

WIJZIGINGSPLAN HEISTRAAT 5A RIJEN

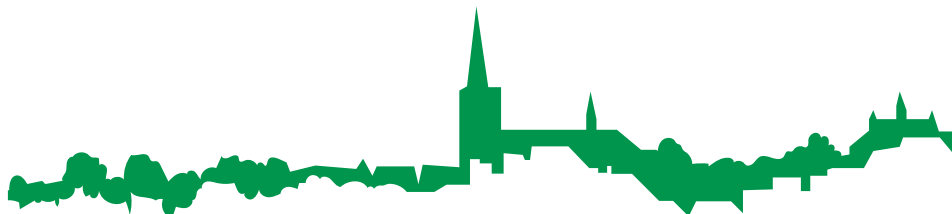




WIJZIGINGSPLAN HEISTRAAT 5A

GEMEENTE GILZE EN RIJEN

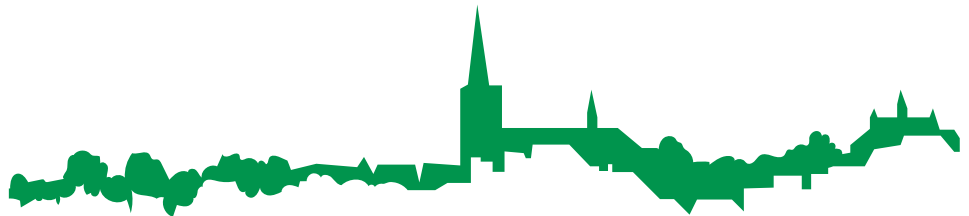
Planstatus	Vastgesteld
Datum	11 - 11 - 2021
Plan identificatie	NL.IMRO.0784.WPHeistraat5A-VG01
Auteur(s)	Cristian van Kuijk, Samira van Lieshout



Ordito b.v.
Postbus 94
5126 ZH
Gilze

E info@ordito.nl
T 0161 801 022
I www.ordito.nl
KVK 54811554

TOELICHTING



1.	INLEIDING	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Bij het plan behorende stukken	5
1.5	Leeswijzer	5
2.	Bestaande situatie	6
2.1	Historische context	6
2.2	Ruimtelijke structuur omgeving	7
2.3	Bestaande situatie	7
3.	Toekomstige situatie	10
4.	Beleidskader	13
4.1	Rijksbeleid	13
4.2	Provinciaal en regionaal beleid	15
4.3	Gemeentelijk beleid	18
5.	Randvoorwaarden	29
5.1	Bodemkwaliteit	29
5.2	Water	29
5.3	Luchtkwaliteit	33
5.4	Geluid	35
5.5	Bedrijven en milieuzonering	35
5.6	Externe veiligheid	38
5.7	Natuurwetgeving	40
5.8	Cultuurhistorie	42
5.9	Archeologie	45
5.10	Vliegbasis Gilze-Rijen	46
5.11	Mer-beoordeling	48
6.	Juridische regelgeving	50
6.1.	Inleiding	50
6.2.	Systematiek van de regels	50
6.3.	Beschrijving van de bestemmingen	51
7.	Uitvoerbaarheid	52
7.1	Economische haalbaarheid	52
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	52

Bijlagen:

Bijlage 1: Omgevingsdialoog Heistraat 5A

Bijlage 2: Beschrijving rijksmonument Heistraat 3, 5 en 5A

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van dit wijzigingsplan is de beoogde herontwikkeling van een voormalige Lederfabriek aan de Heistraat 5A te Rijen in de gemeente Gilze en Rijen. Momenteel heeft het perceel de bestemming 'Bedrijf' met bedrijfswoning. De initiatiefnemer wil de bestemming op het perceel wijzigen naar 'Wonen'. Door gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid uit het huidige bestemmingsplan kan de bestemming gewijzigd worden naar 'Wonen', zodat de bedrijfswoning als reguliere woning gebruikt en verkocht kan worden.

De bedrijfsactiviteiten zijn ter plaatse al jaren gestaakt. Het perceel heeft op basis van het vigerend bestemmingsplan 'Woongebied Rijen' echter nog een bestemming 'Bedrijf' met op het voorste deel van het perceel de aanduiding "bedrijfswoning". Om de planologische situatie van de voormalige bedrijfsbebouwing en bedrijfswoning in lijn te brengen met het huidige gebruik, dient de bestemming gewijzigd te worden naar 'Wonen'. In het vigerend bestemmingsplan 'Woongebied Rijen' is hiertoe een wijzigingsbevoegdheid (artikel 4.7) opgenomen voor het wijzigen van de bestemming 'Bedrijf' naar 'Wonen'.

Voor het plan is op 22 december 2020 een principebesluit genomen door de gemeente Gilze en Rijen. De gemeente Gilze en Rijen heeft door middel van dit principebesluit aangegeven in principe medewerking te verlenen aan de beoogde functiewijziging van 'bedrijf' naar 'wonen'.

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

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de Heistraat 5A te Rijen in de gemeente Gilze en Rijen, nabij het oude lint van Rijen. Het pand maakt onderdeel uit van een groter complex van (voormalige) leerfabrieken en bedrijvigheid tussen de Heistraat, de Hoofdstraat, Looiersveld en Rector Buijtselstraat. Het plangebied, kadastraal bekend als Gemeente Gilze en Rijen, sectie A, perceelnummers 8164 en 9072, heeft een oppervlakte van circa 260m².

Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de Heistraat met aan de overzijde woningen. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door bedrijven, voornamelijk in de milieu-categorieën 1 en 2. Aan de oost- en westzijde wordt het plangebied begrensd door enkele woningen en bedrijfswoningen.



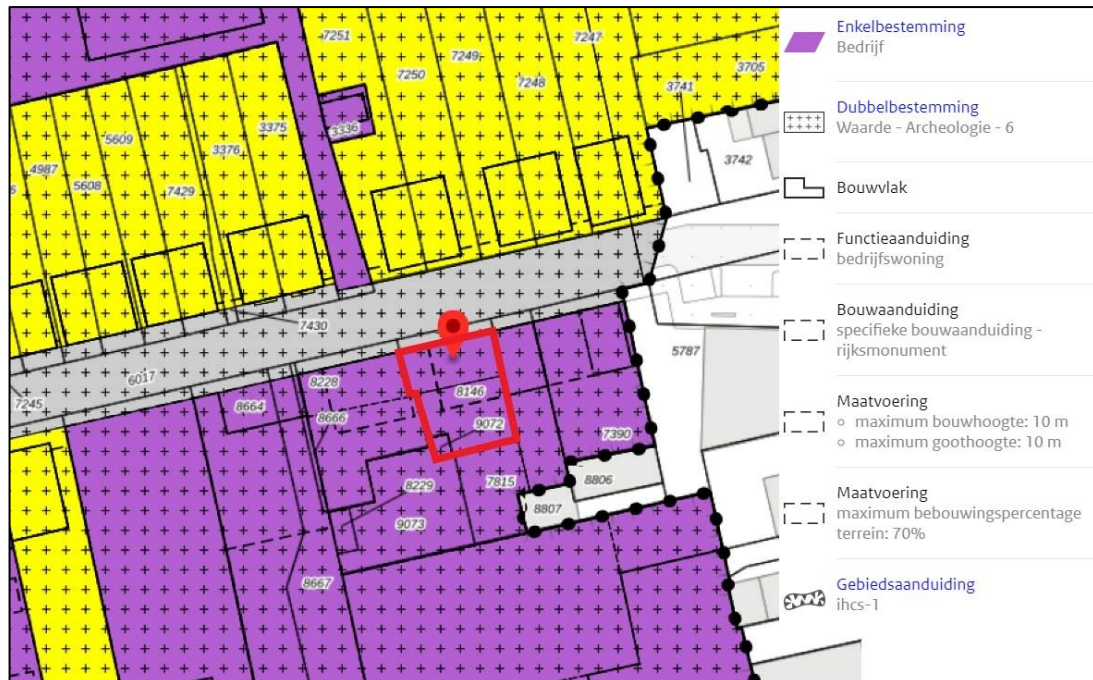
Figuur 1 Ligging van het plangebied binnen Rijen (plangebied aangegeven met een rode pijl)



Figuur 2 Ligging en begrenzing plangebied (plangebied rood omlijnd)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Woongebied Rijen', vastgesteld op 4 februari 2013.



Figuur 3 Uitsnede vigerend bestemmingsplan (plangebied rood omlijnd)

Enkelbestemmingen

Voor het perceel geldt de bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'bedrijfswoning' en de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – rijksmonument'. De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten en maximaal één bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – rijksmonument' wordt gestreefd naar behoud en/of herstel van de cultuurhistorische waarden van de op deze gronden aanwezige bouwwerken. De bouwwerken dienen qua profiel, bouwmassa, gevelkarakteristiek, detaillering, kleur- en materiaalgebruik, situering en oriëntatie behouden te blijven. Het behoud van de verschijningsvorm heeft hoge prioriteit.

Het bouwvlak ligt over het gehele perceel en mag voor 70% bebouwd worden. Voor de voorzijde van het pand geldt een maximale goot- en bouwhoogte van 10 meter. Voor de achterzijde van het pand geldt een maximale goot- en bouwhoogte van 6 meter.

Dubbelbestemmingen

Over het gehele plangebied ligt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 6'. Deze gronden zijn bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Een archeologisch onderzoek is vereist bij het bouwen van bouwwerken groter dan 25.000 m² en dieper dan 40 cm.

Aanduidingen

Het plangebied ligt in het vigerend bestemmingsplan volledig binnen de gebiedsaanduiding 'ihcs-1'. In het verband met het beschermingsgebied van in- en uitvliegfunnel van vliegtuigen is het verboden gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een bouwhoogte hoger dan 56 meter boven NAP te realiseren.

Wijzigingsbevoegdheid

Op grond van artikel 4.7 uit het vigerend bestemmingsplan 'Woongebied Rijen' zijn burgemeester en wethouders bevoegd de bestemming 'Bedrijf' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' indien wordt voldaan aan een aantal voorwaarden.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het wijzigingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

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

1.5 Leeswijzer

De toelichting is opgebouwd uit verschillende hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de huidige situatie van het plangebied, waarna in hoofdstuk 3 de beoogde toekomstige situatie wordt weergegeven. Een beschrijving en toetsing van het relevante beleidskader op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau staat in hoofdstuk 4. Vervolgens komen in hoofdstuk 5 de milieukundige randvoorwaarden en onderzoeken aan de orde. De juridische opzet van het plan staat in hoofdstuk 6. De financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid worden in hoofdstuk 7 beschreven.

2. BESTAANDE SITUATIE

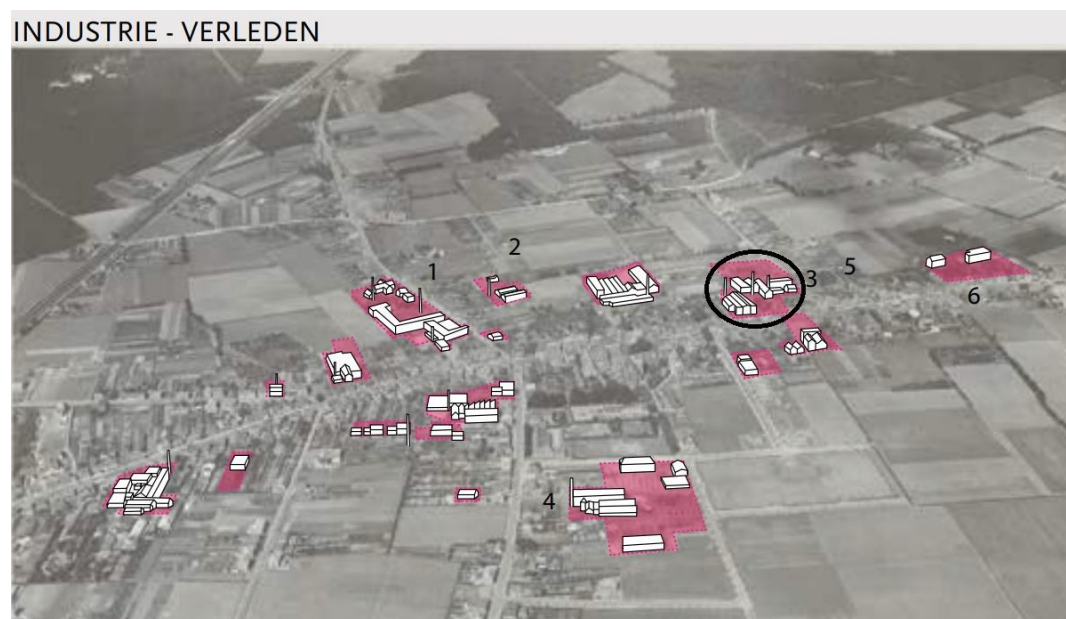
2.1 Historische context

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

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

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

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



Figuur 4 Industriële gebouwen Rijen in het verleden (Plangebied globaal zwart omcirkeld)

2.2 Ruimtelijke structuur omgeving

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

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

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

2.3 Bestaande situatie

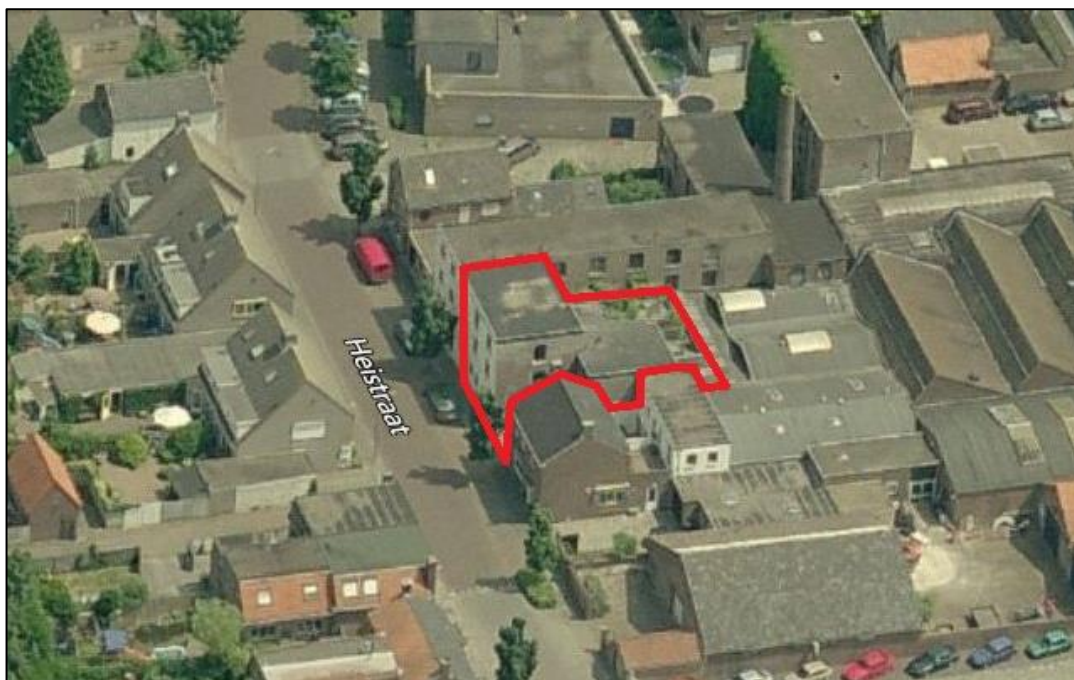
Het pand aan de Heistraat 5A ligt in het noorden van het centrumgebied van Rijen. De Heistraat is een zijstraat van de Hoofdstraat, de centrale as van Rijen. Het pand maakt onderdeel uit van het rijksmonument Heistraat 3, 5 en 5A van de voormalige Lederfabriek G.B. Seelen en Zoon, ontstaan omstreeks 1908. De bedrijvigheid is al jaren geleden beëindigd. Wanneer de fabriek precies is gesloten, is onbekend. Dit moet gebeurd zijn tussen begin 1992 en eind 1994. De periode daarna heeft het pand een tijdje leeg gestaan. De beschrijving van het rijksmonument Heistraat 3, 5 en 5A is als bijlage 2 aan deze toelichting toegevoegd.

Het bedrijf omvatte onder meer een fabriekswoning (Heistraat 3), productiehallen, een ketelhuis, een schoorsteen en enkele aanbouwen van na 1945 (Heistraat 5 en 5A). De fabriekswoning is opgetrokken in vormen van de Neo-Renaissance. De lederfabriek is opgetrokken in traditionele vormen, de gevel van het pand is gecementeerd en heeft kleine ijzeren steenankers.

Het beleid van de gemeente Gilze en Rijen is erop gericht om het industrieel erfgoed te behouden en te versterken. Van de omliggende panden aan de Heistraat, zoals Heistraat 3, 4 en 7, is /wordt de bedrijfsbestemming/bedrijfswoning ook omgezet naar 'Wonen'. De bedrijvigheid in het bestaande pand aan de Heistraat 5A is reeds lange tijd beëindigd en het pand wordt momenteel al gebruikt als woning. Daarom is een formele wijziging naar 'Wonen' op zijn plaats. Door de wijziging naar 'Wonen' komt de planologische situatie weer overeen met de feitelijke situatie. Een bestemming 'Wonen' heeft een positieve invloed op het mogelijke gebruik en doelgroep, de economische waarde en de hypotheaire mogelijkheden van het pand, waardoor het pand op een betere wijze duurzaam in stand en onderhouden kan worden. De ruimtelijke kwaliteit van het perceel en de directe omgeving zal hierdoor verbeteren.

Het perceel Heistraat 5A is bijna geheel bebouwd met een voormalig fabriekspand met aan de straatzijde 3 bouwlagen en een plat dak. Dit deel van de bebouwing heeft een oppervlakte van circa 72 m² en heeft een hoogte van 10 meter. Aan de achterzijde bestaat de bebouwing deels uit 1 bouwlaag en deels uit 2 bouwlagen. Hierdoor is er een daktuin aanwezig, die aansluit op de verblijfsruimten op de 1^e verdieping. Het gedeelte met 1 bouwlaag heeft een oppervlakte van circa 75 m² en heeft een hoogte van 6 meter. Het gedeelte met 2 bouwlagen heeft een oppervlakte van circa 47 m² en heeft een maximale hoogte van 6 meter. De begane grond van het pand is in gebruik

als hobbyruimte/atelier en als berging. Het pand beschikt over een eigen oprit met parkeergelegenheid op eigen terrein.



Figuur 5 Bestaande situatie plangebied (plangebied rood omlijnd)



Figuur 6 Voormalige fabriekswoning uit 1915 aan de Heistraat 3, aangrenzend Heistraat 5 en 5A



Figuur 7 Voormalige lederfabriek Heistraat 5 en 5A



Figuur 8 Heistraat 5A

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

Het planvoornemen betreft de herbestemming van een voormalige leerfabriek aan de Heistraat 5A in Rijen van 'Bedrijf' naar 'Wonen'. Bij het omzetten van de bestemming wordt gebruik gemaakt van de bestaande bebouwing, deze blijft behouden. Daardoor wordt de monumentale waarde van het pand niet aangetast.

Om het planvoornemen mogelijk te maken wordt gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid uit het vigerend bestemmingsplan. Het bevoegd gezag kan de gronden met de bestemming 'Bedrijf' wijzigen in de bestemming 'Wonen' met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. De bedrijfsmatige activiteiten ter plaatse zijn beëindigd;
De bedrijfsmatige activiteiten zijn reeds jaren geleden beëindigd.
- b. De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar de bestemming 'Wonen' waarbij de relevante regels van de bestemming 'Wonen' gelden voor het gehele perceel;
In het op te stellen wijzigingsplan zal het gehele perceel de bestemming 'Wonen' krijgen. Momenteel wordt al de volledige bebouwing en perceel voor bewoning gebruikt, er zijn geen bedrijfsmatige activiteiten.
- c. De initiatiefnemer dient aan te tonen dat de locatie geschikt is voor het beoogde nieuwe gebruik, indien nodig door het aanleveren van de noodzakelijke onderzoeken ter onderbouwing van het voornemen;
*Aan zowel de oost- als westzijde van het pand Heistraat 5A zijn de aangrenzende panden Heistraat 3, 5 en 7 in gebruik als woning of bedrijfswoning. Er vinden geen bedrijfsactiviteiten of uitsluitend hobbymatige activiteiten plaats. Voor de naastgelegen panden Heistraat 3 en 7 is de bestemming in 2015 bij het vaststellen van het Veegplan Stedelijk gebied Gilze en Rijen gewijzigd naar 'Wonen'. Ook aan de overzijde van de Heistraat komen uitsluitend woningen voor. Vanuit het beeld en woonfuncties in dit gedeelte van de Heistraat is het pand Heistraat 5A geschikt voor de bestemming 'Wonen'. Momenteel is het pand ook uitsluitend in gebruik als (bedrijfs)woning. Aan de feitelijke situatie verandert niets.
Aan de zuidzijde van het plangebied geldt de bestemming 'Bedrijf', waar bedrijven in categorie 1 en 2 zijn toegelaten. Hiervoor gelden richtafstanden in een gemengd gebied van 0 tot 10 meter. In zijn algemeenheid zijn categorie 1 en 2 bedrijven goed inpasbaar in een woonomgeving. Deze bedrijven worden momenteel voornamelijk hobbymatig uitgevoerd en worden aan de zijde van de Heistraat reeds begrensd door de bestaande woningen Heistraat 3 en 7 en de bedrijfswoningen Heistraat 5 en 5A. Door het wijzigen van de bedrijfswoning Heistraat 5A naar een bestemming 'Wonen' worden deze bedrijven niet verder in hun mogelijkheden beperkt. Tevens is vanwege de huidige woonfuncties sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat. Geconcludeerd kan worden dat de locatie geschikt is voor het beoogde nieuwe gebruik. In paragraaf 5.5 van deze toelichting wordt hier dieper op ingegaan.*
- d. Voordat de ontwikkeling plaatsvindt dient duidelijkheid te bestaan over de economische uitvoerbaarheid van het plan;
De initiatiefnemers zijn de eigenaren en bewoners van het pand. Voor het wijzigen van de bestemming heeft alleen de procedure voor een wijzigingsplan te worden doorlopen. De kosten van het opstellen van het wijzigingsplan komen voor de rekening van de initiatiefnemers. Met de gemeente Gilze en Rijen wordt een anterieure exploitatieovereenkomst afgesloten. Geconcludeerd kan worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Verkeer

Ontsluiting

Het plangebied ligt aan de Heistraat te Rijen. Deze weg sluit aan op de Hoofdstraat te Rijen, een doorgaande weg die een paar honderd meter ten noorden over gaat in de Dongenseweg en een paar honderd meter ten zuiden over gaat in de Stationsstraat.

Verkeersintensiteiten

De bedrijvigheid in het bestaande pand Heistraat 5A is reeds lange tijd beëindigd. Het pand is momenteel in gebruik als bedrijfswoning. Door een functiewijziging naar 'Wonen' verandert er niets aan de verkeersintensiteiten.

Parkeren

Ruimtelijke functies trekken een bepaalde hoeveelheid autoverkeer aan en daarmee ook de vraag naar een bepaalde parkeerbehoefte. De 'Nota Parkeernormen Gilze en Rijen 2017' biedt houvast voor het bepalen van het aantal parkeerplaatsen bij ruimtelijke functies, zoals wonen. Het aantal aan te leggen parkeerplaatsen is afhankelijk van de voorzieningen en de parkeernorm die bij de betreffende ontwikkeling hoort. In de 'Nota Parkeernormen Gilze en Rijen 2017' wordt onderscheid gemaakt tussen normen voor de zones 'centrum' en 'overig'. Het plangebied ligt conform de nota parkeernormen in de zone 'overig'. Met de beoogde bestemmingswijziging wijzigt de parkeerbehoefte.

Bestaande situatie

In onderstaande tabel is de parkeerbehoefte voor de bestaande situatie weergegeven.

Parkeerbehoefte bestaande situatie			
Bestaande functies	Parkeernorm Nota Parkeernormen 2017	Oppervlakte/aantal	parkeerbehoefte
Begane grond: Bedrijf arbeidsextensief, bezoekersextensief (loods, opslag transport bedrijf)	1,1 pp / 100 m ²	200 m ²	2,2 pp
Verdiepingen: Bedrijfswoning	1,8 pp / woning	1	1,8 pp
Totaal			4,0 pp

Toekomstige situatie

In de Nota parkeernormen wordt bij woningen een onderscheid gemaakt tussen woningen groter en kleiner dan 90 m². Voor woningen groter dan 90 m² geldt een norm van 2 parkeerplaatsen per woning. Bij woningen kleiner dan 90 m² geldt een norm van 1,8 parkeerplaatsen per woning. In onderhavig planvoornemen zijn alle woningen kleiner dan 90 m² en geldt dus een norm van 1,8 parkeerplaatsen per woning. In onderstaande tabel is de parkeerbehoefte voor de toekomstige situatie weergegeven.

Parkeerbehoefte toekomstige situatie			
nieuwe functies	Parkeernorm Nota Parkeernormen 2017	Oppervlakte/aantal	parkeerbehoefte
Wonen	1,8 pp / woning	1	1,8 pp
Totaal			1,8 pp

Het pand is momenteel in gebruik als Bedrijf en bedrijfswoning. Door een functiewijziging naar alleen 'Wonen' neemt de parkeerdruk af. Het pand aan de Heistraat 5A beschikt over een eigen oprit met parkeergelegenheid op eigen terrein. Om te verzekeren dat er ook in de toekomstige situatie voldoende ruimte is om te parkeren op eigen terrein, is in artikel 3.2.3 van de regels van dit bestemmingsplan vastgelegd dat er niet gebouwd mag worden op de parkeerplaats/oprit en dat de parkeergelegenheid in stand moet worden gehouden.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

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

Conclusie

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

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het Barro is op 30 december 2011 inwerking getreden.

Beoordeling

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een beschrijving op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevrage en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' zoals beschreven in, het per 1 juli 2017 gewijzigde, artikel 3.1.6 Bro.

Nieuwe ontwikkelingen dienen getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking mits er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is in artikel 1.1.1, lid 1, sub i van de Bro gedefinieerd als: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit jurisprudentie blijkt dat vanaf 12 nieuwe woningen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en dat deze Ladderplichtig is.

De in de toelichting van een ruimtelijk plan vereiste onderbouwing van de nieuwe stedelijke ontwikkeling bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het plan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Toetsing

Om te bepalen of een planvoornemen Ladderplichtig is dient getoetst te worden of de voorziene ontwikkeling wel een stedelijke ontwikkeling is. Onderliggend wijzigingsplan betreft de wijziging van de bestemming 'Bedrijf' naar 'Wonen', waarbij de bedrijfswoning wordt omgezet naar een reguliere woning. Het aantal woningen neemt hierdoor niet toe. In de lijn van de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak wordt het planvoornemen dan ook niet als een stedelijke ontwikkeling beschouwd. De Ladder is niet van toepassing op de beoogde ontwikkeling.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het echter wel wenselijk aandacht te besteden aan de uitvoerbaarheid en behoefte van het plan.

Kwantitatieve behoefte

In december 2019 is door de gemeenteraad de nieuwe Woonvisie vastgesteld. De gemeente Gilze en Rijen wil de komende jaren een inhaalslag maken op de nieuwbouw, om zo te voorzien in de uitgestelde woningbehoefte. Dat betekent dat de gemeente in de eerstvolgende jaren een groter aantal nieuwbouwwoningen wil bouwen dan in de huidige provinciale prognose is opgenomen. Uit de nu bekende woningbouwinitiatieven volgt dat er plannen zijn voor zo'n 700 à 800 woningen. De gemeente Gilze en Rijen is van plan om naast de vervangende nieuwbouw circa 125 tot 150 woningen per jaar te bouwen. Dit aantal is noodzakelijk om onder andere de voorzieningen in de kernen te behouden, die toestroom van (permanente) arbeidsmigranten te faciliteren en een alternatief te bieden voor (illegale) bewoning op recreatieparken. Nieuwbouw bevordert tevens de doorstroming en de aantrekkelijkheid van de gemeente Gilze en Rijen voor nieuwe inwoners. De gemeente richt zich op jonge gezinnen, die belangrijk zijn voor de vitaliteit van en diversiteit in de dorpen. In het kader van de vergrijzing wil de gemeente ook voor de oudere inwoners met een verhuyswens een passend woningaanbod bieden. Gezien de grote woningbehoefte in de regio en het feit dat onderliggend planvoornemen bijdraagt aan de doorstroming, komt de uitvoerbaarheid van het plan niet in het geding en vormt de kwantitatieve regionale woningbehoefte geen belemmering.

Kwalitatieve behoefte

Het planvoornemen voorziet in het transformeren van een voormalige bedrijfswoning. Het monumentale pand kan daardoor op een betere wijze duurzaam in stand en onderhouden worden. Om hieraan bij te dragen zijn op het dak reeds zonnepanelen aanwezig. De woning zoals opgenomen in onderhavig wijzigingsplan heeft een positieve invloed op het mogelijke gebruik, de economische waarde en de hypothecaire mogelijkheden van het pand. Tevens is het pand daarmee geschikt voor een bredere doelgroep. De ruimtelijke kwaliteit van het perceel en de directe omgeving zal door de herbestemming verbeteren.

Beoordeling

Uit de bovenstaande toetsing blijkt dat het planvoornemen niet gezien kan worden als een nieuwe stedelijke ontwikkeling en dus niet Ladderplichtig is. Vanuit een goede ruimtelijke ordening blijkt dat zowel vanuit kwantitatief als kwalitatief oogpunt behoefte is aan onderliggend planvoornemen.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal en regionaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Brabant

De nieuwe Omgevingswet bundelt de wetten en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur, cultuur erfgoed en water. En regelt zo het beheer en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Vooruitlopend hierop heeft de provincie alvast een provinciale Omgevingsvisie gemaakt. Volgens de laatste informatie treedt de nieuwe Omgevingswet in 2022 in werking.

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

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

- Hoofdogave I: werken aan de Brabantse energietransitie
- Hoofdogave II: werken aan een klimaatproof Brabant
- Hoofdogave III: werken aan de slimme netwerkstad
- Hoofdogave IV: werken aan een concurrerende, duurzame economie

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

De Omgevingsvisie bevat geen sectorale beleidsdoelen. De concrete doelen, voor bijvoorbeeld natuur, water, veiligheid, milieu, mobiliteit en ruimtelijke kwaliteit, staan nu nog in de bestaande plannen van de provincie (PMWP, SVRO, PVVP). Grote delen van die beleidsplannen horen vanuit het systeem van de Omgevingswet straks thuis in de programma's.

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

Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

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

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

Het plangebied valt volgens de Interim Omgevingsverordening onder de volgende gebieden:

- **Geen attentiezone waterhuishouding**
(rechtstreeks werkende regels: milieubeschermingsgebieden, natuur en wegen)
- **Diep grondwaterlichaam**
(rechtstreeks werkende regels: milieubeschermingsgebieden, natuur en wegen)
- **Stalderingsgebied**
(Rechtstreeks werkende regels: landbouw en Instructieregels gemeenten: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen)
- **Concentratiegebied**
(Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed)
- **Stedelijk gebied**
(Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed)
- **Normen wateroverlast**
(instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid en -berging)
- **Norm wateroverlast Stedelijk gebied**
(instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid en -berging)

Stedelijk gebied (art. 3.42)

Voor het onderwerp duurzame stedelijke ontwikkeling zijn instructieregels voor gemeenten opgenomen. Hierin is opgenomen dat een ruimtelijke plan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen binnen Stedelijk gebied een onderbouwing bevat dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken en het een duurzame stedelijke ontwikkeling is. Het plangebied behoort bij de regio Midden-Brabant. Binnen deze regio wordt voornamelijk gestuurd op woningbouw binnen bestaand stedelijk gebied en bestaand (leegstaand of leegkomend) vastgoed. Het planvoornemen sluit hier bij aan en ligt binnen het bestaand stedelijk gebied. Daarnaast moet onderbouwd worden dat het een duurzame stedelijke ontwikkeling is. Dit is nader onderbouwd in paragraaf 4.1 Rijksbeleid onder 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

Concentratiegebied (art. 5.18)

Gedeputeerde Staten stellen in overleg met de regio's ten minste eens per bestuursperiode relevante prognoses en analyses op, zoals in ieder geval een bevolkings- en woningbehoefteprognose, een prognose voor de ruimtebehoefte aan bedrijventerreinen en een trendanalyse van de mobiliteitsontwikkeling, die richting gevend zijn voor de gezamenlijk te maken afspraken. Deze prognoses en analyses houden rekening met het principe van concentratie van verstedelijking. Uit de overleggen in de regio Midden-Brabant blijkt dat de woningbehoefte (met name binnen bestaand stedelijk gebied) groot is en de komende jaren blijft deze behoefte aanwezig. Het planvoornemen sluit hiermee aan op de behoefte zoals staat beschreven in de prognoses van de regio Midden-Brabant.

Overige gebieden

De overige instructieregels en/of rechtstreeks werkende regels behorende bij de gebieden waar het plangebied onder valt zijn niet direct van toepassing op het plangebied en/of voornemen.

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

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2)

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies, die zijn opgenomen in paragraaf 3.1.2, artikel 3.5 van de Interim Omgevingsverordening. Onder een evenwichtige toedeling van functies wordt verstaan dat invulling wordt gegeven aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Hiervoor moet rekening worden gehouden met:

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

Zorgvuldig ruimtegebruik (art. 3.6)

Conform artikel 3.6 houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing. Het beoogde initiatief heeft betrekking op het hergebruik van bestaande bebouwing. Het planvoornemen betreft de functiewijziging van een bedrijfswoning naar een reguliere woning. In beginsel zijn er geen plannen voor het oprichten van extra bebouwing of slopen van bebouwing. De bebouwingsregeling uit het vigerend bestemmingsplan 'Woongebied Rijen' worden overgenomen, waarbij de maatvoering van de bebouwing wordt gebaseerd op de bestaande bebouwing in het plangebied. Hiermee wordt voldaan aan de zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit zoals beschreven in artikel 3.6 van de Interim Omgevingsverordening.

Toepassing van de lagenbenadering (art. 3.7)

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

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

- De bovenste laag, zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

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

Meerwaardecreatie (art. 3.8)

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

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

Het planvoornemen voorziet in het transformeren van een voormalige bedrijfswoning naar een reguliere woning. Het monumentale pand kan daardoor op een betere wijze duurzaam in stand gehouden worden en onderhouden worden. De ruimtelijke kwaliteit van het perceel en de directe omgeving van het plangebied zal door de herbestemming verbeteren.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen het provinciaal beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Stedelijk Gebied Gilze en Rijen

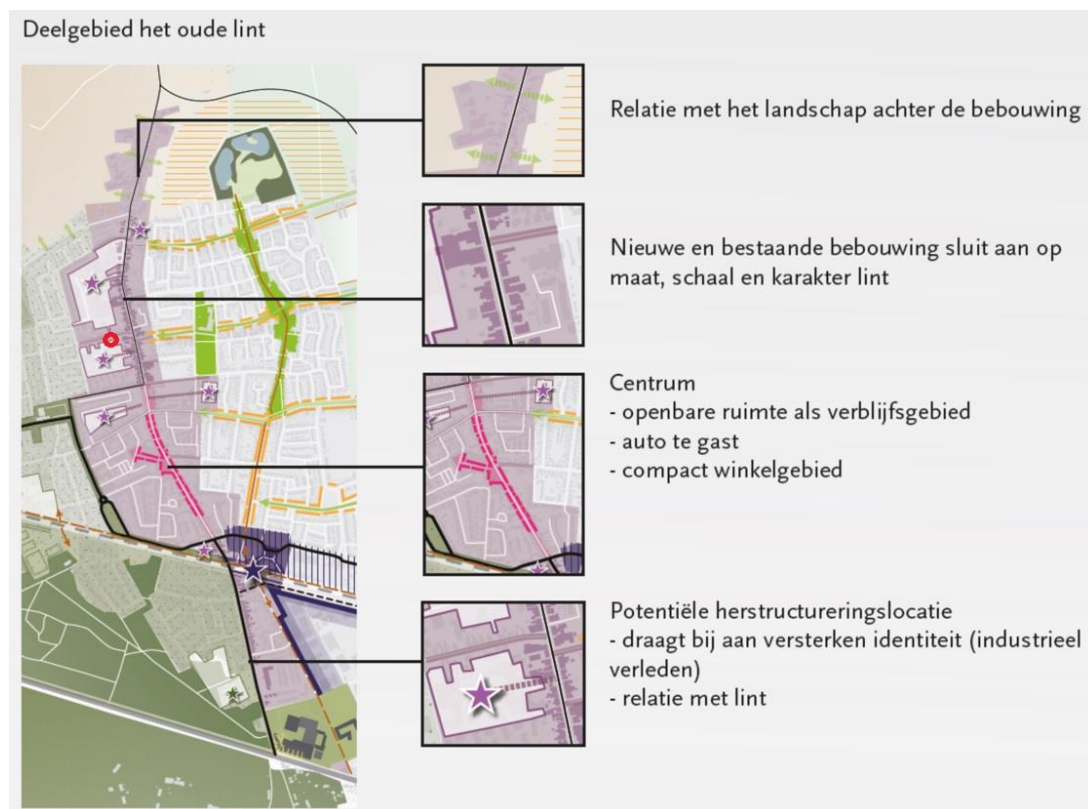
De gemeente Gilze en Rijen heeft de Structuurvisie Stedelijk Gebied vastgesteld op 21 december 2015. De basis voor de structuurvisie wordt gevormd door zowel de toekomstvisie 'Wij zijn Gilze en Rijen' als het ambitiedocument 'Ambities Gilze en Rijen – Nieuwe kansen!'. De hoofdambities en koers zijn bepaald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

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

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

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

1. Nieuwe Noodzakelijkheid *“Een nieuwe manier van denken over wonen”*
Dit betekent dat de gemeente kiest voor:
 - Het verbinden van architectuur, duurzaamheid en landschap
 - Het verbinden van duurzame woonkwaliteit en sociale betrokkenheid
2. Sterke Schakels *“Bereikbaar voor iedereen”*
Dit betekent dat de gemeente kiest voor:
 - Goede bereikbaarheid voor alle doelgroepen (snel- en langzaamverkeer) van de kernen en hun specifieke functies
 - Onderdeel zijn van een stedelijk netwerk
3. Levendige Centra *“Sterke en vitale dorpsharten”*
Dit betekent dat de gemeente kiest voor:
 - Herkenbare en levendige dorpsharten
 - Goed functionerende winkelconcentratiegebieden
4. Karakteristieke Bedrijvigheid *“Bedrijventerreinen met een duidelijk profiel”*
Dit betekent dat de gemeente kiest voor:
 - Een meer herkenbaar profiel voor (nieuwe) bedrijvigheid
 - Duurzame investeringen voor (bestaande) karakteristieke bedrijvigheid



Figuur 9 Uitsnede visiekaart structuurvisie Stedelijk Gebied van de gemeente Gilze en Rijen, plangebied globaal rood omcirkeld

Hoofdkeuzes Rijen

Het oude lint

De locatie Heistraat 5A ligt als zijstraat van de Hoofdstraat in het deelgebied “Het oude lint”. De centrale as is van historisch belang. Hierlangs is Rijen ontstaan. De eerste uitbreidingen van Rijen vonden plaats langs dit lint. De centrale as was bepalend voor de bereikbaarheid, de stedenbouwkundige ontwikkeling en de functies in Rijen. Ook de naoorlogse uitbreidingswijken hingen in eerste instantie aan de centrale as.

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

Herontwikkeling van de voormalige fabrieksterreinen

De gemeente Gilze en Rijen streeft naar een herontwikkeling van de voormalige fabrieksterreinen, waarbij het industriële verleden van de plek waar mogelijk zichtbaar gemaakt wordt. Naast behoud en herstel van waardevolle panden zijn er tal van andere mogelijkheden om dit te bewerkstelligen. Om de zichtbaarheid en bereikbaarheid van deze achterterreinen te vergroten, wil de gemeente deze terreinen verbinden met de omgeving. De gemeente acht hierbij met name een sterke relatie met de centrale as van belang.

Toetsing

Onderhavig planvoornemen past binnen het beleid uit de Structuurvisie Stedelijk Gebied. Het betreft een wijziging van ‘Bedrijf’ naar ‘Wonen’, waardoor het rijksmonument uit het industriële verleden duurzaam behouden kan blijven. Tevens maakt het plangebied in de structuurvisie deel uit van een ‘potentiële herstructureringslocatie’. Voor het westelijke gedeelte van deze herstructureringslocatie is reeds een bestemmingsplan in procedure om de bedrijvigheid te wijzigen naar woningen. Het plangebied is gelegen achter de historische lintbebouwing en kent een industrieel verleden. Daarmee draagt het plangebied bij aan het versterken van de identiteit. Met het planvoornemen blijft het industriële verleden goed zichtbaar en wordt het historische lint niet aangetast.

Toekomstvisie Gilze en Rijen 2025

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

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

De toekomstvisie heeft als functie dat zij:

- Een beeld geeft van de gewenste ontwikkelingen van de gemeente Gilze en Rijen, de kernen en het buitengebied tussen nu en 2025;
- Richtsnoer is voor het toekomstig handelen van de gemeente;
- Aangeeft wat de rollen van inwoners, bedrijfsleven en maatschappelijke organisaties daarbij zijn;

- Aan het gemeentebestuur een afwegingskader biedt voor het maken van toekomstige richtinggevende keuzes over taak- en rolopvattingen op verschillende beleidsterreinen, binnen de financiële mogelijkheden.

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

In de toekomstvisie staan een aantal ambities genoemd:

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

Dorpen in het groen en tussen twee steden

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

Toetsing

In de gemeente is tot 2025 voldoende ruimte voor woningbouw voorhanden. Die ruimte is zowel voor inbreiding in de bestaande kernen Gilze en Rijen, als voor uitbreiding. Het uitgangspunt is dat inbreiding voor uitbreiding gaat, als bouwkosten dat toelaten. De gemeente wil de ruimte in en om de kernen Gilze en Rijen op een kwalitatief hoogwaardige manier invullen: met passende woningbouw of met publieke (groene) ruimte. Dat komt de kwaliteit van de bebouwde structuur van de kernen ten goede. Het planvoornemen maakt inbreiding voor woningbouw mogelijk. Een bestemming 'Wonen' heeft een positieve invloed op het mogelijke gebruik en de doelgroep, de economische waarde en de hypothecaire mogelijkheden van het pand, waardoor het pand op een betere wijze duurzaam in stand en onderhouden kan worden. Hiermee wordt de ruimtelijke kwaliteit van het perceel en de directe omgeving verbeterd en sluit het voornemen aan bij de toekomstvisie van de gemeente Gilze en Rijen.

Woonvisie

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

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

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

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

Toetsing

Door het wijzigen van de bestemming van de bedrijfswoning van het monumentale pand naar 'Wonen' blijft het bijzondere pand beschikbaar in de woningvoorraad en is het pand zelfs geschikt voor een bredere doelgroep. Gezien de grote woningbehoefte in de regio, en het feit dat onderliggend planvoornemen concreet deel uit maakt van de woningbouwprognose, komt de uitvoerbaarheid van het plan niet in het geding en vormt de kwantitatieve regionale woningbehoefte geen belemmering. Het plan past daarmee binnen het beleid van de Woonvisie.

Welstandsnota Gemeente Gilze en Rijen

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

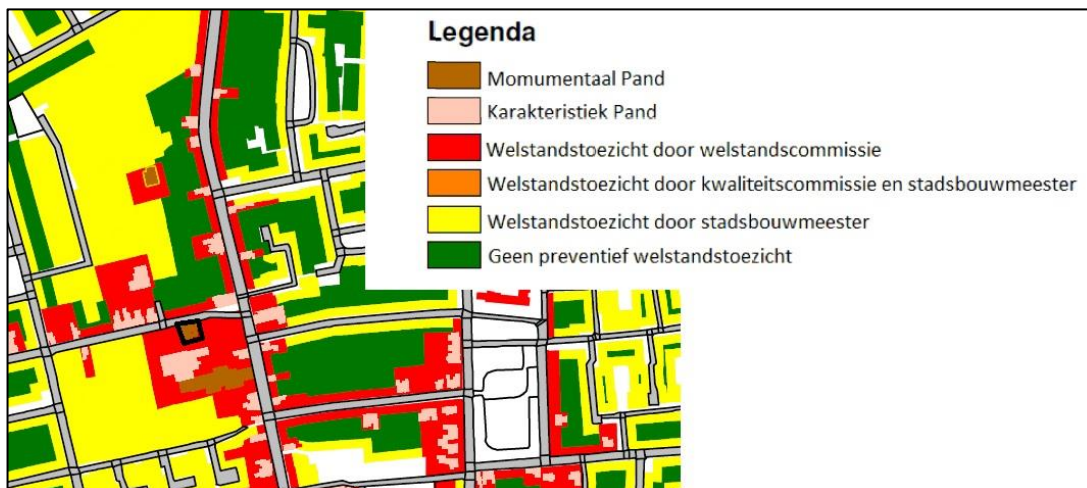
Het welstandsbeleid voor de gemeente Gilze en Rijen is opgesteld vanuit de overtuiging dat de gemeente, ondernemers en inwoners het belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving behartigen. De gevels van gebouwen en andere bouwwerken vormen samen de dagelijkse leefomgeving. Dat betekent dat de verschijningsvorm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

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

De algemene welstandscriteria richten zich op:

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

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



Figuur 10 Uitsnede kaart Welstandsnota (Plangebied globaal zwart omlijnd)

Toetsing

Het plangebied aan de Heistraat 5A valt in het rode gebied. Voor de rode gebieden beoordeeld de Welstandscommissie bouwplannen op basis van de Welstandsnota. Tevens is Heistraat 3-5 aangewezen als monumentaal pand.

Op grond van de welstandsnota vormt de redengevende beschrijving van het monument voor bouwplannen op, aan of nabij monumenten het welstandscriterium. Monumenten vormen niet zelden een uitzondering in hun omgeving. Ze hebben vaak specifieke vorm- en stijlkenmerken, die afwijken van de gebiedskarakteristiek. Beschermde stads- en dorpsgezichten worden als een apart gebied beschreven en vallen onder het hoogste welstandsniveau.

Voor monumenten en van Rijksweg beschermde stads- en dorpsgezichten geldt bovendien dat alle vergunningsvrije bouwwerken zoals genoemd in de AMvB licht-bouwvergunningplichtig zijn. Dat houdt in dat kleine bouwplannen die normaal gesproken vergunningsvrij zijn toch getoetst worden aan redelijke eisen van welstand. In het geval van monumenten of gebouwen binnen een

beschermd stads- en dorpsgezicht moet er naast een reguliere bouwvergunning ook een monumentenvergunning worden verleend.

Onderhavig planvoornemen betreft alleen de functionele herbestemming van ‘Bedrijf’ naar ‘Wonen’ en betreft daarmee geen bouwplan.

Beleidsplan Archeologie

In 2010 heeft SRE Milieudienst een Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg en een beleidskaart voor het gehele grondgebied van de gemeente Gilze en Rijen opgesteld. Het Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg en beleidskaart met bijbehorende toelichting zijn op 26 april 2011 door de gemeenteraad vastgesteld.

Beleidskaart

De gemeentelijke beleidskaart is gebaseerd op een grote hoeveelheid (veld-)gegevens die toegespitst zijn op de lokale situatie. Hierdoor ontstaat een goed onderbouwd beleidsdocument en kunnen verantwoorde keuzes gemaakt worden over het al dan niet hoeven uitvoeren van archeologisch onderzoek. Door de verwachtingswaarde in categorieën onder te verdelen, wordt tevens onderscheidt gemaakt in de omvang van de ingreep. Met andere woorden: hoe lager de verwachtingswaarde, hoe groter een ingreep mag worden uitgevoerd, zonder voorafgaand archeologisch onderzoek.

In de praktijk betekent dit dat aanvragers slechts dan een archeologisch onderzoek moeten uitvoeren, als er sprake is van een gefundeerde en goed beargumenteerde verwachtingswaarde. Dus minder vaak onderzoek verplicht voor de burgers/bedrijven en pas onderzoek verplicht bij activiteiten van grotere omvang. Anderzijds worden de locaties met hoge(re) verwachtingswaarden nog steeds goed beschermd. Juist doordat de beleidskaart een zeer getrouw beeld geeft van de verwachtingswaarden, mag dit beleid dan ook op groot draagkracht rekenen. Het beleid zorgt dus voor lastenverlichting voor de aanvragers en doet tegelijkertijd geen enkele afbreuk aan de bescherming van het cultuurhistorisch erfgoed.

Het gemeentelijk archeologiebeleid bestaat uit:

- Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg, gemeente Gilze en Rijen
- Beleidskaart en toelichting

De archeologische beleidskaart vertaalt de archeologische waarden en –verwachting naar concrete maatregelen. Op basis van de beleidskaart wordt de gemeente onderverdeeld in verschillende categorieën met daaraan gekoppelde voorschriften. De beleidskaart wordt vertaald in de ruimtelijke plannen. In paragraaf 5.9 Archeologie wordt getoetst aan de relevante archeologische beleidsstukken.

Groenstructuurplan 2011

De gemeente Gilze en Rijen staat bekend als een open en groen gemeente tussen de steden Tilburg en Breda. Op de eerste plaats bepaalt het aantrekkelijke buitengebied, bestaande uit bosgebieden en open (broek-)ontginningen met beekdalen, het groene karakter. Ten tweede draagt het groen in en direct grenzend aan de kernen bij aan de groene uitstraling. Bosgebieden verweven met de kern en historische structuren, begeleid door boomstructuren, dragen sterk bij aan de uitstraling van de kern.

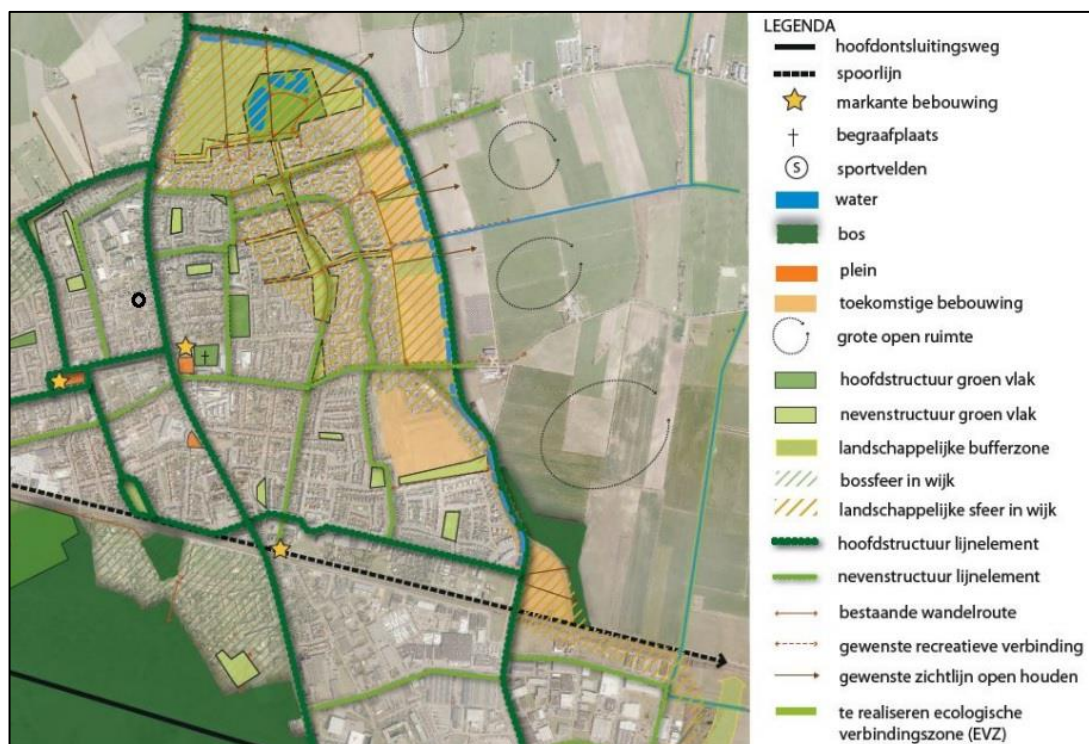
Het groenstructuurplan biedt kaders voor ontwikkeling van de groenstructuren binnen de kernen, met aandacht voor de kwaliteiten die het groen in de gemeente Gilze en Rijen heeft. Iedere kern heeft hierbij een andere ontstaansgeschiedenis en karakteristiek die belangrijke kaders bieden voor de ontwikkeling van de huidige groenstructuur.

Groen binnen de kernen is echter niet vanzelfsprekend. Functies als woningbouw en parkeren vragen binnen de bebouwde kommen om ruimte, waardoor de structuren steeds verder verdicht raken. Door vast te leggen welk groen van belang is voor de uitstraling van de gemeente, wordt voorkomen dat groen een ander functie krijgt en zo verloren gaat.

De doelstelling van het groenstructuurplan is:

Het beschrijven van de lange termijn visie van de gemeente Gilze en Rijen ten aanzien van de inrichting van het openbaar groen, om een waardevolle, karakteristieke, gebruiksvriendelijke en duurzame groenstructuur te behouden, ontwikkelen en versterken, binnen de bebouwde kommen.

Het groenstructuurplan heeft geen juridische status, maar met het vaststellen van de inhoud van het plan legt het gemeentebestuur zijn visie met betrekking tot het openbaar groen in de kernen voor een periode van 10 jaar vast. Het groenstructuurplan is daarmee een uitgangspunt in de discussie over het groen in de kern en bij het dagelijks werk in de gemeente. Daarnaast biedt dit plan uitgangspunten voor het opstellen en toetsen van andere ruimtelijke plannen.



Figuur 11 Uitsnede Groenstructuurkaart (Plangebied globaal zwart omcirkeld)

Ruimtelijke ontwikkeling

Bij ruimtelijke ontwikkelingen met een beperkte ruimte (met name bij inbreidingen), is de realisatie van een eigen sfeer met groenvoorzieningen van hoge kwaliteit het uitgangspunt. Deze groenvoorzieningen worden zoveel mogelijk gebundeld gerealiseerd en niet versnipperd door de wijk. Behoud van bestaande elementen is in alle gevallen een meerwaarde.

De bijbehorende beleidsdoelen zijn:

- Uitbreidingen kernen verbinden met het landschap door landschappelijk groen in de kern in te laten dringen;
- Groenvoorzieningen van hoge kwaliteit bundelen bij in- en uitbreidingen, groen en rood zijn hierbij in balans;
- Behoud bestaande waardevolle groenelementen waar mogelijk;

Toetsing

De vorm van de bebouwing blijft ongewijzigd ten opzichte van de huidige situatie. Het planvoornemen leidt niet tot een verandering in de groenstructuur aan de Heistraat.

Duurzaam bouwen

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

De doelstelling van de Duurzaam Beeldkwaliteitsgids is:

Duurzame functionaliteit als uitgangspunt voor de vorm, constructie, gebruik, beheer en schoonheid van het bouwwerk in zijn omgeving.

Uitgangspunten om de doelstelling te bewerkstelligen zijn:

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

Toetsing

Het plan betreft het wijzigen van de bestemming van een bestaand monumentaal pand, om het pand duurzaam in stand te kunnen houden. De vorm van de bebouwing blijft ongewijzigd ten opzichte van de huidige situatie.

Klimaatkaart Gilze en Rijen

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

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

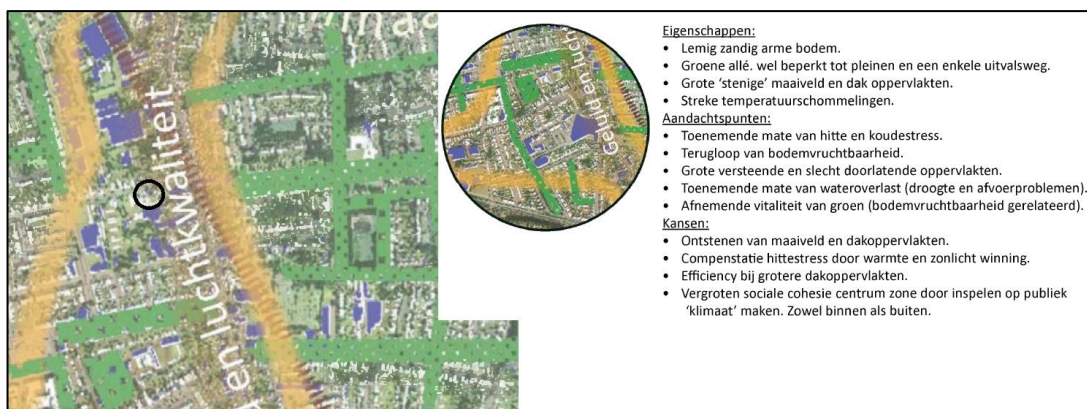
Aan de hand van de Klimaatkaart heeft de gemeente Gilze en Rijen de Klimaatgids opgesteld. In deze gids wordt informatie gegeven over de klimaatgevolgen, wordt de klimaatkaart toegelicht en worden tips gegeven aan wat inwoners en planmakers kunnen doen.

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

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

Welke adviezen geeft de gemeente aan haar inwoners?

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



Figuur 12 Uitsnede klimaatkaart Gilze en Rijen, plangebied globaal zwart omcirkeld

Toetsing

Op het dak van het pand in het plangebied zijn reeds zonnepanelen aanwezig. Hiermee wordt een bijdrage geleverd voor het opwekken van duurzame energie. Deze zonnepanelen dragen bij aan een energieneutrale woonomgeving.

VGRP gemeente Gilze en Rijen

Riolering is in onze samenleving een onmisbare voorziening voor het verwijderen van afvalwater uit de woonomgeving. Deze voorziening beoogt de volksgezondheid en het milieu te beschermen. De inzameling en het transport van afvalwater is een gemeentelijke taak die zijn wettelijke basis vindt in de Wet milieubeheer. In het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan is weergegeven hoe de gemeente Gilze en Rijen haar rioleringsstaak de komende planperiode vorm wil geven.

Een van de uitgangspunten is dat alle nieuwbouw- en herstructureringsprojecten in principe waterneutraal dienen te zijn. De uitbreiding van het verhard oppervlakte 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.

De voorkeur voor hemelwater gaat uit naar, indien mogelijk, bergen en/of infiltreren om verdroging te voorkomen.

Zorgplicht afvalwater, hemelwater en grondwater

Maatregelen met als doel inzamelen afvalwater (1a) en transport van afvalwater (2a,d,e):

- Uitwerking in waterhuishoudings- en rioleringsplan in samenhang met opstellen stedenbouwkundig plan. Hierbij aandacht voor vloerpeilen van minimaal 0,15 – 0,30 m boven de weghoogte.

Maatregelen met als doel inzamelen hemelwater (5a,e), verwerken hemelwater (6a,b,c,d,e) en voorkomen belemmering bestemming door grondwater (7a,b):

- Systeemkeuze in de watertoets: alle nieuwbouw- en herstructureringsprojecten worden in principe waterneutraal uitgevoerd. In eerste instantie wordt geprobeerd te voorkomen dat er negatieve effecten op grond- en oppervlaktewater zijn;
- Bij nieuwbouw waarbij de Keur niet van toepassing is, dient in principe 20 mm neerslag op eigen terrein of binnen het plangebied te worden geborgen in een infiltratievoorziening die ongeveer eens per 2 jaar vol mag raken. In gebieden waar wateroverlast wordt geconstateerd kan door de gemeente worden afgeweken en een grotere berging van 40 mm worden gevraagd;
- Ter bescherming van bodem en grondwater dient infiltratie van water vanaf wegen een zuiverende stap te ondergaan (bijv. zandfilter of lavakoffer). Bij lozing op oppervlaktewater gelden de lozingseisen van Waterschap Brabantse Delta;
- Controle gescheiden aanlevering van hemelwater en afvalwater en het vloerpeil bij het verlenen van bouwvergunningen.

Kosten van onderzoek en maatregelen komen ten laste van de exploitatie van deze ontwikkelingen. De toetsing van onderhavig beleidsstuk vindt plaats in paragraaf 5.2 Water.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen het gemeentelijk beleid.

5. RANDVOORWAARDEN

5.1 Bodemkwaliteit

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

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

Onderzoek

In onderhavige situatie wordt de bestemming ‘Bedrijf’ gewijzigd naar de bestemming ‘Wonen’. Aangezien het in dit geval uitsluitend een functiewijziging van bestaande bedrijfsbebouwing en een bijbehorende bedrijfswoning betreft waarbij geen bouw- of grondwerkzaamheden plaats vinden, is een verkennend onderzoek niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.2 Water

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in de toelichting van een ruimtelijk plan een waterparagraaf opgenomen te worden. Het doel van de waterparagraaf is er zorg voor te dragen dat de wateraspecten goed belicht en expliciet betrokken worden in de besluitvorming van een ruimtelijk plan.

Beleid

Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn water is een Europese richtlijn die moet leiden tot een verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De Kaderrichtlijn moet in landelijke wet- en regelgeving worden omgezet. Met de komst van de Implementatiewet EG-kaderrichtlijn water is de KRW vertaald in de Nederlandse wetgeving. De Europese Kaderrichtlijn heeft gevolgen voor de gemeente op het gebied van riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid. Er worden ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP2) is opgesteld op basis van de Waterwet en is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2009 – 2015. Het NWP2 geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050.

Met dit NWP2 zet het Rijk een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit, een duurzaam beheer en goede milieutoestand van de Noordzee en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. Hierbij streeft het Rijk naar een integrale benadering, door economie (inclusief verdienvermogen), natuur, scheepvaart, landbouw, energie, wonen, recreatie en cultureel erfgoed zo veel mogelijk in samenhang met de wateropgaven te ontwikkelen. Het beleid en de maatregelen in dit Nationaal Waterplan dragen bij aan het vergroten van het waterbewustzijn in Nederland.

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. Het NWP is zelfbindend voor het Rijk. Het Rijk is in Ne- 42 bestemmingsplan Herziening Landgoederen en Groene Gebieden derland verantwoordelijk voor het hoofdwatersysteem. In het Nationaal Waterplan legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast. Rijkswaterstaat (RWS) neemt in het Beheer- en Ontwikkelplan voor de Rijkswateren (Bprw) de condities en maatregelen op voor het operationeel beheer om deze strategische doelen te bereiken. Het NWP is kaderstellend voor het Bprw. Het kabinet vraagt andere overheden het NWP te vertalen in hun beleidsplannen.

Bestuursakkoord Water

Het bestuursakkoord Water volgt op het Nationaal Bestuursakkoord Water en bevat hernieuwde afspraken over bestuur, financiën en richtinggevende kaders voor onder andere water. De maatregelen uit het Bestuursakkoord Water zijn gericht op:

- Heldere verantwoordelijkheden, minder bestuurlijke drukte;
- Beheersbaar programma voor de waterkeringen;
- Doelmatig beheer van de waterketen,
- Werkzaamheden slim combineren;
- Het waterschapsbestuur.

Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021

Op 18 december 2015 is het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 (PMWP) vastgesteld. Het PMWP staat voor samenwerken aan Brabant waar iedereen prettig woont, werkt en leeft in een veilige en gezonde leefomgeving.

Doelen van het PMWP:

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

Waterbeheerplan 2016-2021 (waterschap Brabantse Delta)

Het Waterbeheerplan 'Grenzeloos verbindend' beschrijft de hoofdlijnen van het beheer van water- en zuiveringssystemen voor de periode 2016-2021. Het is een inhoudelijk vernieuwend plan, wat in dialoog met partners is opgesteld. In de uitvoering van ons werk houden wij rekening 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 de bewustwording van watergebruikers zodat hun inzicht groeit over wat ze zelf aan waterbeheer kunnen bijdragen;
- Helderheid over zowel beperkingen als mogelijkheden voor de gebruiksfuncties van het 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.

Brabant Keur

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

- Bij een toename van het verharde oppervlak van minder dan 2.000 m² (binnenkort 500 m²) stelt het waterschap geen andere eisen aan de verwerking van het hemelwater. Hiervoor geldt het gemeentelijke beleid;
- Bij een toename van het verharde oppervlakte van meer dan 2.000 m² (binnenkort 500 m²), maar minder dan 10.000 m² moeten compenserende maatregelen ten aanzien van de verwerking van het hemelwater worden getroffen conform de rekenregel: benodigde compensatie (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m²);
- Bij een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m² is een watervergunning nodig.

Uitgangspunten gemeente Gilze en Rijen

Maatregelen met als doel inzamelen afvalwater (1a) en transport van afvalwater:

- Uitwerking in waterhuishoudings- en rioleringsplan in samenhang met opstellen stedenbouwkundig plan. Hierbij aandacht voor vloerpeilen van minimaal 0,15 – 0,30 m boven de weghoogte.

Maatregelen met als doel inzamelen hemelwater, verwerken hemelwater, voorkomen belemmering bestemming door grondwater:

- Systeemkeuze in de watertoets: Alle nieuwbouw- en herstructureringsprojecten worden in principe waterneutraal uitgevoerd. In eerste instantie wordt geprobeerd te voorkomen dat er negatieve effecten op grond- en oppervlaktewater zijn. Dit wil zeggen:
 - Hemelwater zo mogelijk bovengronds te bergen en te infiltreren om verdroging te voorkomen;
 - Hemelwater eventueel te bergen en vertraagd af te voeren naar oppervlaktewater.
 - In inbreidingsgebieden is een infiltratievoorziening van 20-40 mm vereist door de gemeente. Een infiltratievoorziening van 20 mm raakt ongeveer eens per 2 jaar vol en zodoende neemt de kans op water op straat in de benedenstroomse riolering niet toe bij een toetsing van eens per 2 jaar. In gebieden waar wateroverlast wordt geconstateerd kan door de gemeente worden afgeweken en een grotere berging worden gevraagd. Het waterschap vraagt bij watertoetsprocedures geen compensatie in de berging indien de toename van het verhard oppervlak minder dan 2000 m² bedraagt. Bij een grotere toename worden ook door het waterschap eisen gesteld.

- In uitbreidingsgebieden dient waterneutraal gebouwd te worden en wordt dus 40 mm berging in een infiltratievoorziening of in oppervlaktewater geëist.
- Als dit binnen het plangebied niet mogelijk is, wordt er pas buiten het plangebied gecompenseerd. Eventueel zou de berging ook kunnen worden gerealiseerd in de vorm van een waterbergingsbank, (uitruil van waterberging tussen verschillende plannen) als de nieuwbouw niet leidt tot wateroverlast.
- Bij nieuwbouw waarbij de Keur niet van toepassing is, dient in principe 20 mm neerslag op eigen terrein of binnen het plangebied te worden geborgen in een infiltratievoorziening die ongeveer eens per 2 jaar vol mag raken. In gebieden waar wateroverlast wordt geconstateerd kan door de gemeente worden afgeweken en een grotere berging worden gevraagd.
- Ter bescherming van bodem en grondwater dient infiltratie van water vanaf wegen een zuiverende stap te ondergaan (b.v. zandfilter of lavakoffer). Bij lozing op oppervlaktewater gelden de lozingseisen van Waterschap Brabantse Delta.
- Controle gescheiden aanlevering van hemelwater en afvalwater en het vloerpeil bij het verlenen van bouwvergunningen.

Bestaande situatie

Het plangebied ligt nabij het centrum van Rijen, in één van de vele bebouwingslinten. Het plangebied is geheel verhard, met een oppervlakte van circa 260 m². Het perceel is bijna volledig bebouwd en er is een daktuin aanwezig.

Hemelwater

Het plangebied bestaat in de huidige situatie grotendeels uit bebouwing. Ook is er een daktuin aanwezig en aan de voorkant van de woning is een oprit aanwezig. De afvoer van neerslag, afkomstig van de huidige daken, verloopt op traditionele wijze door lozing op het rioolstelsel. Tevens nemen de aanwezige planten in de daktuin een deel van de neerslag op.

Oppervlaktewater

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

Afvalwater

In de huidige situatie is het afvalwater aangesloten op de riolering langs de Heistraat.

Toekomstige situatie

Afkoppelen hemelwater

In onderstaande tabel is voor de huidige en toekomstige situatie de oppervlakteverharding inzichtelijk gemaakt bij het maximale planologische gebruik van de locatie.

Bruto (verharde) oppervlakten	Huidige situatie (m ²)	Toekomstige situatie (m ²)
Totaal oppervlakte plangebied, circa	260	260
Bebouwing, circa	230	230
Verharding perceel, circa	30	30
Totaal verhard oppervlak, circa	260	260
Totaal onverhard oppervlak, circa	0	0
Toename verhard oppervlak		0 m²

Het totaal verhard oppervlak blijft in de toekomstige situatie gelijk. Er vinden geen bouwwerkzaamheden plaats. Op basis van het beleid van het waterschap dient voor de toename van het verhard oppervlak tussen de 2.000 m² (binnenkort 500 m²) en 10.000 m² compenserende maatregelen te worden getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan. Het verhard oppervlak blijft gelijk, een compenserende maatregel op basis van het beleid van het waterschap is daarmee niet noodzakelijk. De bebouwing blijft aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel.

Afvalwater

De bebouwing blijft aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel.

Wateradvies

De uitwerking van het voorliggende plan in deze waterparagraaf wordt in het kader van het wettelijk vooroverleg aan het waterschap Brabantse Delta toegezonden. Op **PM** is van het waterschap een wateradvies ontvangen. Het advies is verwerkt in voorliggende waterparagraaf.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.3 Luchtkwaliteit

Beleidskader

Door de uitstoot van uitlaatgassen door onder andere industrie en verkeer komen schadelijke stoffen in de lucht. Vooral langs drukke wegen kunnen de concentraties van verschillende stoffen zo hoog zijn dat deze de gezondheid kunnen aantasten. Om te voorkomen dat de gezondheid wordt aangetast door luchtverontreiniging dient bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden te worden met de luchtkwaliteit ter plaatse.

De belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. De Wet Luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wet Luchtkwaliteit is het Besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen. Voor de verschillende stoffen zijn normen (grenswaarden) opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties en voor dagelijkse concentraties (vierentwintiguur gemiddelde). Met de Wet luchtkwaliteit en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

De Wet Luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het 'Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)'. Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren tot de normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

In artikel 4 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de bijlagen van de 'Regelingen niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate (NIBM)' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

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

De vigerende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof zijn in de navolgende tabel weergegeven.

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

Beoordeling

Luchtkwaliteit ter plaatse

Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – RIVM) is de concentratie PM_{2,5} in 2020 (gegevens 2020) ter plaatse gelegen tussen de 10 en 12 µg/m³. De concentratie PM₁₀ in 2020 (gegevens 2020) is ter plaatse minder dan 18 µg/m³. De concentratie NO₂ in 2020 (gegevens 2020) is ter plaatse gelegen tussen de 15 en 20 µg/m³. Op basis van de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse hiermee ruimschoots voldoende. Daarnaast zal naar verwachting de luchtkwaliteit in de toekomst nog verder verbeteren.

NSL-monitoringstool

In de NSL-monitoringstool is de huidige en toekomstige luchtkwaliteit weergegeven. Op de kaarten van de NSL-Monitoringstool zijn rekenpunten langs de Hoofdstraat aanwezig. Deze rekenpunten liggen op circa 70 meter van het plangebied. Uit de resultaten blijkt dat zowel in 2018, 2020 en 2030 voor de stoffen stikstofdioxide en fijnstof geen sprake is van overschrijding van concentraties en aantal overschrijdingsdagen. Er kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van luchtkwaliteit.

NIBM

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

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.4 Geluid

Het aspect geluid speelt een belangrijke rol in de omgevingskwaliteit. Er bestaan verschillende geluidsbronnen die van invloed kunnen zijn op deze omgevingskwaliteit. Overlast van geluid op geluidsgevoelige functies dient te worden voorkomen.

In de Wet geluidhinder (Wgh) wordt onderscheid gemaakt tussen verkeerslawaaï en industrielawaai. Ter bepaling van de geluidsbelasting dient op grond van de Wet geluidhinder iedere weg in beschouwing te worden genomen tenzij de weg binnen een woonerf gelegen is of voor de weg een maximum rijsnelheid van 30 km/uur geldt. 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). Op grond van de Wet geluidhinder bedraagt de voorkeursgrenswaarde 48 dB op de gevels van geluidgevoelige bestemmingen.

In artikel 1 van de Wet geluidhinder wordt een beperkt aantal type objecten aangemerkt als geluidsgevoelig object. Dit zijn: woningen, geluidsgevoelige terreinen en andere geluidgevoelige gebouwen (onder andere onderwijsgebouwen, ziekenhuishuizen en verpleeghuizen). Objecten die niet onder deze categorieën zijn te scharen zijn op basis van de Wgh niet beschermd tegen geluidshinder.

Onderzoek

In onderhavige situatie is sprake van een functiewijziging waarbij de situatie voor de woning/bedrijfswoning (geluidsgevoelig object) niet wijzigt. De woning komt niet dicht bij de weg te liggen. Een nader akoestisch onderzoek is zodoende niet nodig.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.5 Bedrijven en milieuzonering

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

In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) is een lijst met indicatieve richtafstanden opgenomen voor milieubelastende bedrijfsactiviteiten ten opzichte van gevoelige bestemmingen. De lijst geeft richtlijnen voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De benodigde afstand tussen bedrijven en gevoelige functies is afhankelijk van de aard en omvang van het bedrijf en de omgeving. Voor een rustige woonomgeving gelden andere eisen dan voor drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijke gebieden. In de VNG-publicatie is een omschrijving van de gebiedstypes gemengd gebied en rustige woonwijk/rustig buitengebied gegeven.

Omgevingstype gemengd gebied

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot

het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend”.

Omgevingstype rustige woonwijk/rustig buitengebied

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

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

De minimale afstand per categorie is als volgt:

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Onderzoek

Met het planvoornemen wordt de bestemming van de bedrijfswoning gewijzigd van ‘Bedrijf’ naar ‘Wonen’. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt de bedrijvigheid in de nabije omgeving van het plangebied in beeld gebracht. De bebouwing binnen de woonbestemming moet voldoen aan de vereiste richtafstanden met betrekking tot de omliggende bedrijven en inrichtingen.

Het plangebied is gelegen aan de Heistraat. De Heistraat is een zijstraat van de Hoofdstraat, de centrale as van Rijen. Het plangebied ligt daarmee in een gemengd gebied. In de omgeving van het plangebied zijn reeds verschillende bedrijven aanwezig. In onderstaande tabel zijn de bestaande bedrijven rondom het plangebied weergegeven met bijbehorende richtafstand.

Locatie/kadastraal perceel	Aard bedrijvigheid	Milieu categorie	Richtafstand gemengd gebied	Afstand
Heistraat 2A	Horeca	1	0 m	48 m
Heistraat 3	Beeldhouwer	1	0 m	6 m
Heistraat 5 Perceelnr. 7815	Restauratie klassieke voertuigen	1	0 m	0 m
Heistraat 7	Bedrijf aan huis	1	0 m	0 m

Heistraat 9 Perceelnr. 9073	Verhuur opslagruimte, diverse bedrijvigheid	2	10 m	0 m
Heistraat 9A Perceelnr. 2380	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	2	10 m	14 m
Heistraat 13 Perceelnr. 6016	Verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg	2	10 m	63 m
Heistraat 13A Perceelnr. 6016	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	2	10 m	84 m
Heistraat 11A-11Z, 13B-13Y, 15A-15P Perceelnr. 6016 + 6858	Garage voor opslag en stalling	2	10 m	65 m
Hoofdstraat 77	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	2	10 m	74 m
Hoofdstraat 79	Horeca	1	0 m	70 m
Hoofdstraat 83	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	2	10 m	49 m
Hoofdstraat 87A	Sportschool	2	10 m	28 m
Hoofdstraat 91	Detailhandel	1	0 m	60 m
Hoofdstraat 96	Kapper / schoonheidsspecialist	1	0 m	87 m
Hoofdstraat 98	Kantoor	1	0 m	87 m
Hoofdstraat 99	Apotheek	1	0 m	79 m
Pastoor van Boxelhof 1	Huisarts	1	0 m	90 m
Looiersveld 15	Winkel voor antiek meubilair	1	0 m	90 m
Looiersveld 25	Kunststofproductiebedrijf	2	10 m	76 m

Voor de meeste bedrijven wordt voldaan aan de gestelde richtafstanden. Bij het omzetten van de bedrijfswoning naar reguliere woning is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat. De omliggende bedrijven en inrichtingen worden hiermee niet in hun mogelijkheden beperkt en er is sprake van een goed woon- en leefklimaat. Tevens moet in de huidige situatie al sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat. Het pand aan de Heistraat 5A wordt namelijk momenteel al gebruikt als bedrijfswoning. Daarmee is het al een gevoelig object. Het planvoornemen verandert hier niets aan.

De enige uitzondering vormt Heistraat 9 (perceel 9073). Hier vindt verhuur van opslagruimte plaats, dat in de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) van de VNG is opgenomen als een bedrijf in de milieucategorie 2. Dit betekent een richtafstand van 10 meter voor gemengd gebied. De afstand tussen het plangebied en de Heistraat 9 betreft in dit geval echter 0 meter, omdat de percelen direct aan elkaar grenzen. Echter ook de bestaande woning Heistraat 7 grenst direct aan de loodsen van Heistraat 9. Daarnaast is op Heistraat 5A reeds een bedrijfswoning aanwezig. De bestaande woning Heistraat 7 en de bestaande bedrijfswoning Heistraat 5A zijn daardoor maatgevend voor de

mogelijkheden van de bedrijvigheid van Heistraat 9. Tevens moet het bedrijf aan de Heistraat 9 voldoen aan het activiteitenbesluit en moet daardoor al rekening houden met de omliggende woningen. Daarom kan geconcludeerd worden dat de bedrijvigheid aan de Heistraat 9 geen nadelige gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat aan Heistraat 5a en dat de bedrijvigheid aan de Heistraat 9 door het planvoornemen niet in de mogelijkheden beperkt wordt. Omdat er nu al aan het activiteitenbesluit voldaan moet worden kan gesteld worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

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

5.6 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.

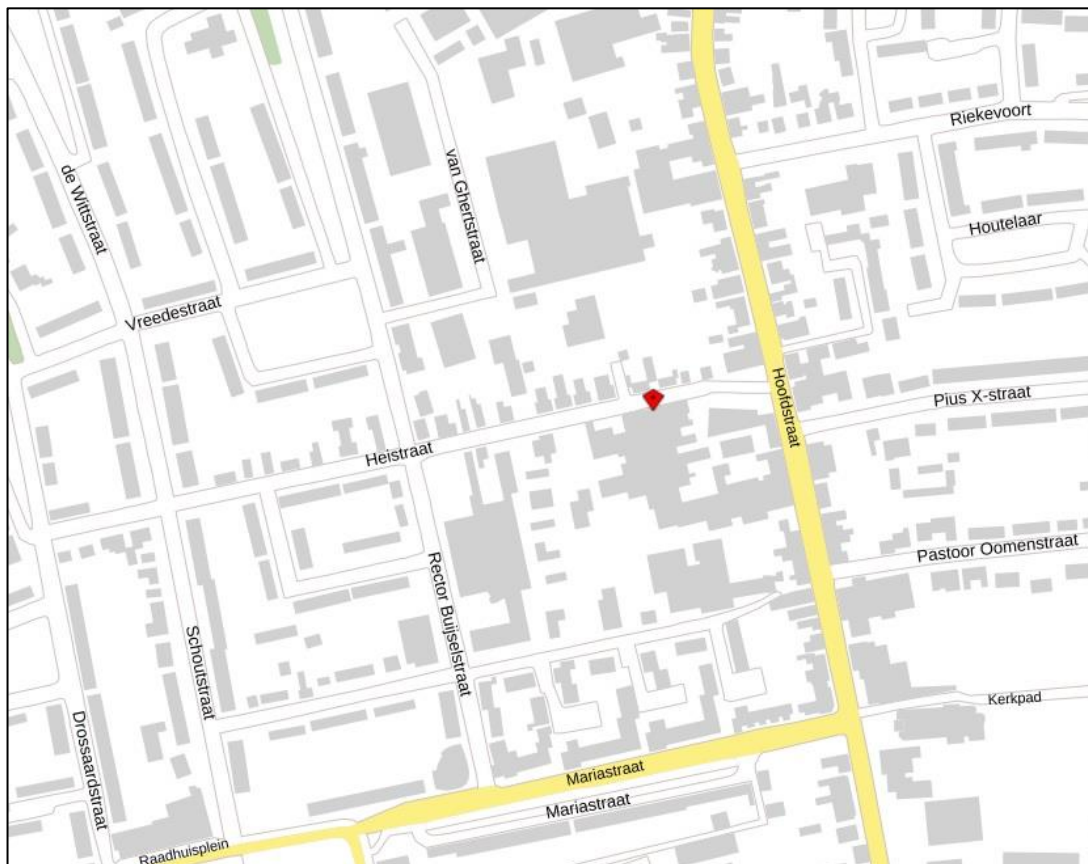
- Het plaatsgebonden risico is vooral gericht op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;
- Het groepsrisico stelt beperkingen op aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen is vastgelegd dat voor de toename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

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichting (Bevi) in werking getreden. In het Bevi zijn grenswaarden en oriënterende richtwaarden opgenomen voor het plaatsgebonden risico. Voor het groepsrisico is een verantwoordingsplicht opgenomen. Hiermee worden de aan te houden afstanden tussen inrichtingen (bedrijven) waar grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen aanwezig zijn en kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gewaarborgd. Naast het Bevi is de bijbehorende ministeriële Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) van belang.

Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is vanaf 1 april 2015 vastgelegd in de Wet Basisnet en de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wgvs). Voor ruimtelijke ordening in relatie tot transportroutes is er het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Dit besluit is gebaseerd op de Wro en Wm. Volgens het Bevt mag op grond van een ruimtelijk besluit geen kwetsbaar object in de veiligheidszone worden gebouwd. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten mogen alleen in uitzonderlijke gevallen in de veiligheidszone worden toegestaan. Het Bevt gaat ook in op de hoogte van het groepsrisico. Wanneer het aannemelijk is dat het groepsrisico ver beneden de oriëntatiewaarde blijft of nauwelijks toeneemt, is een verantwoording van het groepsrisico niet verplicht. Bebouwing is niet toegestaan binnen de zogenaamde 10-6 contour van het plaatsgebonden risico: rond inrichtingen waarin opslag/verwerking van gevaarlijke stoffen plaatsvindt; langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleidingen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Onderzoek

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. In de onderstaande uitsnede van de risicokaart wordt de omgeving van het plangebied weergegeven.



Figuur 13 Uitsnede Risicokaart Nederland

Inrichtingen

Binnen of direct aangrenzend aan het plangebied zijn geen risicovolle inrichten gelegen die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Conform het gestelde Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, paragraaf 5.2.3, hoeven er geen beperkingen aan het ruimtegebied te worden opgesteld in een gebied dat op meer dan 200 meter van een route of tracé ligt.

De dichtstbijzijnde routes voor vervoer van gevaarlijke stoffen bevinden zich hemelsbreed op meer dan 800 meter van het plangebied. Het gaat hierbij om de spoorlijn Breda-Tilburg. De N282 ligt hemelsbreed op circa 1.480 meter afstand en de A58 ligt hemelsbreed op circa 4.100 meter afstand. De dichtstbijzijnde buisleiding ligt hemelsbreed op circa 885 meter afstand.

Militair vliegveld Gilze en Rijen

Op de risicokaart worden alleen de defensie-inrichtingen getoond waar buiten het hek beperkingen gelden aan het ruimtegebruik. Deze beperkingen gelden binnen bepaalde veiligheidszones: er mogen daarbinnen bijvoorbeeld geen woningen worden gebouwd of wegen aangelegd. Om elk terrein zijn drie zones (A, B en C) vastgesteld; hoe dichterbij het militaire terrein, hoe strenger de regels. Het plangebied is niet gelegen in één van deze zones.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.7 Natuurwetgeving

Wet natuurbescherming

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

Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld.

Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, 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 Beschermde Natuurmonumenten uit de Natuurbeschermingswet. Deze vallen echter vrijwel altijd (op enkele kleine gebieden na) binnen Natura 2000-gebieden of het Natuurnetwerk Nederland en worden dus indirect beschermd. De provincies hebben daarnaast de bevoegdheid om bijzondere provinciale landschappen of natuurgebieden aan te wijzen. Zij kunnen in een later stadium door de minister worden toegevoegd aan de Natura 2000-gebieden.

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.

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

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

Beschermde planten en dieren

De lijsten met beschermde soorten zijn veranderd. Er zijn soorten die voorheen beschermd waren en onder de Wet natuurwetbescherming (Wn) niet meer en andersom. Zo zijn een aantal soorten orchideeën, de kleine modderkruiper en rode bosmieren sinds 1 januari 2017 niet meer beschermd. De Wn kent drie algemene beschermingsregimes waarin de voorschriften van de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn en twee verdragen (Bern en Bonn) zijn geïmplementeerd en waarin aanvullende

voorschriften zijn gesteld voor de dier- en plantensoorten die niet onder die specifieke voorschriften vallen, maar wel bescherming:

- Vogels
 - Alle vogels in de zin van de Vogelrichtlijn (paragraaf 3.1 van de Wn). Verder nemen de meeste provincies de onder de Flora- en faunawet benoemde vogelsoorten waarvan het nest jaarrond werd beschermd over. Voor een aantal vogelsoorten geldt dat hun nesten jaarrond beschermd zijn, ook als de soort op het moment van de handeling geen gebruik maakt van het nest. Dit is het geval wanneer een vogelsoort jaarlijks terugkeert naar zijn nest en niet of nauwelijks in staat is om elders in zijn leefgebied een vervangend nest te vinden of te maken.
- Internationaal beschermde soorten
 - Alle dieren en planten, genoemd in de bijlagen bij de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (paragraaf 3.2 van de Wn).
- Overige beschermde soorten
 - Soorten genoemd in de bijlage bij de Wn, die niet onder de reikwijdte van paragraaf 3.2 vallen (paragraaf 3.3 van de Wn). Hieronder vallen onder meer de ‘algemene’ soorten die onder de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ingrepen waren vrijgesteld. Vrijwel al deze soorten zijn door alle provincies eveneens voor ruimtelijke ingrepen vrijgesteld (een uitzondering geldt bijvoorbeeld voor de mol, die onder de Wn niet meer is beschermd).

De beschermde status van soorten kan echter per provincie verschillen. Provincies hebben de bevoegdheid om bij provinciale verordening vrijstelling te verlenen voor nationaal beschermde soorten. Er is dan geen ontheffing nodig voor werkzaamheden.

Voor soorten die ook niet in de bijlagen van de Wn worden genoemd, fungeert de zorgplichtbepaling (artikel 1.11 Wn) als vangnet. Op grond van deze bepaling moeten schadelijke handelingen voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving in beginsel achterwege worden gelaten, dan wel moeten maatregelen worden genomen om schadelijke gevolgen (zoveel mogelijk) te voorkomen.

Onderzoek

Aangezien het in onderhavig plan een interne functieverandering betreft, waarbij geen ingrepen in de bestaande bebouwing of omgeving worden gedaan die van invloed zijn op beschermde plant- en diersoorten, wordt een quickscan natuurwetgeving niet noodzakelijk geacht.

Stikstof

Met de uitspraak van de Raad van State is het Programma Aanpak Stikstof komen te vervallen. Ieder plan en project zal daarom moeten aantonen dat er geen sprake is van negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor de kwalificerende soorten en habitattypen uit de dichtstbijzijnde stikstofgevoelige delen in de dichtstbijzijnde Natura 2000 gebieden.

Natura 2000

Op ongeveer 10,2 kilometer ten noorden van het plangebied is het Natura 2000-gebied Langstraat gelegen. Op ongeveer 11 kilometer ten noordoosten van het plangebied is het Natura 2000-gebied Loonse en Drunense Duinen gelegen. Op ongeveer 10,8 kilometer ten zuidoosten van het plangebied is het Natura 2000-gebied Regte Heide & Riels Laag gelegen. Op ongeveer 7,8 kilometer ten zuidwesten van het plangebied is het Natura 2000-gebied Ulvenhoutse Bos gelegen.

Vanwege de afstand tussen de Natura 2000-gebieden en het plangebied wordt geen significant effect op de bovengenoemde Natura 2000-gebieden verwacht. Met het planvoornemen om de bestemming te wijzigen van 'Bedrijf' naar 'Wonen, vinden geen bouwwerkzaamheden plaats. De bestemmingswijziging van bedrijfswoning naar woning heeft in de gebruiksfase ook geen effect op de stikstofdepositie op Natura2000-gebieden.

Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied ligt op circa 600 meter afstand van het dichtstbijzijnde onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland, dat bestaat uit droog bos met productie. De bestemmingswijziging naar 'Wonen' heeft geen negatieve effecten op het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Omdat er geen negatieve effecten te verwachten zijn, zijn er op dit punt geen bezwaren vanuit het provinciale natuurbeleid.

Conclusie

Het aspect natuurwetgeving vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.8 Cultuurhistorie

Wettelijk toetsingskader

Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Gepleit wordt voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie in structuurvisies, wijzigings- en bestemmingsplannen en milieueffectrapportages. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gepubliceerd. Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In aansluiting op de vaststelling van de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in mei 2011 zijn op 17 juni 2011 het Bro, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische monumentenzorg (Bamz) aangepast. Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van ruimtelijke plannen. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een ruimtelijk plan moet voldoen. Zo wordt er onder meer een beschrijving verlangd van de manier waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan. De wetgever wil hiermee bereiken dat aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren wordt gehaald.

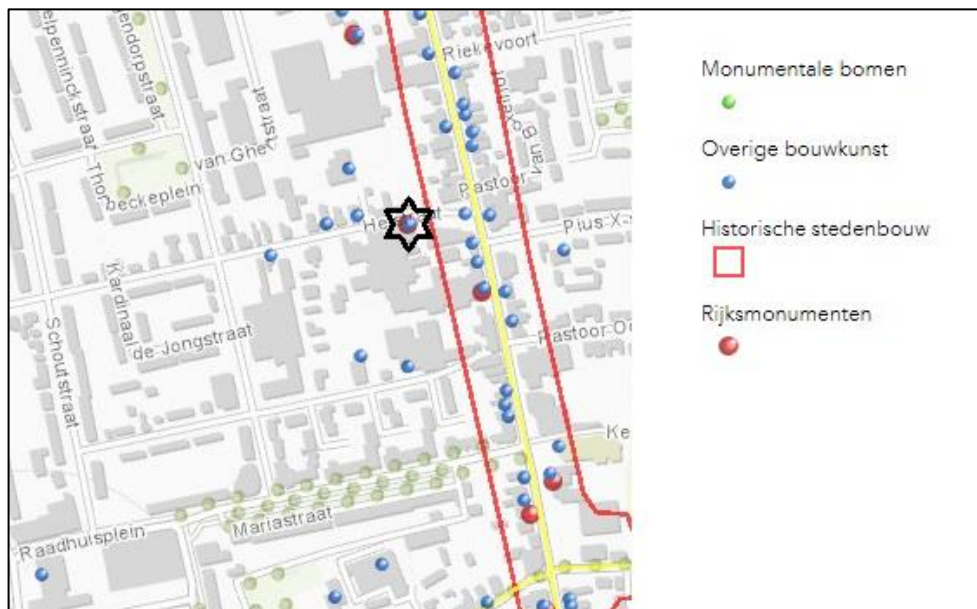
In de toelichting van een ruimtelijk plan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het plan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

De Erfgoedwet, van kracht sinds 1 juli 2016, bundelt wet- en regelgeving op het gebied van behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland in één nieuwe wet. Een groot deel van de

bestaande wet- en regelgeving (Monumentenwet, Wet ruimtelijke ordening) is overgenomen in de Erfgoedwet, bijvoorbeeld de aanwijzing van rijksmonumenten, wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Voor het eerst is er nu één integrale wet die betrekking heeft op onze museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Voorheen was het behoud en beheer van ons erfgoed geregeld in zes verschillende wetten met elk hun eigen procedures en beschermingsmaatregelen. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd. Daarnaast worden aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Samen met de Omgevingswet die naar verwachting in 2019 wordt ingevoerd, wordt een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

Beleid provincie Noord-Brabant

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



Figuur 14 Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (plangebied globaal aangegeven met ster)

Toetsing Cultuurhistorische Waardenkaart

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

De ontwikkelingsstrategie voor dit gebied is:

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

De nabij gelegen panden Heistraat 3;5, Heistraat 10, Heistraat 12;14, Heistraat 16 t/m 26, Heistraat 17, zijn op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) met blauwe bolletjes aangeduid als overige bouwkunst. De Heistraat 3, Heistraat 10, Heistraat 12, Heistraat 14, Heistraat 16 t/m 18, Heistraat 20, Heistraat 22, Heistraat 24 en Heistraat 26 hebben de aanduiding “specifieke bouwaanduiding – cultuurhistorisch waardevolle bebouwing”. Deze panden zijn nader omschreven als cultuurhistorisch waardevolle panden en monumenten. De Heistraat 5 en Heistraat 5A hebben de aanduiding “specifieke bouwaanduiding – rijksmonument”.

Het pand aan de Heistraat 5 en 5A is aangewezen als monument vanwege onderstaande feiten:

- Het object is een goed voorbeeld van een lederfabriek in Gilze-Rijen uit het eerste kwart van de 20^e eeuw en bevat alle specifieke stijlkenmerken daarvan;
- Het object valt op door totale uitvoering in stijl;
- Het object is gaaf qua stijl en detaillering in het exterieur;
- Het object is gaaf qua stijl en detaillering in het interieur;
- Het object is een goed voorbeeld van de werkwijze van de architect/aannemer J. Schaffelaers uit Rijen;
- Het object is van belang voor architectuurgeschiedenis van Noord-Brabant in het algemeen en van Gilze-Rijen in het bijzonder;
- Het object maakt onderdeel uit van de historische bebouwing van de Heistraat en omgeving en vormt als zodanig een geheel eigentijdse invullen binnen deze bebouwing;
- Het object is zeer beeldbepalend in het dorpsbeeld ter plaatse en is om die reden van belang vanwege zijn ligging binnen de bebouwing van Rijen;
- Aan het object zijn herinneringen verbonden in de meest brede zin van het woord. Tientallen mensen uit Rijen en omgeving vonden door de jaren heen werk in deze fabriek;
- Het object is van belang voor de industriële geschiedenis van Gilze-Rijen;
- Het object vertegenwoordigt een aspect van de industriële geschiedenis van Gilze-Rijen.

In onderhavig planvoornemen zal de huidige bebouwing en uitstraling van het Rijksmonument in stand blijven. Door deze wijziging komt de planologische situatie tevens weer overeen met de feitelijke situatie. Door een wijziging van ‘Bedrijf’ naar ‘Wonen’ kan het pand op een betere wijze duurzaam in stand en onderhouden worden.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.9 Archeologie

Beleid

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

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

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

Op deze wijze is de zorg voor archeologische monumenten geregeld in het proces van de ruimtelijke ordening. Zo is onder andere bepaald dat gemeenten in hun bestemmingsplannen rekening moeten houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten, archeologische waarden. Derhalve heeft de raad van de gemeente Gilze en Rijen op 26 april 2011 het 'Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg, gemeente Gilze en Rijen' vastgesteld.

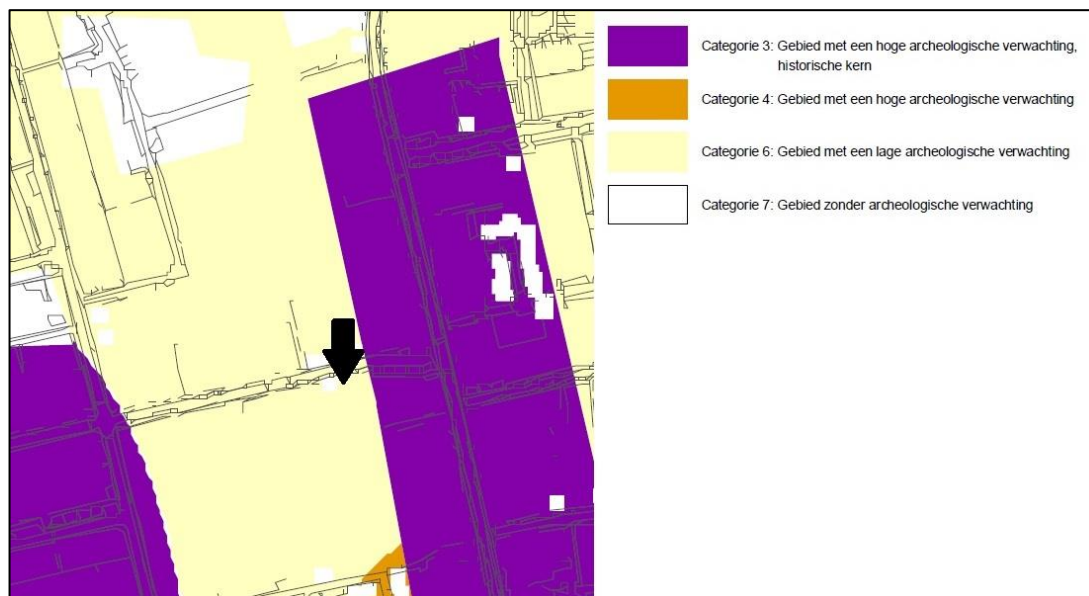
In het "Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg zijn archeologisch waardevolle gebieden binnen gemeente Gilze en Rijen" in 7 categorieën verdeeld, waarvan de eerste categorie die van de beschermde Rijksmonumenten is. Deze eerste categorie wordt beschermd door de voorschriften uit de Monumentenwet. Voor werkzaamheden hier is daarom altijd een vergunning krachtens de Monumentenwet vereist. Rijksmonumenten worden slechts in hoge uitzondering vrijgegeven voor bodemversturende activiteiten.

Onderstaand wordt het voorschrift toegelicht, dat geldt voor de eerste van de zeven verschillende categorieën archeologisch waardevolle en archeologische verwachtingsgebieden zoals deze zijn aangegeven op de archeologische beleidskaart van de gemeente Gilze en Rijen:

Categorie 1: Beschermd archeologische monumenten

Archeologische resten die vanuit nationaal of gemeentelijk oogpunt behouden dienen te blijven en daarom als monument beschermd zijn ingevolge van de Monumentenwet 1988 (voor Rijksmonumenten) of de gemeentelijke Archeologieverordening. De wettelijke bescherming verbiedt hier de meeste bodemversturende activiteiten, tenzij de Minister van OC&W of het College van B&W van de gemeente Gilze en Rijen hiervoor vooraf vergunning verleent.

Onderzoek



Figuur 15 Uitsnede Archeologische Beleidskaart gemeente Gilze en Rijen

Volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Gilze en Rijen ligt het plangebied grotendeels in de beleids categorie 6: Gebied met een lage archeologische verwachting. Het gaat hierbij om gebieden waar op archeologische en landschappelijke gronden de kans op behoudenswaardige archeologische relictten klein wordt geacht. Om die reden is een archeologisch onderzoek alleen vereist bij bestemmingsplanwijzigingen en projectbesluiten van projectgebieden die groter zijn dan 25.000 m² en dieper gaan dan 0,4 m onder maaiveld. Ook zal bij m.e.r. plicht nader onderzoek worden verlangd.

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 260 m². Tevens gaat het om bestemmingswijziging waarbij geen bodemingrepen worden gedaan. Nader archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk. In de regels van dit wijzigingsplan is de huidige dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6' overgenomen.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.10 Vliegbasis Gilze-Rijen

IHCS

Rijen ligt geheel binnen het horizontale obstakelvrije vlak van vliegbasis Gilze-Rijen (onderdeel van de Inner Horizontal en Conical Surface, IHCS). Voor dit vlak geldt een bouwhoogtebeperking van 56 meter boven NAP. Er vanuit gaande dat het maaiveld ter hoogte van het plangebied maximaal 18 meter boven NAP ligt, betekent dit dat nergens in het plangebied hoger dan 38 meter mag worden gebouwd.

Daarnaast ligt Rijen deels in de funnel van de vliegbasis. De funnel is een obstakelvrij start- en landingsvlak waarvan de bouwhoogtebeperking binnen het plangebied oploopt van circa 30 meter boven NAP tot 56 meter boven NAP. Dit kan worden vertaald in maximale bouwhoogtes van 25 tot 115 meter ten opzichte van het maaiveld.

De beoogde bouwhoogte van onderhavig planvoornemen blijft ver onder deze maximale bouwhoogtes.

Munitiezone

Luchtvaart is te beschouwen als een risicovolle activiteit. Het huidige externe veiligheidsbeleid is met name gericht op 'stationaire bronnen' (fabrieken, opslagplaatsen, e.d.) en op het vervoer van gevaarlijke stoffen (weg, water, spoor en buisleidingen). In de luchtvaart gaat het op 'bewegende bronnen', die een ander risicobeeld met zich mee brengen. Daarom wordt voor de luchtvaart specifiek extern veiligheidsbeleid ontwikkeld, dat zal worden geïmplementeerd in de Wet Luchtvaart. Het beleid beperkt zich op dit moment nog tot Schiphol. Voor militaire vliegvelden blijft het Ministerie van Defensie verantwoordelijk.

Het huidige toetsingskader legt geen beperkingen op aan ontwikkelingen in het plangebied. Wel is op de vliegbasis Gilze-Rijen een munitiecomplex aanwezig. Het plangebied ligt buiten de beschermingszones rond dit complex.

Geluid

Over Gilze vallen twee zoneringen die verband houden met het aspect geluid. Enerzijds ligt een gedeelte van Gilze binnen de zone industrielawaai van de proefdraai - installatie op de vliegbasis. Anderzijds gelden voor een gedeelte van Gilze beperkingen vanwege luchtverkeerslawaaï.

50 dB(A)-zone

Op de vliegbasis Gilze-Rijen is een proefdraai-installatie toegestaan. Een dergelijke installatie moet worden aangemerkt als een geluidzoneringsplichtige inrichting (een zogenaamde 'grote lawaaimaker') en is als zodanig voorzien van een 50 dB(A)-contour. Buiten deze contour mag de geluidbelasting, vanwege de proefdraai-installatie, niet meer bedragen dan 50 dB(A).

Binnen de 50 dB(A)-contour mogen niet zonder meer nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen worden geprojecteerd. Voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen geldt dat door het College van Burgemeester en Wethouders een ontheffing voor een hogere waarde tot maximaal 55 dB(A) kan worden verleend.

Het plangebied ligt buiten de 50 dB(A)-contour rond de proefdraai-installatie. De ligging van de 50 dB(A)-contour levert derhalve geen belemmering op voor dit plan.

Luchtverkeerslawaaï (Ke-zonering)

De maximaal toelaatbare geluidbelasting in het kader van het Besluit geluidbelasting grote luchtvaart, wordt gemeten in Kosteneenheden (Ke). De grens voor de maximaal toelaatbare geluidbelasting voor nieuwe geluidgevoelige objecten bedraagt in principe 35 Ke. Voor nieuwe woningen die een open plek in de bestaande, te handhaven bebouwing opvullen en voor herbouw van bestaande woningen geldt een grenswaarde van 40 Ke. Voor woningen die noodzakelijk zijn uit oogpunt van bedrijfs- of grondgebondenheid en voor reeds geprojecteerde woningen geldt een grenswaarde van 45 Ke.

Voor bestaande geluidgevoelige objecten (waaronder woningen) geldt in principe een grenswaarde van 40 Ke. Als gevelmaatregelen zijn getroffen, zijn voor bestaande geluidgevoelige objecten hogere grenswaarden (tot 65 Ke) toegestaan.

Gilze ligt gedeeltelijk buiten de 40 Ke-contour van vliegbasis Gilze-Rijen. Op de gronden die binnen deze aanduiding vallen, mag in principe geen geluidgevoelige bebouwing worden opgericht, op enkele uitzonderingen na.

Het plangebied ligt buiten de 40 Ke-contour van de vliegbasis Gilze-Rijen. De ligging van de Ke-contouren levert derhalve geen belemmering op voor het planvoornemen.

Conclusie

De vliegbasis Gilze-Rijen vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.11 Mer-beoordeling

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst niet toereikend is. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG – richtlijn milieueffectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig.

In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. In de handreiking is opgenomen dat voor elke besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de Daklijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrij m.e.r.-beoordeling gebruikt. Uit deze toets kunnen twee conclusies volgen: belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten of belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uitgesloten. In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r.-beoordelingsplichtig, in het andere geval dient een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure worden gevolgd. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG – richtlijn milieueffectbeoordeling.

Onderzoek

Drempelwaarde lijst D

In het plangebied is sprake van de aanleg, transformatie of uitbreiding van een klein stedelijk ontwikkelingsproject. Het gaat in dit geval om een bestemmingswijziging van een voormalige bedrijfswoning naar 'Wonen'.

De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject valt onder activiteit D.11.2 in bijlage II van het Besluit m.e.r. onder de term 'stedelijk ontwikkeling'. De drempelwaarde voor een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit met D.11.2. in bijlage II van het Besluit, vermeld:

- Een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- Een aangesloten gebied en 2.000 of meer woningen;
- Een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het planvoornemen ligt ver beneden de drempelwaarde zoals opgenomen in het Besluit m.e.r.

Gevoelige gebieden

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Het pand aan de Heistraat 5A is aangewezen als rijksmonument en wordt daarmee gezien als een gevoelig gebied. Echter betreft het planvoornemen enkel een bestemmingswijziging. Er is daarmee geen sprake van significante nadelige effecten voor het milieu.

Milieugevolgen

In voorgaande paragrafen van dit hoofdstuk zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, etc. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling geen sprake is van nadelige milieugevolgen.

Conclusie

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

6. JURIDISCHE REGELGEVING

6.1. Inleiding

Dit wijzigingsplan sluit wat betreft de juridische regelgeving aan op de regeling van het bestemmingsplan 'Woongebied 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 gemeente Gilze en Rijen hanteert een bestek waar een ruimtelijk plan aan dient te voldoen. Een hulpmiddel wat de gemeente daarbij gebruikt is een standaard opzet voor het maken van regels bij ruimtelijke plannen. Elk ruimtelijk plan blijft echter maatwerk. De opzet van de regels is gebaseerd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP-2012).

Uiteraard is de mogelijkheid tot het leveren van maatwerk opgenomen, om de specifieke eisen die een gebied stelt aan de planregeling te kunnen verwerken. 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 gebruikte 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 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.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

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

- Anti-dubbeltelregel: met deze bepaling wordt beoogd misbruik van de regels door middel van (privaatrechtelijke) wijzigingen in de eigendomsverhoudingen van gronden te voorkomen;
- Algemene bouwregels: dit artikel bevat de bouwregels van algemene bouwwerken die binnen het gehele plangebied kunnen worden opgericht;
- Algemene gebruiksregels: dit artikel bevat de algemene regels ten aanzien van het strijdig gebruik;
- Algemene aanduidingsregels:
- Algemene afwijkingsregels: het gaat hierbij om een afwijkingsmogelijkheid van de in de regels gegeven maten en percentages met betrekking tot het bouwen, het oprichten van gebouwen van openbaar nut en het in beperkte mate verschuiven van bestemmingsgrenzen;
- Algemene wijzigingsregels: het gaat hierbij om een afwijkingsmogelijkheid van de in het wijzigingsplan opgenomen bestemmingsgrenzen.
- Algemene procedureregels.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

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

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

6.3. Beschrijving van de bestemmingen

Artikel 3 Wonen (W)

Artikel 3 bevat de regels over de bestemming 'Wonen'. De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor de afzonderlijke huisvesting van huishoudens of daarmee vergelijkbare economische eenheden van een of meer personen, alsmede voor tuinen en erven.

Artikel 4 Waarde – Archeologie – 6

Artikel 4 bevat de regels over de bestemming 'Waarde – Archeologie – 6'. De gronden binnen deze bestemming zijn, behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden van de gronden. Voor ingrepen in een gebied groter dan 25.000 m² en dieper dan 0,4 meter is een archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Gebiedsaanduidingen

In artikel 8.1 is de aanduiding voor de zone 'overig - IHCS' opgenomen. Deze zone beschermt de belangen van de aanwezige luchtmachtbasis 'vliegbasis Gilze-Rijen'.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische haalbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder f van het Bro dient de uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen te worden aangetoond. De Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen voor gronden waarop een aangewezen bouwplan is voorgenomen, tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is. In artikel 6.2.1. Bro staat aangegeven wat onder een aangewezen bouwplan wordt verstaan.

Het wijzigingsplan betreft een particulier initiatief op particulier terrein. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente zal ten behoeve van de kosten een overeenkomst gesloten worden. Hiermee is het verhaal van kosten van de grondexploitatie over in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd en hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld.

Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van voorliggend plan voldoende aangetoond.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het concept wijzigingsplan wordt in het kader van de gemeentelijke inspraakverordening ter inzage gelegd. Daarnaast wordt het concept wijzigingsplan in het kader van het zogenoemde vooroverleg, ex artikel 3.1.1. Bro toegezonden naar bestuurlijke instanties, waarbij de gelegenheid wordt geboden om een reactie te geven op het plan. Daarnaast heeft er overleg plaatsgevonden tussen de opdrachtgever en omwonende. Door middel van een (schriftelijke) omgevingsdialoog is het planvoornemen voorgelegd aan de buurtbewoners. Het betreft alle direct aanwonenden van het perceel.

Omgevingsdialoog

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

In de periode van 9-13 januari 2021 zijn de direct omwonenden door de initiatiefnemers benaderd en zijn de plannen toegelicht. Uit de omgevingsdialoog zijn geen ernstige bezwaren naar voren gekomen tegen de bestemmingswijziging van ‘bedrijf’ naar ‘wonen’. Het verslag van de omgevingsdialoog is als bijlage bij deze toelichting gevoegd (bijlage 1).