SVBP2012 en IMRO 2012) vastgelegd welke kleuren, lijnen, symbolen e.d. toegepast worden bij het opstellen van de verbeelding. In de volgende paragraaf worden de bestemmingen nader toegelicht. Hieronder wordt een toelichting gegeven op welke wijze een en ander in de regels is vastgelegd.

De regels zijn als volgt ingedeeld:

Hoofdstuk 1: inleidende regels

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

Hoofdstuk 2: Regels met betrekking tot de bestemmingen

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

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Eventuele nadere eisen;
- Eventuele afwijking van de bouwregels;
- Eventuele specifieke gebruiksregels;
- Eventuele afwijking van de gebruiksregels;
- Eventuele wijzigingsregels.

Hoofdstuk 3: Algemene regels:

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

- Anti-dubbeltelregeling;
- Algemene bouwregels;
- Algemene aanduidingsregels;
- Algemene afwijkingsregels;
- Algemene gebruiksregels;
- Algemene wijzigingsregels;
- Algemene procedureregels.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

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

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

6.3 Beschrijving van de bestemmingen

Artikel 3 Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor: de afzonderlijke huisvesting van huishoudens of daarmee vergelijkbare economische eenheden van een of meer personen in vrijstaande, halfvrijstaande, aaneengebouwde eengezinshuizen en gestapelde woningen, al dan niet in samenhang daarmee aan-huis-verbonden-beroepen, tuinen en erven, rijksmonument ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – rijksmonument' en bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en uitritten.

Artikel 4 Waarde – Archeologie - 3

De voor 'Waarde – Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder f van het Besluit ruimtelijke ordening dient de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen te worden aangetoond. De ontwikkelingen betreffen een particulier initiatief en bevinden zich op particulier terrein.

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

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omgevingsdialoog

Op basis van de gemeentelijke beleidsnota 'Omgevingsdialoog bij Ruimtelijke plannen' is door de initiatiefnemers een omgevingsdialoog uitgevoerd.

Initiatiefnemers hebben middels een brief de omwonenden geïnformeerd en gevraagd om een reactie. Middels de reacties is gebleken dat er geen bezwaren naar voren zijn gekomen tegen de bestemmingswijziging naar wonen. De reacties hebben niet geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

De namen zijn bekend bij de gemeente.

Vooroverleg

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

Ontwerp

Na de instemming van het college van burgemeester en wethouders op het ontwerpbestemmingsplan is het ontwerp 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode heeft eenieder de mogelijkheid gehad zienswijze in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders.

Vaststelling

Na vaststelling wordt het plan, samen met het besluit tot vaststelling hiervan, opnieuw 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen dit besluit beroep aantekenen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tevens kan beroep worden ingesteld tegen de eventueel gewijzigde onderdelen. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.