

**Bestemmingsplan
Centrum
Rijen-Oost**

Toelichting

Gemeente Gilze en Rijen

Colofon

Titel:	Toelichting Bestemmingsplan Centrum Rijen-Oost
Auteurs(s):	Frank van der Putten & Roel Mennen
Opdrachtgever:	Gemeente Gilze en Rijen
Projectnaam:	Bestemmingsplan Centrum Rijen-Oost
Projectnummer:	1587 (V04)
Datum:	12 november 2018
Status:	Vastgesteld
Contactadres voor deze publicatie:	Accent adviseurs Luchthavenweg 13E 5657 EA EINDHOVEN T 040 – 30 300 95 E contact@accentadviseurs.nl I www.accentadviseurs.nl

© Accent adviseurs, Eindhoven. Niets uit deze uitgave mag worden vervaelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, microfilm of op welke wijze dan ook, zonder voorafgaande toestemming van Accent adviseurs.

Inhoudsopgave

	Pagina
1 Inleiding	5
1.1 Algemeen	5
1.2 Ligging van het plangebied	6
1.3 Vigerend bestemmingsplan	7
1.4 Inhoud van de toelichting	7
2 Beleidskader	8
2.1 Rijksbeleid	8
2.2 Provinciaal beleid	13
2.3 Gemeentelijk beleid	17
3 Bestaande situatie	29
3.1 Ruimtelijke en functionele structuur	29
3.2 Bebouwingstypologie	30
3.3 Ontsluiting	31
4 Uitgangspunten en randvoorwaarden	33
4.1 Structuurvisie Stedelijk gebied	33
4.2 Stedenbouwkundige studies	34
5 Milieugegevens en -onderzoek	35
5.1 Relatie met de Wet geluidhinder	35
5.2 Luchtkwaliteit	36
5.3 Bodem- en grondwateronderzoek	37
5.4 Waterparagraaf	38
5.5 Flora en fauna	43
5.6 Archeologie	45
5.7 Hinder bedrijvigheid	45
5.8 Externe veiligheid	46
5.9 Kabels en leidingen	46
5.10 Vliegbasis Gilze-Rijen	46
5.11 M.e.r. – beoordeling	47
6 Financiële uitvoerbaarheid	49

7	De bestemmingen	50
7.1	<i>Het juridische plan</i>	50
7.2	<i>Beschrijving van de bestemmingen</i>	50
8	Procedures	52
8.1	<i>Inspraak en vooroverleg</i>	52
8.2	<i>Ter inzage legging</i>	52
8.3	<i>Vaststelling</i>	52

Bijlagen

- Bijlage 1: Distributieplanologisch onderzoek, deel 1 analyse
- Bijlage 2: Distributieplanologisch onderzoek, deel 3 visie Rijen
- Bijlage 3: Ruimtelijk-functionele effectenanalyse supermarkverplaatsing
- Bijlage 4: Distributieve analyse dagelijkse sector Rijen
- Bijlage 5: Duurzaam beeldkwaliteitsgids
- Bijlage 6: Akoestisch onderzoek
- Bijlage 7: Quicksan Flora en fauna
- Bijlage 8: Nota van inspraak en vooroverleg
- Bijlage 9: Nota zienswijzen

1 Inleiding

1.1 Algemeen

In 2011 is het bestemmingsplan Centrumplan Oost Rijen opgesteld en vastgesteld door de raad van de gemeente Gilze en Rijen. In dat plan was de planologisch-juridische basis gelegd voor de bouw van 1.250 m² commerciële ruimten, met daarboven 28 appartementen. Op het oostelijk gelegen deel van het terrein zou ook een commerciële ruimte komen inclusief 9 grondgebonden woningen. Een ondergrondse parkeervoorziening voorzag in de benodigde parkeerruimte.

Mede ten gevolge van de sterk veranderde economische situatie, is het stedenbouwkundig plan dat aan de basis lag van genoemd bestemmingsplan niet tot uitvoering gekomen.

De gemeente Gilze en Rijen is nog steeds voornemens om het centrumplan Rijen te voltooien. De gewenste ontwikkeling op de planlocatie kan hierbij niet los worden gezien van de totale ontwikkeling van het centrum van de kern Rijen.

Op basis van nieuwe inzichten biedt voorliggend bestemmingsplan een nieuwe planologisch-juridische basis voor de gewenste ontwikkeling. Ten opzichte van het bestemmingsplan uit 2011, voorziet dit bestemmingsplan in een meer flexibel bestemmingsplan.

Het flexibele karakter komt tot uiting in een minder gedetailleerde opzet van de verbeelding, in combinatie met de nodige flexibiliteitsbepalingen in de regels.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt in het centrum van de kern Rijen, aan de Stationsstraat.



Figuur 1: luchtfoto ligging plangebied (wit omlijnd, bron: Cyclomedia)

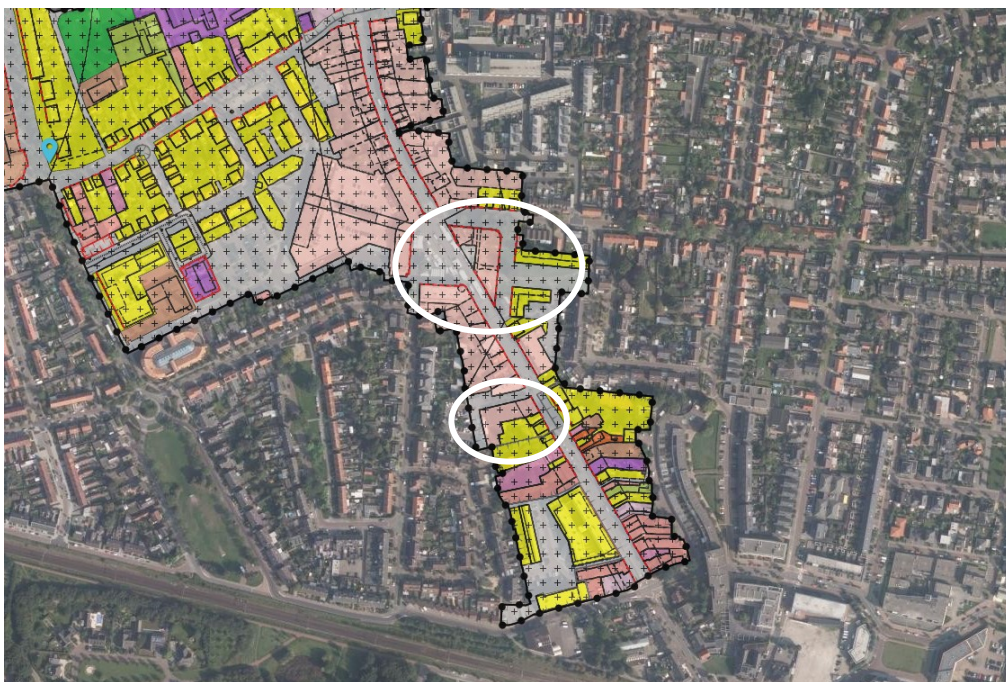
De begrenzing van het plangebied wordt gevormd door de Stationsstraat, het Wilhelminaplein, de Marijkestraat, achterzijden van percelen aan de Marijkestraat en de Prins Hendrikstraat en de zijdelingse perceelsgrens van perceel A 2715 aan het adres Stationsstraat 100. Onderdeel van de transformatie van het centrumgebied Rijen Oost is daarnaast de verplaatsing en uitbreiding van het Lidl-filiaal aan het Pieter Breughelhof naar de Stationsstraat aan het Wilhelminaplein. Om de verplaatsing van deze supermarkt planologisch te verankeren maakt deze locatie tevens deel uit van dit bestemmingsplan.



Figuur 2: luchtfoto ligging plangebied (wit omlijnd, bron: Cyclomedia)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan voor deze planlocatie is het bestemmingsplan Centrumgebied Rijen. Het in 2011 opgestelde en vastgestelde bestemmingsplan is in 2013 bij de actualisering van het bestemmingsplan voor het gehele centrum van Rijen in zijn geheel overgenomen in het bestemmingsplan Centrumgebied Rijen. Het bestemmingsplan Centrumgebied Rijen is op 27 mei 2013 door de raad van de gemeente Gilze en Rijen vastgesteld.



Figuur 3: uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan (wit omlijnd, bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Inhoud van de toelichting

Deze toelichting bestaat uit de volgende delen. Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2 met de beschrijving van het ruimtelijk relevante beleid. In hoofdstuk 3 is de bestaande situatie beschreven. In hoofdstuk 4 zijn de uitgangspunten en randvoorwaarden benoemd. Alle milieuaspecten en andere relevante onderzoeken worden in hoofdstuk 5 beschreven. In hoofdstuk 6 is de financiële uitvoerbaarheid verantwoord. De bestemmingen en de juridische aspecten zijn beschreven in hoofdstuk 7. Hoofdstuk 8 gaat tenslotte in op het overleg, de inspraak en de verdere procedure.

2 Beleidskader

De beleidscontext voor het plangebied wordt gevormd door landelijke, provinciale en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk is het relevante Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid samengevat.

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) schetst het Rijk ambities van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid voor Nederland in 2040. Het Rijk zet twee zaken helder neer: een kader voor prioritering van investeringen om Nederland in beweging te krijgen en een selectief ruimtelijk beleid dat meer loslaat en overlaat aan provincies en gemeenten.

Het is de uitdaging om Nederland in de wereldeconomie van de toekomst concurrerend te houden. Dat betekent dat onze stedelijke regio's en netwerken versterkt moeten worden door de kwaliteit voor de leefomgeving te verbeteren, hoogwaardige en klimaatbestendige woon- en werkmilieus te realiseren, de bereikbaarheid te verbeteren en de mobiliteit te verduurzamen, maatregelen te treffen ten behoeve van waterveiligheid, zoetwatervoorziening en ruimte te maken voor de noodzakelijke transitie naar duurzame energie.

Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie en natuur. Verstedelijkingsbeleid, beleid voor groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan provincies en gemeenten. Hiervoor geldt het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports Amsterdam en Rotterdam maakt het Rijk afspraken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking.

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), twee besluiten waarmee dat mogelijk is. Deze twee besluiten zijn verschillend van aard (beleidsmatig versus procesmatig).

- Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit geeft de juridische kaders die nodig zijn om het geldende ruimtelijk rijksbeleid te borgen.
- Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro stelt vanuit de rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. De ladder voor duurzame verstedelijking en de proceseisen voor goed ontwerp en aandacht voor de waterhuishouding (watertoets), het milieu en het cultureel erfgoed zijn allen geborgd in het Bro.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het besluit bevat regels ter borging van een beperkt aantal nationale belangen. Het gaat onder meer over rijksbelangen, over rijksvaarwegen, zones buisleidingen en zones van hoogspanningsleidingen. Het Barro is echter niet van invloed op het plangebied.

2.1.3 Ladder duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6. lid 2 Bro)

Op 1 oktober 2012 is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de ladder voor duurzame verstedelijking als motiveringseis opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen te worden gemotiveerd aan de hand van drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimtevraag, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

Bepalen regionale vraag naar ruimte (trede 1)

Trede 1 vraagt de regionale ruimtevraag (kwantitatief én kwalitatief) voor stedelijke ontwikkelingen te bepalen. Dit betreft wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen. Wanneer de regionale ruimtevraag in beeld is, kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.

Het beleid van de gemeente Gilze en Rijen voor het centrum van Rijen is gericht op het concentreren van de winkels en andere commerciële publieksgerichte voorzieningen in het aangewezen kernwinkelgebied om zo een aantrekkelijk en levendig dorpscentrum te creëren.

Verplaatsing en uitbreiding supermarkt:

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in haar uitspraak de opdracht gegeven om te onderzoeken of de te verplaatsen supermarkt van Lidl met een door haar gewenste oppervlakte van 1.500 m² wvo, zal leiden tot structurele leegstand in strijd met artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro en de gevolgen van dit onderzoek voor het plan te bezien. De gemeente heeft aan Goudappel Coffeng verzocht om op basis van actuele cijfers deze analyse te verrichten. Deze distributieve analyse dagelijkse sector Rijen, d.d. 12 oktober 2018, is als bijlage opgenomen bij deze toelichting.

Uit deze studie blijkt dat het verschil in effect op de voorzieningenstructuur en leegstand tussen een supermarkt van 1.200 m² wvo en 1.500 m² wvo minimaal is. De extra 300 m² wvo bij een supermarkt van 1.500 m² wvo zorgt weliswaar voor een gemiddeld iets lagere omzet per m² wvo in de dagelijkse sector. Maar er kan niet worden verwacht dat deze toename zal leiden tot structurele leegstand als bedoeld in artikel 3.1.6. tweede lid, van het Bro, zodat om die reden de verzochte toename van supermarktmeters kan worden toegestaan. Er is daarom als onderdeel van deze bestuurlijke lus besloten om de regels van het bestemmingsplan te wijzigen door op te nemen dat ter plaatse één supermarkt met een wvo van maximaal 1.500 m² is toegestaan.

De verplaatsing en uitbreiding van deze supermarkt van buiten het centrum naar het Wilhelminaplein betekent een versterking van de voorzieningenstructuur. Met de clustering en concentratie van het winkelaanbod wordt de synergie tussen de winkels in het centrum van Rijen versterkt. Deze versterking voorkomt dat de marktpositie van het centrum van Rijen in de toekomst geleidelijk achteruit zal gaan.

Conform de gemeentelijke visie op de beoogde optimale detailhandelstructuur, zoals ook verankerd in het vigerend bestemmingsplan, mogen er maximaal vier reguliere supermarkten gevestigd zijn in het centrumgebied. Bij een verplaatsing van het Lidl-filiaal is derhalve de bestaande locatie zodanig herbestemd dat op de vrijkomende locatie geen nieuwvestiging kan plaatsvinden van een supermarkt.

Overige centrumvoorzieningen

De beoogde uitbreiding van de te verplaatsen supermarkt betreft niet de enige ontwikkeling. Er is namelijk op basis van de stedenbouwkundige studiemodellen, naast de supermarkt, ook nog ruimte voor overige detailhandel en horeca op de planlocatie aan het Wilhelminaplein. De beschikbare uitbreidingsruimte is daarbij bepaald op basis van de conclusies en bevindingen uit het DPO uit 2012 en de aanvulling hierop uit 2015.

De gemeente Gilze en Rijen is zich daarnaast bewust van het feit dat met de verplaatsing van de supermarktlocatie aan het Pieter Breughelhof het pand weer beschikbaar komt voor detailhandel en/of overige functies. De omvang van de locatie aan het Pieter Breughelhof bedraagt circa 1.148 m² bvo ofwel 918 m² wvo. Ten aanzien van de detailhandel op de locatie aan het Wilhelminaplein gaat de gemeente Gilze en Rijen uit van 700 m² bvo ofwel 560 m² wvo.

De uitbreidingsruimte voor nieuwe detailhandel in het centrumgebied op basis van het DPO bedraagt 1.875 m² bvo ofwel 1.500 m² wvo. De totale omvang voor detailhandel binnen de bestemming 'Centrum – 1' van het bestemmingsplan 'Centrum Rijen Oost' bedraagt 1.848 m² bvo ofwel 1.478 m² wvo en is dus passend binnen de markruimte zoals berekend in het distributieplanologisch onderzoek. Er is als onderdeel van deze bestuurlijke lus wel besloten om de regels van het bestemmingsplan te wijzigen door op te nemen dat winkels in dagelijkse goederen zijn uitgesloten. De DPO's uit 2012 en 2015 zijn in dit kader dan ook nog actueel en sluitend.

Ten aanzien van de uitbreidingsruimte voor nieuwe horeca in het centrumgebied op basis van het DPO bedraagt de omvang 375 m² bvo ofwel 300 m² wvo. De totale omvang voor horecabedrijven tot en met categorie 2 binnen de bestemming 'Centrum – 1' van het bestemmingsplan 'Centrum Rijen Oost' is bepaald op 200 m² bvo ofwel 160 m² wvo. en is eveneens passend binnen de markruimte zoals berekend in het distributieplanologisch onderzoek.

Woningbouw

De woningbouwopgave uit de Woonvisie 2011-2021 is deels opgenomen als onderdeel van de harde plancapaciteit voor de kern Rijen en doorvertaald in het vigerend bestemmingsplan 'Centrumgebied Rijen'. Op basis van de vigerende juridisch-planologische mogelijkheden is hierbij voorzien in de realisatie van maximaal 37 woningen binnen het plangebied.

In het onderhavig bestemmingsplan vindt een gedeeltelijke herziening plaats van de beoogde woningbouwontwikkeling. Er vindt echter geen vergroting van het woningaanbod plaats maar een afname op basis van de stedenbouwkundige studiemodellen. In de regels van het onderhavig bestemmingsplan is vastgelegd dat het aantal wooneenheden niet meer dan 20 bedraagt.

Indien wenselijk kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verlenen om af te wijken van het maximum aantal wooneenheden. In dat geval dient echter altijd sprake te zijn van een stedenbouwkundig verantwoorde wijziging die past binnen het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat zowel op kwantitatief als kwalitatief niveau sprake is van een ontwikkeling passend in het centrumgebied van Rijen.

Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied (trede 2)

Trede 2 motiveert of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen het bestaand stedelijk gebied. De ruimtevraag moet bij voorkeur worden opgevangen in het bestaand stedelijk gebied. Dit kan door op lege plekken de ruimte 'in te vullen', door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden. Tot dit doel dient geïnventariseerd te worden wat de potentiële ontwikkelingslocaties zijn en om een inschatting te maken van de (financiële) haalbaarheid daarvan. In sommige gevallen kan de vraag volledig worden opgevangen binnen het stedelijk gebied, door lege ruimtes te benutten of, andersom, ruimte vrij te maken. In die gevallen is de ladder succesvol doorlopen en is de motivering klaar.

De beoogde ontwikkeling vindt op basis van de themakaart 'stedelijke ontwikkeling' van de Provinciale Verordening Ruimte 2014 plaats binnen het bestaand stedelijk concentratiegebied. Daarnaast heeft op basis van het vigerend bestemmingsplan reeds de keuze en afweging plaatsgevonden dat een stedelijke ontwikkeling, die betrekking heeft op de herontwikkeling van het centrum van Rijen, passend is op deze locatie.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan trede 2 van de ladder voor duurzame verstedelijking en dat de ladder derhalve succesvol is doorlopen. Een nadere onderbouwing in het kader van trede 3 is derhalve niet noodzakelijk. Op basis van het voorgaande past de beoogde ontwikkeling binnen de 'ladder voor duurzame verstedelijking' als bedoeld in artikel 3.1.6 Bro.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO)

Op 7 februari 2014 is de partiele herziening 2014 van de Structuurvisie ruimtelijke ordening (SVRO) Noord-Brabant in werking getreden. Provinciale Staten hebben deze op 1 oktober 2010 vastgesteld. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025, met een doorkijk naar 2040.

De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem. Met aandacht voor hoogwaterbescherming, droogte, biodiversiteit. Een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen. Met aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen. En een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied, met sterke steden, groene geleidingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw). Met aandacht voor sterke regionale economische clusters, (inter-)nationale bereikbaarheid en knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden).

Provinciale sturingsfilosofie

De provincie wil haar doelen bereiken door samen te werken aan kwaliteit. De provincie realiseert haar doelen op vier manieren: door regionaal samen te werken, te ontwikkelen, te beschermen en te stimuleren.

Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

Nieuwe ontwikkelingen bieden een kans voor behoud en ontwikkeling van het landschap. De hoofdregel is dat ontwikkelruimte dient bij te dragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Het ontwikkelen van landschap reikt verder dan vasthouden aan wat er is. Ontwikkelen van het landschap gaat ook om het toevoegen van nieuwe kwaliteiten. De zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit bepaalt dat:

- er zorgvuldig wordt omgegaan met het ruimtegebruik
- er rekening wordt gehouden met de omgeving
- de ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of de versterking van de ruimtelijke kwaliteit

Dit principe is van toepassing op zowel het stedelijke, als het landelijke gebied en is uitgewerkt in de Verordening ruimte 2014.

Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie wil dat gemeenten bij ruimtelijke afwegingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toepassen. Nieuw ruimtebeslag moet zoveel mogelijk voorkomen worden. In eerste instantie krijgen initiatieven een plek binnen bestaand bebouwd gebied. Pas als hier geen mogelijkheden zijn of de kwaliteiten van de geplande ontwikkeling hier niet bij passen, wordt er in de omgeving gezocht naar de best mogelijke plek. Naast zuinig ruimtegebruik richt de provincie zich ook op herstructurering en hergebruik van verouderde locaties in het stedelijk gebied en op sanering van ongewenste functies in het buitengebied.

Rekening houden met de omgeving

Gebiedskenmerken en omliggende waarden, gebaseerd op de lagenbenadering, zijn leidend bij de vraag 'waar' en 'hoe' de nieuwe ruimte wordt aangesneden. De toelichting van een ontwikkeling geeft aan hoe is omgegaan met de ambities, zoals verwoord in de structuren en in de gebiedspaspoorten. Hierbij wordt een relatie gelegd tussen de ruimtelijke ontwikkeling en de gebiedskenmerken van de plek.

Structuren: ambitie, beleid en uitvoering in de structuurvisie

De structuren geven een hoofdkoers aan, een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Ook geven structuren aan waar functies uitgesloten zijn of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk.

De volgende vier structuren zijn onderscheiden:

- de groenblauwe structuur
- het landelijk gebied
- de stedelijke structuur
- de infrastructuur

Toets van dit initiatief aan Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO)

Het plangebied ligt in het stedelijk concentratiegebied van het stedelijk netwerk BrabantStad, bestaande uit de steden Eindhoven, Helmond, 's-Hertogenbosch, Tilburg en Breda. Het plan past daarmee binnen het beleid uit de provinciale structuurvisie.

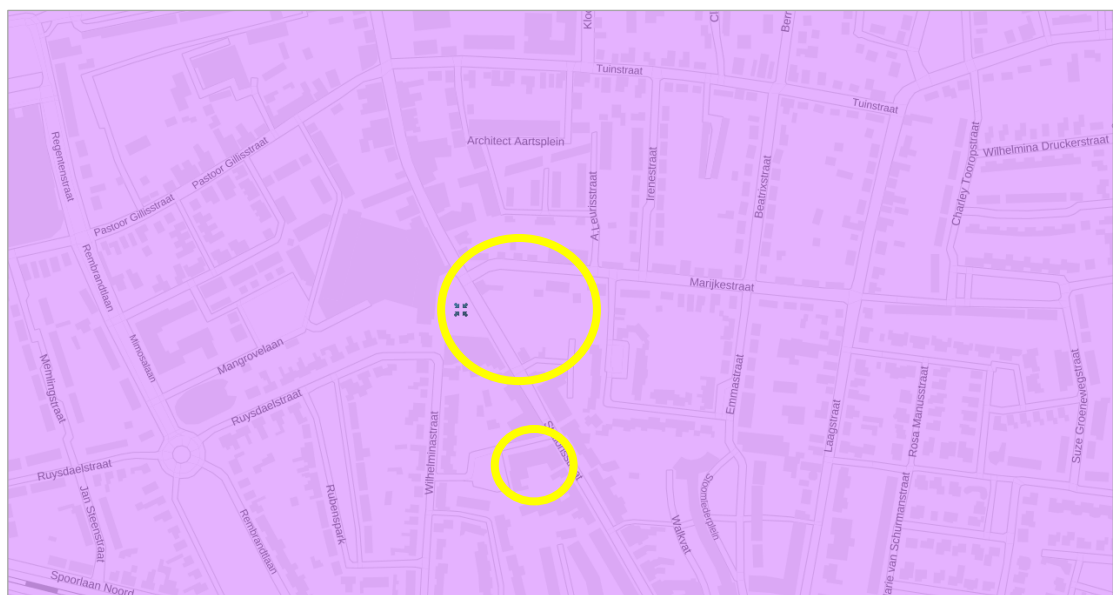
2.2.2 Verordening ruimte 2014

De Verordening ruimte 2014 geeft regels waarmee rekening moet worden gehouden bij het opstellen van ruimtelijke besluiten. Op 19 maart 2014 trad de provinciale verordening in werking. De verordening gaat in op het bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit, deelt het provinciale grondgebied in aan de hand van structuren, wijst aanduidingen toe en biedt rechtstreeks werkende regels waar bij het verlenen van vergunningen rekening mee moet worden gehouden. In de Verordening ruimte van de provincie staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Door deze regels weten de gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn. Per onderwerp zijn in de verordening gebieden tot op perceelniveau begrensd op een kaart. Hierdoor is duidelijk voor welke gebieden de regels gelden. De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn:

- ruimtelijke kwaliteit
- stedelijke ontwikkelingen
- natuurgebieden en andere gebieden met waarden
- agrarische ontwikkelingen, waaronder de intensieve veehouderij
- overige ontwikkelingen in het landelijk gebied

Gezien de ontwikkeling van het onderhavige initiatief, is voornamelijk het punt 'stedelijke ontwikkelingen' van belang voor het plangebied.

Binnen de stedelijke concentratiegebieden is de gemeente vrij – binnen de grenzen van andere wetgeving – om te voorzien in stedelijke ontwikkeling. Dit initiatief vindt plaats in een stedelijk concentratiegebied. Omdat het plan aansluit bij het bestaand stedelijk gebied en niet in strijd is met groene en blauwe landschapsontwikkeling en het geen betrekking heeft op een (middel)zwaar bedrijventerrein, wordt voldaan aan de verantwoordingsplicht uit de Verordening Ruimte 2014.



2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie stedelijk gebied

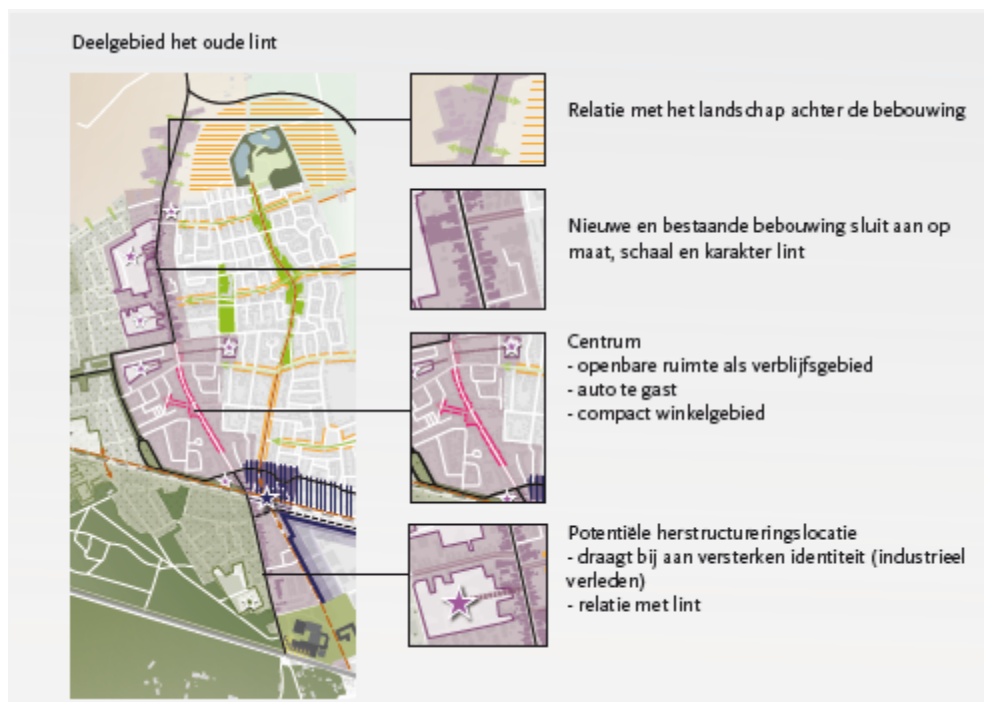
De gemeenteraad van de gemeente Gilze en Rijen heeft op 21 december 2015 de structuurvisie Stedelijk Gebied Gilze en Rijen vastgesteld. De structuurvisie schetst de ambitie, visie en strategie voor de lange termijn ontwikkeling van de kernen Rijen, Gilze, Molenschot en Hulten.

Voor het centrumgebied van de kern Rijen is hierin uitgesproken dat wordt gestreefd naar een comfortabel en goed functionerend centrum. Het centrum van Rijen is van oudsher langgerekt over de twee winkelassen: de Stationsstraat en Hoofdstraat. Met de ontwikkeling van het Wilhelminaplein en winkelcentrum Laverije is vanaf 1994 ingezet op een concentratie van de centrumvoorzieningen aan deze twee winkelassen.

Om te komen tot het gewenste comfortabele en goed functionerende centrum, ligt het in de bedoeling om de winkelfunctie van de Stationsstraat en de Hoofdstraat te verbeteren. Hiermee wordt beoogd een ruimte te creëren waar het prettig verblijven is.

Hiertoe dient het autogebruik over de Stationsstraat en de Hoofdstraat terug gedrongen te worden. Het doorgaande verkeer zal meer dan nu om het centrum heen worden geleid. Dit zal plaatsvinden via de Spoorlaan Noord, de Rembrandtlaan en de Mariastraat. Het instellen van gedeeld ruimtegebruik is hiervoor een goed middel. Door het wegdeel tussen kruising Spoorlaan Noord – Stationsstraat en kruising Tuinstraat – Stationsstraat autoluw te maken, blijven de belangrijkste centumparkeerterreinen goed bereikbaar.

Het Wilhelminaplein is het middelpunt van het centrumgebied. Deze plek wordt verder doorontwikkeld tot het hart van het dorp, met ruimte voor terrassen, festiviteiten en voor ontmoeting. Om dit te kunnen bereiken, wordt de oostelijke pleinwand voltooid, zodat een besloten plein ontstaat. In de bebouwingsplint is ruimte voor centrumvoorzieningen, zoals winkels en horeca.



Figuur 5: uitsnede uit structuurvisie stedelijk gebied

2.3.2 Woonvisie 2011 – 2021

Het gemeentelijk woonbeleid volgt primair uit de gemeentelijke Woonvisie 2011 - 2021. Hierin komen thema's en trends in het wonen aan de orde, worden actuele knelpunten geïdentificeerd en worden de woonopgaven voor de komende jaren benoemd. In de vastgestelde Woonvisie 2011- 2021 is aangegeven dat – ondanks accentverschuiving naar de bestaande woningvoorraad – de nieuwbouwopgave voor Gilze en Rijen nog steeds een belangrijk thema is, gegeven de natuurlijke aanwas, gezinsverdunding en immigratie.

Behalve de aantallen (de kwantitatieve opgave) is in toenemende mate de kwalitatieve samenstelling van het bouwprogramma van belang. De kwalitatieve opgave is niet alleen het soort woningen (gestapeld/ grondgebonden, huur/koop, e.d.) maar juist ook de differentiatie in woonmilieus zodat zo veel mogelijk inwoners passende woonruimte kunnen vinden. Om meer aansluiting te vinden bij de huidige en toekomstige woonbehoeften/klantvraag wordt gebruik gemaakt van een woonmilieutypologie.

Hierbij wordt primair –naar analogie van de rijksoverheid– onderscheid gemaakt in vijf woonmilieus: Centrum-Stedelijk, Stedelijk-buiten-centrum, Groen-Stedelijk, (Centrum-) Dorps en Landelijk. Per stadsdeel (binnengemeentelijk woningmarktgebied) wordt aangegeven in welke richting het zich moet ontwikkelen om aan de gewenste woonmilieuvariatie te kunnen voldoen.

In het plan Centrumplan Oost is rekening gehouden met deze woonmilieu(differentiatie)opgave, in dit geval het voorzien in de vraag naar wonen in het centrum woonmilieu. Dit woonmilieu kenmerkt zich door wonen in een redelijke dichtheid, een overwegende nadruk op één functie (het wonen) en nabijheid van een beperkt aantal specifieke functies, als ook een redelijke bereikbaarheid. Het WoningBehoeftte-Onderzoek/Smart Agent (meest recent 2014) toont een zekere behoefte aan dit woonmilieu. Juist de ligging van dit woningbouwplan in het centrum van het dorp maakt een ontwikkeling in centrum woonmilieu aantrekkelijk, met name voor (her)starters op de woningmarkt. Belangrijk daarbij is de realisatie van appartementen op deze plek, en dat binnen de context van de uiteindelijke afwikkeling van het Centrumplan.

Conform de provinciale Verordening Ruimte dient verantwoord te worden hoe de planontwikkeling zorgt voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit, in het bijzonder beantwoordt aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Hierna wordt ingegaan op zorgvuldig ruimtegebruik. De gemeente Gilze en Rijen maakt samen met zeven andere gemeenten deel uit van de regio Hart-van-Brabant. In deze regio maken de gemeenten jaarlijks in het "Regionaal Ruimtelijk Overleg" / RRO samen met de provincie Noord-Brabant afspraken over de kwantitatieve woningbouwopgave, dit voor een voortschrijdende tienjaarsperiode. Basis hiervoor vormt de periodiek door de provincie uitgebrachte bevolkings- en woningbehoefteprognose, meest recent die uit 2014.

In de planperiode tot 2025 bedraagt de bouwopgave voor Gilze en Rijen nog 1.000 woningen. Hiermee wordt voorzien in de natuurlijke aanwas en de huishoudenverdunning van de gemeente, plus in de migratie afkomstig uit de regio (en daarbuiten). Zeker tot 2025 behelst de gemeentelijke woningbouwopgave gemiddeld zo'n 100 woningen per jaar, dit gecorrigeerd voor circa 5 w/jr. sloop.

De effectieve vraag –uitgeoefend door de woonconsument– ligt momenteel lager als gevolg van de crisis, in verband waarmee een gemeentelijk bouwprogramma van gemiddeld 95 woningen per jaar tot 2024 wordt aangehouden voor de gehele gemeente. Het plan Centrumplan Oost past uitstekend in dit geheel.

2.3.3 Distributie planologisch onderzoek

Voor de leefbaarheid van de kern Rijen is het van belang een voorzieningenaanbod passend bij de schaal en omvang van de kern in stand te houden en waar mogelijk te versterken. Ten aanzien van de centrumvisie voor de kern Rijen vormt het distributieplanologisch onderzoek (DPO) uit 2012 een belangrijke bouwsteen ten aanzien van de gewenste structuur van detailhandels- en horecavoorzieningen. Het distributieplanologisch onderzoek is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

In het DPO is in kaart gebracht waar de marktbehoefte en de marktmogelijkheden liggen alsmede de maximale uitbreidingsruimte aan winkelruimte, horeca en de verplaatsingsbehoefte naar het centrumgebied op basis van de actuele regionale behoefte. Op basis van de omzetberekeningen en de aanname dat ook bestaande winkels zullen meeprofiteren van de toegenomen aantrekkingsmarkt van het centrum van Rijen, is er de komende jaren een netto marktruimte aanwezig van circa 1.500 m² wvo voor nieuwe winkels in de niet-dagelijkse sector. Met het aantrekkelijker worden van het centrumgebied van Rijen ontstaat ook een additionele uitbreidingsruimte van circa 200 m² wvo voor (met name) winkelondersteunende horecavoorzieningen.

Met een duidelijke keuze van de gemeente Gilze en Rijen om in het centrumgebied te streven naar een maximale winkel/horecadichtheid, zullen ook winkels en/of horecavestigingen die thans nog gevestigd zijn op de locaties buiten het centrum mogelijk interesse hebben om naar het centrum te verplaatsen. De omvang wordt echter niet hoog ingeschat (maximaal 500 m² wvo) omdat het aantal winkels en horecavestigingen elders in Rijen beperkt is.

De maximale uitbreidingsruimte voor het centrumgebied van Rijen wordt derhalve ingeschat op 2.300 m² wvo. In deze behoefte wordt deels voorzien met de realisatie van het Centrum Rijen Oost.

2.3.4 Ruimtelijk-functionele effectenanalyse supermarkverplaatsing

In het kader van het eerder opgestelde bestemmingsplan voor het Centrum van Rijen is in 2012 een distributie planologisch onderzoek opgesteld door BRO uit Boxtel. In juli 2015 is, in opdracht van de gemeente Gilze en Rijen, door BRO een aanvulling op het onderzoek uit 2012 opgesteld. Voor deze aanvulling waren meerdere redenen. Aan de ene kant de economische ontwikkelingen sinds 2012, aan de andere kant de invoering in oktober 2012 van de ladder van duurzame verstedelijking. Aangezien dit bestemmingsplan een detailhandelsontwikkeling betreft, dient de ladder voor duurzame verstedelijking te worden doorlopen.

In paragraaf 2.1.3 van deze toelichting is de werking en toetsing van de ladder beschreven. De ruimtelijk-functionele effectenanalyse is als bijlage bij deze toelichting opgenomen. Omdat de beoogde uitbreiding van winkelruimte betrekking heeft op het supermarktareaal, is in het aanvullend onderzoek de sector dagelijkse artikelen centraal gesteld. Als uitgangspunt is gehanteerd dat de kern Rijen (met direct omliggend buitengebied) het primair verzorgingsgebied voor de dagelijkse artikelensector in de kern Rijen vormt. Dit houdt in dat het overgrote deel van de gerealiseerde omzet afkomstig is van de inwoners van de kern Rijen en de directe omgeving. Dit is daarmee de relevante 'regio', zoals bedoeld in het kader van trede 1 van de ladder van duurzame verstedelijking.

Uit het aanvullende onderzoek blijkt dat:

- Verplaatsing van een van de bestaande supermarkten naar het plangebied van dit bestemmingsplan zal leiden tot een sterker supermarktcluster.
- Verplaatsing van een van de supermarkten uit de uitloopstraten niet zal leiden tot een duurzame ontvruchting van de voorzieningenstructuur, maar juist zal resulteren in een versterking van die structuur.
- Een dergelijke verplaatsing niet zal leiden tot sluiting van een van de supermarkten in de kern Rijen.
- Het initiatief in kwalitatieve zin heel duidelijk in de regionale behoefte voorziet.
- Het plangebied een reeds langere tijd grotendeels braakliggende locatie aan het Wilhelminaplein/Stationsstraat in het centrumgebied van Rijen betreft.
- In het centrum van Rijen geen geschikt leegstaand pand beschikbaar is die het initiatief zou kunnen huisvesten.
- De inwoners van Rijen en omgeving blijven beschikken over voldoende supermarkten binnen aanvaardbare afstand.

- Naar verwachting geen sprake zal zijn van duurzame negatieve effecten op het woon-, leef- en ondernemersklimaat ten gevolge van een supermarktverplaatsing.

2.3.5 Distributieve analyse dagelijkse sector Rijen

Tegen het bestemmingsplan is beroep aangetekend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Op 11 april 2018 is de zaak ter zitting behandeld en op 20 juni 2018 heeft de Afdeling uitspraak gedaan. De Afdeling in de tussenuitspraak van 20 juni 2018, met gebruikmaking van een bestuurlijke lus de gemeente opgedragen om de geconstateerde gebreken te herstellen en een gewijzigd besluit te nemen. In dit kader dient de gemeente te onderzoeken of de te verplaatsen supermarkt van Lidl met een door haar gewenste oppervlakte van 1.500 m² wvo, zal leiden tot structurele leegstand in strijd met artikel 3.1.6. tweede lid, van het Bro en de gevolgen van dit onderzoek voor het plan te bezien.

De gemeente heeft aan Goudappel Coffeng verzocht om op basis van actuele cijfers deze analyse te verrichten. Deze distributieve analyse dagelijkse sector Rijen is in paragraaf 2.1.3. van deze toelichting nader beschreven. Op basis van deze analyse is aangetoond dat de gewenste uitbreiding van de supermarkt niet leidt tot een onevenredige aantasting van het ondernemersklimaat of tot structurele leegstandseffecten. Er is daarom besloten om de regels van het bestemmingsplan te wijzigen door op te nemen dat ter plaatse één supermarkt met een wvo van maximaal 1.500 m² is toegestaan.

2.3.6 Groenstructuurplan

Door de gemeenteraad is een groenstructuurplan vastgesteld. Hierin is de wens opgenomen om langs de Stationsstraat / Hoofdstraat / Dongenseweg de groenstructuur te versterken. In de uitwerking nemen we de invulling van de groenstructuur mee.

2.3.7 Beeldkwaliteit

Welstandstoezicht

De gemeente Gilze en Rijen hanteert sinds 1 januari 2011 een gewijzigd welstandstoezichtbeleid voor haar gehele grondgebied. Het welstandstoezichtbeleid is verbeeld op een ambitiekaart waarop het gehele grondgebied is verdeeld in groene, gele en rode gebieden. Voor de groene gebieden geldt geen voorafgaand toezicht, alleen nog een 'vangnetregeling' achteraf voor bijzondere gevallen. Voor de gele gebieden geldt een beperkt aantal algemene voorschriften en wordt het welstandsadvies gevraagd aan een stadsbouwmeester. Voor de rode gebieden geldt de Welstandsnota Gilze en Rijen en wordt het welstandsadvies gevraagd aan de commissie van Welstand en Monumenten.

Op de ambitiekaart welstandstoezicht zijn binnen het plangebied Centrumplan Rijen Oost rode, gele en groene gebieden aangewezen. Om de integrale kwaliteit en uitstraling te waarborgen van de nieuw te ontwikkelen bouwwerken wordt het gehele plangebied echter beschouwd als een rood gebied, zoals gevisualiseerd in de onderstaande afbeelding.

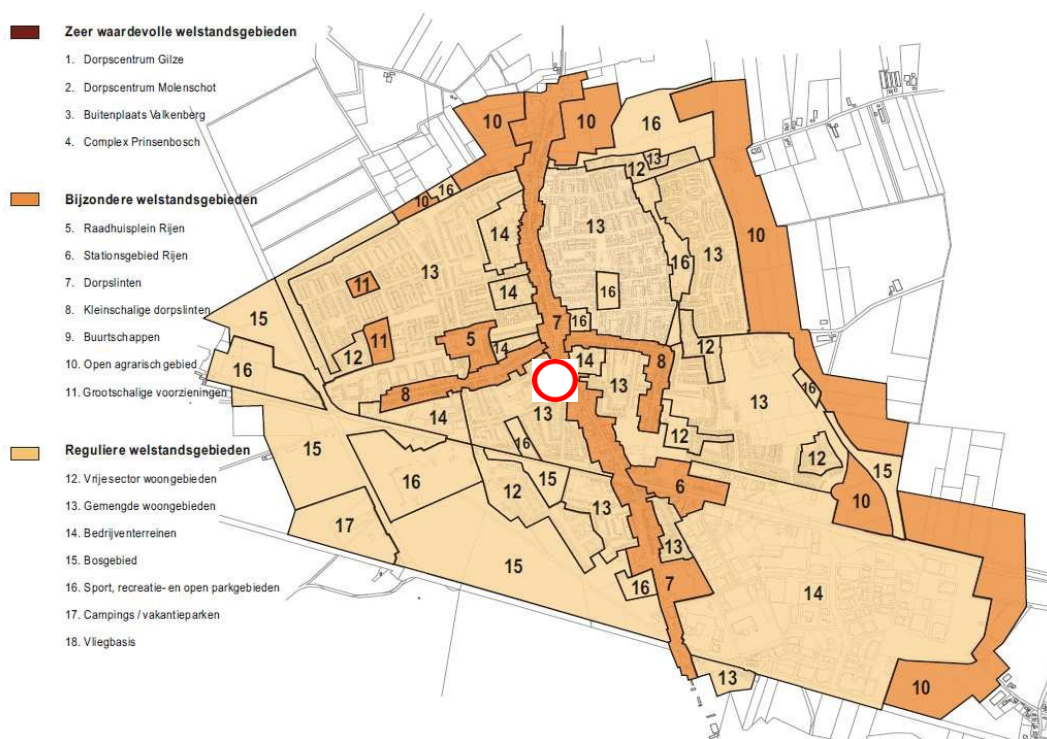


Figuur 6: geactualiseerde ambitiekaart welstandstoezicht

Voor het plangebied geldt daarom de welstandsnota en de Duurzaam Beeldkwaliteitsgids. Het welstandsadvies wordt gevraagd aan de commissie van Welstand en Monumenten.

Welstandsnota

In de Welstandsnota van de gemeente Gilze en Rijen uit 2007 is het plangebied gelegen in welstandsniveau 'Bijzondere welstandsgebieden'. Onder dit niveau vallen de gebieden die om een zorgvuldige afstemming vragen van nieuwe bouwkundige ingrepen. Deze bijzondere welstandsgebieden zijn cultuurhistorisch, landschappelijk, stedenbouwkundig en/of architectonisch gezien beeldbepalend voor de kernen of het landschap binnen de gemeente.



Figuur 7: Welstandskaart Rijen met aanduiding van het plangebied

Binnen het 'Bijzondere welstandsgebied' is het plangebied gelegen in het welstandsgebied 'Dorpslinten'. Het dorpslint Julianastraat/Stationstraat-/Hoofdstraat/Dongenseweg is vanwege het historische karakter en de functie als belangrijkste ontsluitingsroute beeldbepalend voor de kern Rijen en daarom aangewezen als bijzonder welstandsgebied, waarbij het welstandsbeleid is gericht op het behoud en waar mogelijk versterken van de bebouwingskarakteristiek.

Voor het welstandsgebied 'Dorpslinten', waaronder het plangebied valt, gelden de volgende welstandscriteria:

Situering

- behouden van de autonome ligging en uitstraling van het dorpslint tussen planmatige uitbreidingen;
- behouden/versterken van de aanwezige zichtlijnen, zorgt voor continuïteit en as-werking in het dorpslint;
- interpreteren van de gesloten karakteristiek in straatwanden;
- interpreteren van positionering in de voorgevellijn of met verspringingen binnen de uitersten van de belendende bebouwing.

Massa en vorm

- interpreteren van de maat en schaal van de bebouwing gerelateerd aan de bebouwde omgeving;
- interpreteren van dakvorm en -richting van de bebouwing in de directe omgeving;
- herkenbaarheid van individuele gevels en panden in het totale straatbeeld interpreteren;
- interpreteren van nieuwbouw vormgegeven als een compacte, op zichzelf staande hoofdmassa;
- accentuering van stedenbouwkundige geëigende situaties is wenselijk.

Gevelkarakteristiek

- interpreteren van diversiteit in het straatbeeld door individuele vormgeving en architectonisch verschil met de belendende bebouwing;
- interpreteren van authentieke detailleringen zoals overstekken, geaccentueerde daklijsten en siermetselwerk door rolbogen en speklagen;
- geen dichte gevels (muren) op voetgangersniveau. Visuele toegankelijkheid door transparante vormgeving is wenselijk.

Kleur en materiaal

- uitsluiten van sterk met de omgeving contrasterende kleuren en materialen.

Overige

- voor toetsing van reclame-uitingen wordt verwezen naar de welstandscriteria voor reclame-uitingen.

Duurzaam beeldkwaliteitsgids

Voor het pilotproject Herziening Vliegende Vennen Noord Oost is op 1 juli 2013 een duurzaam beeldkwaliteitsgids Herziening Vliegende Vennen Noord Oost door de gemeenteraad vastgesteld. De duurzaam beeldkwaliteitsgids brengt de ambitie van beeldkwaliteit en duurzaamheid samen zodat het elkaar versterkt en uitdaagt. Deze beeldkwaliteitsgids is bedoeld als inspiratiebron en richtinggevend kader voor architecten. Daarnaast is het bedoeld als toetsingskader voor de Welstandscommissie bij de beoordeling van bouwplannen. 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:

1. duurzame en functionele cohesie tussen bouwwerk, private ruimte, openbare ruimte en omgeving;
2. het bevorderen van sociale en culturele cohesie in de wijk;
3. het duurzaam en functioneel ordenen van ruimten in en rondom bouwwerken in relatie tot openbare ruimte en omgevingsfactoren;
4. duurzaam en functioneel bouwen in vorm, gebruik, constructie, beheer en schoonheid;
5. helderheid in complexiteit door duurzame en functionele balans tussen maat, schaal, materiaal, kleur en duurzame omgevingsfactoren.

De bovenstaande doelstelling en uitgangspunten zijn vertaald naar ambities en gidsprincipes voor private en openbare ruimten. Bij nieuwe ontwikkelingen moet verantwoord worden hoe omgegaan wordt met deze ambities en principes. Sinds juli 2013 is de duurzaam beeldkwaliteitsgids bij meerdere projecten, zoals Vliegende Vennen Noord-Oost, Wendel-Zuid en Sporthal Zwembad, als handreiking voor beeldkwaliteit en duurzaamheid door de gemeenteraad vastgesteld en succesvol toegepast.

Vanuit dit perspectief wordt de duurzaam beeldkwaliteitsgids ook van toepassing verklaard voor het plangebied Centrumplan Oost in Rijen.

In de duurzaam beeldkwaliteitsgids zijn de filosofie en de uitgangspunten van de private en openbare ruimte beschreven. De Duurzaam Beeldkwaliteitsgids dient drie doelen:

1. Als beleidskader; de gemeente formuleert haar ambitie voor de duurzaamheid, schoonheid en ruimtelijke inpasbaarheid van het plangebied Centrumplan Rijen Oost.
2. Als ontwerp- en uitvoeringskader; voor ontwikkelaars, bouwers, ontwerpers en overige betrokkenen bij het realiseringstraject zijn de criteria zowel een set randvoorwaarden als een inspiratiebron bij de uitwerking van het plangebied.
3. Als toetsingskader; voor de welstandscommissie dienen de criteria als objectieve toetssteen bij de beoordeling van de bouwinitiatieven.

Immers de creativiteit en het vakmanschap waarmee, binnen de duurzaam beeldkwaliteitsgids daadwerkelijk wordt ontworpen bepaalt uiteindelijk de kwaliteit van een gebouw en zijn directe omgeving.

Gidsprincipes Duurzaam Beeldkwaliteitscriteria

Het plangebied is onderdeel van een centrumgebied van Rijen en vormt het oostelijk deelgebied van het kernwinkelgebied en dorpshart van Rijen. Aangezien het plangebied een beperkte omvang heeft wordt een éénduidige sfeer en schoonheid voor het gehele plan beoogd. Deze samenhang wordt verkregen door het toepassen van de gidsprincipes van de duurzaam beeldkwaliteitsgids, zie bijlage 4.

De toekomstige centrumvoorziening met commerciële ruimten en appartementen, langs het Wilhelminaplein, dient stedenbouwkundig en architectonisch van een hoog niveau te zijn. Deze nieuwbouw dient zich als een eenheid in sfeer, schoonheid en duurzaamheid te tonen en heeft daarbij aan iedere zijde eenzijdige representatieve uitstraling.

Hierbij dient ook speciale aandacht te zijn voor de aansluiting van het gebouw, in het bijzonder de begane grond, met de aangrenzende openbare ruimte. De nieuwbouw staat los in de ruimte, maar dient een relatie te hebben met de omgeving. Het gebouw vormt in de toekomstige situatie één van de begrenzingen van het Wilhelminaplein. Bij de inrichting van het plangebied dient daarom aandacht te worden besteed aan de inrichting van de openbare ruimte.

De nieuwbouw dient ook te passen binnen de bebouwingstypologie van het historische dorpslint en het dorpse karakter van de directe omgeving. In dit dorps karakter mag het bouwwerk in architectonisch opzicht een eigen gezicht hebben, maar de ruimtelijke karakteristiek van de omgeving dient wel te worden geïnterpreteerd. Hierbij gaat het vooral om de schaal en fijnheid van de gevels.

Het materiaalgebruik moet bijdragen aan een duurzame, hoogwaardige, representatieve en architectonische uitstraling. Hierbij is bijvoorbeeld het gebruik van plaatmateriaal, zoals kunststof, geperst hout, cement gebonden plaat, etc. niet toegestaan.

3 Bestaande situatie

Rijen was een voormalig buurtschap van Gilze totdat het dorp in 1464 een eigen kapel kreeg en vervolgens in 1524 werd verheven tot een zelfstandige parochie. Rijen is ontstaan als een lint in noord-zuidrichting tussen de kernen Dongen en Alphen. Vondsten in de jaren 2000 en 2001 hebben aangetoond dat de historie van de gemeente reeds teruggaat naar de IJzertijd (700 jaar voor Christus tot het jaar 0) en de Merovingsetijd (6e en 7e eeuw).

In de 19e eeuw kwam in Rijen de leerlooierij op gang. De aanleg van de spoorlijn in 1863 gaf deze industrie nog een extra impuls. Er ontstonden steeds meer leerfabrieken wat resulteerde in een schoenenindustrie. Na de aanleg van de spoorlijn werden in Rijen ook enkele steenfabrieken gevestigd. In de Tweede Wereldoorlog werden, mede door de ligging van de vliegbasis, grote delen van de gemeente verwoest. Na de Tweede Wereldoorlog is de gemeente Gilze en Rijen in de loop der jaren uitgegroeid tot een gemeente met ruim 25.000 inwoners.

3.1 Ruimtelijke en functionele structuur

De planlocatie wordt omgeven door historische structuren. Ten noorden van de locatie ligt de Marijkestraat en ten westen de Stationsstraat en de Wilhelminastraat. Deze wegen behoren tot de historische lintstructuur van Rijen. Ter hoogte van het plangebied sluit de Marijkestraat aan op de Stationsstraat, dat onderdeel uitmaakt van het historisch lint. Het plangebied ligt in de oksel van de historische bebouwingslinten Stationsstraat en de Marijkestraat.

De kern Rijen heeft overwegend een woonfunctie. Grote uitzonderingen hierop zijn het bedrijventerrein De Haansberg, de voorzieningen en bedrijven langs het historisch lint Hoofdstraat/Stationsstraat en het winkelcentrum van Rijen. De functionele structuur langs de Stationsstraat kenmerkt zich door bebouwing waarin zich diverse functies bevinden, al dan niet in combinatie met woningen. Dit patroon zette zich door in de voormalige situatie van het plangebied. Binnen het plangebied was onder andere sprake van een bakkerij en een sportwinkel. Ten oosten van de Stationsstraat zijn hoofdzakelijk woningen aanwezig.

3.2 Bebouwingstypologie

De kern Rijen wordt overwegend gekenmerkt door laagbouw. De eerste bebouwingsconcentraties zijn ontstaan langs de historische verbindingswegen, waarvan de Hoofdstraat/Stationsstraat de belangrijkste is. Het dorp heeft zich langs dit lint ontwikkeld. Deze bebouwing is perceelsgewijs tot stand gekomen. De percelen zijn smal en de linten worden gekenmerkt door een hogere dichtheid. De rooilijn van de bebouwing langs de Hoofdstraat/Stationsstraat staat nagenoeg gelijk of heeft een kleine verspringing. De bebouwing volgt het kronkelige profiel van de historische as. De bebouwing bestaat overwegend uit twee bouwlagen met een kap, maar hierop zijn ook enkele uitzonderingen. De bebouwing is hoofdzakelijk met de langskap naar de weg georiënteerd.

Ten westen van het plangebied is reeds de Laverij ontwikkeld, dat bestaat uit twee bouwlagen met kap. De bovenste bouwlaag is een kap, waardoor meer aangesloten wordt bij het dorps bebouwingsbeeld. Op de hoeken van dit bouwwerk zijn tevens hoogteaccenten aangebracht. De bebouwing langs de Hoofdstraat/Stationsstraat heeft een individueel karakter dat onder andere tot uiting komt in de gevelbehandeling, materialisering, detaillering en kleurstelling.

In het plangebied, is ter hoogte van de Stationsstraat, reeds bebouwing verwijderd. De voormalige bebouwingsstructuur laat zich kenmerken door de semi-vrijstaande (woon)bebouwing langs de Stationsstraat en de bedrijfsbebouwing tussen de Stationsstraat en de Prins Hendrikstraat. De bebouwing aan de Stationsstraat kent een kleinschalige korrel, dit in tegenstelling tot de bedrijfsbebouwing welke een relatief grootschalige korrelgrootte heeft. De woonbebouwing aan de Stationsstraat bestond uit 1 laag met kap of twee lagen met kap of plat dak. De bouwperiode langs de Stationsstraat kent een grote variatie. De woonfunctie aan de Stationsstraat is sterk gemengd met commerciële functies (detailhandel en kantoren).

Tevens zijn in het plangebied nog enkele bouwwerken aanwezig die in de toekomstige situatie verdwijnen. Deze bebouwing bestaat uit één á twee bouwlagen met een kap. Ten zuiden van de Marijkestraat, aangrenzend aan het plangebied, zijn rijwoningen aanwezig. Deze woningen bestaan uit twee bouwlagen met een kap. Aan de voorzijde van de woningen is een carport aanwezig. De voortuinen zijn geheel verhard ten behoeve van het parkeren van auto's.

Ten noorden van de Marijkestraat staan vrijstaande en rijwoningen. Deze woningen bestaan uit twee bouwlagen met een kap. De woningen zijn op de perceelsgrens gebouwd en zijn derhalve niet voorzien van een tuin. Langs de Marijkestraat zijn in oostelijke richting ook vrijstaande en rijwoningen aanwezig. Deze woningen bestaan uit twee bouwlagen met een kap. In de Prins Hendrikstraat staan rijwoningen en twee-onder-één-kapwoningen. De woningen bestaan uit twee bouwlagen met een kap.

3.3 Ontsluiting

De Stationsstraat, waaraan het plangebied ligt, vormt van oorsprong een hoofdroute voor de kern Rijen. In noordelijke richting loopt deze weg over in de Hoofdstraat en de Dongenseweg. In het noorden vindt deze hoofdroute aansluiting met de kern Dongen.

In zuidelijke richting loopt de Stationsstraat over in de Julianastraat en leidt richting het bedrijventerrein De Haansberg en de Vliegbasis in het zuiden van Rijen. Tevens staat deze route in verbinding met de provinciale weg N282. De N282 leidt in westelijke richting naar de A27 tussen Breda en Oosterhout. In oostelijke richting leidt de N282 naar Tilburg.

De route Mariastraat-Nassaulaan-Oosterhoutseweg-Vijfeikenweg vormt een verbinding tussen het centrum van Rijen en Oosterhout. Via deze route is ook de oprit van de A27 (Oosterhout-Zuid) te bereiken. De kern Rijen is aangesloten op het spoorlijnnetwerk. De kern wordt in oostwestrichting doorsneden door de spoorlijn Breda-Tilburg.

Rijen heeft ter hoogte van het Stationsplein, dat te bereiken is via de Laagstraat, een station. Voor het plangebied zijn de Stationsstraat, de Tuinstraat en de Laagstraat de belangrijkste ontsluitingswegen. Deze wegen vormen samen een driehoekig patroon. In figuur 6 is een kaartbeeld opgenomen waarop de ontsluiting van de kern Rijen is terug te zien.



Figuur 8: kaartbeeld ontsluiting kern Rijen

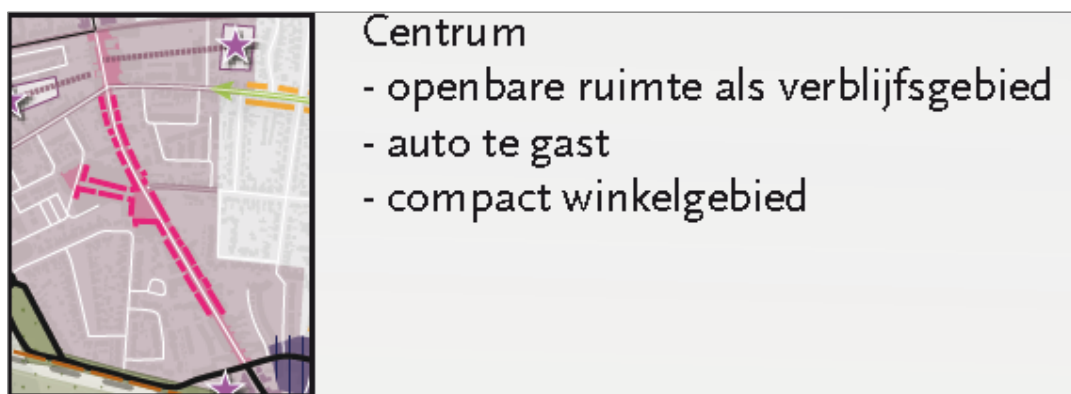
4 Uitgangspunten en randvoorwaarden

4.1 Structuurvisie Stedelijk gebied

In hoofdstuk 2.3.1. is de structuurvisie stedelijk gebied reeds aangehaald. In dat hoofdstuk is beschreven hoe in de structuurvisie het centrumgebied van Rijen wordt gezien op termijn.

Hieronder wordt nader ingezoomd op de belangrijkste uitgangspunten en randvoorwaarden voor het centrum van Rijen.

- Voor het centrumgebied van Rijen wordt gestreefd naar een comfortabel en goed functionerend centrum
- Winkelfunctie Stationsstraat en Hoofdstraat verbeteren
- Prettig verblijfsgebied creëren
- Auto te gast, gedeeld ruimtegebruik
- Wilhelminaplein middelpunt centrum, hart van het dorp
- Ruimte voor terrassen, festiviteiten en voor ontmoeting
- Oostelijke pleinwand wordt voltooid, zodat een besloten plein ontstaat
- In de bebouwingsplint is ruimte voor centrumvoorzieningen, zoals winkels en horeca.



Figuur 9: uitsnede uit structuurvisie stedelijk gebied

4.2 Stedenbouwkundige studies

Op basis van de structuurvisie zijn enkele stedenbouwkundige studies opgesteld. Daarbij is rekening gehouden met de hierboven beschreven belangrijkste uitgangspunten. Beide stedenbouwkundige visies dienen als inspiratiebron voor de definitieve invulling van het gebied. Het definitieve ontwerp is nog niet gereed.

Het bestemmingsplan biedt in planologisch-juridische zin de basis om een goed en verantwoord stedenbouwkundig ontwerp voor deze locatie op te stellen.



Figuur 10: uitsneden uit stedenbouwkundige studies

5 Milieugegevens en -onderzoek

5.1 Relatie met de Wet geluidhinder

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

In de Wet geluidhinder (Wgh) staat dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximum snelheid van 30 km/u voor geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

5.1.1 Akoestisch onderzoek

Door M & A Milieuadvies is een akoestisch onderzoek naar het wegverkeer en railverkeer uitgevoerd, op basis van de nu beschikbare stedenbouwkundige modellen. De conclusies zijn hieronder weergegeven. Voor alle resultaten van het onderzoek wordt verwezen naar het onderzoek zelf dat als bijlage 1 deel uitmaakt van deze toelichting.

Wegverkeer

Toetsing van de berekende geluidbelastingen aan de voorkeursgrenswaarde en maximale ontheffingswaarde dient per geluidbron (weg) afzonderlijk te geschieden op de gevels van de geluidgevoelige gebouwen. De voorkeursgrenswaarde bedraagt bij nieuwe bestemmingen met een woonfunctie 48 dB. Verder is bij aanwezige wegen en nog niet geprojecteerde geluidgevoelige woonfunctie onder bepaalde voorwaarden een ontheffing tot maximaal 53 (Rijkswegen) en 63 dB (overige wegen binnen de bebouwde kom) mogelijk.

Uit de berekenings-resultaten blijkt dat op de woningen een hoge geluidsbelasting wordt geproduceerd door de 30 km/h-wegen rond het plan (63 dB inclusief aftrek van 5 dB). Aan de hand van de geluidsbelastingen zonder aftrek (maximaal 68 dB) kan ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning de gevelwering worden bepaald. Ook kan dan worden bepaald of, en zo ja waar, een geluidluwe zijde vereist is.

Railverkeer

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 55 dB nergens wordt overschreden. Dit betekent dat ten gevolge van railverkeerslawaaï geen verdere maatregelen noodzakelijk zijn.

Industrielawaai

In de directe omgeving liggen geen bedrijven die van invloed zijn op het project. De planlocatie ligt ook niet binnen een zone met Industrielawaai, waardoor deze aspecten buiten beschouwing kunnen blijven.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat uit akoestisch oogpunt er geen belemmeringen bestaan tegen de planontwikkeling op de locatie. Cumulatie van de verschillende typen geluid is niet noodzakelijk, omdat de voorkeursgrenswaarde voor railverkeerslawaaï niet wordt overschreden.

Verder dient bij het ontwerp van de appartementen rekening te worden gehouden dat de appartementen die grenzen aan de zuidoost- en zuidwestgevel, een geluidsluwe gevel of geluidsluwe buitenruimte gerealiseerd dient te worden.

5.2 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit

- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven
- een ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de concentraties van desbetreffende stoffen in de buitenlucht
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit)

Een nadere uitwerking van het begrip 'niet in betekende mate' staat in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is volgens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

De beoogde ontwikkeling heeft betrekking op de bouw van maximaal 20 appartementen. Met het aantal van 20 wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven, zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'. De beoogde ontwikkeling is daarmee niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Er worden daarom vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen verwacht voor dit plan.

5.3 Bodem- en grondwateronderzoek

Voor het plangebied is in 2007 een verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd, opgevolgd door een actualiserend en nader bodemonderzoek in 2010. Op grond van het onderzoek in 2010 is een aantal conclusies getrokken:

- Sinds het verkennend en nader onderzoek uit 2007 is de actuele milieu hygiënische bodemkwaliteit niet noemenswaardig gewijzigd
- Voor het overgrote deel van de planlocatie is niet gebleken van bodemverontreiniging die het gewenste gebruik zouden kunnen belemmeren
- In het zuidoosten van de locatie zijn in de bodem licht tot sterk verhoogde chroomconcentraties aangetroffen
- Ter plaatse van de ernstige chroomverontreiniging is aanbevolen het freatische grondwater te onderzoeken op chroom

- Tevens is aanbevolen de rapportage voor te leggen aan het bevoegd gezag voor een beschikking 'ernst en spoed'.

In het kader van de nieuwe ontwikkeling is bodemonderzoek uitgevoerd. Vanwege de relatie met de eerder geconstateerd chroomverontreiniging heeft de gemeente gevraagd het bodemonderzoek uit te breiden buiten het plangebied. Uit de resultaten van het aanvullend onderzoek is geconcludeerd dat er sprake is van een lichte chroomverontreiniging in het grondwater. Het aandeel chroom VI is zeer gering. Er is geen sprake van een chroom VI verontreiniging in de grond en het grondwater. Op basis van de huidige gegevens is de totale hoeveelheid verontreinigde grond ingeschat op 750 m³.

In het bestemmingsplan zijn de desbetreffende gronden op de verbeelding aangeduid met de gebiedsaanduiding 'overig – bodemsanering'. In de regels is een bepaling opgenomen die erop toeziet dat de gronden pas in gebruik kunnen worden genomen nadat de aanwezige bodemverontreiniging is verwijderd.

5.4 Waterparagraaf

5.4.1 Waterbeleid

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Als onderdeel hiervan dienen eventuele mitigerende en compenserende maatregelen te worden uitgewerkt. Bovendien wordt een ruimteclaim bepaald van eventuele waterhuishoudkundige maatregelen.

De waterparagraaf geeft een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie (oppervlaktewater, grondwater, hemelwater en afvalwater) in de huidige en toekomstige situatie en gaat in op de wijzigingen en op hoe hiermee wordt omgegaan. Met deze waterparagraaf wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 1, onder c van het Besluit ruimtelijke ordening. Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn de Europese Kaderrichtlijn Water, Nationaal Waterplan 2009-2015, Nationaal Bestuursakkoord Water Actueel, Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 – 2021 (PMWP), het Waterbeheerplan 2016-2021 en de keur van het waterschap Brabantse Delta.

De belangrijkste gezamenlijke punten uit deze beleidsstukken zijn dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening en dat de verdroging en wateroverlast bestreden dienen te worden.

5.4.2 Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 – 2021 (PMWP)

De zorg voor een duurzaam schone en veilige fysieke leefomgeving staat centraal in het Provinciaal Milieu- en Waterplan (PMWP). De Agenda van Brabant plaatst provinciaal beleid in dienst van gezondheid, biodiversiteit, sociale ontwikkeling en een innovatieve, duurzame economie.

Het Provinciaal Milieuplan 2012-2015 en het Provinciaal Waterplan 2010-2015 gaven hieraan de afgelopen jaren invulling. Het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 integreert de milieu- en de wateropgave. Het zet de nieuwe koers uit voor de provinciale inzet met betrekking tot water, bodem, lucht en de overige milieuaspecten.

Het PMWP is niet bindend voor andere partijen dan de provincie zelf. Alleen voor een aantal aspecten van het oppervlakte- en grondwater, zoals vastgelegd in de Kaderrichtlijn Water en de overige wateren (zie bijlage 3), is het PMWP wel rechtstreeks bindend voor waterschappen. Verder biedt het plan gemeenten en waterschappen een kader voor hun eigen beleid. Waterschappen moeten op grond van de Waterwet 'rekening houden' met dit plan. Ook geeft het PMWP ondernemers en burgers zicht op de provinciale koers.

Het Provinciaal Milieu- en Waterplan heeft beleidskaders als randvoorwaarden, die richting geven aan het waterbeleid. Water dient vele belangen. Om hiermee in dit plan evenwichtig te kunnen omgaan, hanteert de provincie Noord Brabant de principes van de people-planet-profit-benadering. In Noord-Brabant zijn deze uitgangspunten vertaald in de Telos-driehoek.

Vanuit de sociaal-maatschappelijke invalshoek (people) krijgen veiligheid tegen overstroming, bescherming tegen wateroverlast, een betrouwbare drinkwatervoorziening en goede recreatievoorzieningen aandacht. Vanuit de economische invalshoek (profit) heeft dit plan aandacht voor onder meer een goede watervoorziening voor industrie en landbouw en voor het transport over water. De derde invalshoek (planet) gaat uit van het water als voorwaarde voor een gezonde leefomgeving voor mens en natuur. Belangrijke thema's in dat kader zijn de verbetering van de waterkwaliteit, de verdrogingsbestrijding en de meer natuurlijke inrichting van de watersystemen.

5.4.3 Waterschapsbeleid

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente. Het gaat dan om het waterkwantiteits- en -kwaliteitsbeheer, de waterkeringzorg, waterzuivering, het grondwaterbeheer, het waterbodembeheer en vaak ook het scheepvaartbeheer.

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hebben hun keuren en waterschapsbeleid geharmoniseerd. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids-)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Hiermee geven de waterschappen ook invulling aan de wens van met name de zogenaamde grensgemeentes die in het verleden te maken hadden met verschillend beleid van de waterschappen.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Het doel van dit uitgangspunt is om te voorkomen dat hemelwater als gevolg van uitbreiding van het verhard oppervlak versneld op het watersysteem wordt geloosd. Voor lozingen op een oppervlaktewater eist het Waterschap daarom een vervangende berging, die de extra afvoer van het nieuwe verharde oppervlak als het ware neutraliseert. Gemeenten stellen vanuit hun eigen verantwoordelijkheid voorwaarden aan de afvoer via een rioleringsstelsel.

Bij het invullen van de compensatieopgave wordt tevens gekeken naar de mogelijke realisering van andere waterdoelen. Het gaat hierbij dus om een optimale inpassing van een plan in zijn omgeving, waarbij ook gekeken moet worden naar het huidig en toekomstig functioneren van het totale (deel)stroomgebied waar de ontwikkeling onderdeel van uitmaakt. Naast het behoud van voldoende systeemrobustheid, kan hiermee beter invulling worden gegeven aan de gewenste doelmatigheid. Bovendien biedt dit mogelijkheden voor waterschappen en gemeenten om ook andere dan hydrologische aspecten mee te nemen in de afweging. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om het oplossen van waterkwaliteitsknelpunten of het tegengaan van verdroging.

De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Dit heeft er toe geleid dat voor kleine plannen kan worden volstaan met het toepassen van een eenvoudige rekenregel voor het bepalen van de compensatie-opgave. Deze rekenregel is onderdeel van de algemene regel en wordt in onderliggend document toegelicht. Voor grotere plannen volstaat de rekenregel niet voor het bepalen van de compensatie-opgave, omdat de impact van dergelijke plannen op het watersysteem (veel) groter is. Voor grote plannen is daarom altijd een waterhuishoudkundig onderzoek door de initiatiefnemer noodzakelijk en dient het waterschap vroegtijdig te worden betrokken.

5.4.4 Waterkwantiteit

Het onderzoeksgebied maakt onderdeel uit van het centrumgebied van Rijen. In de bestaande situatie is deze locatie afgezien van het bestaande Wilhelminaplein grotendeels onverhard, afgezien van circa 300 m² aan bebouwing en 1.000 m² aan klinkerverharding.

Het onderhavig bestemmingsplan biedt de planologische kaders waarbinnen een nadere uitwerking van het stedenbouwkundig plan kan plaatsvinden. In dit stadium is het daarom vrijwel niet mogelijk om een concrete beschrijving en uitwerking op te stellen van het toekomstig verhard oppervlak.

De exacte ruimtelijke inpassing van een waterberging- of infiltratievoorziening zal daarom in een later stadium uitgewerkt moeten worden, en valt buiten de reikwijdte van deze watertoets. Op basis van de verrichte stedenbouwkundige studies kan echter wel een nadere indicatie worden gegeven van het toekomstig verhard oppervlak. Het is hierbij aannemelijk dat vrijwel het gehele plangebied wordt verhard. Uitgaande van een 'worst-case scenario' komt dit globaal overeen met de omvang van de enkelbestemming 'Centrum -1' aan het Wilhelminaplein. Deze bestemming heeft een omvang van circa 7.520 m².

Met behulp van een eenvoudige rekenregel uit de Algemene Regel, behorend bij de Keur van de drie Brabantse waterschappen, kan voor een toename van het verhard oppervlak tussen de 2.000 m² en 10.000 m² de vereiste compensatie berekend worden door de toename van het verhard oppervlak (m²) te vermenigvuldigen met een waterschijf van 60 mm (0,06 m). Daaruit volgt de omvang van de vereiste compensatie in kubieke meters.

De kaart Algemene regel afvoer regenwater door verhard oppervlak 2015 geeft vervolgens aan of voor een specifieke locatie met minder compensatie volstaan kan worden. Deze kaart is gebaseerd op een combinatie van locatiespecifieke bodemkundige en hydrologische omstandigheden. Ten aanzien van de onderhavige locatie is op basis van de hydrologische gevoeligheid en infiltratiepotentie sprake van een gevoeligheidsfactor met een nominale waarde van 1. De rekenregel luidt dus als volgt:

'Benodigde compensatie = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m)'

Op basis van deze berekening dient een waterbergingsvoorziening te worden gerealiseerd met een inhoud van 7.520 m² x 1 x 0,06 m = 451,2 m³. De uiteindelijke situering, maatvoering én omvang van de waterbergingsvoorziening wordt in een later stadium nader bepaald, namelijk bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de bouwwerkzaamheden.

Bij de aanvraag van deze omgevingsvergunning dient concreet invulling gegeven te worden aan de waterbergingsopgave ten aanzien van de voorgenomen planontwikkeling.

5.4.5 Waterkwaliteit

Ten behoeve van de waterkwaliteit wordt geadviseerd om bij elk ontwikkelingsscenario gebruik te maken van milieuvriendelijke bouwmaterialen en uitlogbare materialen, zoals lood, koper, zink en zacht OVC niet toe te passen. Hierdoor wordt de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen. Deze stoffen kunnen zich namelijk ophopen in het water (bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

Met betrekking tot het planvoornemen wordt een gescheiden rioleringsstelsel voor hemel- en vuilwater gerealiseerd. Het vuilwater dat vrijkomt bij de toekomstige bebouwing wordt afgevoerd naar het bestaand gemengd rioleringsstelsel op en aangrenzend aan de onderzoekslocatie. Voor het hemelwatersysteem is het streven om het hemelwater binnen het plangebied of in de aangrenzende directe omgeving te borgen.

5.4.6 Conclusie

In het kader van de planprocedure zijn de bevindingen uit deze watertoets voorgelegd aan het Waterschap Brabantse Delta, op basis waarvan onder voorbehoud een positief wateradvies is gegeven.

5.5 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

In dit kader is voor de planlocatie een quickscan Flora en fauna uitgevoerd, om een beeld te krijgen van de aanwezige flora en fauna, waarbij de nadruk is gelegd op beschermde, bedreigde en schaarse soorten die specifieke milieumomstandigheden indiceren. De quickscan Flora en fauna is als bijlage 2 bij deze toelichting opgenomen.

Door het literatuuronderzoek van de inventarisatie is aangetoond dat het mogelijk is dat in het gebied beschermde flora of fauna (voornamelijk broedvogels en zoogdieren) voor kunnen komen (zie inventarisatie Natuurloket). In de nabijheid van het perceel zijn tijdens de veldbezoeken op 15 september 2015 echter geen waarnemingen gedaan van schaarse of bedreigde soorten. Wel zijn een aantal beschermde vogels waargenomen in de houtopstand op het noordelijk deel van het gebied. Ook rondom het perceel zijn bij de inventarisaties geen waarnemingen gedaan van bedreigde of schaarse soorten (waaronder uilen en vleermuizen).

Het veldonderzoek is buiten het broedvogelseizoen uitgevoerd. Daarom is er tevens speciale aandacht besteed aan andere kenmerken van broedende vogelsoorten. Onder andere uitwerpselen van broedvogelsoorten en hun kuikens, braakballen, vraatsporen en de achtergebleven nestmaterialen zijn kenmerken waarop speciaal is gelet. Het veldonderzoek kan daarom als zeer uitvoerig worden beschouwd. Bij de inventarisatie is ook aandacht besteed aan foeragerende vleermuizen en nestkasten en -mogelijkheden voor uilen in het gebied. Ook zijn de bomen aan de westzijde van het perceel onderzocht op o.a. verblijfplaatsen voor vleermuizen. Deze zijn echter niet aangetroffen. De nieuwbouw van de supermarkt/bovenwoningen op het perceel zal, gezien het feit dat geen bedreigde/schaarse soorten zijn aangetroffen op het perceel of in de directe omgeving, geen wijziging in de verstoring van de natuurwaarden in het gebied opleveren. In de huidige situatie en in de nieuwe situatie blijven er foerageermogelijkheden bestaan voor met name broedvogels en vleermuizen op de locatie, maar vooral ook in de omgeving van het plangebied. Bij de bouwwerkzaamheden dient evenwel aandacht te worden besteed aan eventuele verstoring van natuurwaarden in het algemeen. Door extra zorg hieraan de besteden tijdens de bouwwerkzaamheden, wordt vermeden dat de dieren hiervan teveel hinder zullen ondervinden. Omdat geen broed- of verblijfplaatsen zijn aangetroffen in het plangebied, gelden er echter geen beperkingen in de uitvoering van de werkzaamheden.

Conclusie

De conclusie van de quickscan flora en fauna is dat de plannen geen belemmeringen opleveren op grond van de natuurwaarden. Wel geldt de algemene zorgplicht voor flora en fauna.

5.6 Archeologie

In 2008 is door BILAN een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek vond plaats in het kader van het bestemmingsplan Centrumplan Oost, Rijen dat in 2011 is vastgesteld.

Op basis van bureauonderzoek werd een middelhoge archeologische verwachtingswaarde geconcludeerd. Op basis van het bureauonderzoek is ook veldonderzoek uitgevoerd. Het veldonderzoek bevestigde de eerder geconcludeerde verwachtingswaarde niet. Daardoor is de verwachtingswaarde bijgesteld naar een lage verwachting, aangezien de bodem in het grootste deel van het plangebied verstoord bleek. De kans om onverstoorde archeologische waarden aan te treffen, bleek dan ook klein. Daarom is op basis van de toenmalige onderzoeksresultaten geen vervolgonderzoek geadviseerd. Aangezien de situatie sindsdien niet is gewijzigd, kan de conclusie uit 2008 hier worden herhaald.

5.7 Hinder bedrijvigheid

Op basis van de uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten zijn voor alle bedrijfscategorieën indicatieve afstanden voor milieuhinder gegeven (gevaar, geluid, stof en geur). In het kader van het bestemmingsplan Centrum Oost Rijen is reeds geconcludeerd dat in en in de directe omgeving van het plangebied geen hinderlijke bedrijvigheid is gesitueerd die belemmeringen kunnen opleveren voor het plangebied. Aangezien de situatie sindsdien niet in negatieve zin is gewijzigd, kan deze conclusie worden overgenomen.

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig die vanuit milieuaspecten (geluid, stof, gevaar) een belemmering vormen voor de ontwikkeling.

5.8 Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten alsmede het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren. Bij het opstellen van deze toelichting is gebruik gemaakt van de website Risicokaart.nl.

Bedrijven

Zowel binnen als nabij het plangebied liggen geen inrichtingen die vanwege de aanwezigheid of het werken met gevaarlijke stoffen beperkingen opleveren voor de omgeving.

Transport: wegverkeer, railverkeer, waterwegen, buisleidingen en luchtverkeer

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van het vervoer van gevaarlijke stoffen van het spoortraject Breda-Tilburg. Op basis van het onderzoek van Oranjewoud/Save is er een PR 10^{-6} /jaar contour van maximaal 27 meter vanuit het midden van de buitenste sporen. Het plangebied is buiten deze contour gelegen. Andere relevante risicobronnen zijn niet in de buurt van het plangebied aanwezig.

5.9 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Dit aspect levert dan ook geen belemmering op voor de voorgestane ontwikkeling.

5.10 Vliegbasis Gilze-Rijen

Het plangebied ligt ten noordwesten van vliegbasis Gilze-Rijen. Vanwege vliegbasis Gilze-Rijen zijn diverse zoneringen op het grondgebied van de gemeente Gilze en Rijen van toepassing.

Het plangebied is gelegen binnen het obstakelbeheersgebied van de vliegbasis Gilze-Rijen. Hierdoor is een horizontaal obstakelvrij vlak op het plangebied van toepassing, als onderdeel van de Inner Horizontal en Conical Surface (IHCS). Hierdoor geldt voor het plangebied een bouwhoogtebeperking. Binnen het plangebied dienen objecten niet hoger te reiken dan 56 meter boven NAP. Er van uitgaande 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.

De aanduiding met betrekking tot de IHCS zone en de daaruit voortvloeiende hoogtebeperking is in de algemene aanduidingsregels opgenomen. In hoofdstuk 7 is dit verder beschreven.

5.11 M.e.r. – beoordeling

Algemeen

Bij besluit van 21 februari 2011 is het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht gewijzigd. De belangrijkste wijziging betreft het meer in lijn brengen van het Besluit m.e.r. met de Europese richtlijn m.e.r. Dit houdt in dat onder andere de zogenaamde drempelwaarde voor activiteiten een indicatief karakter heeft gekregen. Met dit wijzigingsbesluit is bepaald dat voor activiteiten die op de bij het besluit behorende C- en D- lijst zijn opgenomen, altijd aandacht aan m.e.r. geschonken dient te worden. Dit strekt tot het bepalen of een m.e.r. of m.e.r. –beoordeling noodzakelijk is. Op hoofdlijnen komt het erop neer dat voor activiteiten die behoren tot de C-lijst een m.e.r.-plicht volgt en voor activiteiten op de D-lijst volgt dan wel een m.e.r.-beoordelingsplicht dan wel een motivering dat geen m.e.r.(beoordeling) nodig is. Hierbij is onder meer de bij de activiteit behorende drempelwaarde van belang.

Onderzoek

De activiteit die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, is het creëren van de bouwmogelijkheid voor centrumfuncties, in de vorm van detailhandel en overige centrumvoorzieningen, alles met bovenwoningen. Deze activiteit behoort niet tot de C-lijst dus is er geen directe m.e.r.-plicht. De activiteit valt eveneens buiten de D-lijst.

Conclusie

Op grond van de in dit kader beschreven aspecten en het verschil tussen de daadwerkelijke activiteit in relatie tot de drempelwaarden waaruit een m.e.r.-beoordelingsplicht voortvloeit, wordt geconcludeerd dat bij de vaststelling van dit bestemmingsplan geen onevenredig nadelige milieueffecten voortkomen die het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling dan wel het doorlopen van de m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

6 Financiële uitvoerbaarheid

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1. Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld.

Tot dit doel stelt de gemeenteraad gelijktijdig met het vaststellen van het bestemmingsplan Centrum Rijen Oost een exploitatieplan vast.

7 De bestemmingen

Het plan voorziet in een planologisch-juridische regeling om de voorgenomen centrumontwikkeling mogelijk te maken. In dit hoofdstuk is een toelichting op de systematiek en de inhoud van de verschillende bestemmingen gegeven.

7.1 Het juridische plan

Het bestemmingsplan is opgesteld overeenkomstig de ruimtelijke standaarden 2012 en voldoet aan alle betreffende bepalingen uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Vanwege de gewenste flexibiliteit kent voorliggend bestemmingsplan een andere opzet dan het vigerende plan. Dit neemt niet weg dat inhoudelijk waar mogelijk aansluiting is gezocht bij het vigerende bestemmingsplan.

De verbeelding is veel minder gedetailleerd van opzet dan in het vigerende plan. Hiervoor is gekozen om flexibel te kunnen omgaan met het op te stellen ontwerp. Bepalend voor de mate van flexibiliteit zijn de in de regels vastgelegde en omschreven stedenbouwkundige uitgangspunten.

7.2 Beschrijving van de bestemmingen

In dit bestemmingsplan zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

- Centrum - 1
- Verkeer – Verblijfsgebied
- Waarde –Archeologie 3
- Waarde –Archeologie 6.

7.2.1 Centrum - 1

Vanwege de gewenste flexibiliteit zijn binnen deze bestemming diverse functies mogelijk gemaakt, zoals detailhandel, horeca, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening. Deze functies zijn toegestaan op de begane grond. Op de verdiepingen is de functie wonen mogelijk. Verder zijn binnen deze bestemming ook alle functies opgenomen die nodig zijn in het openbaar gebied, zoals wegen, paden, parkeren en dergelijke.

Er is bewust gekozen voor deze ruime opzet, omdat de planvorming nog niet definitief is. Door het plangebied eng te begrenzen naar bijvoorbeeld functies per perceel of perceelsdeel, wordt het plan erg star.

7.2.2 Verkeer – Verblijfsgebied

Deze bestemming is gelegd op de bestaande openbare ruimte van het Wilhelminaplein, de Stationsstraat en de Marijkestraat.

7.2.3 Waarde – Archeologie – 3 en Waarde – Archeologie – 6

De artikelen voor deze beide dubbelbestemmingen bevatten de regels voor de bestemming 'Waarde - Archeologie'. Binnen deze zone zijn gronden aangewezen die een archeologische verwachtingswaarde hebben. De bestemmingsregels schrijven voor bij welke werkzaamheden een archeologisch vooronderzoek noodzakelijk is.

7.2.4 Algemene aanduidingen

In dit artikel is een hoogtebeperking opgenomen voor gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde van maximaal 56 meter boven NAP. Deze hoogtebeperking is gekoppeld aan de in hoofdstuk 5.10 van deze toelichting benoemde IHCS -zone ten gevolge van vliegbasis Gilze-Rijen opgenomen.

Daarnaast geldt ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – bodemsanering' een verplichting om middels een door het bevoegd gezag goedgekeurd saneringsplan de aanwezige bodemverontreiniging te verwijderen, zoals beschreven in hoofdstuk 5.3 van deze toelichting.

8 Procedures

8.1 Inspraak en vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Centrum Rijen Oost' heeft van 28 april tot en met 8 juni 2016 ter inzage gelegen in het gemeentehuis van Gilze en Rijen. Daarnaast is het voorontwerpbestemmingsplan digitaal raadpleegbaar gemaakt via de gemeentelijke en landelijke website en is op 12 mei 2016 een informatieavond voor belangstellenden georganiseerd.

Gedurende de periode van terinzagelegging zijn in totaal 2 inspraakreacties en 2 vooroverlegreacties ingebracht. De reacties uit de inspraak- en vooroverlegprocedure zijn gebundeld in een inspraak- en vooroverlegnotitie, welke als bijlage bij de toelichting is opgenomen. In de notitie is beschreven wat de inhoudelijke reactie is en of dit wel of niet leidt tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

8.2 Ter inzage legging

Het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpexploitatieplan 'Centrum Rijen Oost' hebben van 13 september 2016 tot en met 25 oktober 2016 ter inzage gelegen in het gemeentehuis van Gilze en Rijen. Daarnaast zijn zowel het ontwerpbestemmingsplan als het ontwerpexploitatieplan digitaal raadpleegbaar gemaakt via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Er zijn 8 zienswijzen binnengekomen op het ontwerpbestemmingsplan en 1 zienswijze op het ontwerpexploitatieplan. De binnengekomen zienswijzen zijn inhoudelijk beoordeeld en verwerkt in de bijgevoegde nota van zienswijzen.

8.3 Vaststelling

De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan 'Centrum Rijen Oost' in de openbare vergadering van 12 november 2018 gewijzigd vastgesteld. Het besluit volgt uit de uitspraak die de Raad van State op 20 juni 2018 heeft gedaan over het vaststellingsbesluit van 20 februari 2017.

Op het vaststellingsbesluit is afdeling 8.2.2a van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Dit betekent dat de Afdeling Bestuursrechtspraak de zogenaamde bestuurlijk lus heeft toegepast. Op basis van de tussenuitspraak heeft de gemeenteraad de opdracht gekregen om het op 20 februari 2017 genomen besluit te wijzigen, zonder dat hiervoor de gehele bestemmingsplanprocedure behoeft te worden doorlopen. De gemeente heeft de opdracht gekregen op enkele punten de regels van het bestemmingsplan aan te passen en te onderzoeken of de te verplaatsen en uit te breiden supermarkt niet leidt tot structurele leegstand. In deze toelichting is in hoofdstuk 2 en in bijlage 4 uiteengezet hoe uitvoering is gegeven aan de uitspraak van de Raad van State.

Overzicht bijlagen

- Bijlage 1: Distributieplanologisch onderzoek, deel 1 analyse
- Bijlage 2: Distributieplanologisch onderzoek, deel 3 visie Rijen
- Bijlage 3: Ruimtelijk-functionele effectenanalyse supermarktverplaatsing
- Bijlage 4: Distributieve analyse dagelijkse sector Rijen
- Bijlage 5: Duurzaam beeldkwaliteitsgids
- Bijlage 6: Akoestisch onderzoek
- Bijlage 7: Quicksan Flora en fauna
- Bijlage 8: Nota van inspraak en vooroverleg
- Bijlage 9: Nota zienswijzen

Bijlage 1

Distributieplanologisch onderzoek, deel 1 analyse

Bijlage 2

Distributieplanologisch onderzoek, deel 3 visie Rijen

Bijlage 3

Ruimtelijk-functionele effectenanalyse supermarktverplaatsing

Bijlage 4

Distributieve analyse dagelijkse sector Rijen

Bijlage 5

Duurzaam beeldkwaliteitsgids

Bijlage 6

Akoestisch onderzoek

Bijlage 7

Quicksan Flora en fauna

Bijlage 8

Nota van inspraak en vooroverleg

Bijlage 9

Nota zienswijzen