

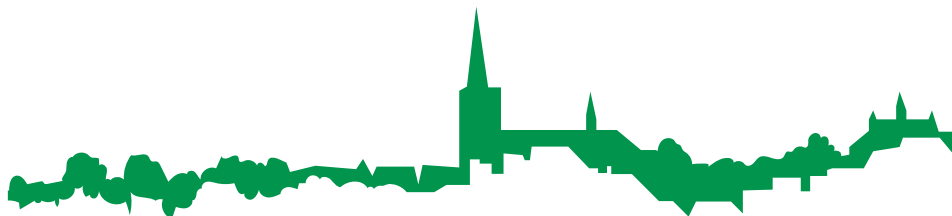
# BESTEMMINGSPLAN JULIANA STRAAT 90, RIJEN





# BESTEMMINGSPLAN JULIANAstraat 90, RIJEN GEMEENTE GILZE EN RIJEN

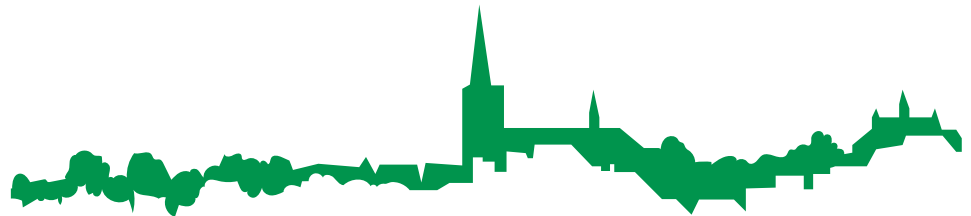
Planstatus	<b>Vastgesteld</b>
Datum	<b>17 - 12 - 2018</b>
Plan identificatie	<b>NL.IMRO.0784.BPJulianastraat90-VG01</b>
Auteur(s)	<b>C. van Cuijk, P. van den Hogen</b>



Ordito b.v.	E	<a href="mailto:info@ordito.nl">info@ordito.nl</a>
Postbus 94	T	0161 801 022
5126 ZH	I	<a href="http://www.ordito.nl">www.ordito.nl</a>
Gilze	KVK	54811554



## TOELICHTING



<b>1.</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Leeswijzer	2
<b>2.</b>	<b>Bestaande situatie</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Toekomstige situatie</b>	<b>4</b>
<b>4.</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>5</b>
4.1	Rijksbeleid	5
4.2	Provinciaal beleid	6
4.3	Gemeentelijk beleid	8
<b>5.</b>	<b>Randvoorwaarden</b>	<b>10</b>
5.1	Bodemkwaliteit	10
5.2	Water	10
5.3	Luchtkwaliteit	12
5.4	Geluid	12
5.5	Bedrijven en milieuzonering	14
5.6	Flora en fauna	15
5.7	Archeologie	16
5.8	Externe veiligheid	18
5.9	Kabels en leidingen	19
5.10	Vliegbasis Gilze-Rijen	19
<b>6.</b>	<b>Juridische regelgeving</b>	<b>20</b>
6.1	Inleiding	20
6.2	Systematiek van de regels	20
6.3	Beschrijving van de bestemmingen	21
<b>7.</b>	<b>Economische uitvoerbaarheid</b>	<b>22</b>
<b>8.</b>	<b>Maatschappelijke uitvoerbaarheid</b>	<b>23</b>
8.1	Wettelijk vooroverleg	23
8.2	Inspraak	23
8.3	Zienswijze	23

**Bijlage 1: Akoestisch onderzoek**

## 1. INLEIDING

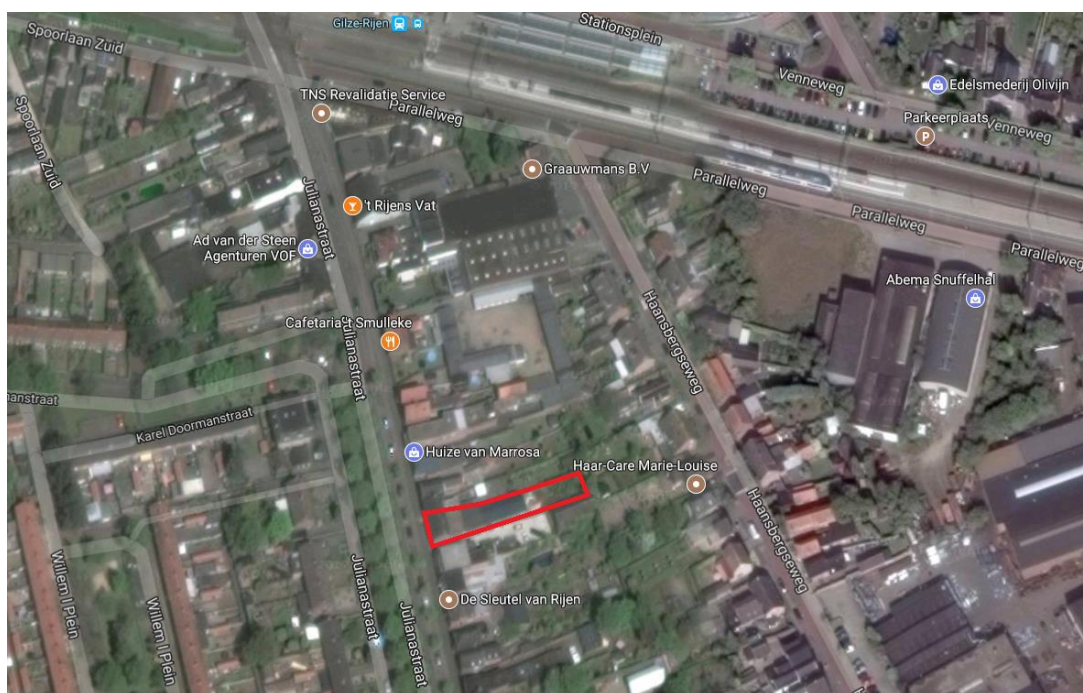
### 1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan is de realisatie van de bestemming voor de locatie Julianastraat 90, te Rijen. In het vigerend bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Gemengd'. Hier zijn gemengde functies mogelijk, waaronder kantoren, maatschappelijke dienstverlening en detailhandel. De eigenaar van dit pand is voornemens om de bedrijfsactiviteiten te beëindigen en van het pand een woonhuis te maken.

In onderhavig bestemmingsplan wordt het plan toegelicht en onderbouwd.

### 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied Julianastraat 90 ligt aan het oude lint van Rijen in een gebied nabij het station en nabij het bedrijventerrein De Haansberg. Aan de noordzijde van het plangebied is een woning gelegen. De zuidzijde grenst ook aan een gebouw met de bestemming 'Wonen', ertussen ligt nog een steeg. Het plangebied grenst aan de oostzijde aan woonpercelen van de Haansbergseweg. De westzijde grenst aan de Julianastraat.



Afbeelding 1. Plattegrond ligging en begrenzing plangebied

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied Julianastraat 90 valt onder het bestemmingsplan 'Woongebied Rijen' van de gemeente Gilze en Rijen. De gemeenteraad heeft dit bestemmingsplan op 4 februari 2013 vastgesteld.



*Afbeelding 2. Verbeelding bestemmingsplan 'Woongebied Rijen'*

De functie van het plangebied is 'Gemengd' en heeft een dubbelbestemming 'Archeologie 6'. De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor kantoren, maatschappelijke dienstverlening en publiekverzorgende ambacht. De dubbelbestemming 'Archeologie 6' is op het voorste, aan de straatzijde gelegen, gedeelte van het plangebied van toepassing.

### 1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan is opgebouwd uit verschillende hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de huidige situatie van het plangebied, waarna in hoofdstuk 3 de toekomstige situatie wordt weergegeven. Een beschrijving van het relevante beleidskader op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau staat in hoofdstuk 4. Vervolgens komen in hoofdstuk 5 de milieukundige randvoorwaarden en onderzoeken aan de orde. Het hoofdstuk juridische regelgeving wordt hierna behandeld. De economische uitvoerbaarheid wordt in hoofdstuk 7 beschreven. Hoofdstuk 8 beschrijft de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

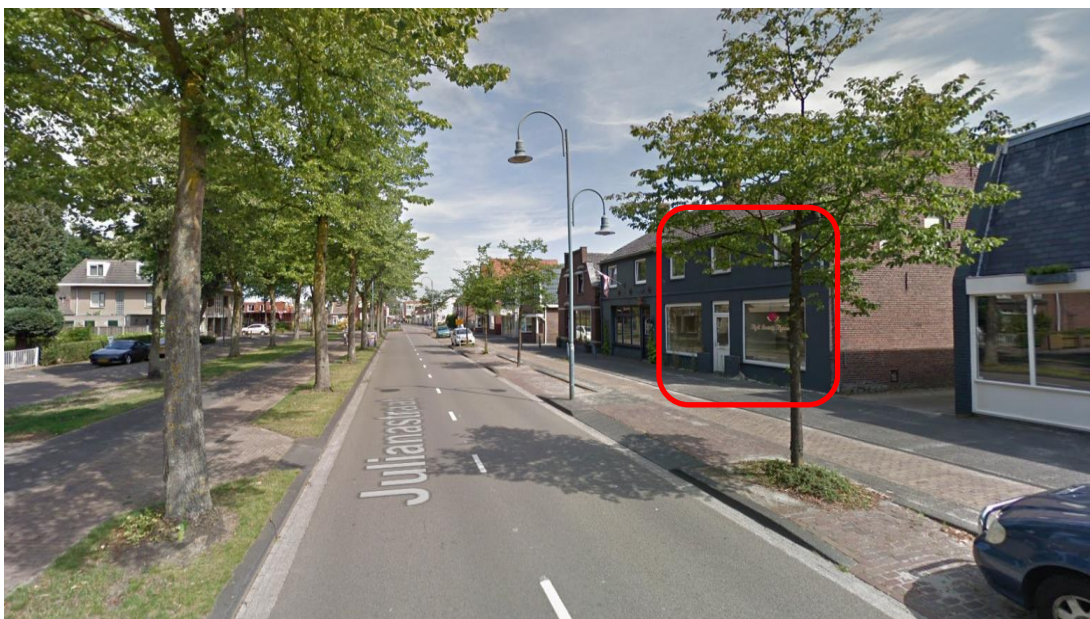
## 2. BESTAANDE SITUATIE

### *Ruimtelijke structuur omgeving*

De Julianastraat 90 is gelegen aan een doorgaande weg, onderdeel van de hoofdwegenstructuur van Rijen. In het pand is een massagestudio gelegen. De Julianastraat is een straat met verschillende parkeerplaatsen langs de weg en waar een maximumsnelheid van 50 km/u geldt. Hierbij is er sprake van een hoofdweg en een naastgelegen ventweg. Ertussen ligt een fietspad. In de nabijheid liggen nog enkele kleine bedrijven zoals Julianastraat 84 en 98A. Een cafetaria ligt aan de Julianastraat 106A.



*Afbeelding 3. Vooraanzicht plangebied*



*Afbeelding 4. Aanzicht plangebied*

### 3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

De nieuwe bestemming van het plangebied wordt de bestemming 'Wonen'. Hiervoor blijft de bestaande bebouwing bestaan en wordt slechts de functie van het pand aangepast.

#### *Parkeren*

Aan de hand van de nota 'Parkeernormen Gilze en Rijen 2017' is de parkeernorm voor het plangebied bepaald. Aangezien dit specifieke type dienstverlening niet is opgenomen in de nota is er een vergelijkbare categorie gekozen. Er is hierbij gekozen voor de categorie 'commerciële dienstverlening'. Deze heeft een normering van 2,9 per 100 m<sup>2</sup>. De oppervlakte van het pand is circa 150 m<sup>2</sup>. Voor de functie 'commerciële dienstverlening' komt de normering dan ook uit op circa 4,4 parkeerplaats.

Werk (per 100 m <sup>2</sup> bvo)	Centrum	Overig	Aandeel bezoekers
Kantoor (zonder baliefunctie)	1,6	2,1	5%
Commerciële dienstverlening	2,1	2,9	20%

Tabel 1. Parkeernorm bedrijven

De toekomstige situatie heeft 2,0 parkeerplaatsen nodig per woning. Tevens dient er 0,3 parkeerplaats voor bezoekers te zijn. In totaal komt dit neer op 2,3 parkeerplaats. Een verschil van circa 2,1 parkeerplaats. De parkeerdruk neemt in de nieuwe situatie af.

Woning	Centrum	Overig	Aandeel bezoekers
Oppervlakte > 90 m <sup>2</sup>	1,8	2,0	0,3 pp per woning
Oppervlakte < 90 m <sup>2</sup>	1,6	1,8	
Kamerverhuur, zelfstandig (niet-studenten)	0,5	0,7	0,2 pp per kamer
Aanleunwoning, serviceflat	0,6	0,8	0,3 pp per woning

Tabel 2. Parkeernorm woningen



## 4. BELEIDSKADER

### 4.1 Rijksbeleid

#### *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, prioriteit stelt aan investeringen en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid wordt meer overgelaten aan de provincies en gemeenten, het Rijk richt zich op de nationale belangen. De Nationale belangen zijn opgesteld aan de hand van onderstaande Rijksdoelen die voor 2028 behaald dienen te worden:

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

#### *Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening*

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), in werking getreden op 30 december 2011, voorziet in de juridische borging van het Rijksbeleid door middel van normstelling gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening. Het bevat regels die de beleidsruimte van overheden ten aanzien van ruimtelijke plannen inperken, daar waar de nationale belangen dat noodzakelijk maken.

In het plangebied is geen sprake van nationale belangen die in het geding zijn. Er zijn dan ook geen consequenties voor het plangebied.

#### *Ladder duurzame verstedelijking*

Voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak van de Raad van State dat 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Voor wonen is daarmee de lijn, dat vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Dit bestemmingsplan betreft de realisatie van één woning in een bestaand pand. In de lijn van de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State wordt dit niet als een stedelijke ontwikkeling beschouwd.

Een nadere toetsing aan de ladder duurzame verstedelijking is niet noodzakelijk.

## 4.2 Provinciaal beleid

### *Structuurvisie Ruimtelijke Ordening*

Op 1 oktober 2010 heeft de Provinciale Staten van Noord-Brabant de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) vastgesteld. Deze Structuurvisie Ruimtelijke Ordening geeft de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijk beleid tot 2025 weer, met een doorkijk tot het jaar 2040. Samen met de Verordening Ruimte vervangt de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening de interimstructuurvisie, de paraplunota, de uitwerkingsplannen van het streekplan en het beleidsdeel van de reconstructieplannen. De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes. Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei, zand en veenontginningen;
- ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid voor preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geldingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 vastgesteld. Sinds de vaststelling in 2010 hebben de Provinciale Staten diverse besluiten genomen die veranderingen brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de ‘Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014’. Provinciale Staten hebben geen geheel nieuwe visie opgesteld, omdat de bestaande structuurvisie recentelijk is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Onder andere de ‘transitie van stad en platteland, een nieuwe koers’, het intrekken van de reconstructie- en gebiedsplannen en de ‘transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020’ zijn verwerkt in de partiële herziening.

Op de visiekaart, behorende bij de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening, is het plangebied aangeduid als ‘Mozaïeklandschap’ met de aanduiding ‘Groene geleidingszone’ tussen steden. Tevens is het plangebied aangegeven als ‘Bestaand stedelijk gebied’.

De beleidsmatige uitgangspunten van de structuurvisie zijn, voor de aspecten waarop het provinciaal belang in geding is, uitgewerkt in de Verordening Ruimte; een pakket van regels waaraan ruimtelijke ontwikkelingen moeten voldoen.

### *Verordening Ruimte*

De Verordening Ruimte is één van de instrumenten waarmee de provincie zijn belangen uit de structuurvisie veilig stelt. Op 7 februari 2014 is door de Provinciale Staten de Verordening Ruimte 2014 vastgesteld. De Verordening is op 19 maart 2014 in werking getreden en is op 10 juli 2015 opnieuw vastgesteld, waardoor de vastgestelde wijzigingen van het voorgaande jaar zijn opgenomen. Per 1 juli 2017 is de geconsolideerde versie van kracht. De Verordening Ruimte is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op te stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor bouwaanvragen.

Belangrijke onderwerpen in de Verordening Ruimte zijn:

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

In de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant is het plangebied gelegen in het 'Bestaand stedelijk gebied'. Het beleid van de provincie is er al decennia lang op gericht om stedelijke concentratiegebieden te bundelen. Het doel daarvan is om voldoende draagvlak voor de steden als economische en culturele motor te creëren en om het dichtslibben van het landelijk gebied tegen te gaan. Hoofddregel van het beleid is dat stedelijke ontwikkelingen binnen het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt. Alleen als daarvoor geen mogelijkheden bestaan, kan een stedelijke ontwikkeling buiten het bestaande stedelijke gebied plaatsvinden.

Voor het optimaal benutten van het bestaand stedelijk gebied ligt het accent op inbreiden en herstructureren. De provincie realiseert zich dat zorgvuldig ruimtegebruik moet aansluiten op het karakter en de kwaliteiten van het desbetreffende gebied. Bovendien ligt er een opgave om in de stedelijke concentratiegebieden en vooral in de grote steden, te bezien welke belangrijke knooppunten zich lenen voor intensief en multifunctioneel ruimtegebruik. Dat speelt een rol bij het maken van de regionale afspraken over programma's en locaties voor wonen, werken en voorzieningen.

Binnen het bestaand stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkeling, mits sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. De functiewijziging van de Julianastraat 90 is daarmee in lijn met de Verordening Ruimte.

## 4.3 Gemeentelijk beleid

### *Toekomstvisie 2025 'Wij zijn Gilze en Rijen!'*

De Toekomstvisie 2025 'Wij zijn Gilze en Rijen!' is een richtinggevend document voor het beleid en het handelen van de gemeente. Hierbij staan een aantal begrippen centraal: Ontwikkeling (van bedrijven en kernen), samenwerken (aan de kwaliteit van de woonomgeving en omliggende gemeenten) en kracht (van de gemeenschappen en de gemeente zelf).

Voor 2025 heeft de gemeente de volgende ambities:

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

Dit beleidsdocument schetst een globaal beeld voor de toekomst waarbij er geen directe plannen te zien zijn voor het plangebied. Wel past de functiewijziging van het plangebied in het beleid waarbij de positie als woongemeente wordt versterkt.

### *Ambitiedocument 'Ambitie Gilze en Rijen – nieuwe kansen!'*

Het Ambitiedocument 'Ambitie Gilze en Rijen – nieuwe kansen!' sluit aan op de toekomstvisie naar 2025, alleen worden in dit beleidsdocument de ambities wat concreter vormgegeven. De concrete projecten voor Rijen zijn:

- Minder auto's door het centrum
- Versterken van het bosrijke karakter van Rijen-West
- De verbinding Julianastraat – Stationsstraat – Hoofdstraat, een grotere focus op verblijfsfunctie
- Verbindingen van nieuwe ontwikkelingen in Rijen Oost met het bestaande landschap
- Een groen en veilig Raadhuisplein
- Aanleg van tunnel bij de het station Gilze en Rijen

Het derde punt heeft effect op het plangebied door de veranderende invulling van de straat. Door de focus op verblijf in plaats van verkeersfunctie sluit deze ontwikkeling goed aan op de functie wonen van het plangebied. De nieuwe functie is een gewenste verandering in ogen van het ambitiedocument 'Ambitie Gilze en Rijen – nieuwe kansen!'.

### *Structuurvisie Stedelijk Gebied Gilze en Rijen*

De basis voor de structuurvisie wordt gevormd door de reeds genoemde bovenstaande gemeentelijke beleidsdocumenten.

In de structuurvisie komen dan ook de verder geconcretiseerde punten van voorgaande beleidsdocumenten naar voren. Voor het plangebied zijn twee ontwikkelingen van belang:

Ontwikkeling stationszone:

- Een tweezijdige bereikbaarheid van het stationsgebied
- Het verbeteren van de oversteekbaarheid
- Het geven van een impuls aan de bedrijvenszone aan de Haansbergseweg en de Parallelweg.

Behoud en versterking van het karakter van de lintbebouwing:

In het plan aangeduid als 'Laan', waarvan de Julianastraat een onderdeel is, heeft de potentie om extra groen te kunnen plaatsen. Aangezien het dwarsprofiel van de weg hier breder is, is er ruimte voor het plaatsen van extra bomen.

Tevens wordt er aangegeven dat men de centrumfunctie van Rijen verder wil verbeteren. Er wordt dan ook ingezet op de concentratie van centrumvoorzieningen. Hierbij wil men de winkelfunctie van de Stationsstraat en de Hoofdstraat verbeteren. Deze gewenste ontwikkeling sluit goed aan op de nieuwe bestemming voor het plangebied. Hierdoor wordt het gebied 'Laan' verder ontwikkeld als gebied met een woonfunctie en kunnen winkelfuncties worden verplaatst naar het centrum. De ontwikkeling van de stationszone is een positieve ontwikkeling voor de bereikbaarheid van het gebied, men kan het gebied beter bereiken en de figuurlijke afstand naar het centrum wordt kleiner.

#### *Verkeersvisie 2025*

De 'Verkeersvisie 2025' geeft duidelijk de toekomstige plannen rond het plangebied weer. Hierbij heeft voor woongebieden, waar het plangebied onderdeel van uit maakt, de fiets prioriteit. Hierbij blijft het autoverkeer wel van toepassing alleen worden er gepaste snelheden gevraagd. Op het gebied van parkeren wordt er een samenspel van parkeren en groen en voorzieningen gezocht. Hierbij kan parkeren voor de deur niet worden gegarandeerd wanneer dit de leefkwaliteit negatief kan beïnvloeden. Concreet voor het plangebied betekent dit dat de huidige functie van de Julianastraat in de toekomst minder rond autoverkeer zal draaien en dat de verblijfsfunctie verder zal worden versterkt. Aangezien de parkeerquota met de nieuwe functie van het plangebied zal afnemen past dit goed in het beleid van de 'Verkeersvisie 2025'.

## 5. RANDVOORWAARDEN

### 5.1 Bodemkwaliteit

#### *Besluit bodemkwaliteit*

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

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 een herinrichting mogelijk is moet ten minste een verkennend bodemonderzoek worden verricht.

#### *Onderzoek*

In dit geval is een bodemonderzoek bij het voorliggend planvoornemen niet nodig, aangezien geen bodemingrepen plaatsvinden en het uitsluitend een functiewijziging van de bestaande bebouwing betreft.

#### *Conclusie*

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

### 5.2 Water

#### *Kaderrichtlijn water*

De Kaderrichtlijn water (KRW) is een Europese richtlijn die moet leiden tot een verbetering van de kwaliteiten 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 ruimtelijk beleid. Er worden ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

#### *Vierde Nota Waterhuishouding*

Het nationaal beleid op het gebied van water is onder andere beschreven in de 'Vierde Nota Waterhuishouding'. Het doel, zoals beschreven in deze nota, is het creëren van duurzame en veilige watersystemen of het behouden van dergelijke systemen. In de Nota Ruimte wordt gesteld dat de waterhuishoudingskwaliteit moet worden gewaarborgd. Concreet komt het neer op het vergroten van de veiligheid, het beperken van de wateroverlast en het veiligstellen van de zoetwatervoorraad. Als vanzelfsprekend werken deze doelen, opgesteld op het hoogste schaalniveau, door naar het beleid van de provincie en gemeente.

### *Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021*

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

Doelen van het PMWP zijn:

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

### *Waterbeheerplan 2016-2021 (waterschap Brabantse Delta)*

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

- Het nationale Deltaprogramma voor waterveiligheid en de versterking van de dijken langs de Rijkswateren en de regionale rivieren;
- Het optimaliseren van de zoetwatervoorziening met het oog op de toenemende droogte;
- Inzet op bewustwording van watergebruikers;
- Helderheid over zowel beperkingen als mogelijkheden voor de gebruiksfuncties van watersysteem;
- Het verbeteren van de waterkwaliteit in een meer integrale, gebiedsgerichte uitvoeringsstrategie (combineren van verbeteren van de waterstanden, onderhouden van sloten en treffen van inrichtingsmaatregelen);
- Afvalstoffen steeds meer inzetten als waardevolle grondstoffen zoals terugwinning van fosfaat en productie van bioplastic uit afvalwater;
- Een duurzame energiewinning.

### *Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan gemeente Gilze en Rijen*

De inzameling en het transport van afvalwater is een wettelijk vastgelegde gemeentelijke taak. In het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (VGRP) is weergegeven hoe de gemeente Gilze en Rijen haar rioleringsstaak de komende planperiode vorm wil geven. Negatieve effecten op grond- en oppervlaktewater dienen te worden voorkomen. Een van de uitgangspunten is dat alle nieuwbouw- en herstructureringsprojecten in principe waterneutraal dienen te zijn. De uitbreiding van het verhard oppervlak mag niet leiden tot verhoging of verlaging van de grondwaterstand en de afvoer naar het oppervlaktewater, ook niet bij extremere omstandigheden. Hiertoe dient een compensatie voor het plangebied te worden gerealiseerd, welke bij verschillende omstandigheden moet worden getoetst. Voor compenserende maatregelen ten aanzien van afvoer naar oppervlaktewater, wordt de afstroming vergeleken met de landbouwkundige afvoer. Het verschil tussen de afstroming en de landbouwkundige afvoer wordt gecompenseerd in een voorziening met voldoende retentie.

### *Watertoets*

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht, in het kader van het Besluit ruimtelijke ordening, een watertoets te verrichten. In de toelichting bij ruimtelijk besluiten en plannen, waarop bovengenoemd besluit van toepassing is, is het noodzakelijk een beschrijving te geven aan de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

### *Conclusie*

Het plan betreft een nieuwe functie binnen de bestaande bebouwing, waardoor de huidige situatie met betrekking tot waterbeheer gelijk blijft.

## 5.3 Luchtkwaliteit

### *Wet Luchtkwaliteit*

De Europese Unie heeft voor diverse luchtverontreinigende stoffen, grenswaarden geformuleerd om de luchtkwaliteit van mens en milieu te beschermen. Het beleid richt zich nadrukkelijk op de bescherming van het leefmilieu en het verbeteren daarvan. In Nederland is dit vertaald in de Wet Luchtkwaliteit. Voor Nederland voorziet de wet in de planmatige aanpak om de Europese luchtkwaliteitseisen te halen.

De Wet Luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het 'Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)'. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate (NIBM)' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Een project is NIBM als het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3% na ingang van het NSL of 1% tot ingang van het NSL als de grenswaarde. Binnen deze grenzen is geen toetsing aan de grenswaarden van de luchtkwaliteit noodzakelijk. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekening, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarde voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

### *Onderzoek*

Door de functiewijziging neemt het aantal verkeersbewegingen duidelijk af. De ontwikkeling draagt 'niet in betekenende mate' bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, omdat het ver beneden de grens van 1500 woningen ligt.

### *Conclusie*

Op het gebied van luchtkwaliteit zijn er geen bezwaren voor het planvoornemen.

## 5.4 Geluid

### *Wet Geluidhinder*

Bij het ontwikkelen van een nieuw ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidsbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid in ruimtelijke plannen vindt zijn doorslag in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), op grond van een goed woon- en leefklimaat. In de zin van de Wet geluidhinder (Wgh) worden daarom eisen gesteld aan de toelaatbare geluidbelasting op gevels van geluidsgevoelige bestemmingen binnen de zone langs bestaande infrastructures. Onder geluidsgevoelige bestemmingen vallen:



(bedrijfs-)woningen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, kinderdagverblijven, woonwagendplaatsen en ligplaatsen voor woonschepen.

In de Wet geluidhinder wordt onderscheid gemaakt tussen verkeerslawaai, industrielawaai en spoorweglawaai. Ter bepaling van de geluidsbelasting dient op grond van de wet iedere weg in beschouwing te worden genomen, met uitzondering van woonerven en 30 km/uur wegen. De te beschouwen wegen hebben een onderzoekszone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient plaats te vinden. De grootte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de definitie van het gebied (buitenstedelijk of binnenstedelijk).

Er is sprake van het toevoegen van een geluidsgevoelige bestemming aangezien het plangebied de nieuwe functie 'Wonen' krijgt. Deze bevindt zich langs een straat waar 50 km/uur wordt gereden. Volgens artikel 74 lid 1 Wgh is er sprake van een zone van 200 meter rond de Julianastraat, een zone waar het plangebied onder valt. Tevens ligt het plangebied binnen de geluidszone van het spoortraject, krachtens bij het Besluit geluidhinder artikel 1.4 worden aan weerszijden van een spoorweg zones aangegeven. Hierbinnen dient akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd.

#### *Onderzoek*

Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd door K+ Adviesgroep (opgenomen in de bijlage). Het plangebied is getoetst op de geluidsbelasting van de Julianastraat en het spoortraject Breda - Tilburg.

De voorkeursgrenswaarde van het verkeerslawaai is op twee waarneempunten overschreden. De geluidbelasting is maximaal 60 dB op de voorgevel, hierdoor wordt de maximale ontheffingswaarde niet overschreden.

De voorkeursgrenswaarde van het spoor wordt in meerdere waarneempunten overschreden. De geluidbelasting is maximaal 63 dB.

Aangezien de geluidsbelasting in beide gevallen onder de maximale ontheffingswaarde blijft kan een verzoek bij de gemeente worden ingediend voor het vaststellen van een hogere waarde. De ontheffingscriterium is dat de woning 'in de plaats komt' van reeds aanwezige bebouwing.

#### *Conclusie*

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat voor zowel de Julianastraat als het spoortraject een hogere waarde moet worden aangevraagd. Hierbij vallen de metingen binnen de ontheffingswaarde. Door middel van Wet geluidhinder art 83 lid 2 e en Besluit geluidhinder art 4.10 wordt er gebruik gemaakt van een ontheffing voor het plangebied.

## 5.5 Bedrijven en milieuzonering

### *Wet Milieubeheer*

De Wet milieubeheer (Wm) regelt een groot aantal verschillende aspecten en wordt daarom als raamwet beschouwd. De wet legt in grote lijnen vast welke wettelijke instrumenten om het milieu te beschermen en welke uitgangspunten daarvoor gelden.

Alle voorzieningen en bedrijven die overlast veroorzaken moet daarom een vergunning hebben in het kader van de Wabo en Wet milieubeheer of ze moeten voldoen aan het Activiteitenbesluit.

In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is een lijst met indicatieve richtafstanden opgenomen voor milieubelastende bedrijfsactiviteiten ten opzichte van gevoelige bestemmingen. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de bijbehorende richtafstand. Aan de hand van deze lijst worden de bedrijven in de buurt van het plangebied aan de bijbehorende milieucategorie verbonden met een bijbehorende richtafstand.

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

Tabel 3. Richtlijnen milieuzonering

### *Onderzoek*

In de omgeving van het plangebied zijn enkele bedrijven aanwezig, het is dan ook aangemerkt als gemengd gebied. Tevens is het bedrijventerrein Haansbergen in de regio gelegen. De zonering van het bedrijventerrein ligt echter buiten het bereik van het plangebied en heeft hier dan ook geen invloed op. De bedrijven die in de buurt van het plangebied liggen zijn:

Type bedrijf	Grootste afstand normering	Afstand tot plangebied
Julianastraat 106A	10 meter	60 meter
Julianastraat 98A	10 meter	25 meter
Julianastraat 112	10 meter	100 meter
Julianastraat 84	10 meter	12 meter

Tabel 4. Milieuzonering plangebied

### *Conclusie*

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

## 5.6 Flora en fauna

### *Wet Natuurbescherming*

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wn) in werking getreden. De Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet zijn opgegaan in deze wet. De wet bevat regels voor de bescherming van in het wild levende dier- en plantensoorten en de belangrijkste natuurgebieden in Nederland. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en houtopstanden.

### *Natura 2000-gebieden*

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingsdoelen nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. In de nieuwe Wet natuurbescherming vervalt de bescherming van Beschermd Natuurmonumenten uit de Natuurbeschermingswet. Deze vallen echter vrijwel altijd binnen Natura 2000-gebieden of het Natuurnetwerk Nederland en worden dus indirect beschermd. De provincies hebben daarnaast de bevoegdheid om bijzonder provinciale landschappen of gebieden aan te wijzen. Zij kunnen in een later stadium door de Minister worden toegevoegd aan de Natura 2000-gebieden.

Het plangebied is niet gelegen in een Natura 2000 gebied, er is dan ook geen sprake van directe invloed op het plangebied.

### *Natuurnetwerk Nederland (NNN)*

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

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

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

- Soorten Vogelrichtlijn: dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels, zoals bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn;
- 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;

- Andere soorten: dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage A van de Wet natuurbescherming. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

#### *Onderzoek*

Aangezien het in onderhavig geval uitsluitend gaat om een functiewijziging van een bestaand gebouw is hier geen sprake van mogelijke schade aan flora en fauna.

#### *Conclusie*

Er hoeft geen flora en fauna onderzoek te worden uitgevoerd.

## 5.7 Archeologie

### *Verdrag van Malta*

In 1992 heeft het parlement het Europese Verdrag, inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed, goedgekeurd. Dit zogeheten Verdrag van Malta voorziet in een beperking van de risico's op aantasting van cultureel erfgoed. Dit kan door het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in oorspronkelijke vindplaats te bewaren en door integratie van archeologie in de ruimtelijke ordening.

### *Monumentenwet*

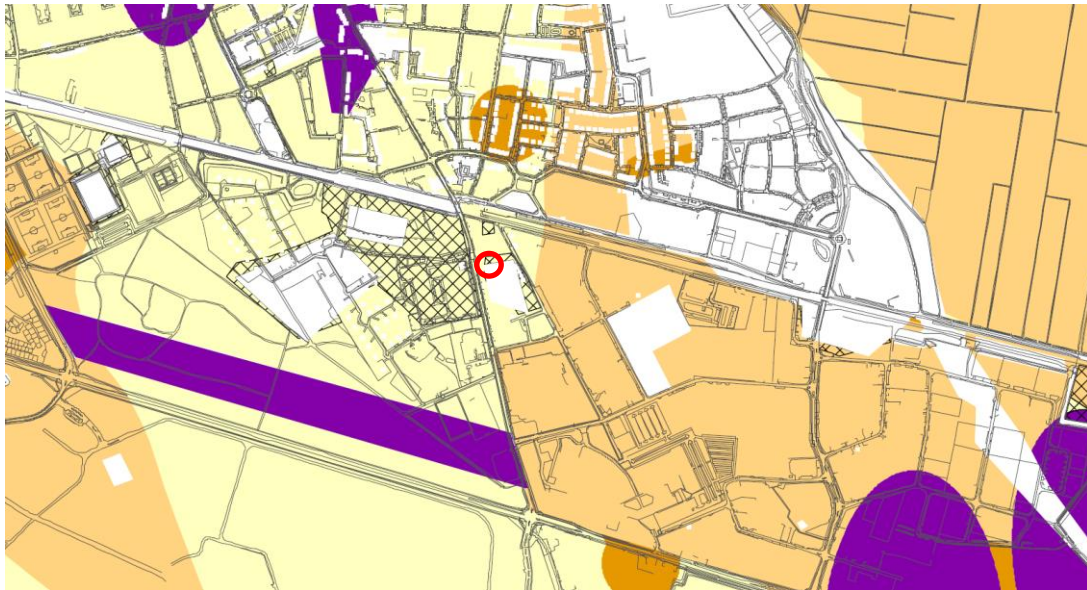
De implementatie van het Verdrag van Malta is gekomen met het in werking treden van de Wet op de archeologische Monumentenzorg op 1 september 2007. Het is een raamwet die regelt hoe Rijk, provincie en gemeenten bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. Het belangrijkste uitgangspunt is het streven naar behoud van archeologische waarden in de bodem en alleen opgraven als behoud in de bodem niet mogelijk is, zodat de archeologische waarden beter conserveert.

Het pand van de Julianastraat 90 is geen monumentaal pand.

### *Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg, gemeente Gilze en Rijen*

De raad van de gemeente Gilze en Rijen heeft op 26 april 2011 het Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg vastgesteld. Het beleidsplan geeft inzicht in de gemeentelijke verantwoordelijkheden en bevoegdheden ten aanzien van het behoud en beheer van dit erfgoed. Het archeologiebeleid zorgt ervoor dat de gemeente keuzes op het gebied van archeologie inhoudelijk kan beargumenteren en helder kan maken voor alle betrokkenen.

Afbeelding 5. Beleidskaart Archeologische Monumentenzorg Gilze Rijen



#### Onderzoek

Op bovenstaande beleidskaart is de ondergrond van het plangebied aangeduid met categorie 6 en 7. Categorie 6 heeft een lage archeologische verwachtingswaarde. Archeologisch onderzoek is alleen vereist bij bestemmingsplanwijzigingen en projectbesluiten van projectgebieden die groter zijn dan 25.000 m<sup>2</sup> en dieper gaan dan 0,4 m onder maaiveld. Ook zal bij m.e.r. plicht nader onderzoek worden verlangd.

Categorie 7 is gekenmerkt als een gebied zonder archeologische verwachting. Het gaat hierbij om gebieden waar het bodemprofiel als gevolg van archeologisch onderzoek, aangetoonde ontgravingen, recente bebouwing en funderingen zodanig verstoord is, dat eventuele archeologische resten als verloren beschouwd mogen worden, of in ieder geval zodanig zijn aangetast dat zij niet meer voor onderzoek of bescherming in aanmerking komen.

#### Conclusie

Aangezien het enkel gaat om de wijziging van de bestemming van het plangebied is er geen archeologisch onderzoek vereist. De huidige dubbelbestemming 'Archeologie 6', die in het bestemmingsplan 'Woongebied Rijen' gehanteerd wordt, wordt overgenomen in het bestemmingsplan.

## 5.8 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren voor de directe omgeving in het geval dat er iets mis gaat tijdens de productie, het behandelen of het vervoeren van gevaarlijke stoffen. Om de risico's in te perken zijn er een aantal normstellingen die gehanteerd dienen te worden:

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

### *Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen*

Het doel van het BEVI is om mensen in de buurt van een bedrijf met gevaarlijke stoffen te beschermen. Bij een omgevingsvergunning milieu of een ruimtelijk besluit rond een dergelijk bedrijf moet het bevoegd gezag rekening houden met veiligheidsafstanden ter bescherming van individuen (plaatsgebonden risico) en groepen personen (groepsrisico). In de bijbehorende Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen zijn de bepaling en toepassing van de veiligheidsnormen uitgewerkt.

### *Risicokaart*

De provinciale Risicokaart geeft een beeld van de risico's in de woon- en leefomgeving. Via de kaart wordt informatie gegeven over de risicobronnen en de kwetsbare objecten. Hierbij is er een onderscheid gemaakt tussen 'plaatsgebonden risico' of 'groepsrisico'.

### *Plaatsgebonden risico*

Het plaatsgebonden risico geeft aan hoe groot in de omgeving de overlijdenskans is door een ongeval met een risicobron: binnen de contour is het risico groter, buiten de contour is het risico kleiner.

In het plaatsgebonden risico zijn in het kort twee verschillende kansen verwerkt:

- De kans dat er daadwerkelijk een zwaar ongeval of ramp, zoals het ontsnappen van een gevaarlijke stof, plaatsvindt.
- De kans dat een persoon daadwerkelijk overlijdt als gevolg van dit zwaar ongeval of ramp.

Op een kaart kunnen de plaatsen met een gelijk plaatsgebonden risico door een lijn verbonden worden. Hierdoor ontstaat een risicocontour. Binnen een risicocontour van 10<sup>-5</sup> en 10<sup>-6</sup> dienen er eisen te worden gesteld aan de aanwezigheid van de bebouwing gezien het overlijdensrisico in het geval van een ongeluk.

Wegens dit soort relatief grote overlijdenskansen mogen er binnen de contour van 10<sup>-6</sup> in principe geen kwetsbare objecten staan. Dit geldt voor situaties die (zijn) ontstaan na het moment waarop de betreffende norm is uitgebracht, te weten 1989 voor inrichtingen en 1996 voor transport.

### *Groepsrisico*

Het groepsrisico gaat over de impact van een calamiteit met veel dodelijke slachtoffers tegelijk. Dit risico is geen norm, er geldt wel een verantwoordingsplicht. Bij de berekening van een groepsrisico spelen de volgende factoren mee:

- De aard en hoeveelheid van de gevaarlijke stoffen
- Het aantal potentiële slachtoffers

### *Onderzoek*

Rond het plangebied is de spoorlijn aangeduid als een plek met verhoogd risico. De spoorlijn heeft tevens een PR 10-6 contour van maximaal 8 meter vanuit het midden van de buitenste twee sporen. Binnen deze zone mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden. Het plangebied valt echter buiten deze contour. Betreffende het 'plaatsgebonden risico' zijn er dan ook geen beperkingen voor het plangebied.

Op het gebied van 'groepsrisico' laat de functiewijziging van het gebied geen vergroot risico zien. Er is namelijk geen sprake van een toename van potentiële slachtoffers in het gebied.

### *Conclusie*

Er zijn geen beperkingen met betrekking tot de externe veiligheid op 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 beoogde 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 'Woongebied 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.

## 6. JURIDISCHE REGELGEVING

### 6.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan sluit wat betreft de juridische regelgeving aan op de regeling van het bestemmingsplan 'Woongebied Rijen' van de gemeente Gilze en Rijen.

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

### 6.2 Systematiek van de regels

De 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 bepalingen*

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

#### *Hoofdstuk 2: Regels met betrekking tot de bestemmingen*

Dit hoofdstuk bestaat uit een uiteenzetting van de van toepassing zijnde regels voor het bestemmingsplan. Deze kennen per bestemming globaal de volgende opzet:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels voor gebouwen;
- Eventuele nadere eisen;
- Eventuele specifieke gebruiksregels;
- Eventuele afwijking van de gebruiksregels.

#### *Hoofdstuk 3: Algemene regels*

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

- Anti-dubbeltelregel;
- Algemene gebruiksregels;
- Algemene afwijkingsregels;
- 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:

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

### 6.3 Beschrijving van de bestemmingen

#### *Artikel 3 Wonen*

De in het plangebied aanwezige bestemming 'Wonen' wordt in dit artikel toegelicht. Hieronder valt de hoofdbebouwing als ook de mogelijke bijgebouwen met daarbij behorende gebruiks- en bouwregels.

## 7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening onderzoek plaats te vinden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Het plan betreft een particulier initiatief op eigen gronden. Ten behoeve van het plan hoeven door de gemeente Gilze Rijen geen voorzieningen te worden getroffen, noch aan- of verkopen worden gedaan.

De verschuldigde legeskosten zullen op basis van de gemeentelijke legesverordening in rekening gebracht worden. Hiermee is de economische haalbaarheid van voorliggend plan voldoende aangetoond.

Er is bij dit plan sprake van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. De gemeenteraad moet hiervoor op basis van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening in principe een exploitatieplan vaststellen. Er hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden als het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is. Er is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Tevens komen de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en de bijbehorende onderzoeken voor rekening van de initiatiefnemer. Het kostenverhaal is hiermee anderszins verzekerd.

Hiermee is de economische haalbaarheid van voorliggend plan voldoende aangetoond.

## 8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

### 8.1 Wettelijk vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.1 geeft aan dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moet plegen met belanghebbende overlegpartners. In het kader van het vooroverleg is het plan voorgelegd aan de volgende partijen:

- Provincie Noord-Brabant
- Waterschap Brabantse Delta

### 8.2 Inspraak

Gelijktijdig met het vooroverleg heeft het voorontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen, waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld om een inspraakreactie in te dienen.

### 8.3 Zienswijze

Op de voorbereiding van een ruimtelijke planprocedure is afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening van 4 september tot en met 15 oktober 2018 ter inzage gelegen, waarbij gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen. Er zijn tijdens deze periode geen zienswijzen ingediend.