

Vastgesteld

Bestemmingsplan “Laagstraat 33”

Gemeente “Gilze en Rijen”

Datum: 4 december 2020

Status: Vastgesteld

plancode: NL.IMRO. 0784.BPLaagstraat-VG01

Toelichting

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	7
1.1	AANLEIDING	7
1.2	PLANGEBIED	7
1.3	DOEL	9
1.4	GELDEND BESTEMMINGSPLAN	9
1.5	LEESWIJZER	9
HOOFDSTUK 2	BESTAANDE SITUATIE	10
2.1	RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE STRUCTUUR	10
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	13
3.1	NIEUWE ONTWIKKELING	13
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	17
4.1	RIJKSBELEID	17
4.2	PROVINCIAAL BELEID	18
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	20
HOOFDSTUK 5	MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	23
5.1	INLEIDING	23
5.2	PARKEREN EN ONTSLUITING	23
5.3	WATER	24
5.4	NATUUR	25
5.5	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	29
5.6	MILIEUZONERING, GEUR EN SPUITZONES	29
5.7	MILIEUEFFECTRAPPORTAGE EN VORMVRIJE M.E.R. BEOORDELING	31
5.8	GELUID	31
5.9	LUCHTKWALITEIT	32
5.10	BODEMKWALITEIT	34
5.11	EXTERNE VEILIGHEID	35
5.12	TECHNISCHE INFRASTRUCTUUR	36
5.13	GEZONDHEID	36
5.14	DUURZAAMHEID	37
HOOFDSTUK 6	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	38
6.1	VERANTWOORDING PLANVORM	38
6.2	SYSTEMATIEK BESTEMMINGEN	38
6.3	ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING	38
HOOFDSTUK 7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	40
HOOFDSTUK 8	PROCEDURE	41
8.1	OMGEVINGSOVERLEG	41
8.2	VOOROVERLEG	41
8.3	VERVOLG VAN DE PROCEDURE	41
SEPARATE BIJLAGEN		42

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor een terrein aan de Laagstraat 33 in Rijen wordt beoogd om de bedrijfsbestemmingen te wijzigen naar een woonbestemming.

Ter plaatse van het perceel aan de Laagstraat 33 is een voormalige leerfabriek met bestaande bedrijfswoning aanwezig. Het perceel kent de bestemming 'Bedrijf'. De gebouwen van de voormalige leerfabriek hebben hun functie inmiddels verloren. Ook vinden er op dit moment geen andere bedrijfsactiviteiten meer plaats op het perceel. De bedrijfsgebouwen staan leeg. De bedrijfswoning is in de huidige situatie ook niet meer in gebruik als woning.

De initiatiefnemer en eigenaar van het perceel is voornemens om het bestaande gebouw van de voormalige leerfabriek te verbouwen zodat er inpandig twee nieuwe woningen kunnen worden gerealiseerd. Hierbij zal alleen de hoofdvorm en de in het verlengde daarvan gelegen uitbouw worden behouden. Alle andere bijgebouwen worden daarbij gesloopt. Er worden geen vierkante meters bebouwing toegevoegd. De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een reguliere burgerwoning.

Op grond van het bestemmingsplan "Woongebied Rijen" van de gemeente Gilze en Rijen is de beoogde ontwikkeling niet mogelijk. Daarom dient het bestemmingsplan te worden herzien.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt in de gemeente Gilze en Rijen, in de kern Rijen aan de Laagstraat 33. De gemeente Gilze en Rijen is tussen Tilburg en Breda gelegen.



Luchtfoto 1 ligging plangebied ten opzichte van Tilburg (rechts onder) en Oosterhout (links boven); bron: GoogleMaps

Het plangebied is in een rustige woonwijk, centraal binnen de bebouwde kom van Rijen, gelegen.



Luchtfoto 2 ligging plangebied binnen de bebouwde kom van kern Rijen; bron: GoogleMaps

Het plangebied bestaat uit het kadastrale perceel geregistreerd in de gemeente Gilze en Rijen, sectie A nummer 3117. Het kadastrale perceel heeft een omvang van circa 1.365m².



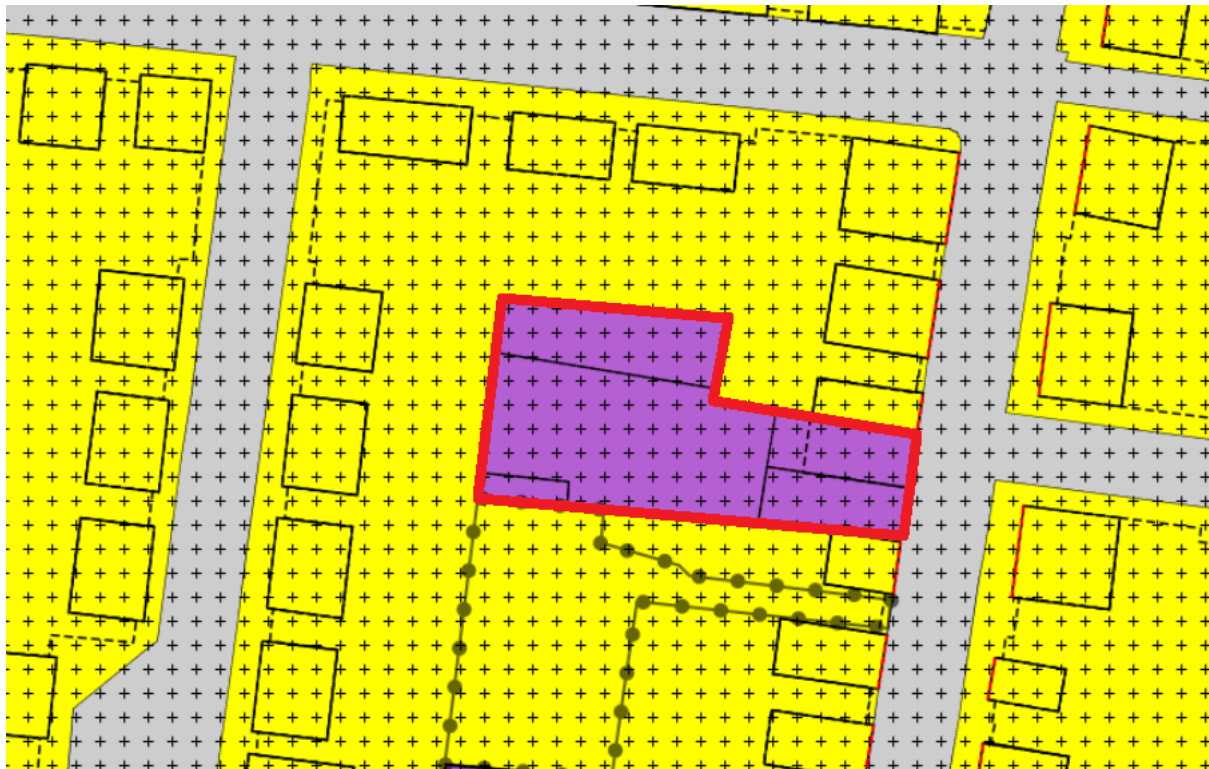
Luchtfoto 3 Omvang plangebied; bron: www.kadastralekaart.com

1.3 Doel

Het doel van dit nieuwe bestemmingsplan is het tot stand brengen van een regeling om de functiewijziging van Bedrijf naar Wonen mogelijk te maken. Binnen deze nieuwe bestemming worden naast de omzetting van de bestaande bedrijfswoning naar een reguliere woning twee nieuwe wooneenheden (binnen de voormalige bedrijfsbebouwing) toegevoegd.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan “Woongebied Rijen”. De bestemming van het perceel aan de Laagstraat 33 is “Bedrijf”. Binnen deze bestemming is een bouwvlak gelegen. De bestaande bedrijfswoning is aangeduid met de functieaanduiding ‘bedrijfswoning’ met maatvoeringsregels voor de goot,- en bouwhoogten. Op het gehele perceel is de dubbelbestemming ‘Waarde- Archeologie 6’ opgenomen.



Uitsnede bestemmingsplankaart “Woongebied Rijen”, bron: ruimtelijkeplannen.nl

1.5 Leeswijzer

Het bestemmingsplan “Laagstraat 33” bestaat uit een set regels en verbeelding en een toelichting daarop. Voorliggende toelichting bevat bovendien de onderbouwing om de haalbaarheid aan te tonen van het beoogde nieuwe bestemmingsplan “Laagstraat 33”.

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie beschreven en komen de functionele en ruimtelijke structuur aan bod. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens de beoogde ontwikkeling beschreven. Hoofdstuk 4 gaat in op de beleidskaders. Er zal onder andere getoetst worden of de ontwikkeling past binnen de beleidskaders op diverse niveaus. In het daaropvolgende hoofdstuk 5 komen de milieuhygiënische en planologische aspecten aan bod. Beoordeeld wordt of de ontwikkeling negatieve effecten heeft op de aanwezige waarden in het gebied dan wel of er mogelijk nog belemmeringen in de omgeving aanwezig zijn die mogelijk beperkend zijn voor de ontwikkeling. Hoofdstuk 6 bevat een juridische planbeschrijving. In hoofdstuk 7 komt de financiële haalbaarheid van het plan aan de orde. Tenslotte wordt in hoofdstuk 8 ingegaan op de maatschappelijke haalbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied is gelegen in een bestaande woonwijk en is centraal binnen de kern van Rijen gelegen. In de Laagstraat 33 domineert de woonfunctie. Het plangebied is gelegen tussen de woningen met nummer 29 en 35.

Op het terrein van het plangebied is de bedrijfsbebouwing van een voormalige leerfabriek met bijgebouwen (carport, aanbouwen, schuur, kippenhok, veranda) en tuin aanwezig. Het perceel kent de bestemming 'Bedrijf'. Er worden echter geen bedrijfsactiviteiten meer uitgevoerd. De bedrijfsgebouwen staan leeg. De bedrijfswoning, gelegen aan de voorkant van het perceel vanaf de Laagstraat gezien, is in de huidige situatie in gebruik als woning. Het achterliggende gedeelte betreft een aanbouw (in stijl van het hoofgebouw) met lichtstraat.

Het perceel geeft een oppervlakte van circa 1365 m². In de huidige situatie is ongeveer 800 m² van het perceel bebouwd. Nog eens 170 m² van het perceel is verhard.



Bestaande situatie plangebied

De volgende foto's en schets geven een impressie van plangebied in de huidige situatie.



Aanzicht bedrijfsgebouw (het hoofdgebouw, links) en de bedrijfswoning (rechts) vanaf Laagstraat gezien



Zicht op perceel vanaf Laagstraat; bron: GoogleStreetview



Aanzicht bedrijfsgebouw (rechts) en bijgebouwen vanaf achterkant van het perceel gezien



Aanzicht bedrijfsgebouw (hoofdgebouw), veranda (midden) en bedrijfswoning (rechts)



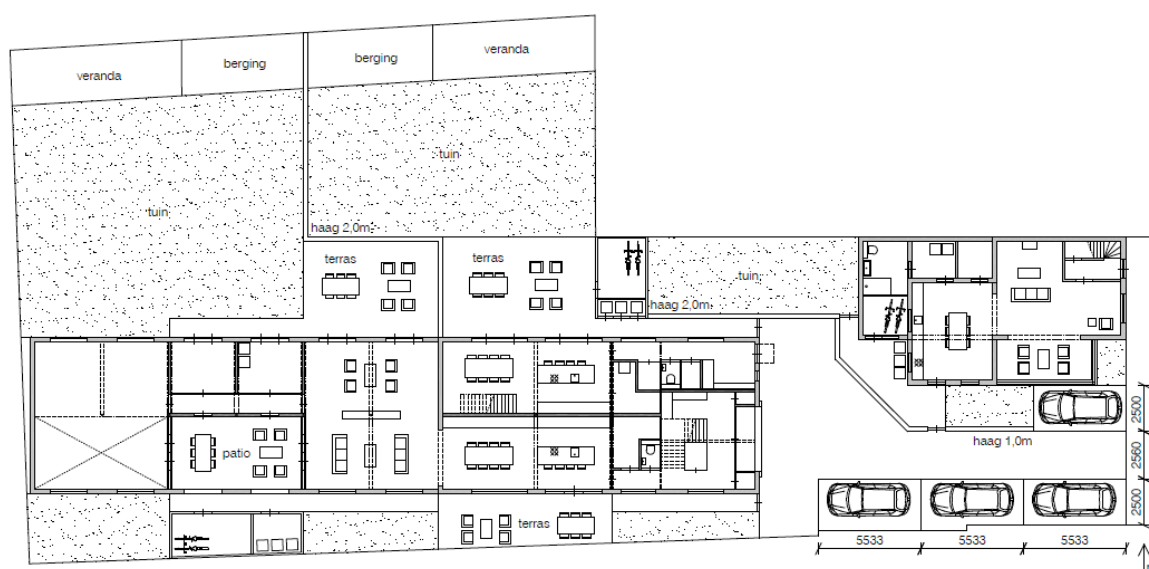
Aanzicht achterliggende gedeelte van voormalige leerfabriek met zicht op te behouden lichtstraat (vanaf 1^{ste} verdieping hoofdgebouw gezien)

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Nieuwe ontwikkeling

Dit bestemmingsplan voorziet in een regeling waarbij de bedrijfsbestemming wordt omgezet naar een woonbestemming. De initiatiefnemer is voornemens om de karakteristieke uitstraling van de voormalige leerfabriek te behouden en door het wegnemen van overvloedige bebouwing te versterken. Het bestaande hoofdgebouw van de voormalige leerfabriek en de daarachter gelegen bebouwing blijft in stand. Dit in stand te houden deel wordt verbouwd zodat er twee nieuwe woningen kunnen worden gerealiseerd. De overige bebouwing bestaande uit bijgebouwen zoals de naastgelegen aanbouw, carport, veranda, schuur en het kippenhok worden gesloopt. Met de beoogde ontwikkeling wordt er ten opzichte van de huidige situatie geen nieuwe bebouwing toegevoegd. Ten behoeve van de nieuwe woningen worden slechts enkele kleine, ondergeschikte aanpassingen aan de gevel aangebracht en wordt de mogelijkheid geboden een berging en veranda te realiseren.

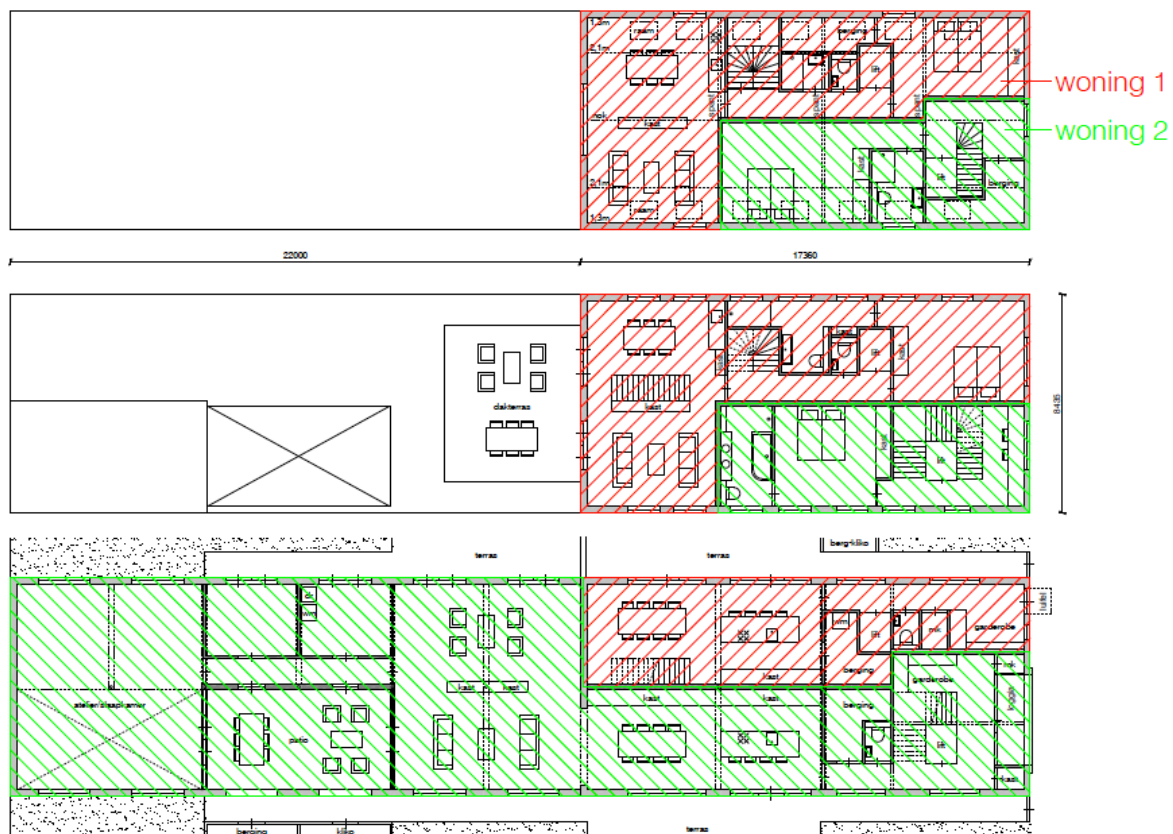
De bestaande bedrijfswoning blijft behouden en wordt enkel de functie van de bedrijfswoning gewijzigd naar een reguliere woonbestemming.



Inrichtingsplan en plattegrond nieuwe situatie, bron: M.Melissen

De ingang van de nieuwe woningen is aan de voorzijde van het bestaande hoofdgebouw, de voormalige leerfabriek gelegen. De woningen hebben beide een eigen ingang. De woningen zijn ieder voorzien van een ruime tuin (gericht op het noorden) met terras, berging en veranda. Een van de woningen heeft tevens een kleine, op het zuiden gerichte patio. De achter het hoofdbouw gelegen lichtstraat blijft behouden.

Door de sloop van een aanzienlijk deel van voormalige bijgebouwen is in de nieuwe situatie ongeveer 455 m² (exclusief bedrijfswoning) van het perceel bebouwd. De oppervlakte van de bestaande (bedrijfs)woning bedraagt in de beoogde situatie circa 85 m². In de volgende afbeelding zijn de plattegronden van de nieuwe woningen aangegeven. Met twee kleuren is aangegeven hoe beide woningen over het pand zijn verdeeld.



Plattegronden 1^{ste}, 2^{de} en 3^{de} verdieping, bron: M.Melissen



Visualisatie met zicht op voor- en zijgevel, bron: M.Melissen



Visualisatie beoogde ontwikkeling, zij aanzicht vanuit noordelijke tuinen gezien, bron: M.Melissen



Visualisatie met zicht op beoogde ontwikkeling, vanuit noordelijke tuinen gezien; bron: M.Melissen



Visualisatie met zicht op voor- en zijgevel, bron: M.Melissen

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten het de komende jaren wil investeren. Provincies en gemeentes krijgen meer bevoegdheden bij ruimtelijke ordening. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals verbetering van de bereikbaarheid. Op 13 maart 2012 is de SVIR in werking getreden.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is tot nu toe gedeeltelijk vertaald in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, het Natuur Netwerk Nederland, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Ter bescherming van de nationale belangen is door het Rijk het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) opgesteld. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen.

In het Barro zijn regels opgenomen voor de volgende nationale belangen:

- Rijksvaarwegen;
- Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuur Netwerk Nederland;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Defensie, luchtmachtbasis Gilze - Rijen

In het kader van de belangen van de luchtmachtbasis Gilze Rijen is ter plaatse van het plangebied de aanduiding IHCS – 1 opgenomen. Deze aanduiding stelt regels ter verzekering van de rechten van de luchtmachtbasis ter bescherming van de in-, en uitvliegfunnel. Het is niet toegestaan om gebouwen met een grotere bouwhoogte dan 56 meter boven NAP te realiseren. De beoogde ontwikkeling staat geen nieuwe gebouwen toe. De bestaande gebouwen zijn bovendien niet hoger dan 56 meter boven

NAP. De regels worden in het nieuwe bestemmingsplan overgenomen. Geen andere nationale belangen hebben betrekking op de ontwikkeling.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor onder meer bestemmingsplannen die nieuwe woningen mogelijk maken, de treden van deze ladder doorlopen moeten worden. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro gaat in op duurzame verstedelijking en luidt als volgt:

Lid 2. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Ingevolge artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef onder i, van het Bro wordt in het Bro de de daarop berustende bepalingen onder stedelijke ontwikkeling verstaan: *“ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaven, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”*

Dit bestemmingsplan maakt het een functiewijziging van 'Bedrijf' naar 'Wonen' binnen stedelijk gebied mogelijk. Er worden twee nieuwe woningen toegevoegd binnen reeds bestaande bebouwing. De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een reguliere burgerwoning. De bedrijfsfunctie komt te vervallen en de bestaande bebouwing wordt hergebruikt. Verdere leegstand van bebouwing wordt voorkomen en de locatie krijgt een functie passend binnen de omgeving. Een dergelijke kleinschalige ontwikkeling wordt niet gezien als een stedelijke ontwikkeling. Toepassing van de Ladder is daarom niet aan de orde. Toetsing aan de "Ladder" is daarom niet aan de orde.

Dit neemt niet weg dat de behoefte aan de nieuwe ontwikkeling in het kader van de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan wel moet worden onderbouwd. De onderbouwing voor de behoefte en de regionale afstemming is opgenomen in paragraaf 4.3 van deze toelichting.

4.2 Provinciaal beleid

Brabantse Omgevingsvisie

Vooruitlopend op de Omgevingswet heeft de Provincie Noord-Brabant reeds haar Omgevingsvisie opgesteld. De Omgevingswet heeft onder ander als doel om de overzichtelijkheid en gebruiksgemak van het Omgevingsrecht te verbeteren. Ook beoogt de wet meer bestuurlijke afwegingsruimte en een meer samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving in beleid, besluitvorming en regelgeving. In de Brabantse Omgevingsvisie staat de fysieke wereld centraal. Deze fysieke wereld manifesteert zich in vier elementen: water, aarde, lucht en vuur (energie). De basis is dat deze elementen in balans zijn en blijven bij ruimtelijke transitie. Draagvlak en draagkracht zijn hierbij belangrijke aspecten. De Brabantse Omgevingsvisie bestaat uit zeven hoofdstukken.

In hoofdstuk 5 staat beschreven wat de kernwaarden zijn voor het handelen van de Provincie. Hierin wordt onder andere verwoord dat de Provincie gaat voor meerwaarde-creatie. Dit betekent dat uitdrukkelijk gekeken wordt naar de effecten van ontwikkelingen op sociale inclusiviteit, veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit.

De beoogde ontwikkeling betreft een goede bijdrage aan de verbetering van de omgevingskwaliteit doordat bestaande leegstand wordt beëindigd. Nieuwe huisvesting wordt passend in een bestaand woongebied ingebed, waardoor sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. Ten slotte wordt met de beoogde ontwikkeling de karakteristieke bebouwing van de voormalige leerfabriek behouden en versterkt. De beoogde ontwikkeling past binnen de kernwaarden voor het handelen van de Provincie.

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies. Naar verwachting treedt de Omgevingswet op 1 januari 2021 in werking.

De provincie wil met haar regels aansluiten op de werkwijze in de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is ervoor gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een Interim omgevingsverordening.

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid zoals de omgevingsvisie. Er heeft voor de Interim verordening geen expliciete afweging plaatsgevonden of de inzet van de verordening voor een bepaald onderwerp gecontinueerd moeten worden. In beginsel zijn de huidige regels met het huidige beschermingsniveau gehandhaafd. In het algemeen geldt daarbij dat de inzet van de verordening in de provincie Noord-Brabant is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor het vanuit provinciale belangen nodig is om regels in te zetten of waarvoor het vanuit de wet verplicht is om regels te stellen in de verordening.

De Interim omgevingsverordening is digitaal. Dit betekent dat alle regels gekoppeld zijn aan een op een digitale kaart weergegeven werkingsgebied. Door op een willekeurig punt in de kaart te klikken, kan iemand zien welke regels op die plek gelden.

In hoofdstuk 3 zijn de instructieregels opgenomen die gemeenten moeten toepassen bij de uitvoering van hun bevoegdheden in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. De instructieregels uit hoofdstuk 3 gelden niet alleen voor bestemmingsplannen, maar bijvoorbeeld ook voor beheersverordeningen en uitvoeringsbesluiten.

Instructieregels voor het plangebied

Op basis van kaart 3 voor gemeenten – stedelijke ontwikkeling en erfgoed is duidelijk dat het plangebied is gelegen in het “Concentratiegebied” en dat sprake moet zijn van een duurzame stedelijke ontwikkeling. Hiervoor geldt dat de ontwikkeling moet passen in regionale afspraken en dat invulling moet worden gegeven aan de doelen op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie en veilige, gezonde woonomgeving.

De beoogde ontwikkeling voorziet in de bestemming van 2 nieuwe woningen. Een dergelijke ontwikkeling past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma zoals beschreven in paragraaf 4.3 en is daarmee in het regionaal ruimtelijk overleg afgezet tegen de actuele behoefte.

Met de beoogde ontwikkeling wordt het bestaand stedelijk gebied beter benut waardoor sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. De woonfunctie is passend binnen de omgeving die gedomineerd wordt door woningen. Hierdoor wordt er aangesloten op de bestaande lagen (ondergrond- netwerk- en bovenste laag).

Bevordering ruimtelijke kwaliteit

Voor het plangebied gelden ook de instructieregels aan gemeente die overeenkomen met de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit: zorgvuldig ruimtegebruik, toepassing van de lagenbenadering en meerwaardecreatie.

In artikel 3.5 uit de omgevingsverordening is beschreven dat voor een goede omgevingskwaliteit en

een veilige, gezonde leefomgeving rekening moet worden gehouden met:

- a. *Zorgvuldig ruimtegebruik*
- b. *De waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering*
- c. *Meerwaardecreatie*

Hierbij ligt het provinciaal belang vooral in het landelijk gebied. De ontwikkeling vindt plaats in een bestaande woonwijk. De bestaande woonfunctie in het gebied wordt aangevuld en bestaande, leegstaande bebouwing wordt hiervoor benut. De ontwikkeling past binnen de omgeving en er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik door het beter benutten van gronden in bestaand stedelijk gebied.

4.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie stedelijk gebied

De gemeenteraad van de gemeente Gilze en Rijen heeft op 21 december 2015 de structuurvisie Stedelijk Gebied Gilze en Rijen vastgesteld. De structuurvisie schetst de ambitie, visie en strategie voor de lange termijn ontwikkeling van de kernen Rijen, Gilze, Molenschot en Hulten.

De locatie is gelegen in de visiekaart Rijen. Zoals op onderstaande afbeelding is te zien geldt de volgende opgave voor het plangebied: "Herontwikkeling van de voormalige fabrieksterreinen".



Uitsnede "Structuurvisie Stedelijk Gebied Gilze en Rijen"; bron: gemeente Gilze en Rijen

Ten aanzien van de "Herontwikkeling van de voormalige fabrieksterreinen" is in de structuurvisie het volgende bepaald:

De gemeente streeft naar een herontwikkeling van de voormalige fabrieksterreinen, waarbij het industriële verleden van de plek waar mogelijk zichtbaar wordt gemaakt. Dit kan door behoud en herstel van waardevolle panden. Om de zichtbaarheid en bereikbaarheid van deze achterterreinen te vergroten, wil de gemeente deze terreinen verbinden met de omgeving. Met name een sterke relatie met de centrale as acht de gemeente hierbij van belang.

De beoogde ontwikkeling betekent een renovatie van een oude, voormalige leerfabriek die op het

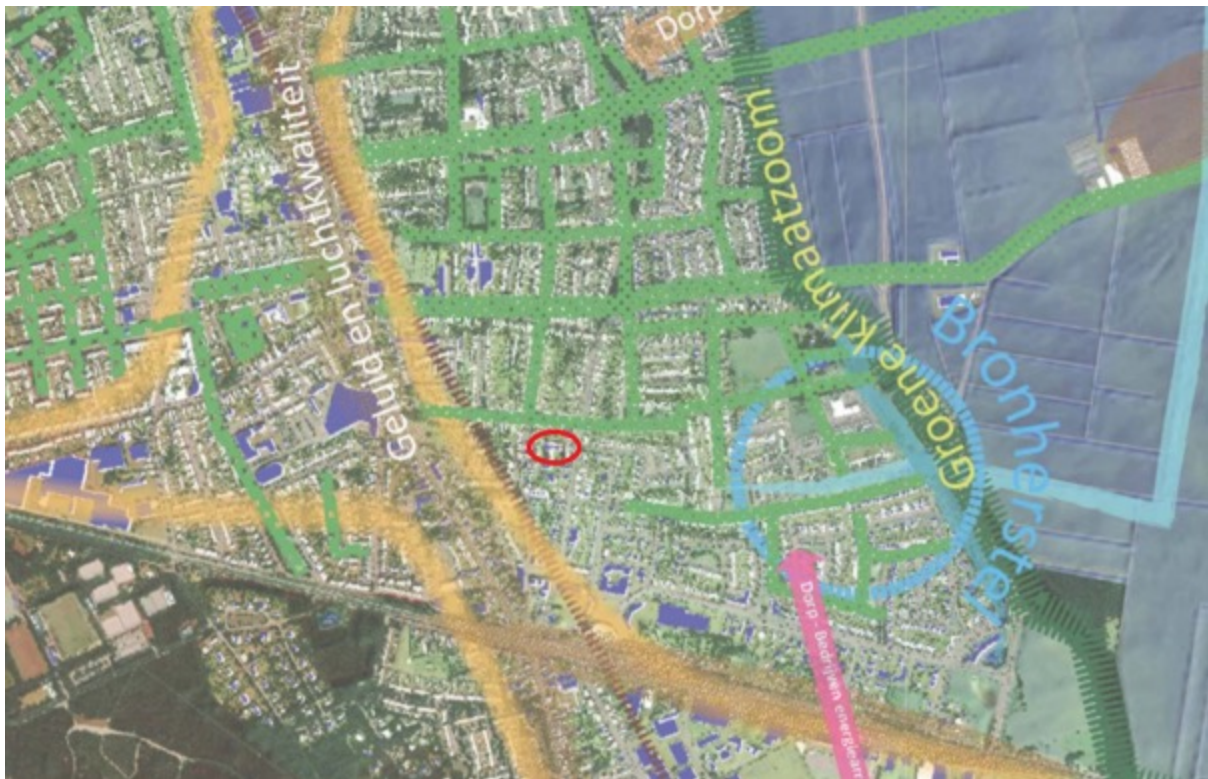
achterterrein van het perceel aan de Laagstraat 33 is gelegen. Het betreft een in verhouding met andere fabrieksterreinen van de gemeente een klein fabrieksterrein. Door sloop van oude, niet waardevolle bijgebouwen ontstaat een kwaliteitsverbetering. Door de transformatie naar een woonfunctie wordt bovendien een belevingswaarde aan de oude leerfabriek toegevoegd.

Voor de Laagstraat zijn verder geen opgaven vanuit de structuurvisie gesteld.

De beoogde ontwikkeling voorziet in het behoud en herstel van de oude leerfabriek en is daarmee in lijn met het gemeentelijke beleid.

Klimaatstructuurkaart

Vanuit het Deltaplan is de gemeente Gilze en Rijen verplicht om een stresstest licht te maken. Dat is voor Gilze en Rijen de klimaatonderlegger in de vorm van een kaart. Voor de klimaatkaart Gilze en Rijen is gebruik gemaakt van een aantal gegevens, zoals de bodemkaart, hoogte, zonneatlas en de klimaateffectatlas. Deze gegevens zijn gecombineerd en grafisch weergegeven. Daarop staan de gevolgen die de gemeente kan verwachten en de kansen om hiermee om te gaan.



Uitsnede klimaatstructuurkaart, bron: gemeente Gilze en Rijen

Ter plaatse van het plangebied zijn op perceelniveau geen concrete opgaven ten aanzien van het klimaat bepaald. Het plangebied kan onder twee verschillende klimaateenheden worden geschaard, zie onderstaande afbeelding.



Eigenschappen:

- Humeuze vruchtbare lemige zandgrond
- Lager, vochtiger gebied
- Goed temperatuur regulerend vermogen
- Boomrijke woonstraten, robuuste groene kamerstructuur

Aandachtspunten:

- Toenemend risico op wateroverlast
- Schaduwwal op daken (zonnepanelen)

Kansen:

- Opvang en infiltratie binnen de grotere groene ruimten en aangrenzende groene zoom
- Benutten van grotere groenstructuren als grondstoffen en energiebron
- Koppeling tussen functies buitengebied (energie, grondstoffen, hergebruik)
- Vrije uitloop buitengebied



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 klimaateenheden klimaatstructuurkaart, bron: gemeente Gilze en Rijen

Voor de klimaateenheden gelden verschillende aandachtspunten. Zo wordt het toenemend risico op wateroverlast, schaduwwal op daken, toenemende mate van hitte en koudestress, terugloop van bodemvruchtbaarheid, grote versteende en slecht doorlatende oppervlakten en afname van vitaliteit van het groen genoemd.

De kansen die voor het plangebied met de beoogde ontwikkeling worden gezien betreffen het ontsteden van het maaiveld en de dakoppervlakten, compensatie hittestress door warmte en zonlicht winning en efficiëntie bij grotere dakoppervlakten.

Met de beoogde ontwikkeling wordt een aanzienlijk deel aan verharding in vorm van bedrijfsgebouwen (bijgebouwen) gesloopt ten behoeve van de zij- en achtertuinen van de nieuwe woningen. Hiermee wordt een relevante bijdrage geleverd aan de kansen respectievelijk opgaven van de aangewezen klimaateenheden.

Hoofdstuk 5 Milieuhygiënische en planologische aspecten

5.1 Inleiding

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid, landschap en ruimtelijke ordening. Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling dient inzichtelijk gemaakt te worden of er vanuit milieuhygiënisch oogpunt belemmeringen en/of beperkingen aanwezig zijn voor de beoogde ontwikkeling. De milieukwaliteit vormt dan ook een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de milieuhygiënische en overige planologische aspecten. Indien noodzakelijk is aanvullend onderzoek uitgevoerd. De eventuele onderzoeksrapportages zijn separate bijlagen bij de toelichting. In deze toelichting zijn de samenvattingen en conclusies opgenomen.

5.2 Parkeren en ontsluiting

De gemeente Gilze en Rijen streeft naar een evenwichtige balans tussen parkeervraag en -aanbod waarbij aan de parkeerbehoefte van diverse doelgroepen (bewoners, bezoekers en bedrijven) zoveel mogelijk wordt voldaan, zonder dat dit ten koste gaat van de leefbaarheid in de wijk en de kwaliteit van de openbare buitenruimte. Hiervoor heeft de gemeente Gilze en Rijen de “Nota Parkeernormen Gilze en Rijen 2017” vastgesteld. Deze nota is uitgangspunt voor het parkeerbeleid binnen de gemeente en is gehanteerd bij het samenstellen van de parkeerbalans.

Parkeerbehoefte

Voor de beoogde ontwikkeling speelt ook de vraag wat de nieuwe functies aan parkeerbehoefte met zich meebrengen en op welke wijze deze parkeervraag kan worden ingepast. Uitgangspunt daarbij is dat deze ruimtebehoefte in principe op het eigen terrein, dus niet in de openbare ruimte wordt opgevangen.

Voor het bepalen van de parkeervraag heeft de gemeente Gilze en Rijen haar parkeernormen gebaseerd op de CROW-publicatie (Publicatie 317: Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie). Deze veelgebruikte systematiek berekent het aantal benodigde parkeerplaatsen door de oppervlakte van een bepaalde functie te vermenigvuldigen met een norm per 100 m² BVO (bedrijfsvloeroppervlakte) en voor woningen geldt dat het aantal woningen van een bepaalde categorie wordt vermenigvuldigd met de norm per woning. In de Nota is bepaald dat de locatie is gelegen in de zone “Overig”.

Salderen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is parkeren op eigen terrein het uitgangspunt. Het perceel heeft de gelegenheid om parkeerbehoefte op eigen terrein op te vangen. Voor een functiewijziging hanteert de Nota de mogelijkheid voor ‘salderen’. Bij een functiewijziging blijft een gebouw staan, maar krijgt een andere functie. Wanneer de parkeereis, die bij de nieuwe functie hoort, lager is dan of gelijk is aan de parkeereis van de oude functie, is het niet nodig om extra parkeerplaatsen te realiseren. De parkeereis, voor zowel de oude als de nieuwe functie, wordt bepaald op basis van de vigerende parkeernormen uit bijlage 1 van de Nota.

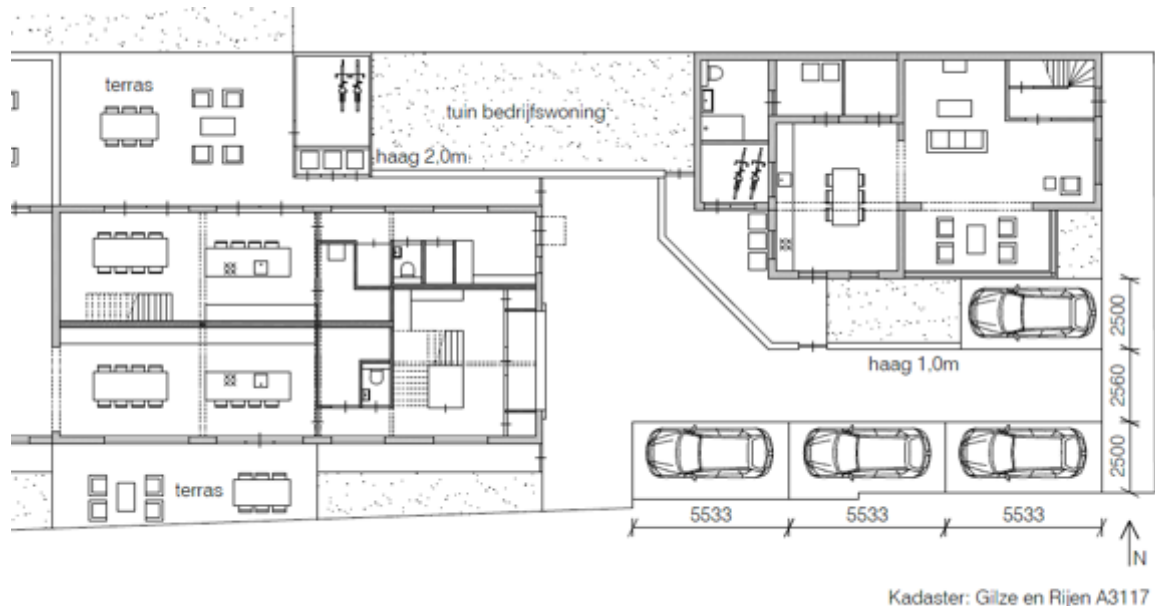
Berekening benodigd aantal parkeerplaatsen

Voor een woning met een oppervlakte groter dan 90 m² gelegen in de zone ‘Overig’ moet een norm van 2,0 worden gehanteerd. De parkeerbehoefte voor de drie woningen in het plangebied bedraagt daarom 6,0 parkeerplaatsen.

Parkeerbehoefte vorige functie

Het bestaande pand dat gebruikt werd als leerfabriek (werkplaats) voorzag ook in een parkeerbehoefte en die behoefte kon deels op eigen terrein worden opgevangen. Middels de normen uit de Nota is te berekenen wat de parkeerbehoefte van de voormalige functie is. De voormalige functie (werkplaats) kent op basis van de Nota een norm van 2,4 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Het bvo van de werkplaats is circa 1.000 m² inclusief de eerste en tweede verdieping van het hoofdgebouw van de oude leerfabriek. Dit betekent dat de parkeerbehoefte van de vorige functie (10 x 2,4) 24

parkeerplaatsen bedroeg. Voor de bedrijfswoning is dat 2,0 parkeerplaatsen. De totale parkeerbehoefte van de vorige functie bedroeg 26 parkeerplaatsen. Het aantal parkeerplaatsen is in de nieuwe situatie dus flink lager waardoor op basis van het aspect 'salderen' is bepaald dat het niet nodig is om extra parkeerplaatsen aan te leggen. Het voorterrein waar in de voormalige situatie werd geparkeerd, blijft ook in de toekomstige situatie behouden voor het parkeren van auto's. De beschikbare ruimte voor parkeren binnen het plangebied blijft behouden en zal zelfs worden vergroot. In de volgende afbeelding is aangegeven op welke manier het terrein voor parkeren zal worden ingedeeld. Er is ruimte voor de inpassing van vier parkeerplaatsen.



Indeling voorterrein voor vier parkeerplaatsen. bron: M.Melissen

Conclusie

Op basis van de parkeernormen is berekend dat er zes parkeerplaatsen benodigd zijn. Omdat het aantal parkeerplaatsen ten opzichte van de vorige functie sterk afneemt, is er geen noodzaak om extra parkeerplaatsen te realiseren. De beschikbare ruimte voor parkeren blijft in de toekomstige situatie behouden.

Ontsluiting

De woningen worden direct ontsloten op de Laagstraat. Het aantal verkeersbewegingen neemt ten opzichte van de vorige functie af en is gering. Daarom moet geconcludeerd worden dat de capaciteit van de omliggende wegen voldoende is om de verkeersgeneratie van de drie woningen op te kunnen vangen.

Het aspect "parkeren" en "ontsluiting" is geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.3 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.

Waterbeheerplan 2016-2021 (Waterschap Brabantse Delta)

Het Waterbeheerplan 'Grenzeloos verbindend' beschrijft de hoofdlijnen van het beheer van wateren zuiveringssystemen voor de periode van 2016-2021. Het is een inhoudelijk vernieuwend plan, wat in dialoog met partners is opgesteld. In de uitvoering wordt rekening gehouden met de toekomst: klimaatadaptatie, 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 watersystemen;
- Het verbeteren van de waterkwaliteit in een meer integrale, gebiedsgerichte uitvoeringsstrategie;
- Afvalstoffen steeds meer inzetten als waardevolle grondstoffen zoals terugwinning van fosfaat en productie van bioplastiek uit afvalwater;
- Een duurzame energiewinning.

Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse

Waterschappen

De notitie geeft uitgangspunten en randvoorwaarden bij het hydrologisch neutraal bouwen en maakt inzichtelijk welke hydrologische gevolgen ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hebben op het watersysteem. De notitie bevat beleidsuitgangspunten, voorwaarden en normen om de negatieve hydrologische gevolgen te compenseren binnen de ontwikkeling.

VGRP 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 nieuwbouwen 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 oppervlakte, ook niet bij extremere omstandigheden.

Watertoets

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht, in het kader van het Besluit ruimtelijk ordening, een watertoets te verrichten. In de toelichting bij ruimtelijke besluiten en plannen, waarop bovengenoemde 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.

Het gaat in onderhavig planvoornemen om een kleinschalige ontwikkeling in de kern Rijen waarbij het plangebied een perceel van circa 1365 m² bedraagt. Er is sprake van vermindering, (en geen uitbreiding) van het verhard oppervlak doordat een aanzienlijk oppervlak aan bijgebouwen wordt gesloopt.

Het aspect waterhuishouding vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.4 Natuur

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Vanaf 1 januari 2017 is er de Wet natuurbescherming in. Deze wet heeft 3 wetten

vervangen: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. De uitvoering van de Wet natuurbescherming ligt bij de Provincie.

Gebiedsbescherming

In Nederland zijn 164 Natura 2000-gebieden aangewezen. Voorbeelden zijn de Veluwe, Rijntakken (rivieren), de Waddenzee maar ook het Ulvenhoutse Bos). Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning Natuurbeschermingswet wordt aangevraagd. Regulier beheer en bestaand gebruik zijn (of worden) opgenomen in Natura 2000-beheerplannen. Na vaststelling van de beheerplannen hoeft daarvoor geen vergunning aangevraagd te worden.

Provincies hebben ervoor gekozen om deze gebieden te beschermen via het provinciale beleid. Ook de provincie Noord-Brabant heeft de gebieden in haar verordening toegewezen aan het Natuur Netwerk Brabant (NNB).

Het plangebied ligt niet binnen een beschermd gebied, zoals opgenomen in Natura 2000 en de ecologische hoofdstructuur. Gezien de aard (geen bouwactiviteiten), en de afstand (8.000 meter) tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Ulvenhoutse Bos) is het niet aannemelijk dat het plan negatieve effecten heeft op natuurgebieden.

Stikstofdepositie

Te veel stikstofneerslag is slecht voor de natuur. Daarom is een natuurvergunning of een ander toestemmingsbesluit nodig voor activiteiten (bijvoorbeeld in de landbouw, woningbouw, wegenbouw of de industrie) waar stikstof vrij komt. Ook voor de bouw van de nieuwe woning is het nodig inzicht te krijgen in de stikstofdepositie op in de omgeving van het plangebied gelegen Natura-2000 gebieden. Om een zorgvuldige afweging te maken bij nieuwe activiteiten wordt AERIUS Calculator ingezet. Hiermee kan berekend worden welke depositie een project veroorzaakt en op welke natuurgebieden die depositie neerslaat. Met het gebruik van AERIUS Calculator kunnen projecten doorgang vinden waar kan worden aangetoond dat een activiteit niet tot een toename, (groter dan 0,00 mol/ha/jaar) van depositie leidt. Er is dan namelijk geen toestemming vereist voor het aspect stikstofdepositie. Daarnaast is het met AERIUS Calculator mogelijk om vergunningen aan te vragen op grond van intern salderen.

De Rijksoverheid heeft per 4 februari 2020 een handreiking, "handreiking Woningbouw en AERIUS" opgesteld waarin op een indicatieve manier inzicht gegeven wordt in de stikstofdepositie van woningbouwplannen. In deze handreiking zijn twee uitgangspunten gehanteerd;

- Er is sprake van gasloos en haardloos wonen
- Ammoniakemissies als gevolg van menselijk gebruik, huisdieren e.d. worden niet aan woningbouw toegerekend en blijven conform het document "Instructie gegevensinvoer voor AERIUS Calculator 2019" buiten beschouwing.

Onder deze aannames is de mogelijke stikstofdepositie ten gevolge van de aanlegfase in vrijwel alle omstandigheden dominant. De volgende tabel geeft inzicht in het verloop van deze depositie, uitgaande van een gemiddelde situatie en de daarbij behorende afstand. Samengevat: bij maximaal 50 laagbouwoningen, gebouwd op zandgrond op minimaal 7 km afstand van een Natura 2000-gebied, is de stikstofdepositie onder gemiddelde omstandigheden 0,00 mol/ha/jaar.

Indicatieve depositie (mol/ha/jaar) als functie van de afstand tussen de woningen en het natuurgebied								
Aantal woningen	50		100		250		500	
Afstand (km)	Gebruik	Aanleg	Gebruik	Aanleg	Gebruik	Aanleg	Gebruik	Aanleg
1	0,01	0,09	0,02	0,18	0,04	0,44	0,08	0,89
2	0,00	0,03	0,00	0,06	0,01	0,14	0,02	0,28
3	0,00	0,02	0,00	0,03	0,01	0,08	0,01	0,15
4	0,00	0,01	0,00	0,02	0,00	0,05	0,01	0,10
5	0,00	0,01	0,00	0,02	0,00	0,04	0,01	0,08
6	0,00	0,01	0,00	0,01	0,00	0,03	0,00	0,05
7	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,02	0,00	0,04
8	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,02	0,00	0,04
9	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,01	0,00	0,03
10	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,01	0,00	0,03

Tabel indicatieve depositie. Bron: Handreiking Woningbouw en AERIUS

Het plan maakt de bouw van 2 nieuwe gasloze laagbouwwoningen op zandgrond mogelijk. De afstand tot het dichtstbij gelegen Natura 2000 gebied (Ulvenhoutse Bos) bedraagt 8 kilometer. Op basis van de handreiking kan daarom worden gesteld dat de stikstofdepositie van zowel de aanlegfase en de gebruiksfase niet meer is dan 0,00 mol/ha/jaar.

Soortbescherming

In de Wet natuurbescherming staan verbodsbepalingen: activiteiten die schadelijk zijn voor beschermde dier- en plantsoorten zijn verboden.

Hiervoor verdeelt de Wet natuurbescherming beschermde soorten in twee groepen: Strikt beschermde soorten waaronder soorten uit de voormalige Vogel- en Habitatrichtlijn. In de tweede categorie staan andere soorten, bijvoorbeeld uit de Rode Lijst. Onder de Wet natuurbescherming worden 75 soorten vaatplanten beschermd. Ten behoeve van de ontwikkeling is een quick scan flora en fauna uitgevoerd. Dit onderzoek is in zijn geheel als bijlage toegevoegd aan dit bestemmingsplan. De conclusie luidt als volgt;

Flora

Bij de veldinspectie is het plangebied onderzocht door een ervaren vegetatiekundige, op het voorkomen van beschermde soorten of resten hiervan. De locatie is grotendeels verhard. Het plangebied is met nadruk geïnspecteerd op potentiële groeiplaatsen voor beschermde soorten. Deze soorten of hun groeiplaatsen zijn niet aangetroffen in het plangebied en worden hier ook niet verwacht.

Ongewervelden

Beschermde ongewervelden, zoals bepaalde vlinders, libellen, kevers en mieren, zijn niet aangetroffen op de planlocatie. De locatie bevat geen natuurlijk ontwikkelde oevervegetaties of arme- of matig-voedselrijke vegetaties. Beschermde soorten zijn vaak zeer specifiek in hun biotoopkeuze en afhankelijk van de aanwezigheid van (vaak zeldzame en kwetsbare) waardplanten of vegetaties. Op de planlocatie ontbreken deze omstandigheden, waardoor ook geschikte biotopen voor deze beschermde ongewervelden ontbreken. Op basis van de aangetroffen omstandigheden kan worden geconcludeerd dat er geen beschermde soorten voorkomen.

Amfibieën, vissen en reptielen

Potentiële geschikte water- en oeverstructuren voor beschermde soorten ontbreken op de planlocatie zelf. Beschermde amfibieën- of vissoorten zullen hierdoor geen gebruik maken van het plangebied als voortplantingsgebied. De ontwikkeling is landgebonden en er zullen geen waterstructuren worden aangetast. In theorie is het mogelijk dat er in het plangebied enkele algemene amfibieënsoorten, zoals

bruine kikker of gewone pad in landfase voorkomen. Hoewel deze soorten beschermd zijn (artikel 3.10), worden zij niet bedreigd in hun voorkomen en staan vermeld als vrijgestelde soorten in de provincie Noord-Brabant. Voor het opzettelijk doden of vangen en voor het opzettelijk beschadigen of vernielen van vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen wordt vrijstelling verleend als de handeling verband houdt met ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden (hier van toepassing). Het is echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen. Op de planlocatie zijn geen overig beschermde soorten aangetroffen.

Broedvogels

Alle bewoonde nesten in het broedseizoen vallen onder de bescherming van de nieuwe Wet natuurbescherming. U dient daarom gedurende de kap- en sloopwerkzaamheden rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Er is met nadruk gezocht naar sporen die duiden op de aanwezigheid van nestlocaties van uilen, roofvogels, gierzwaluwen en huismussen, soorten waarvan de nesten jaarrond beschermd kunnen zijn. Er zijn geen nesten of sporen hiervan, prooiresten of uitwerpselen van deze groepen aangetroffen in de te re renoveren bebouwingsdelen. In de tuin staan enkele coniferen. Hieronder zijn sporen van houtduiven aangetroffen. Zichtbare nesten werden niet aangetroffen. Er zal geen sloop of kap van bomen plaatsvinden in dit project. Het pannendak en de zolder zijn uitvoerig gecontroleerd op sporen van broedvogels, zoals huismussen of gierzwaluwen. Sporen hiervan werden niet aangetroffen. De aanwezige daken vertoonden onvoldoende geschikte openingen voor beide soorten. Overtreding van verbodsbepalingen ten aanzien van broedvogels is niet aan de orde.

Zoogdieren

Het is mogelijk dat er een enkel individu van een beschermde soort op de locaties kan worden aangetroffen, zoals egel, mol, konijn, veldmuis en bepaalde spitsmuizen. Deze soorten zijn weliswaar beschermd, maar behoren in de provincie Brabant tot de vrijgestelde soorten. In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen hoeft voor deze soorten geen ontheffing meer te worden aangevraagd. Het is echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen. Hierbij valt te denken aan het uitvoeren van de meest versturende werkzaamheden in de maanden september en oktober. In de provincie Noord-Brabant zijn de bunzing, hermelijn en wezel eveneens beschermd. De locatie is uitvoerig geïnspecteerd op sporen die duiden op de aanwezigheid van deze soorten. Ook is gekeken of er op de locatie potentieel geschikt habitat aanwezig is. Er zijn geen sporen zoals prooiresten, pootafdrukken, wissels, uitwerpselen of nestmateriaal aangetroffen. Geschikt leefgebied ontbreekt. Alle soorten vleermuizen vallen onder de groep beschermde soorten. De checklist van het Vleermuisprotocol 2017 geeft voor gebouwen de volgende drie aandachtspunten:

- Zijn er potentieel aanwezige ruimtes voor winter-, kraam-, zomer- en paarverblijf-plaatsen,
- zijn er sporen van aanwezigheid en
- is er sprake van een foerageergebied?

De bebouwing is uitvoerig geïnspecteerd op het voorkomen van sporen en potentieel geschikte verblijfslocaties voor vleermuizen in de diverse seizoenstadia. Alle structuren waren goed toegankelijk en visueel goed te onderzoeken. Hiervoor is eveneens een camera met endoscoop voorhanden geweest. Meststrepen op de muren, uitwerpselen, dode dieren of prooiresten die zouden kunnen duiden op de aanwezigheid van gebouwbewonende vleermuizen ontbreken. Geschikte spouwopeningen, tussenruimtes en zolderruimtes ontbreken. In de omgeving kunnen in theorie algemene soorten zoals gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*) en laatvlieger (*Eptesicus serotinus*) voorkomen. Deze dieren zijn cultuurvolgers en maken vaak gebruik van lijnvormige groenen bebouwingsstructuren en straatverlichting. Bestaande lijnvormige groenstructuren waarlangs migratie- of foerageerroutes van vleermuizen zouden kunnen liggen, worden niet aangetast door de voorgenomen plannen. Eventuele vliegroutes worden niet onderbroken. De geplande ontwikkeling betreft een renovatie en geen sloop. Door gebrek aan geschikte verblijfslocaties of het ontbreken van een gebruiksfunctie (foerageergebied of vliegroute) heeft het plan geen negatieve effecten op lokale populaties vleermuizen.

Nadelige gevolgen voor natuurwaarden worden als gevolg van de beoogde plannen niet verwacht.

5.5 Archeologie en cultuurhistorie

De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien is aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. In een plantoelichting dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Archeologie

Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologievriendelijke alternatieven. Bij ingrepen waarbij de ondergrond ernstig wordt geroerd, moet worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

De gemeente Gilze en Rijen heeft haar archeologiebeleid vormgegeven middels haar bestemmingsplannen. Op het perceel is een beschermende waarde in de regels van het bestemmingsplan opgenomen. Deze waarde heeft bepaald dat voor bodemverstoringen van 25.000 m² of groter en grondbewerkingen dieper dan 40 centimeter een onderzoek noodzakelijk is. Uit dit rapport moet blijken dat er geen archeologische waarden in het geding zijn voordat een omgevingsvergunning kan worden verleend. De beoogde ontwikkeling voorziet niet in activiteiten waarvoor een onderzoek verplicht is.

Als tijdens de werkzaamheden toch archeologische resten of sporen aangetroffen worden, moet hiervan terstond melding worden gemaakt bij het bevoegd gezag. Als blijkt dat de aangetroffen resten of sporen gedocumenteerd dienen te worden, zal overleg plaatsvinden tussen de initiatiefnemer en de bevoegde overheid waarin besproken wordt welke tijd en ruimte beschikbaar is om op een gedegen manier waarnemingen te verrichten. Op deze manier zijn toevalsvondsten ook tijdens de bouw op een goede manier verzekerd.

Cultuurhistorie

Binnen of in de nabijheid van het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen of gebouwen aanwezig. Het karakteristieke waarden van bestaande pand wordt met de ontwikkeling, door de sloop van overvloedige bebouwing versterkt. Het pand wordt bovendien opgeknapt.

Het aspect "archeologie en cultuurhistorie" is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.6 Milieuzonering, geur en spuitzones

Bij elk ruimtelijk besluit zal er sprake moeten zijn van een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent dat gevoelige functies (zoals wonen) geen overlast mogen hebben van in de omgeving aanwezige en toegestane bedrijven. Aan de andere kant moet ook gemotiveerd zijn dat de rechten van bestaande bedrijven in de omgeving niet geschaad worden door een besluit dat een nieuw gevoelig object mogelijk maakt. Omdat hier sprake is van de toevoeging van woningen (gevoelig object) verdient het aspect "milieuzonering" aandacht.

Bedrijvigheid en richtafstanden

Op basis van milieuzonering wordt bepaald welke categorieën bedrijfsvestigingen en/of inrichtingen mogelijk kunnen worden gemaakt. Dit houdt in dat er een voldoende ruimtelijke scheiding aanwezig dient te zijn tussen milieubelastende bedrijven en/of inrichtingen en woongebieden of woningen. Hoe zwaarder de toegestane milieucategorie, hoe groter de afstand.

Zonering of functiemenging

Bij het bepalen van deze afstand wordt gebruik gemaakt van de VNG - brochure 'Bedrijven en milieuzonering', editie 2009 (VNG-brochure). In deze brochure worden onder meer richtafstanden aangegeven tot de omgevingstypen rustige woonwijk en gemengd gebied. Bij een gemengd gebied

geldt dat de in de brochure genoemde richtafstand met één stap kan worden verlaagd. Ook beschrijft de brochure gebieden waarbinnen functiemenging juist gewenst is bijvoorbeeld in stadscentra. Voor dit soort gebieden kent de brochure de systematiek van functiemenging. De projectlocatie is niet gelegen in een omgeving waar functiemenging wordt nagestreefd. Een beoordeling op basis van zonering is nodig.

Zonering

In de nabijheid van het de projectlocatie is het volgende bedrijven aanwezig:

- Laagstraat 29a;

Het betreft een perceel met bestemming 'Bedrijf' waar bedrijven in categorie 1 of 2 zijn toegestaan. Ter plaatse van dit perceel is een loodgietersbedrijf gevestigd.



Uitsnede bestemmingsplan met het ten zuiden gelegen bedrijf, bron: ruimtelijkeplannen.nl

Gemengd gebied

Zoals beschreven kent de VNG-brochure verschillende omgevingstypen. Het gemengd gebied wordt als volgt beschreven: “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 omgevingsgebied gemengd. 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.”

Het gebied is te beschouwen als een “gemengd gebied” doordat er sprake is van kleinschalige bedrijvigheid die bovendien is gelegen tussen bestaande woonpercelen. De bepalende milieubelastende factor van de in de omgeving aanwezige bedrijven is het aspect geluid. De afstand mag met één afstandsmaat worden verlaagd.

Voor de bedrijvigheid aan Laagstraat 29a is de richtafstand daarom 0 meter. Doordat andere omliggende woningen (op gelijke afstand) geluidsgevoelige functies betreft die bovendien op kortere afstand tot het bedrijfsperceel zijn gelegen, dient het bedrijfsperceel aan de Laagstraat 29c reeds rekening te houden met deze functies.

Conclusie

Hiermee is gemotiveerd dat de beoogde ontwikkeling geen nadelige gevolgen heeft voor omliggende bedrijven en dat daarmee het woon-, en leefklimaat van de nieuwe woningen is gewaarborgd.

Het aspect "Milieuzonering" is daarom geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.7 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r. beoordeling

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

- Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten;
- Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden.

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r.

Onder de grenzen uit de C- en D-lijst van het Besluit m.e.r. geldt nog wel de plicht om een 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' uit te voeren. Dit houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen. Deze zaken zijn uitgebreid onderzocht in het kader van onderhavige toelichting, tezamen met alle andere milieuhygiënische en planologische aspecten. Hieruit zijn geen bezwaren gebleken, waaruit bovendien geconcludeerd kan worden dat er geen noodzaak is tot het opstellen van een MER.

Ten aanzien van het tweede criteria inzake een mogelijke MER-plicht, geldt dat er bij onderhavige situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Aangezien er geen activiteiten plaatsvinden die negatieve effecten kunnen hebben is uitgesloten dat onderhavige ontwikkeling een negatief effect kan hebben op de Natura 2000-gebieden en de Beschermde Natuurmonumenten. De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied "Ulvenhoutse Bos" is bovendien gelegen op een afstand van circa 8 kilometer.

5.8 Geluid

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object, maar ook van een wijziging van bouwmogelijkheden nabij geluidbronnen, moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder is bepaald hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, vliegtuigverkeer, industrie en spoorwegen.

In de Wgh is geregeld dat bepaalde wegen, spoorwegen en bedrijven(terreinen) een zone hebben. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

De Wet geluidhinder beschermt de volgende objecten:

- Woningen;
- Andere geluidsgevoelige gebouwen;
- Geluidsgevoelige terreinen

Omdat door met de beoogde ontwikkeling een nieuw geluidsgevoelig object wordt toegevoegd is aandacht nodig voor het aspect geluid. Hiervoor is een geluidsonderzoek uitgevoerd. De rapportage is als bijlage aan de toelichting toegevoegd. De belangrijkste conclusies zijn hieronder beschreven.

Wegverkeerslawaaai

Normen met betrekking tot verkeerslawaaai worden thans in Nederland gebaseerd op de “regels op het gebied van het voorkomen of beperken van geluidhinder” (Wet geluidhinder). Krachtens deze wet worden zones aangegeven aan weerszijden van wegen. Binnen de zones wordt geëist, dat de geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op de betreffende weg ter plaatse van de gevels van woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen een zekere maximale waarde niet overschrijdt. Buiten de zones worden geen geluidseisen gesteld met betrekking tot wegverkeerslawaaai.

Het plangebied is niet gelegen in de zone van een weg. Alle wegen in de omgeving hebben een snelheidsregime van 30 km/uur. Voor deze wegen is een geluidsonderzoek niet verplicht. Aangezien de snelheid laag is en vooral gebruikt wordt voor de ontsluiting van woningen en de nieuwe woningen verder van de weg zijn gelegen dan bestaande woningen aan de straat is het niet de verwachting dat er sprake is van geluidshinder als gevolg van het wegverkeer. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is in het geluidsonderzoek de geluidsbelasting als gevolg van het wegverkeer op de Laagstraat berekend. Het onderzoek concludeert het volgende:

- *De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 59 dB, zonder aftrek artikel 110g. Zou die aftrek wel worden gehanteerd, dan is de geluidbelasting 54 dB waarmee deze boven de voorkeursgrenswaarde zou liggen wanneer getoetst zou worden aan de Wet geluidhinder. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden.*
- *Omdat geen sprake is van een gezoneerde weg, hoeft ook geen hogere waarden ten aanzien van deze weg 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.*

Spoorweglawaaai

Het plangebied is gelegen binnen de zone van de spoorweg van Tilburg naar Breda. Een geluidsonderzoek is daarom verplicht. In de rapportage is de geluidsbelasting als gevolg van het spoorweglawaaai berekend. Het onderzoek concludeert het volgende:

- *De gevelbelasting bedraagt maximaal 53 dB.*
- *De voorkeursgrenswaarde van 55 dB wordt niet overschreden.*
- *In het kader van de Wet geluidhinder wordt vanwege railverkeerslawaaai geen restricties aan het onderzochte bouwplan opgelegd.*

Het aspect “Geluid” is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Bij de uitwerking van de verbouwplannen zal bekeken worden welke maatregelen aan de gevel getroffen moeten worden om een binnenniveau van 33 dB kan worden gegarandeerd.

5.9 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet Luchtkwaliteit in werking getreden. De luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 5 titel 2 van de Wet milieubeheer (Wm). In artikel 5.16 Wm staat een limitatieve opsomming van de bevoegdheden waarbij luchtkwaliteitseisen een directe rol spelen. Het gaat om ruimtelijke besluiten en milieuvergunningen die direct gevolgen voor de luchtkwaliteit hebben en daardoor kunnen bijdragen aan overschrijding van een grenswaarde.

Een vaststelling van een bestemmingsplan betreft de uitvoering van een bevoegdheid als bedoeld in artikel 5.16 van de Wm. Vaststelling van een bestemmingsplan is mogelijk als:

- De concentratie stoffen in de lucht door de voorgenomen ontwikkeling verbetert of gelijk blijft;
- Bij beperkte toename van de concentratie, door een met de activiteit samenhangende maatregel of optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbeterd;
- De toename, niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt. Dit is het geval als een project of activiteit maximaal 3% van de jaargemiddelde grenswaarde bijdraagt aan de concentraties PM₁₀ of NO₂ (max 1,2 µg/m³).

Toetsing initiatief aan “niet in betekenende mate” begrip

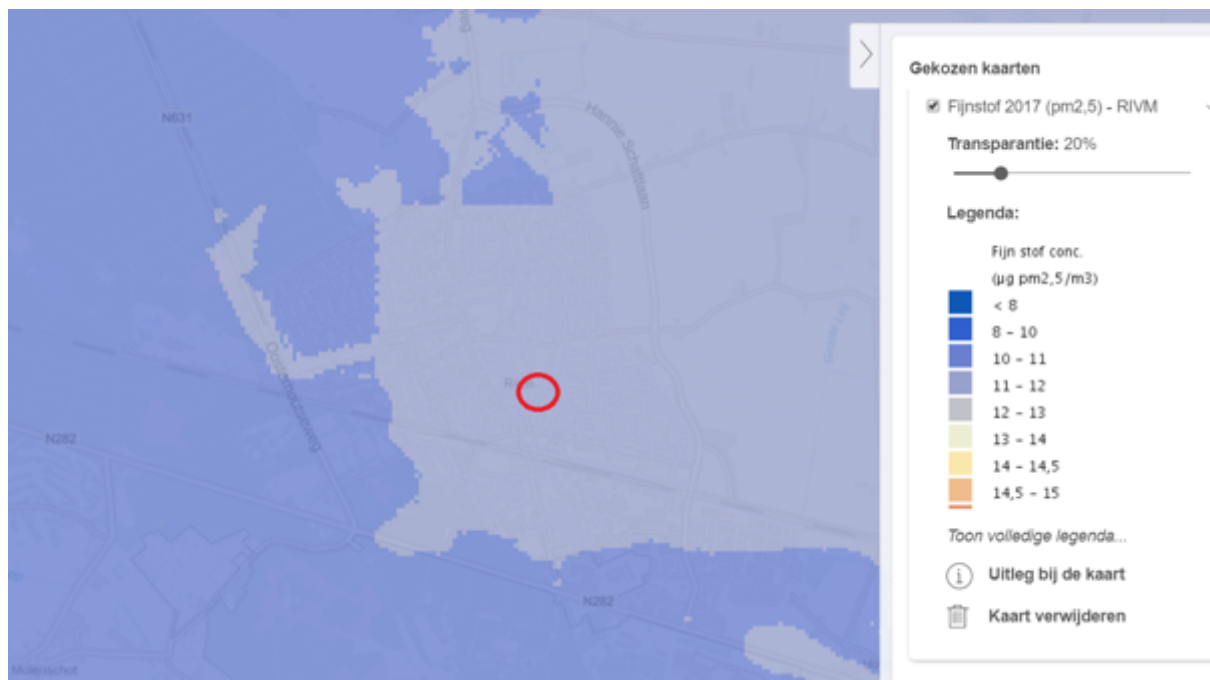
Projecten die “niet in betekenende mate” bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. De grens van “niet in betekenende mate” ligt volgens de gelijknamige AMvB bij 3% van de grenswaarde van een stof. Hiervan is volgens de ministeriële regeling van “niet in betekenende mate” sprake bij de realisatie van minder dan 1500 woningen op één ontsluitingsweg of minder dan 3000 woningen op twee ontsluitingswegen.

Dit bestemmingsplan betreft een functiewijziging ten behoeve van de omvorming van een bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning en het toevoegen van twee nieuwe woningen binnen een bestaand gebouw. Deze herziening is daarom een ontwikkeling die kleiner is dan 1500 woningen met één ontsluitingsweg. De ontwikkeling zal dan ook 'niet in betekenende mate' bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Toetsing initiatief aan “goede ruimtelijke ordening”

Naast de toetsing of het bouwplan een bijdrage levert aan de luchtkwaliteit dient beoordeeld te worden of sprake is van een goed woon-, en leefklimaat en daarmee of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De GGD geeft op lokaal niveau advies over luchtkwaliteit in relatie tot gezondheid en ruimtelijke ordening. Juist bij gevoelige bestemmingen nabij drukke wegen is het wenselijk dat de gemeente om advies vraagt aan de GGD. De ontwikkeling betreft geen gevoelige bestemming en is niet gelegen in de nabijheid van een drukke weg.

Toch is inzicht gezocht in de luchtkwaliteit. Dit is onderzocht door middel van de actuele kaartgegevens met betrekking tot de aspecten stikstofdioxide, fijnstof, zeer fijnstof en roet. (atlasleefomgeving.nl). Hieruit blijkt dat ruimschoots wordt voldaan aan de grenswaarden (stikstofdioxide: 40 µg/m³ en fijn stof: 40 µg/m³). Voor stikstofdioxide en PM₁₀ is de achtergrondwaarde gelegen tussen 0 en 18 µg/m³ en voor zeer fijn stof (PM_{2,5}) is de waarde gelegen lager 12 µg/m³. Omdat de projectlocatie op basis van de actuele kaartbeelden niet is gelegen in een gebied met een slechte luchtkwaliteit (in de buurt van de grenswaarden), niet is gelegen in de nabijheid van een drukke weg en er bovendien geen sprake is van een gevoelige bestemming kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.



Uitsnede kaart Fijnstof 2017 (pm_{2,5}) met in rood de projectlocatie; bron: atlasleefomgeving.nl

Het aspect “Luchtkwaliteit” is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling

5.10 Bodemkwaliteit

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening dient inzicht te bestaan in de bodemkwaliteit teneinde de geschiktheid van de bodemkwaliteit voor een beoogde (nieuwe) bestemming te kunnen aantonen. Bij een bestemmingswijziging is het van belang dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen.

Voor inzicht in de actuele bodemkwaliteit op het perceel is onderzoek gedaan. Het onderzoek is in zijn geheel aan deze toelichting toegevoegd. De conclusie luidt als volgt;

Tijdens de uitgevoerde terreininspectie is geconstateerd dat de overkappingen aan het hoofdgebouw zijn voorzien van asbestverdachte golfplaten. Door de aanwezigheid van goten worden eventuele asbesthoudende deeltjes en asbestvezels van verwerende dakplaten met afstromend regenwater opgevangen en kunnen niet op de bodem terecht komen.

In de tuin (noordelijk terreindeel) staat een klein schuurtje dat ook is voorzien van asbestverdachte golfplaat. Hierbij is geen goot aanwezig voor het afvoeren van afstromend regenwater. Hierdoor kunnen asbesthoudende deeltjes en asbestvezels van verwerende dakplaten met afstromend regenwater op de bodem terecht kan komen. Om na te gaan of er sprake is van asbesthoudende golfplaat is een stukje plaatmateriaal onderzocht. Uit analyse is gebleken dat deze golfplaat niet asbesthoudend is.

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond plaatselijk licht verhoogd is met lood, nikkel en zink. In de ondergrond zijn geen gehalten gemeten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarden. Het freatisch grondwater is licht verhoogd met chroom.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek.

De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging en verbouwplan.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond mogelijk niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

Het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is niet multifunctioneel toepasbaar. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater.

Het aspect "Bodemkwaliteit" is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.11 Externe Veiligheid

De externe veiligheidsregelgeving is gericht op het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten alsmede het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

De wet- en regelgeving ten aanzien van externe veiligheid is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), de Structuurvisie buisleidingen, het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Basisnet.

Om voldoende ruimte aan te houden tussen risicobronnen en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid rondom een risicobron kunnen om onderzoek vragen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon, die (onafgebroken en onbeschermd) op een bepaalde plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een calamiteit op het terrein van een inrichting of bij een transportmodaliteit. Het groepsrisico (GR) bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit op het terrein van een inrichting of bij een transportmodaliteit.

De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen.

Op basis van de Risicokaart geïnventariseerd in hoeverre er sprake is van veiligheidsgevaaren vanuit de omgeving.



Uitsnede uit de Risicokaart met in rood aangeduid de projectlocatie; bron: risicokaart.nl

Op basis van de risicokaart zijn 3 risicobronnen gevonden. De projectlocatie is gelet op de afstand echter niet gelegen binnen een invloedsgebied van een van deze bronnen. Het aspect “externe veiligheid” is daarom geen belemmering.

Het plan is voor advies voorgelegd aan de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant. De Veiligheidsregio heeft positief geadviseerd over het plan.

5.12 Technische infrastructuur

Planologische relevante leidingen zijn leidingen die bescherming in het wijzigingsplan behoeven. Dit zijn bijvoorbeeld rioolwaterpersleidingen met een grote diameter en waterleidingen met een regionale functie. Op deze leidingen zijn geen veiligheidsafstanden van toepassing, maar wordt wel rekening gehouden met een zakelijk rechtstrook van de leidingen. Door binnen deze strook een bouwverbod op te nemen, wordt beschadiging van de leiding voorkomen. In of nabij het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig.

5.13 Gezondheid

Ten aanzien van eventuele gezondheidsrisico's in relatie tot veehouderijen in de nabijheid van het plangebied is een aantal aspecten van belang. In het bijzonder gaat het om eventuele risico's als gevolg van varkens-, en pluimveehouderijen (endotoxinen) en geitenhouderijen.

Een veehouderij in de omgeving van een woning kan effecten hebben op de gezondheid. Omwonenden van veehouderijbedrijven worden blootgesteld aan bepaalde micro-organismen en endotoxinen. Zowel micro-organismen en endotoxinen kunnen effecten op de gezondheid hebben. Het gaat dan vooral om effecten op de luchtwegen.

Op basis van de “Notitie endotoxine toetsingskader 1.0” kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. In de nabijheid van het plangebied zijn geen dergelijke bedrijven aanwezig. Ook zijn er geen geitenhouderijen in de nabijheid (straal van 2 kilometer) van het plangebied gelegen.

Er zijn geen risico's voor de volksgezondheid.

5.14 Duurzaamheid

De beoogde ontwikkeling maakt een “ontstening” van het landelijk gebied mogelijk. Het bouwplan voorziet daarmee in duurzaam ruimtegebruik.

Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Verantwoording planvorm

Het bestemmingsplan is een juridisch plan, dat bindend is voor de burgers en voor de overheid. Wat betreft systematiek van de integrale herziening is aangesloten bij de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP).

Er is sprake van een specifiek bestemmingsplan voor meerdere aaneengesloten kadastrale percelen, een postzegelplan. Het perceel ligt in het recente bestemmingsplan Woongebied Rijen. Dit postzegelplan sluit qua systematiek en bestemming zo veel mogelijk aan op dit bestemmingsplan.

6.2 Systematiek bestemmingen

De systematiek van de regels kan worden samengevat aan de hand van de hoofdstukindeling. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

1. Hoofdstuk 1 'Inleidende Regels' gaat in op de begripsomschrijvingen en de wijze van meten.
2. In hoofdstuk 2 van de regels - 'Bestemmingsregels'- wordt een regeling gegeven voor de bestaande functies in het plangebied die positief zijn bestemd. Bepaald is welke vormen van gebruik en bouwwerken rechtstreeks (dus zonder voorafgaande wijziging of afwijking) zijn toegestaan. Indien een bepaalde vorm van bebouwing past binnen de doeleinden van de bestemming en voldaan is aan de bouwregels, dan kan hiervoor in de regel zonder meer een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen worden verleend.
3. In hoofdstuk 3 zijn de algemene regels weergegeven (anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels etc.).
4. In hoofdstuk 4 zijn de overgangs- en slotbepalingen opgenomen.

6.3 Artikelsgewijze toelichting

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen

In dit artikel is omschreven wat in onderhavig plan onder een aantal van de in de regels gebruikte begrippen wordt verstaan.

Wijze van meten

In dit artikel is vastgelegd hoe bij de toepassing van de bouwregels van onderhavig plan moet worden gemeten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

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

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

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

Het bestemmingsplan kent de bestemmingen 'Wonen' en 'Waarde – Archeologie – 6'.

Wonen

De regels voor de bestemming wonen zijn gebaseerd op de regels uit het vigerend bestemmingsplan. Voor de hoofdgebouwen is bepaald dat ze zijn gelegen in het bouwvlak en is de bestaande hoofdvorm bestemd. Het type woning en het maximaal aantal is aangeduid op de verbeelding.

Waarde – Archeologie – 6

Ter bescherming van eventueel in de bodem voorkomende archeologische waarden is de dubbelbestemming uit het vigerend bestemmingsplan overgenomen.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Deze bepaling wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels is een bepaling opgenomen ten aanzien van ondergeschikte bouwdelen.

Algemene aanduidingsregels

In de algemene aanduidingsregels zijn beschermingsregels opgenomen die gelden voor de luchtmachtbasis Gilze Rijen overeenkomstig met de regeling in het vigerend bestemmingsplan.

Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om afwijking te verlenen van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn bepaalde specifieke gebruiksregels opgenomen voor het gebruik van de gronden en bouwwerken binnen het gehele plangebied.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is geregeld dat ten behoeve van het overschrijden van bestemmingsgrenzen het onder voorwaarden mogelijk is de regels te wijzigen.

Algemene procedureregels

Dit artikel regelt de algemene procedureregels voor de wijzigingsregels.

Overige regels

In de overige regels zijn de regels ten aanzien van parkeren en laden en lossen geregeld.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

In deze bepaling wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht. Deze regeling is op grond van de Wro verplicht.

Slotregel

Als laatste wordt de slotbepaling opgenomen. Deze bepaling bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsbepaling.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

De beoogde ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De grond en het pand is in eigendom van een particulier waardoor er geen kosten zijn voor de gemeente als gevolg van de wijziging van de bestemming. De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer draagt ook de procedurele kosten. Eventuele kosten voor de gemeente zijn hiermee afgedekt en de ontwikkeling wordt daardoor financieel uitvoerbaar geacht.

Als met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. In deze procedure is de exploitatie gewaarborgd door een privaatrechtelijke -met de initiatiefnemer te sluiten- overeenkomst over de verdeling van de kosten bij de grondexploitatie. Voorgaand aan het besluit omtrent vaststelling van het bestemmingsplan zal daarom worden besloten dat het niet noodzakelijk is om een exploitatieplan vast te stellen.

Hoofdstuk 8 Procedure

8.1 Omgevingsoverleg

De plannen zijn inmiddels bekend gemaakt bij de omwonenden. Hiervan is een kort verslag gemaakt. Dit verslag is als bijlage aan de toelichting toegevoegd. De meeste omwonenden hebben aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de plannen. Twee omwonenden hebben aangegeven enige zorg te hebben voor wat betreft hun privacy, hebben de locatie goed bekeken en hebben geen bezwaar tegen de plannen.

8.2 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt het bestemmingsplan “Laagstraat 33” aan de Provincie Noord-Brabant en Waterschap Brabantse Delta voorgelegd. Op deze wijze worden de Provincie en het Waterschap in de gelegenheid gesteld een reactie op het plan te geven. Provincie en Waterschap hebben beiden aangegeven in te stemmen met het plan.

8.3 Vervolg van de procedure

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening dient de kennisgeving als bedoeld in artikel 3:12 van de Awb in de Staatscourant en een huis-aan-huis blad te worden geplaatst en via elektronische weg te geschieden. Tevens dient de kennisgeving te worden toegezonden aan de wettelijke overlegpartners.

Het ontwerpbestemmingsplan is gedurende zes weken ter inzage gelegd. In deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan in te dienen. Tegen het plan zijn twee zienswijzen ingediend. De beantwoording van de zienswijzen en tot welke aanpassing dit heeft geleid, is in de zienswijzerapportage opgenomen. Deze rapportage is als bijlage aan de toelichting toegevoegd.

Tegen het besluit tot vaststelling staat direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt het plan in werking, tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State wordt ingediend. In dat laatste geval wordt de werking van het vaststellingsbesluit opgeschort totdat op het verzoek is beslist.

Separate bijlagen

- Quick scan flora en fauna, IJzerman advies, dd 25 maart 2020
- Akoestisch onderzoek, K+ Adviesgroep, dd 27 februari 2020
- Verkennend bodemonderzoek, Aeres Milieu, dd 25 maart 2020
- Verslag omgevingsdialoog, dd 5 mei 2020
- Zienswijzerapportage ontwerp bestemmingsplan 'Laagstraat 33 te Rijen'.