

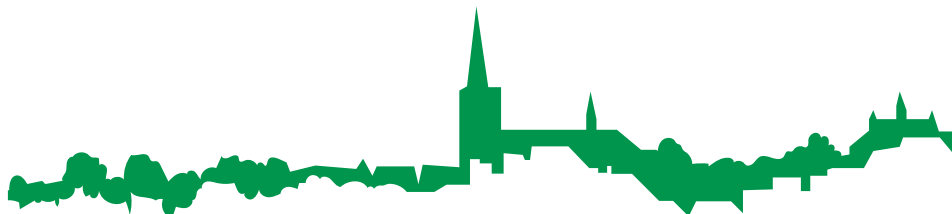
WIJZIGINGSPLAN HEISTRAAT 4 RIJEN





WIJZIGINGSPLAN HEISTRAAT 4 RIJEN GEMEENTE GILZE EN RIJEN

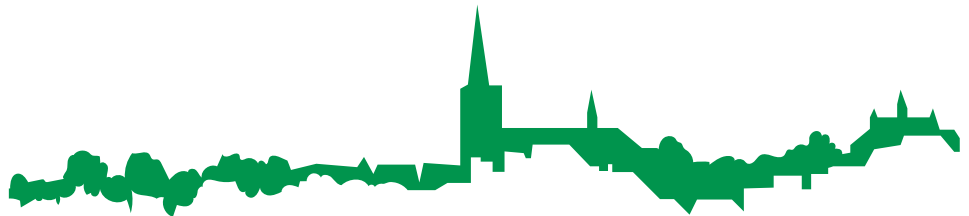
Planstatus	Vastgesteld
Datum	16 - 01 - 2021
Plan identificatie	NL.IMRO.0784.WPHeistraat4-VG01
Auteur(s)	Cristian van Kuijk



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	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2.	Bestaande situatie	6
3.	Toekomstige situatie	8
4.	Beleidskader	12
4.1	Rijksbeleid	12
4.2	Provinciaal beleid	13
4.3	Gemeentelijk beleid	16
5.	Randvoorwaarden	20
5.1	Bodemkwaliteit	20
5.2	Water	21
5.3	Luchtkwaliteit	23
5.4	Geluid	23
5.5	Bedrijven en milieuzonering	25
5.6	Flora en fauna	26
5.7	Archeologie	29
5.8	Externe veiligheid	31
5.9	Kabels en leidingen	34
5.10	Vliegbasis Gilze-Rijen	34
6.	Juridische Regelgeving	35
6.1	Inleiding	35
6.2	Systematiek van de regels	35
6.3	Regels met betrekking tot de bestemmingen	35
7.	Uitvoerbaarheid	36
7.1	Economische uitvoerbaarheid	36
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	36

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van het wijzigingsplan is de wens om de bestemming voor de locatie Heistraat 4 te Rijen te wijzigen naar 'Wonen'. Deze ontwikkeling past niet direct binnen het vigerend bestemmingsplan.

Het plangebied heeft op basis van het vigerend bestemmingsplan de bestemming 'Dienstverlening'. In het vigerend bestemmingsplan is binnen de bestemming 'Dienstverlening' een wijzigingsbevoegdheid (artikel 7.7) opgenomen die het mogelijk maakt om de bestemming te wijzigen naar de bestemming 'Wonen'. Om gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid dient dit wijzigingsplan opgesteld te worden.

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 17 oktober 2017 een positief principebesluit genomen over deze ontwikkeling.

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

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

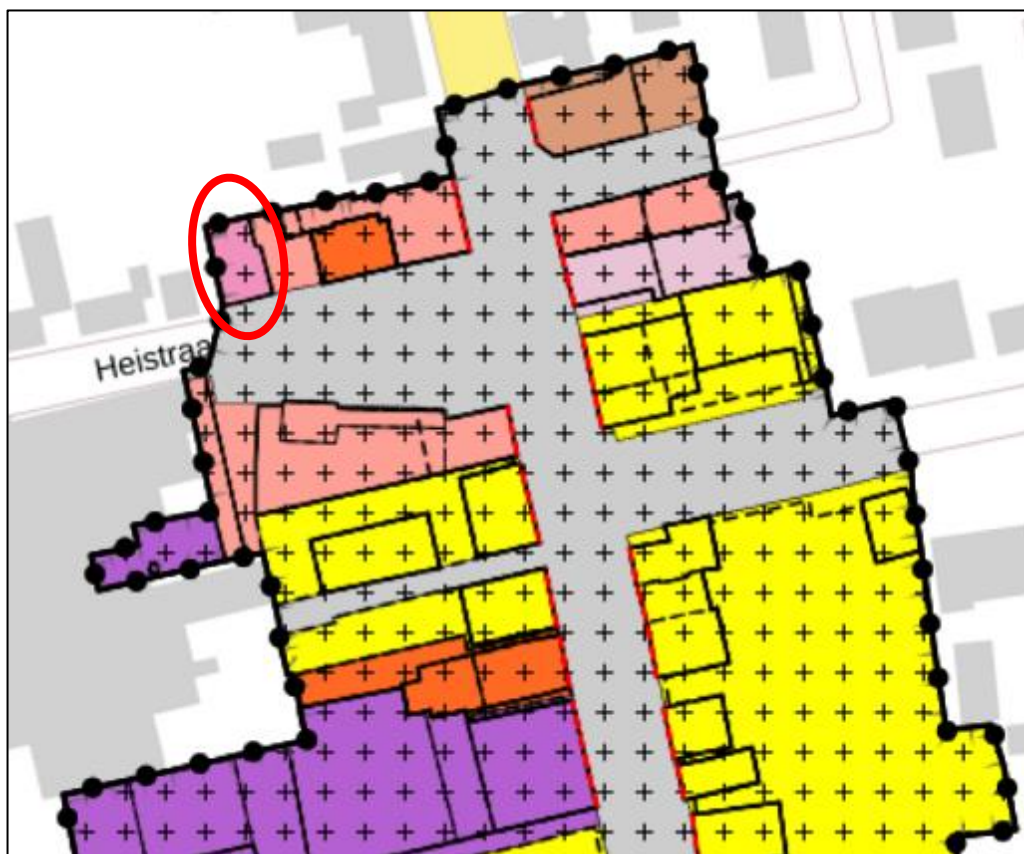
Het plangebied Heistraat 4 ligt in het centrumgebied van Rijen, in de gemeente Gilze-Rijen. Aan de oostzijde grenst het pand aan 'Pizza Grillhouse Jaffa' Heistraat 2a. Aan de westzijde grenst het plangebied aan de bestaande woning Heistraat 4a. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan de achtertuin van de woning Hoofdstraat 93. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de weg 'Heistraat' met aan de overzijde van de weg het winkelpand Hoofdstraat 87.



Figuur 1 Ligging plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De locatie aan Heistraat 4 valt onder de werking van het bestemmingsplan 'Centrumgebied Rijen' van de gemeente Gilze en Rijen. De gemeenteraad heeft dit bestemmingsplan op 27 mei 2013 vastgesteld.



Figuur 2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan

De locatie heeft op grond van dit bestemmingsplan de bestemming 'Dienstverlening' met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 3' en de gebiedsaanduiding 'overig – ihcs -1'. De voor 'Dienstverlening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- dienstverlenende bedrijven al dan niet met baliefunctie;
- publieksverzorgend ambacht;
- maximaal één bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- ter plaatse van de aanduiding 'wonen' woningen boven de begane grond met al dan niet in samenhang daarmee aan-huis-gebonden-beroepen waarbij het aantal wooneenheden niet meer bedraagt dan ter plaatse met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
- cultuurhistorisch waardevolle en/of beeldbepalende panden: ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – cultuurhistorisch waardevolle bebouwing';
- bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals, nutsvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, tuinen en erven.

Binnen de bestemming 'Dienstverlening' is een wijzigingsbevoegdheid (artikel 7.7) opgenomen die het mogelijk maakt om de bestemming 'Dienstverlening' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. De bedrijfsmatige activiteiten ter plaatse zijn beëindigd;
- b. Er is sprake van de realisatie van grondgebonden woningen;
- 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;
- d. Voordat ontwikkeling plaatsvindt, dient duidelijkheid te bestaan over de economische uitvoerbaarheid van het plan.

1.4 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 Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau staat in hoofdstuk 4. Vervolgens komen in hoofdstuk 5 de milieukundige randvoorwaarden en onderzoeken aan de orde. De juridische opzet van het plan staat in hoofdstuk 6. De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid worden in hoofdstuk 7 beschreven.

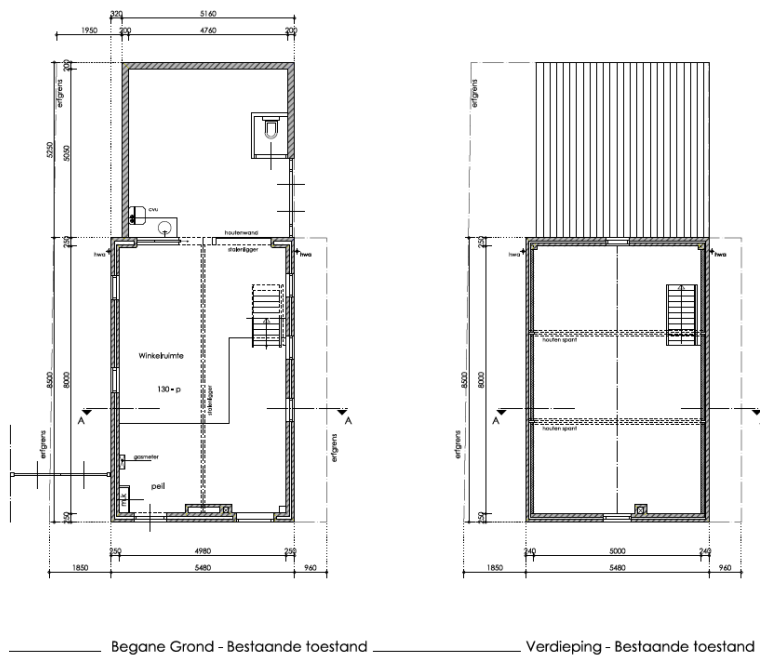
2. BESTAANDE SITUATIE

Het pand Heistraat 4 ligt in het noorden van het centrumgebied van Rijen. De Heistraat is een zijstraat van de Hoofdstraat, de centrale as van Rijen. Het betreft een vrijstaand pand van twee bouwlagen en een kap met een oppervlakte van circa 140 m² met een goot- en bouwhoogte van 5,5 en 7,5 meter (figuur 3). Het pand stond een geruime tijd te koop. Voorheen was hier een schoenmakerij gevestigd.

Voor het pand is reeds een omgevingsvergunning verstrekt op basis van verbouwing. Het pand bleek echter in te slechte staat te zijn, waardoor uiteindelijk gekozen is voor de totale sloop van het pand.



Figuur 3 Streetview situatie voor de sloop van het pand



Figuur 4 Plattegrond van het gesloopte pand



Figuur 5 Bestaande situatie na de sloop van het pand

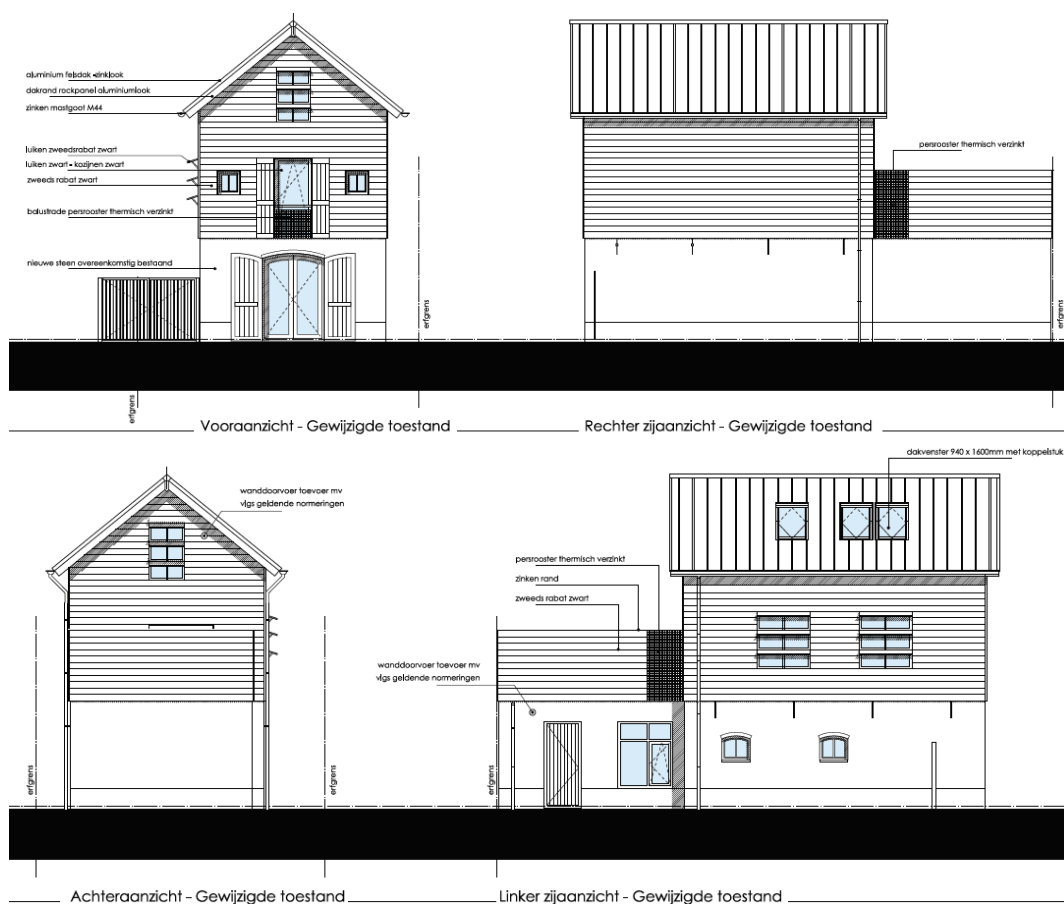
3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

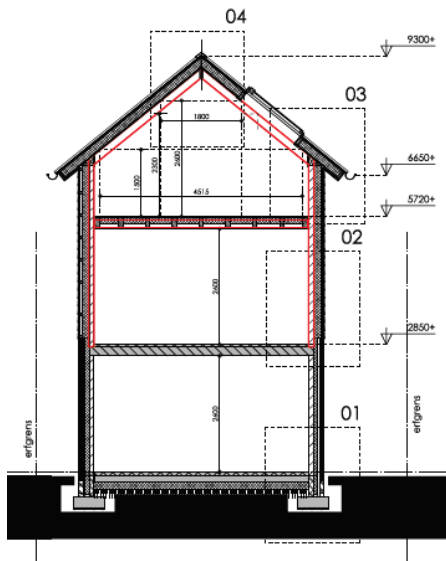
Het voorliggende wijzigingsplan betreft het omzetten van de bestemming 'Dienstverlening' naar 'Wonen' op basis van de in paragraaf 1.3 genoemde wijzigingsbevoegdheid.

Het grondoppervlakte van de bebouwing blijft hetzelfde als in de bestaande situatie. Het bouwvlak krijgt de functieaanduiding 'vrijstaand', waardoor uitsluitend een vrijstaande woning is toegestaan met een grondoppervlakte van circa 75m². Het bebouwd oppervlak blijft daarmee gelijk aan die van de huidige situatie.

De woning zal bestaan uit twee bouwlagen met een kap, met een maximum goot- en bouwhoogte van 7 en 9,5 meter. De nieuwe vormgeving van het pand sluit aan bij de cultuurhistorische omgeving met de leerfabriek Heistraat 3 aan de overzijde van de straat. De woningen rondom Heistraat 4 hebben een maximale bouwhoogten van 9 en 9,5 meter en bestaan uit twee bouwlagen met een kap. De bouwhoogte van het bouwplan is goed passend in het straat- en bebouwingsbeeld.

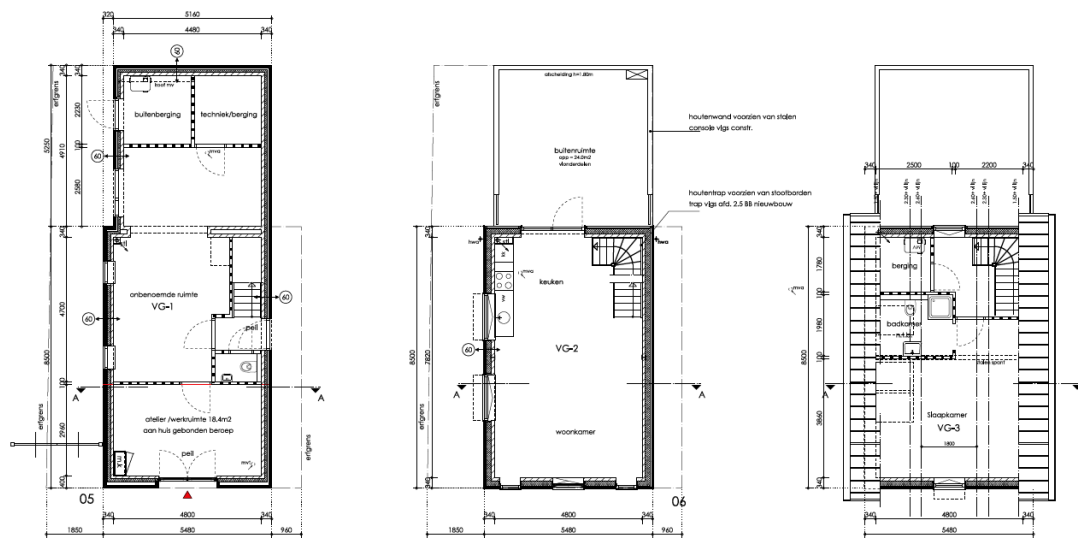
De bouwregels in het wijzigingsplan zijn afgestemd op het bouwplan, dat dezelfde afmetingen heeft als het voormalige gebouw op dit perceel.





Doorsnede A-A - Gewijzigde toestand

Figuur 6 Schets toekomstige bebouwing



Begane Grond - Gewijzigde toestand

Verdieping - Gewijzigde toestand

2e verdieping Gewijzigde toestand

Figuur 7 Plattegrond toekomstige situatie

Verkeer

Het planvoornemen ligt aan de Heistraat. Deze weg sluit aan op de Hoofdstraat van Rijen.

De bestemmingswijziging van 'Dienstverlening' naar 'Wonen' zorgt voor een afname van het aantal verkeersbewegingen. De verkeersbewegingen zijn bepaald met de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. In onderstaande tabel zijn de verkeersgeneratie van de bestaande en toekomstige situatie weergegeven.

Functie	Eenheid	Norm	Verkeersgeneratie
Dienstverlening	140 m ²	11,4 mvt/etmaal per 100 m ²	11,4 mvt x 140 m ² / 100 m ² = 16 mvt/etmaal
Woning	1 woning	7 mvt/etmaal per woning	7 mvt x 1 woning = 7 mvt/etmaal
<i>Afname</i>			<i>9 mvt/etmaal</i>

Uit bovenstaande tabel is af te lezen dat in de toekomstige situatie de verkeersgeneratie met 9 mvt/etmaal afneemt. Het planvoornemen heeft een positieve invloed op het aantal mvt/etmaal en vormt daarmee geen belemmering voor het uitvoeren van dit plan.

Parkeren

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

In onderstaande tabel is de parkeerbehoefte schematisch weergegeven.

Functie	Eenheid	Norm	Parkeerbehoefte
Dienstverlening	140 m ²	3,3 pp per 100 m ²	3,3 pp x 140 m ² / 100 m ² = 4,62 parkeerplaats
Woning	1 woning	2,0 pp per woning	2,0 pp x 1 woning = 2,0 parkeerplaats
<i>Afname</i>			<i>2,62 parkeerplaats</i>

In de nieuw situatie neemt de parkeerbehoefte af van 4,62 parkeerplaatsen naar 2,0 parkeerplaatsen. In de benodigde parkeerbehoefte wordt voorzien in het openbare gebied. Direct aan de overzijde van het plangebied zijn reeds verschillende parkeerplaatsen. Ten opzichte van de huidige situatie neemt de parkeerdruk in het openbare gebied af met 2,62 parkeerplaatsen

Toetsing Wijzigingsbevoegdheid

Binnen de bestemming 'Dienstverlening' is een wijzigingsbevoegdheid (artikel 7.7) opgenomen die het mogelijk maakt om de bestemming 'Dienstverlening' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' met inachtneming van de volgende bepalingen:

- e. De bedrijfsmatige activiteiten ter plaatse zijn beëindigd;
De bedrijfsmatige activiteiten zijn ter plaatse van het plangebied al beëindigd.
- f. Er is sprake van de realisatie van grondgebonden woningen;
Het planvoornemen betreft het realiseren van een grondgebonden woning.

- g. 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;
In hoofdstuk 5 is het planvoornemen getoetst aan verschillende milieuaspecten. Hieruit blijkt dat het plangebied geschikt is voor de ontwikkeling van een grondgebonden woning.
- h. Voordat ontwikkeling plaatsvindt, dient duidelijkheid te bestaan over de economische uitvoerbaarheid van het plan.
In paragraaf 7.1 is de economische uitvoerbaarheid van onderhavige ontwikkeling aangetoond.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en ruimte

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

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

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding. Het nationale ruimtelijke beleid heeft geen consequenties voor het plangebied.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) 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.

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding. Het nationaal ruimtelijke beleid heeft geen consequenties voor het plangebied.

Ladder duurzame verstedelijking

Nieuwe ontwikkeling dienen getoetst te worden aan de Ladder 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 de jurisprudentie, die is verschenen sinds de inwerkingtreding van de Ladder, blijkt dat de Afdeling bestuursrechtspraak een zekere ondergrens stelt aan ontwikkelingen wanneer het gaat om de beoordeling of sprake van een stedelijke ontwikkeling.

Zo heeft de Afdeling bestuursrechtspraak ten aanzien van woningbouwplannen geoordeeld dat de realisatie van 3 woningen niet, maar de bouw van 14 woningen wel als een nieuwe stedelijke ontwikkeling, in de zin van artikel 3.16, tweede lid van de Bro, wordt beschouwd (zie ABRvS 18 december 2013, ECLI:RVS:2013:2471, resp. ABRvS 9 april 2014, ECLI:RVS:2014:1252).

Dit wijzigingsplan betreft de ontwikkeling van één woning ter vervanging van een bestaand pand. In de lijn van de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de raad van state wordt dit niet als een stedelijke ontwikkeling beschouwd.

Conclusie

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

4.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Brabant

De nieuwe Omgevingswet bundelt de wetten en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur, cultuur erfgoed en water. En regelt zo het beheer en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Vooruitlopend hierop heeft de provincie alvast een provinciale omgevingsvisie gemaakt. Volgens de laatste informatie treedt de nieuwe Omgevingswet in 2021 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.

Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Met komst van de Omgevingswet in 2021 zijn provincies verplicht om één omgevingsverordening voor haar grondgebied vast te stellen. Ter voorbereiding hierop heeft provincie Noord-Brabant de

Interim Omgevingsverordening vastgesteld op 25 oktober 2019. Deze interim verordening bundelt de regels uit diverse bestaande provinciale verordeningen, onder andere de:

- Provinciale milieuverordening
- Verordening natuurbescherming
- Verordening Ontgrondingen
- Verordening ruimte
- Verordening water
- Verordening wegen

De regels uit deze verordeningen zijn zoveel mogelijk beleidsneutraal opgenomen in de interim verordening.

Hieronder is de toetsing aan de relevante regels uit de Interim Omgevingsverordening opgenomen:

Artikel 3.6 zorgvuldig ruimtegebruik

Lid 1

Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:

- a. de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in de gevallen dat:
 1. nieuwvestiging mogelijk is op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk;
 2. er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding, al dan niet gelijktijdig met de vestiging van een functie, op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk is toegestaan;

Het project betreft een functieverandering binnen het bestaand ruimtebeslag voor bebouwing.
- b. bij stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);

In paragraaf 4.1. is de ladder voor duurzame verstedelijking behandeld.
- c. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.

Het gebouw is geconcentreerd binnen het bestaande bouwperceel.

Lid 2

Onder bestaand ruimtebeslag voor bebouwing wordt verstaan het werkingsgebied Stedelijk Gebied of een bestaand bouwperceel.

Het plangebied is een bestaand bouwperceel binnen het werkingsgebied Stedelijk Gebied.

Artikel 3.42 duurzame stedelijke ontwikkeling

Lid 1

Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

- a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;

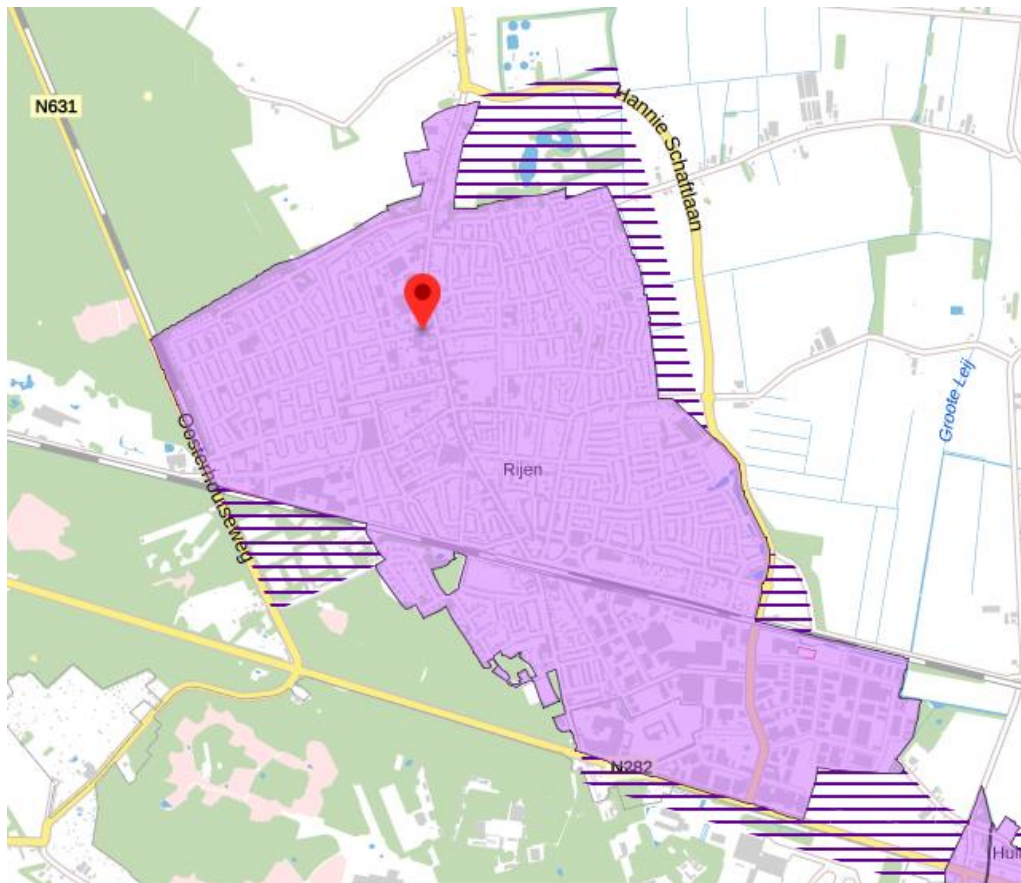
De transformatie van het voormalige pand met bestemming Dienstverlening naar één woning voldoet aan de regionale woningbouwafspraken.
- b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

De transformatie van het voormalige pand met bestemming Dienstverlening naar één woning is een duurzame stedelijke ontwikkeling. Zie toetsing lid 2.

Lid 2

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
Door de transformatie wordt een leegstaand en vervallen pand in de schil van het centrum van Rijen vervangen door een duurzaam gebouwde nieuwe woning.
- b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
In dit plan is sprake van een transformatie van een verouderde stedelijke functie naar een beter passende woonfunctie.
- c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
De nieuwe woning wordt gasloos gebouwd en voldoet aan de eisen van het bouwbesluit voor duurzaamheid. Het voormalige pand wordt vervangen door een duurzaam gebouwde woning.
- d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
Het plan betreft een transformatie van een bestaande stedelijke functie. Er vindt geen toename van verharding plaats.
- e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
Door de transformatie van Dienstverlening naar Wonen neemt de verkeersgeneratie en de parkeerbehoefte af, waardoor sprake is van een positieve bijdrage aan duurzame mobiliteit.
- f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.
niet van toepassing op dit project.



Figuur 8 uitsnede kaart 3: stedelijke ontwikkeling en erfgoed, Interim Omgevingsverordening

Conclusie

Het planvoornemen van de bestemmingswijziging van ‘Dienstverlening’ naar ‘Wonen’ ligt binnen het bestaand stedelijk gebied van het dorp Rijen. Binnen het bestaand stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkeling, mits sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. Met het herbestemmen van een bestaand pand wordt zorgvuldig omgegaan met het ruimtegebruik. De ontwikkeling is in lijn met de Interim Omgevingsverordening.

4.3 Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie Gilze en Rijen 2015 ‘Wij zijn Gilze en Rijen!’

De toekomstvisie Gilze en Rijen geeft een beeld van de gewenste ontwikkelingen van de gemeente tussen nu en 2025. De gemeente heeft haar inwoners veel te bieden. Het is goed wonen, werken en leven in Gilze en Rijen. 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 kwaliteit te behouden en ze verder te versterken. Ook wil de gemeente nieuwe kwaliteiten ontwikkelen. Dat kan alleen maar als er met z’n allen aan wordt gewerkt. Het is nodig dat de gemeente verbindingen legt met inwoners, bedrijven, maatschappelijke organisaties en met de omliggende gemeenten.

Voor 2025 heeft de gemeente de volgende ambities:

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

Conclusie

Onderhavig planvoornemen voor de transformatie van Dienstverlening naar Wonen draagt bij aan de positie als woongemeente in het groen en past binnen het beleid van de gemeente.

Structuurvisie stedelijk gebied 2015

De gemeente Gilze en Rijen heeft de Structuurvisie stedelijk gebied in de raad op 21 december 2015 vastgesteld. 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 hoofdambitie en koers zijn bepaald en in de structuurvisie vastgelegd.

Met het opstellen van een 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 bestemmingsplannen. 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 onze lokale en regionale ambities;
- met de structuurvisie laten we zien hoe we aansluiten bij de lokale en regionale kracht en hoe we ons onderscheiden. 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.

De gemeente Gilze en Rijen maakt in de structuurvisie stedelijk gebied de volgende hoofdkeuzes:

1. Nieuwe noodzakelijkheid: *“Een nieuwe manier van denken over wonen”*. Dit betekent dat we kiezen 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 we kiezen voor:
 - goede bereikbaarheid voor alle doelgroepen (snel- en langzaam verkeer) van de kernen en hun specifieke functies;
 - onderdeel zijn van een stedelijk netwerk.
3. Levendige centra: *“Sterke en vitale dorpsharten”*. Dit betekent dat we kiezen voor:
 - herkenbare en levendige dorpsharten;
 - goed functionerende winkelconcentratiegebieden.
4. Karakteristieke bedrijvigheid: *“Bedrijventerreinen met een duidelijk profiel”*. Dit betekent dat we kiezen voor:
 - een meer herkenbaar profiel voor (nieuwe) bedrijvigheid;
 - duurzame investeringen voor (bestaande) karakteristieke bedrijvigheid.

Hoofdkeuzes voor Rijen

Het oude lint

De locatie Heistraat 4 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 zijn we zuinig. Nieuwe ontwikkelingen worden zorgvuldig ingepast, en leveren een bijdrage aan de kwaliteiten van het lint.

We stellen daarom een aantal voorwaarden aan nieuwe ontwikkelingen:

- Maximaal 3 bouwlagen hoog (inclusief kap);
- Rondom het Wilhelminaplein mag afgeweken worden van de maximum bouwhoogte en van de individuele bebouwingskorrel. Een incidenteel hoogteaccent van 4 bouwlagen is hier voorstelbaar;

- Geleding van de bebouwing, zodat de individuele korrelgrootte van de bebouwing benadrukt wordt;
- Verspringing van de rooilijnen;
- Gebouwen hebben bij voorkeur een kap.

Conclusie

Onderhavig planvoornemen past binnen het beleid uit de Structuurvisie Stedelijk Gebied. Het betreft een transformatie binnen het oude lint, waarbij de vervangende bebouwing in uitstraling en architectuur verwijst naar het industriële verleden.

Welstandsnota Gilze Rijen

Het welstandstoezicht is bedoeld om, in alle openheid, een bijdrage te leveren aan de schoonheid en de aantrekkelijkheid van de gemeente Gilze en Rijen. 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 gemeentelijk welstandsbeleid bevat de welstandsaspecten en de criteria waaraan bouwplannen in de gemeente worden getoetst. Het gaat daarbij om algemene welstandscriteria, gebiedsgerichte welstandscriteria, welstandscriteria voor specifieke objecten en welstandscriteria voor veel voorkomende kleine bouwwerken. De algemene welstandscriteria richten zich op:

- de relatie tussen vorm, gebruik en constructie;
- de relatie tussen bouwwerk en omgeving;
- de betekenis van vormen in de sociaal-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 het rode gebied 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 meer, met uitzondering van de excessenregeling.



Figuur 10 Welstandsnota van de gemeente Gilze en Rijen

Plangebied

Het plangebied valt in het rode gebied. Voor de rode gebieden beoordeelt de Welstandscommissie de bouwplannen op basis van de Welstandsnota.

Conclusie

De bouwwerkzaamheden dienen getoetst te worden aan de welstandscriteria.

5. RANDVOORWAARDEN

5.1 Bodemkwaliteit

Beleid

Sinds 2008 is het Besluit bodemkwaliteit (Bbk) in werking getreden. Het doel van het Bbk is duurzaam bodembeheer. Dat wil zeggen: 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.

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (2008) moet een bodemonderzoek worden verricht om de realiseerbaarheid van een bestemmingswijziging te beoordelen. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of een herinrichting mogelijk is moet ten minste een verkennend bodemonderzoek worden verricht.

Onderzoek

Voor het plangebied is een verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd conform de richtlijnen van de NEN 5740 (bijlage, Aeres Milieu, AM19539, 20 januari 2020).

Door voormalige leerlooierijen in de omgeving is de onderzoekslocatie als “verdacht” beschouwd op de component chroom. De grond en het grondwater zijn daarom tevens onderzocht op chroom.

Tijdens de veldinspectie zijn er geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreinigingen of bronnen van verontreinigingen.

Bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden zijn in het opgeboorde bodemmateriaal bijmengingen met puin, baksteen, kooldeeltjes en slakken waargenomen. In het opgepompte grondwater zijn zintuiglijk geen bijzonderheden waargenomen.

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond plaatselijk licht verhoogd is met cadmium, kwik, lood, zink en PAK (polycyclische aromatische koolwaterstoffen). In de ondergrond zijn gehalten gemeten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarden. Het freatisch grondwater is licht verhoogd met chroom.

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

De milieu hygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor beoogde herontwikkeling van de onderzoekslocatie.

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

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.2 Water

Beleid

Kaderrichtlijn water

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

Vierde Nota Waterhuishouding

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

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 zijn:

- voldoende water voor mens, plant en dier;
- schone en gezonde leefomgeving (bodem, water en lucht);
- bescherming van Brabant tegen overstromingen en externe risico's;
- verduurzaming van onze grondstoffen, energie- en voedselvoorzieningen.

De provincie wil deze doelen realiseren in samenwerking met de partners op basis van gezamenlijke verantwoordelijkheid. In de eerste helft van 2016 wordt met hen de Dynamische Uitvoeringsagenda (het uitvoeringsprogramma) uitgewerkt.

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 wordt rekening gehouden met de toekomst: klimaatadaptatie, innovaties, ruimtelijke ontwikkelingen, toekomstig medegebruik en het tegengaan van verdroging. Deze ontwikkelingen geven aanleiding tot nieuwe accenten:

- het nationale Deltaprogramma voor waterveiligheid en de versterking van de dijken langs de Rijkswateren en de regionale rivieren;
- het optimaliseren van de zoetwatervoorziening met het oog op de toenemende droogte;

- inzet op bewustwording van watergebruikers zodat hun inzicht groeit over wat ze zelf aan waterbeheer kunnen bijdragen;
- helderheid over zowel beperkingen als mogelijkheden voor de gebruiksfuncties van watersysteem;
- het verbeteren van de waterkwaliteit in een meer integrale, gebiedsgerichte uitvoeringsstrategie (combineren van verbeteren van de waterstanden, onderhouden van sloten en treffen van inrichtingsmaatregelen);
- afvalstoffen steeds meer inzetten als waardevolle grondstoffen zoals terugwinning van fosfaat en productie van bioplastic uit afvalwater;
- een duurzame energiewinning.

Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse Waterschappen.

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

VGRP gemeente Gilze en Rijen

De inzameling en het transport van afvalwater is een wettelijk vastgelegde gemeentelijke taak. In het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (VGRP) is weergegeven hoe de gemeente Gilze en Rijen haar rioleringsstaak de komende planperiode vorm wil geven. Negatieve effecten op grond- en oppervlaktewater dienen te worden voorkomen.

Een van de uitgangspunten is dat alle nieuwbouw- en herstructureringsprojecten in principe waterneutraal dienen te zijn. De uitbreiding van het verhard oppervlak mag niet leiden tot verhoging of verlaging van de grondwaterstand en de afvoer naar het oppervlaktewater, ook niet bij extremere omstandigheden. Hiertoe dient een compensatie voor het plangebied te worden gerealiseerd, welke bij verschillende omstandigheden moet worden getoetst. Voor compenserende maatregelen ten aanzien van afvoer naar oppervlaktewater, wordt de afstroming vergeleken met de landbouwkundige afvoer. Het verschil tussen de afstroming en de landbouwkundige afvoer wordt gecompenseerd in een voorziening met voldoende retentie.

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

Watertoets

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

Het planvoornemen betreft een bestemmingswijziging waarbij het aandeel verhard oppervlakte ongewijzigd blijft. De bestemmingswijziging heeft geen invloed op de waterhuishouding binnen het plangebied.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.3 Luchtkwaliteit

Beleid

De Wet Luchtkwaliteit is op 15 november 2007 inwerking getreden. Voor de verschillende stoffen zijn normen (grenswaarden) opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties en voor dagelijkse concentraties (vierentwintigurgemiddelde).

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

Onderzoek

NIBM

Door de bestemmingswijziging neemt het aantal verkeersbewegingen af. De berekening hiervoor is in hoofdstuk 3 uitgewerkt. De ontwikkeling draagt daarmee 'niet in betekende mate' bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, een nader onderzoek is niet noodzakelijk.

NSL-monitoringstool

In de NSL-monitoringstool is de huidige luchtkwaliteit weer gegeven. Op de kaarten van de NSL-monitoringstool is een rekenpunt langs de Hoofdstraat aanwezig op ca. 30 meter van het plangebied. Uit de resultaten blijkt dat zowel in 2017, 2020 en 2030 voor alle stoffen geen sprake is van overschrijdingen van concentraties en aantal overschrijdingsdagen. Er kan geconcludeerd worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van luchtkwaliteit.

Conclusie

Op het gebied van luchtkwaliteit zijn geen bezwaren voor de uitvoering van het plan.

5.4 Geluid

Beleid

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

In de Wet geluidhinder wordt onderscheid gemaakt tussen verkeerslawaaï, industrielawaaï en spoorweglawaaï. Ter bepaling van de geluidsbelasting dient op grond van de wet iedere weg in beschouwing te worden genomen, met uitzondering van woonerven en 30 km/uur wegen.

Onderzoek

Voor de locatie is een akoestisch onderzoek verricht naar de te verwachten optredende geluidbelastingen vanwege wegverkeerslawaaï ter plaatse van de nieuwe situatie Wet geluidhinder (bijlage, K+ Adviesgroep, M19 788.401, 18 december 2019). De huidige bebouwing wordt gesloopt om plaats te maken voor de nieuwbouw.

Het onderzoek is noodzakelijk omdat het plan is gelegen binnen de geluidzone van de Hoofdstraat. Volgens opgave van de gemeente/omgevingsdienst is het besluit genomen om de maximum toegestane snelheid op de Heistraat en de Rector Buijsselstraat te verlagen van 50 km/h naar 30 km/h. In het voorliggende onderzoek is na overleg hiermee rekening gehouden. Dat betekent dat in het kader van de Wet geluidhinder geen eisen worden gesteld aan de geluidbelasting van de Heistraat en Rector Buijsselstraat. In het kader van de goede ruimtelijke ordening zijn beide wegen wel meegenomen in het onderzoek.

Wet geluidhinder

Algemeen

De Wet geluidhinder geeft uitsluitend grenswaarden ten aanzien van de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen.

De definitie van een gevel luidt: “de bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen het dak, met uitzondering van een constructie zonder te openen delen en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die tenminste gelijk is aan het verschil tussen de geluidbelasting van die constructie en 33dB (bij verkeerslawaaï)”.

Hoofdstraat

- De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 48 dB, incl. aftrek artikel 110g. De waarde ligt onder de voorkeursgrenswaarde waardoor geen hogere waarde ten aanzien van deze weg hoeft te worden aangevraagd. De Wet geluidhinder legt ten gevolge van deze weg geen restricties op aan het plan.

Niet gezoneerde wegen

Heistraat

- Er is sprake van een 30 km/zone, zodat niet hoeft te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt de weg wel beschouwd en wordt ook het toetsingskader van de Wet geluidhinder gehanteerd.
- In een aantal waarneempunten zijn gevelbelastingen vastgesteld hoger dan de ‘voorkeursgrenswaarde’.
- De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 61 dB, zonder aftrek artikel 110g. Zou die aftrek wel worden gehanteerd, dan is de geluidbelasting 56 dB waarmee deze boven de voorkeursgrenswaarde zou liggen wanneer getoetst zou worden aan de Wet geluidhinder. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden.

- Omdat geen sprake is van een gezoneerde weg, hoeft ook geen hogere waarden ten aanzien van deze weg worden aangevraagd.
- Formeel hoeven ten gevolge van deze weg geen maatregelen te worden getroffen aan de gevel. Uit het oogpunt van wooncomfort en gezondheid wordt echter geadviseerd wel maatregelen te treffen om een binnenniveau van 33 dB te garanderen. Hiervoor wordt verwezen naar tabel 4.4 kolom comforteis.

Rector Buijselstraat

- Er is sprake van een 30 km/zone, zodat niet hoeft te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de weg wel meegenomen en zijn de optredende gevelbelastingen beschouwd volgens de systematiek van de Wet geluidhinder.
- De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden. De geluidbelasting is ten hoogste 32 dB (excl. art. 110g Wgh).
- Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het planvoornemen. Formeel hoeven ten gevolge van de geluidbelasting ten gevolge Heistraat geen maatregelen te worden getroffen aan de gevel. Uit het oogpunt van wooncomfort en gezondheid wordt echter geadviseerd wel maatregelen te treffen om een binnenniveau van 33 dB te garanderen.

5.5 Bedrijven en milieuzonering

Beleid

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

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

In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is een lijst met indicatieve richtafstanden opgenomen voor milieubelastende bedrijfsactiviteiten ten opzichte van gevoelige bestemmingen. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de bijbehorende richtafstand.

Aan de hand van deze lijst worden de bedrijven in de buurt van het plangebied aan de bijbehorende milieucategorie verbonden met een bijbehorende richtafstand.

Milieucategorie	t.o.v. rustige wijk	t.o.v. gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m

4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Onderzoek

In de omgeving van het plangebied zijn reeds verschillende bedrijven aanwezig. Het plangebied ligt in het centrumgebied van Rijen en valt daarmee onder het omgevingstype 'gemengd gebied'. In onderstaande tabel zijn de bestaande bedrijven rond het plangebied weergegeven met bijbehorende richtafstand.

Locatie	Aard bedrijvigheid	Milieu categorie	Richtafstand	Afstand
Heistraat 2A	Restaurants, cafetaria, snackbar	1	0 m	8 m
Hoofdstraat 91	Detailhandel vlees	1	0 m	25 m

De bedrijven nabij het plangebied bevinden zich buiten de te hanteren richtafstanden.

Conclusie

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

5.6 Flora en fauna

Beleid

Wet Natuurbescherming

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

Natura 2000-gebieden

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

Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingsdoelen nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken.

In de nieuwe Wet natuurbescherming vervalt de bescherming van Beschermd Natuurmonumenten uit de Natuurbeschermingswet. Deze vallen echter vrijwel altijd binnen Natura 2000-gebieden of het Natuurnetwerk Nederland en worden dus indirect beschermd.

De provincies hebben daarnaast de bevoegdheid om bijzonder provinciale landschappen of gebieden aan te wijzen. Zij kunnen in een later stadium door de Minister worden toegevoegd aan de Natura 2000-gebieden.

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.

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 één aangesloten Pan Europees Ecologisch Netwerk (PEEN) vormen.

Beschermde planten en dieren

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

1. soorten Vogelrichtlijn: dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels, zoals bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn;
2. soorten Habitatrichtlijn: dit zijn soorten die genoemd worden in Bijlage IV van de Habitatlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn;
3. andere soorten: dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage A van de Wet natuurbescherming. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

De beschermende status van soorten kan echter per provincie verschillen. Provincies hebben de bevoegdheid om bij een provinciale verordening vrijstelling te verlenen voor nationaal beschermde soorten.

Voor soorten die niet in de Bijlage 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 zo veel mogelijk te beperken

Onderzoek

Effecten op Natura 2000-gebieden

Natura 2000-gebieden liggen op grote afstand van het plangebied. Deze afstanden zijn te groot om directe effecten door geluid of visuele hinder op de daar aanwezige soorten en habitats te mogen verwachten.

Effecten op het NNN

Het plangebied bevindt zich op ruime afstand van het NNN. De voorgestane werkzaamheden en inrichtingen zullen daardoor geen negatieve effecten op het NNN hebben.

Quickscan flora en fauna

Het plan betreft de herbouw van een reeds gesloopt pand op een braakliggend en afgezet terrein. Mogelijke aanwezig dier- en plantsoorten worden hierdoor niet in gevaar gebracht. Een quickscan natuurwetgeving is voor het plangebied niet noodzakelijk.

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.

Voor het project is met Aeries Calculator 2019 een berekening (bijlage, Ordito, 3 december 2019) uitgevoerd voor zowel de aanlegfase als de nieuwe gebruiksfase van het project. Uit de berekeningen blijkt dat met betrekking tot de nieuwbouw van één woning zowel in de gebruiksfase als de bouwphase geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j op de omliggende Natura 2000-gebieden zijn berekend.

Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.7 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, 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 bestemmingsplannen. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan 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 het bestemmingsplan 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 bestemmingsplan 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.

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

Toetsing

Het plangebied zelf kent geen cultuurhistorische waarden en is niet aangewezen als monument of karakteristiek pand. Het plan zal de redelijk hoge cultuurhistorische waarden in de omgeving niet aantasten. Door het vervangen van de verouderde en gesloopte voormalige bebouwing door vervangende nieuwbouw in de architectonische stijl van de historisch industriële omgeving is juist sprake van een verbetering.

5.7 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 onderscheidt de gemeente een 7-tal verwachtingen, variërend van een zeer hoge tot een verwaarloosbare archeologische verwachting. Per verwachtingswaarde heeft de gemeente bepaald wat de vrijstellingsgrenzen voor archeologisch onderzoek.

Onderzoek

Het plangebied heeft een lage archeologische verwachtingswaarde. In het bestemmingsplan 'Centrumgebied Rijen' is voor het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 3' opgenomen. Vanwege de aanwezige archeologische waarden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakte van projectgebieden groter dan 250 m² of dieper dan 0,4 m onder maaiveld.



Figuur 11 archeologische verwachtingskaart gemeente Gilze en Rijen

Een nader archeologische onderzoek is echter niet noodzakelijk, aangezien geen grondingrepen gedaan worden buiten de bestaande fundering. Daarnaast is de locatie kleiner dan 250 m².

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.8 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten en regelingen. De belangrijkste zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. De risico's dienen te worden beoordeeld op het plaatsgebonden en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandseisen tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het groepsrisico is een maat die aangeeft hoe groot de kans is op een ongeval met gevaarlijke stoffen met een bepaalde groep slachtoffers. Hoe hoger het groepsrisico, hoe groter deze kans. Het plaatsgebonden risico wordt weergegeven in de vorm van contouren rond een risicobron. Het groepsrisico wordt weergegeven in een grafiek: de fN-curve. Deze curve geeft aan hoe groot de kans is op een ongeval met een bepaald aantal slachtoffers.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de kans dat iemand die zich op een bepaalde plaats bevindt, komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het rijk heeft als maatgevende risicocontour de kans op overlijden van 10^{-6} per jaar gegeven (indien een persoon zich gedurende een jaar binnen deze contour bevindt is de kans op overlijden groter dan één op een miljoen jaar). Ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan het plaatsgebonden risico 10^{-6} . Het plaatsgebonden risico 10^{-6} is voor ruimtelijke besluiten vertaald naar grenswaarden en richtwaarden.

De wetgeving is erop gericht om voor bestaande situaties geen personen in kwetsbare objecten (zoals woningen, scholen, ziekenhuizen en grote kantoren) en zo min mogelijk personen in beperkt kwetsbare objecten (zoals kleine kantoren en sportcomplexen) bloot te stellen aan een plaatsgebonden risico dat hoger is dan 10^{-6} per jaar.

Nieuwe ontwikkelingen van kwetsbare objecten binnen de risicocontour van 10^{-6} per jaar zijn niet toegestaan. Nieuwe ontwikkelingen van beperkt kwetsbare objecten zijn ongewenst, maar wel toegestaan indien gemotiveerd kan worden waarom dit noodzakelijk is. Daarnaast dient aangetoond te worden dat afdoende maatregelen worden genomen om de risico's en de gevolgen van een eventueel ongeval te beperken.

Groepsrisico

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat een bepaald aantal mensen overlijdt als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De hoogte van het groepsrisico hangt af van:

- de kans op een ongeval;
- het effect van het ongeval;
- het aantal personen dat in de omgeving van de bron(inrichting of transportroute) verblijft;
- de mate waarin de personen in de omgeving beschermd zijn tegen de gevolgen van een ongeval.

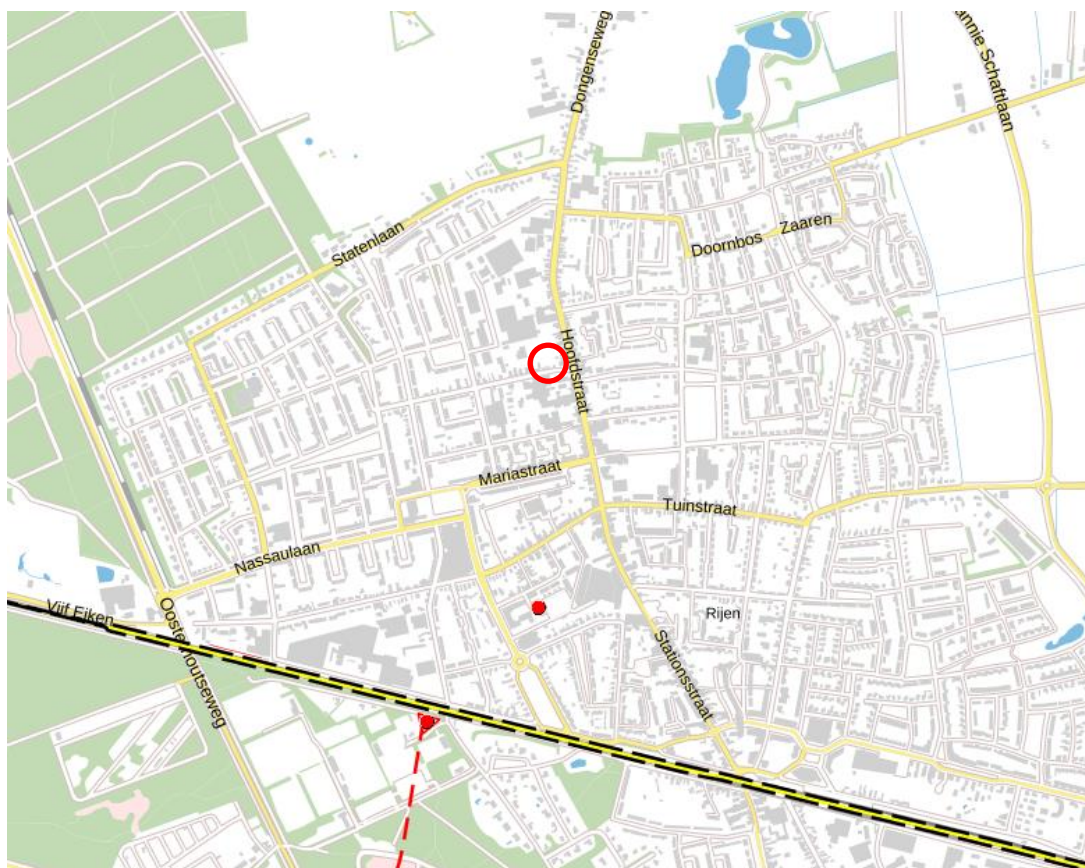
Het groepsrisico kan worden weergegeven in een grafiek met op de horizontale as het aantal dodelijke slachtoffers en op de verticale as de kans per jaar op tenminste dat aantal slachtoffers.

Het groepsrisico wordt bepaald binnen het zogenaamde invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Hoe meer personen in het invloedsgebied aanwezig zijn, hoe groter het aantal (potentiële) slachtoffers is, en hoe hoger het groepsrisico. Bij het opstellen van een bestemmingsplan, waarvan het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van een risicobron, geldt een verantwoordingsplicht.

Onderzoek

Inrichtingen

Uit de risicokaart blijkt dat er geen risicovolle inrichting zijn gelegen binnen 570 meter van het plangebied. Hieruit kan worden geconcludeerd dat er op grond van het Bevi geen belemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkelingen binnen het plangebied.



Figuur 12 Risicokaart (plangebied binnen rode cirkel)

Transport

In de gemeente Gilze en Rijen is er sprake van niet-leiding gebonden transport van gevaarlijke stoffen. Er vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over weg, spoor of over water.

De spoorlijn te Rijen heeft een PR 10 -6 / jaar contour van maximaal 8 meter vanuit het midden van de buitenste twee sporen. Binnen deze zone mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden. Het plangebied buiten deze contour wordt voldaan aan de voorwaarde dat geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten binnen deze contour gerealiseerd worden

Wat betreft het groepsrisico zal er geen significante verandering plaats vinden. De beoogde nieuwe functie trekt niet dermate grote hoeveelheden personen ten opzichte van de huidige bestemming. Op basis hiervan is geen nadere groepsrisicoverantwoording op grond van het Bevt nodig.

Buisleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van kracht geworden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. In de omgeving van het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen die van invloed zijn op het plangebied. Een verantwoording van het groepsrisico op grond van het Bevb is dus niet aan de orde.

Conclusie

Er zijn geen beperkingen met betrekking tot externe veiligheid.

5.9 Kabels en leidingen

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

5.10 Vliegbasis Gilze-Rijen

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

6. JURIDISCHE REGELGEVING

6.1 Inleiding

Dit wijzigingsplan sluit wat betreft de juridische regelgeving aan op de regeling van het bestemmingsplan ‘Centrumgebied Rijen’ van de gemeente Gilze en Rijen.

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

6.2 Systematiek van de regels

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

De regels zijn als volgt ingedeeld:

Hoofdstuk 1: inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat één artikel. In dit artikel zijn de begripsomschrijvingen opgenomen.

Hoofdstuk 2: Regels met betrekking tot de bestemmingen

Dit hoofdstuk bestaat uit een uiteenzetting van de van toepassing zijnde regels voor het wijzigingsplan.

Hoofdstuk 3: Overgangs- en slotregels

In dit hoofdstuk wordt aangegeven onder welke naam de regels aangehaald kunnen worden.

6.3 Regels met betrekking tot de bestemmingen

In artikel 2 staan de regels die van toepassing zijn op het wijzigingsplan Heistraat 4 Rijen. Voor het wijzigingsplan zijn de regels uit het bestemmingsplan ‘Centrumgebied Rijen’ van de gemeente Gilze en Rijen van toepassing.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

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

Het is voor het voorliggend plan niet nodig om een exploitatieplan op te stellen. De verschuldigde legeskosten zullen op basis van de gemeentelijke legesverordening in rekening worden gebracht. De kosten voor het opstellen van het wijzigingsplan en de bijbehorende onderzoeken komen voor rekening van de initiatiefnemer. Het kostenverhaal is hiermee anderszins verzekerd.

Hiermee is de economische haalbaarheid van voorliggend plan voldoende aangetoond.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Evaluatie overlegreacties in het kader van artikel 3.1.1. Bro

Het concept wijzigingsplan wordt naar diverse instanties toegezonden in het kader van het wettelijk vooroverleg. Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient de gemeente bij de voorbereiding van een wijzigingsplan overleg te voeren met de betrokken instanties, zoals het waterschap en diensten van Rijk en provincie, die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen in het plan in geding zijn.

Zienswijzen

Het ontwerp-wijzigingsplan heeft van 3 november tot en met 14 december 2020 ter inzage gelegen. Publicatie heeft plaatsgevonden in het Weekblad voor de gemeente Gilze en Rijen en de Staatscourant. Binnen deze periode zijn geen zienswijzen ontvangen.