

Gemeente Gilze en Rijen
Bestemmingsplan
'Centrumgebied Rijen'

projectnr. 152535.04
revisie 08
8 april 2013

	datum	nummer besluit	resultaat
• voorontwerp bestemmingsplan			ter inzage legging en vooroverleg
• ontwerp bestemmingsplan			ter inzage voor zienswijzen
• vastgesteld bestemmingsplan			vastgesteld plan, beroepstermijn
o onherroepelijk bestemmingsplan			o uitspraak Raad van State o geen beroep ingesteld

Opdrachtgever

Gemeente Gilze en Rijen
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling
Postbus 73
5120 AB RIJEN

datum vrijgave

8 april 2013

beschrijving revisie 08

vastgesteld

goedkeuring

ing. M. Fransen

vrijgave

ing. R.H. van Trigt

Inhoud

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Plangebied	7
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	8
1.4	Planvorm	9
1.5	Leeswijzer	9
2	Beleidskader	11
2.1	Europees beleid	11
2.1.1	Vogel- en Habitatrichtlijn	11
2.1.2	Verdrag van Valletta (Malta)	11
2.1.3	Europese Kaderrichtlijn water	12
2.2	Rijksbeleid	13
2.2.1	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	13
2.2.2	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	13
2.2.3	Nota Belvédère	14
2.2.4	Flora- en faunawet	14
2.2.5	Wet luchtkwaliteit	15
2.2.5.1	Besluit niet in betekende mate bijdragen	15
2.2.6	Externe Veiligheid	16
2.2.7	Nationaal Waterplan	16
2.3	Provinciaal en regionaal beleid	18
2.3.1	Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant	18
2.3.2	Verordening Ruimte	18
2.4	Gemeentelijk beleid	20
2.4.1	Rijen Distributie planologisch onderzoek	20
2.4.2	Structuurplan	21
2.4.3	Woonvisie 2011-2021	21
2.4.4	Gemeentelijk rioleringsplan 2009-2014	22
2.4.5	Archeologisch beleid	23
2.4.6	Notitie prostitutiebeleid Gilze en Rijen	23
2.4.7	Welstandstoezicht	24
2.4.8	Welstandsnota Gemeente Gilze en Rijen (2007)	24
2.4.9	GVVP 2009-2015	26
2.4.10	Groenstructuurplan gemeente Gilze en Rijen 2011	26
2.4.11	Duurzaam bouwen	27
2.4.12	Integraal Kwaliteitsbeheer Openbare Ruimte	27
2.4.13	Monumentenverordening	27
2.4.14	Milieu 2006-2010, actualisatie 2007	28
2.4.15	Aan huis gebonden beroepen	28
2.4.16	Mantelzorg	28
2.4.17	Meergeneratiewoningen	28
2.4.18	Kamerverhuur	30
3	Beschrijving plangebied	31
3.1	Functionele analyse	31
3.1.1	Winkels	31
3.1.2	Dienstverlening	32
3.1.3	Maatschappelijke voorzieningen	32
3.1.4	Horeca	33
3.1.5	Wonen	33
3.1.6	Bedrijvigheid	33

3.1.7	Maatschappelijke voorzieningen	33
3.1.8	Verkeer/parkeren	34
3.2	Ruimtelijke analyse	35
3.2.1	Rijen algemeen	35
3.2.2	Bebouwingsstructuur	36
3.2.3	Winkelstructuur	37
3.2.4	Wonen	40
3.2.5	Horeca	40
3.2.6	Groen	40
3.2.6.1	Huidige groenstructuur	40
3.2.6.2	Gewenste groenstructuur	41
3.2.7	Verkeersstructuur	42
3.3	Bodem	42
3.4	Waterhuishouding	43
3.5	Archeologie en cultuurhistorie	45
3.6	Netwerken	47
3.7	Vliegbasis Gilze-Rijen	47
3.7.1	IHCS	47
4	Realiserings- en uitvoeringsaspecten	49
4.1	Geluid	49
4.2	Lucht- en geurkwaliteit	50
4.3	Wet milieubeheer	51
4.3.1	Bedrijven en milieuzonering	51
4.3.2	Bedrijvenlijst	52
4.3.3	Overige functies	53
4.3.3.1	Bedrijfswoningen	53
4.4	Externe veiligheid	53
4.4.1	Wettelijk kader	53
4.4.2	Conclusies voor het bestemmingsplan	54
4.4.3	Doorwerking in het bestemmingsplan	55
4.5	MER-beoordeling	55
5	Juridische regelgeving	57
5.1	Inleiding	57
5.2	Systematiek van de regels	57
5.3	Beschrijving van de bestemmingen	59
6	Economische uitvoerbaarheid	61
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	63
7.1	Inspraakreacties en vooroverleg	63
7.2	Zienswijzen	63

Bijlage 1:	Nota van inspraak en vooroverleg;
Bijlage 2:	Distributie planologisch onderzoek (DPO);
Bijlage 3:	Centrumvisie Centrumgebied Rijen;
Bijlage 4:	Onderzoek externe veiligheid, Oranjewoud/SAVE november 2012;
Bijlage 5:	Parkeeronderzoek centrum van Rijen, DTV Consultants d.d. juni 2009;
Bijlage 6:	Lijst beschermenswaardige bomen;
Bijlage 7:	Uitgebreide beschrijving van cultuurhistorische panden en objecten te Rijen;
Bijlage 8:	Zienswijzenrapportage ontwerpbestemmingsplan 'Centrumgebied Rijen'.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Gilze en Rijen is een traject begonnen voor de actualisering en digitalisering van het bestemmingsplannenbestand. Het huidige bestand bestaat hoofdzakelijk uit verouderde bestemmingsplannen, zowel wat betreft leeftijd als inhoud. Bestemmingsplannen dienen eens in de tien jaar geactualiseerd te worden. Daarnaast vormt de actualisering van de bestemmingsplannen de afronding van het proces van ruimtelijke planvorming binnen de gemeente.

De actualisatie is gestart met de kernen van Molenschot, Hulten en de woongebieden binnen de kernen Gilze en Rijen. Het centrumgebied Rijen is het volgende plangebied dat binnen het hierboven omschreven project van een nieuwe planologische regeling wordt voorzien. Het bestemmingsplan is een beheerplan, wat wil zeggen dat er geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen binnen de planperiode van 10 jaar worden voorzien. Wel zijn de in de loop der jaren gevoerde wijzigingsprocedures op grond van artikel 19 WRO en de verleende omgevingsvergunningen conform de Wabo met de actualisatie meegenomen.

Doel van het actualiseringproces is om:

1. de sterk verouderde bestemmingsplannen te actualiseren;
2. het aantal bestemmingsplannen van ongeveer 50 terug te brengen tot 8;
3. waar mogelijk te uniformeren;
4. voor gebieden die een samenhangende structuur kennen, met een gelijklopende ruimtelijke visie van dezelfde planmethodiek en –systematiek uit te gaan;
5. de in de loop der tijd via o.a. artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) verleende vrijstellingen te formaliseren;
6. te digitaliseren.

Plansystematiek

Gekozen kan worden uit diverse plansystemen. Er zijn globale eindplannen, globale plannen met uitwerkingsplicht, ontwikkelingsplannen, conserverende plannen enz.

Op zich dient de keuze van plansystematiek te passen bij de ruimtelijke visie voor het betreffende gebied. Een ruimtelijke visie voor een centrum vraagt een ander soort bestemmingsplan dan een bestemmingsplan voor een woongebied.

Het onderhavige bestemmingsplan regelt de bestemmingen voor het centrumgebied van Rijen. Voor het de bedrijventerreinen zal een afzonderlijk bestemmingsplan ter actualisatie van de vigerende bestemmingsplannen worden opgesteld. Binnen het centrumgebied van Rijen wordt een regeling opgenomen die sturing geeft aan de toekomst van het centrumgebied op basis van een opgesteld Distributie Planologisch Onderzoek (DPO). Het bestemmingsplan is buiten het centrumgebied, zie DPO (bijlage 2), conserverend van aard en biedt binnen het centrum de noodzakelijke flexibiliteit om planologisch aanvaardbare bouwinitiatieven of functiewijzigingen mogelijk te maken.

Centrum

Het centrumgebied van Rijen vormt letterlijk en figuurlijk het hart van de kern waar nu en in de toekomst belangrijke ontwikkelingen plaatsvinden. Voor een centrumgebied geldt als belangrijkste uitgangspunt: het verbeteren van de verblijfskwaliteit van het winkelgebied. Het centrum vormt steeds meer een podium waar allerlei publieksaantrekkende activiteiten plaatsvinden zoals de weekmarkt, cultuurmanifestaties en braderieën.

Voor het centrumgebied wordt gekozen voor flexibiliteit om gewenste ruimtelijke ontwikkelingen binnen vooraf gestelde kaders mogelijk te maken. De situering van het hoofdgebouw, de frontbreedte en de goot- en nokhoogte worden uit stedenbouwkundig belang aangegeven. Verder bestaat er voor de gebruiker/eigenaar veel vrijheid tot invulling.

Wonen

Binnen het plangebied bevinden zich meerdere woonblokken. Voor deze eenheden is gekozen voor duidelijkheid met zicht op een eindsituatie (hoe ziet de onmiddellijke omgeving er uiteindelijk uit). Deze plannen gaan uit van een eindsituatie waarbij de percelen een bouwvlak hebben voor (de realisatie van) een hoofdgebouw (de woning) en op het achtererf aan- uit- en bijgebouwen kunnen worden opgericht.

De situering van het hoofdgebouw, de frontbreedte en de goot- en nokhoogte worden uit stedenbouwkundig belang aangegeven (o.a. ten behoeve van wandvorming).

Bedrijven

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan zijn diverse bedrijven gevestigd. Algemeen is in het plangebied bedrijvigheid, voorzover deze is bestemd in het bestemmingsplan, in maximaal categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (zie bijlage 2 van de regels van dit bestemmingsplan) toegestaan. In paragraaf 3.1.6 wordt een overzicht gegeven van de in het plan aanwezige bedrijvigheid.

De bedrijfspercelen gaan uit van een situatie waarbij per perceel een bouwvlak is opgenomen waarbinnen alle gebouwen moeten worden opgericht. Dit bouwvlak volgt, waar hiervoor ruimte is, niet geheel de bestaande bebouwing. De situering van de bedrijfsgebouwen, de breedte en de goot- en nokhoogte worden uit stedenbouwkundig belang aangegeven (o.a. ten behoeve van wandvorming). Indien specifieke bedrijfsactiviteiten of bedrijfswoningen aanwezig zijn, worden deze in het bestemmingsplan aangeduid. Verder bestaat er voor de gebruiker/eigenaar veel vrijheid tot invulling. Ter plaatse van het gasontvangsstation is met een 'wro-zone - wijzigingsgebied' de mogelijkheid opgenomen om hier op lange termijn een parkeerterrein te kunnen realiseren en de bestemming daarmee te wijzigen naar verkeer.

Detailhandel, Dienstverlening, Horeca, Kantoren, Maatschappelijke voorzieningen en

Recreatie

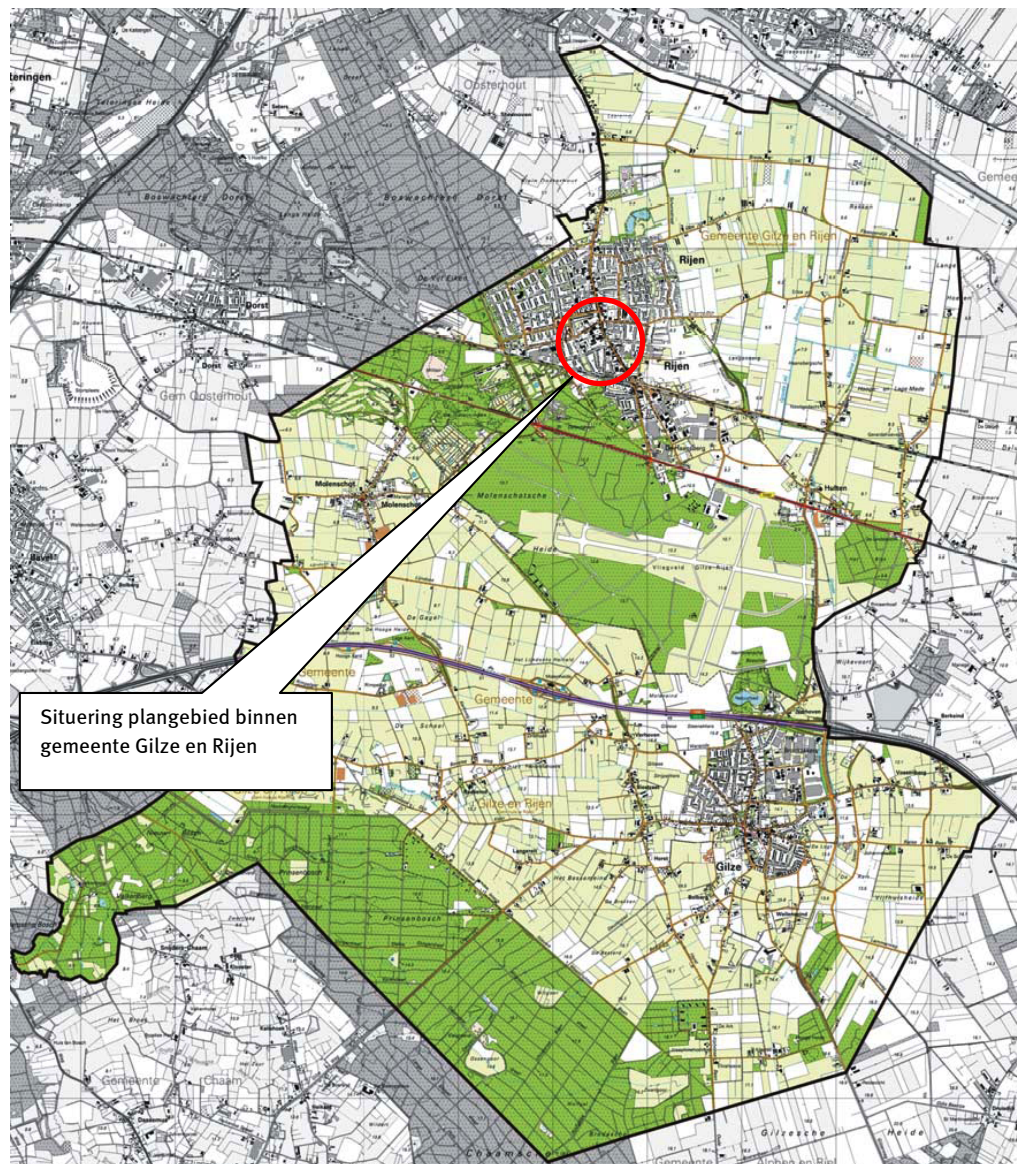
Binnen het plangebied van het bestemmingsplan zijn diverse andere functies aanwezig naast centrum, wonen en bedrijven. Het betreft ondermeer solitaire detailhandel, dienstverlenende functies, horecavestigingen, kantoren en maatschappelijke voorzieningen. Deze functies zijn in het bestemmingsplan als zodanig bestemd en worden in hoofdstuk 3 van dit plan nader omschreven.

Ook voor deze percelen wordt uitgegaan van een eindsituatie waarbij per perceel een bouwvlak is opgenomen waar alle gebouwen moeten worden opgericht. De situering van de bebouwing, de breedte en de goot- en nokhoogte worden uit stedenbouwkundig belang aangegeven (o.a. ten behoeve van wandvorming). Indien specifieke activiteiten of woningen aanwezig zijn, worden deze in het bestemmingsplan aangeduid. Verder bestaat er voor de gebruiker/eigenaar veel vrijheid tot invulling.

Het doel van het onderhavige bestemmingsplan is verder het aanwijzen van bestemmingen van de in het plan begrepen gronden (artikel 3.1 Wro). Dit omvat zowel het doorvertalen van het ruimtelijk beleid van rijk, provincie en gemeente als het adequaat vastleggen van kwaliteit en functies. Het bestemmingsplan heeft voor zowel de overheid als de burger een bindend karakter.

1.2 Plangebied

Het plangebied 'Centrumgebied Rijen' bevindt zich in de noordwesthoek van de gemeente Gilze en Rijen en bestaat uit het centrumgebied van Rijen. Onderstaande afbeelding geeft de situering van het plangebied binnen de gemeente Gilze en Rijen weer.



Afbeelding 1: ligging plangebied binnen gemeente Gilze en Rijen

Het plangebied ligt in grote lijnen opgespannen tussen de oostelijke achterkant van de Stationsstraat en een aansluitend deel van de Hoofdstraat tot aan de Heistraat, de Mariastraat, Raadhuisplein, de Schepenstraat, de Rembrandtlaan en de Ruysdaelstraat. Het plangebied wordt omgeven door het bestemmingsplan Woongebied Rijen.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Binnen het plangebied zijn tot het onherroepelijk worden van het onderhavige bestemmingsplan negen bestemmingsplannen van kracht, te weten:

1. 'Kerngebied Rijen', vastgesteld door de Gemeenteraad op 19 april 1993;
2. 'Centrum Rijen' (20 juni 1994);
3. 'Uitwerkingsplan Centrum Rijen' (18 juli 1997);
4. 'Partiële herziening Centrum Rijen' (16 juni 1997);
5. 'Centrumplan Oost' (19 december 2011), nog niet onherroepelijk;
6. 'Tivoli' (21 december 1998);
7. 'Formidolokatie' (17 maart 1997);
8. 'De Leertuinen' (14 maart 2005);
9. 'Vita' (2 februari 2010);
10. 'Stationsstraat - Spoorlaan Noord' (27 september 2010).

De plangrens van het bestemmingsplan 'Centrumgebied Rijen' is onderstaand weergegeven.



Afbeelding 2: begrenzing plangebied bestemmingsplan centrumgebied Rijen

1.4 Planvorm

Het bestemmingsplan 'Centrumgebied Rijen' met IMRO-nummer NL.IMRO.0784.BPCentrumRijen-VG01 bestaat uit een plankaart en voorschriften en gaat vergezeld van een toelichting.

Verbeelding

Op de verbeelding, bestaande uit één analogo kaartblad zijn onder meer de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven met bijbehorende verklaring, het zogenaamde renvooi. Naast bestemmingen kent het renvooi aanduidingen. De verklaring legt een verbinding tussen de bestemmingen die op de kaart zijn aangegeven en de regels. De aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien en voor zover deze in de regels daaraan wordt gegeven.

Soms heeft een aanduiding in dit plan juridisch gezien geen betekenis en is deze uitsluitend op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van de kaart (bijvoorbeeld topografische gegevens). De kaart is getekend met schaal 1:1000.

Regels

De regels bevatten de regeling inzake het gebruik van de gronden, die in het plan zijn begrepen en de zich daarop bevindende opstallen. De regels zijn ingedeeld in vier hoofdstukken. Het eerste hoofdstuk bevat onder andere definities van de gebruikte begrippen en regels omtrent de wijze van meten. Het tweede hoofdstuk bevat de bestemmingsbepalingen van de hoofd- en dubbelbestemmingen.

Hoofdstuk drie behandelt de algemene regels voor bouwen, afwijkingen en wijzigingen. Het laatste hoofdstuk bevat onder meer regels voor het overgangsrecht en slotregel.

Toelichting

In de toelichting wordt de opzet van het plan beschreven en zijn de aan het plan ten grondslag liggende gedachten vermeld. Hierbij komen o.a. het beleidskader, de huidige situatie van het plangebied en omgeving, de juridische regeling en de economische uitvoerbaarheid aan de orde. Tevens wordt er verslag gedaan van de resultaten van het over het plan gevoerde overleg en inspraak.

1.5 Leeswijzer

Dit document is opgesteld uit 7 hoofdstukken. Na deze inleiding wordt achtereenvolgens aandacht besteed aan:

- het beleidskader, bestaande uit Europees- en rijksbeleid, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid (hoofdstuk 2);
- de huidige situatie van het plangebied en de omgeving (hoofdstuk 3);
- een beschrijving van de realiserings- en uitvoeringsaspecten van het bestemmingsplan (hoofdstuk 4);
- de juridische regelgeving (hoofdstuk 5);
- de economische uitvoerbaarheid (hoofdstuk 6);
- het gevoerde vooroverleg en de inspraak (hoofdstuk 7).

2 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt in het kort en voorzover relevant het beleidskader toegelicht, waarbinnen onderhavig bestemmingsplan moet passen. Achtereenvolgens wordt het Europees, nationaal, provinciaal/regionaal en gemeentelijk beleid beschreven.

2.1 Europees beleid

2.1.1 Vogel- en Habitatrichtlijn

Door de Europese Unie zijn richtlijnen uitgevaardigd ter bescherming van bedreigde plant- en diersoorten en leefgebieden in Europa. De richtlijnen moeten door de lidstaten worden vertaald naar concrete aanwijzing van gebieden die op grond van deze criteria wettelijke bescherming krijgen. Als concrete richtlijnen worden genoemd de Europese Vogelrichtlijn en de Europese Habitatrichtlijn. De uitwerking van de Europese richtlijnen is voor de Nederlandse situatie ingebed in de Natuurbeschermingswet. Het achterliggende beleid is verwerkt in het Natuurbeleidsplan en het Structuurschema Groene Ruimte.

De Vogelrichtlijn (EU-richtlijn 79/409/EEG, gewijzigd bij richtlijn 86/122/EEG) bevat naast bepalingen over de instandhouding van in het wild levende vogelsoorten, ook plichten die op de bescherming van de leefgebieden van in het wild levende vogels zijn gericht.

De meest geschikte habitats voor bijzonder waardevolle soorten en veel voorkomende trekvogels moeten als speciale beschermingszone worden aangewezen. Anders dan bij de Habitatrichtlijn worden de speciale beschermingszones direct – dus zonder toetsing van de EU – door de lidstaten aangewezen. De Vogelrichtlijn is in de nationale regelgeving onder andere omgezet in de Vogelwet, die reeds is vervangen door de Flora- en Faunawet. Tussen de Vogelrichtlijn en de hieronder beschreven Habitatrichtlijn bestaat een belangrijke koppeling. Voor de speciale beschermingszones volgens de Vogelrichtlijn is het afwegingskader van de Habitatrichtlijn van toepassing.

De aanwijzing van gebieden tot beschermd natuurgebied in het kader van de Vogelrichtlijn of Habitatrichtlijn vindt plaats aan de hand van soortenlijsten van zeldzame of bedreigde plant- en diersoorten. Wanneer in een gebied bepaalde soorten voorkomen, of een bepaald percentage van de Europese populatie herbergt, dan komt dit gebied in aanmerking voor plaatsing onder de betreffende richtlijn. Het plangebied valt in zijn geheel niet binnen of in de directe nabijheid van de aangewezen Vogelrichtlijn- of Habitatrichtlijngebieden.

2.1.2 Verdrag van Valletta (Malta)

Het Europese Verdrag van Valletta, ook wel het Verdrag van Malta genoemd, beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. Het gaat bijvoorbeeld om grafvelden, gebruiksvorwerpen en resten van bewoning. Op iedere plaats in de bodem kan dit soort erfgoed zich bevinden. Vaak werden archeologen laat bij de ontwikkeling van plannen betrokken. Hierdoor werd de aanwezigheid van archeologische waarden vaak pas ontdekt als projecten, zoals de aanleg van wegen of stadsvernieuwing, al in volle gang waren.

Om het bodemarchief beter te beschermen en om onzekerheden tijdens de bouw van bijvoorbeeld nieuwe wijken te beperken, is het vanaf 1 januari 2005 verplicht vooraf onderzoek te laten doen naar de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op deze manier kan daar bij de ontwikkeling van de plannen zoveel mogelijk rekening mee worden gehouden. Op 16 april 1992 werd de verdragstekst door de leden van de Europese ministerraad in Valletta ondertekend. Daarmee is het verdrag de opvolger van een eerder Europees verdrag uit 1969 waarin vooral de bescherming van archeologische monumenten werd geregeld. Uitgangspunt van het nieuwe verdrag is dat het archeologische erfgoed al voordat het tot monument is verklaard, integrale bescherming nodig heeft en krijgt.

In paragraaf 3.5 is nader omschreven wat dit voor het onderhavige plangebied betekent.

2.1.3 Europese Kaderrichtlijn water

In het jaar 2000 is de nieuwe Europese 'Kaderrichtlijn water' in werking getreden. De richtlijn is in verschillende stukken beschreven. Het doel van deze richtlijn is de vaststelling van een kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater in de Europese Gemeenschap, waarmee:

- aquatische ecosystemen en de hiervan afhankelijke wetlands en terrestrische ecosystemen, voor verdere achteruitgang worden behoed en beschermd en verbeterd worden;
- duurzaam gebruik van water wordt bevorderd, op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn;
- er wordt bijgedragen tot afzwakking van de gevolgen van overstromingen en perioden van droogte.

Verschillende doelstellingen uit de Kaderrichtlijn zijn ook opgenomen in het landelijke waterbeleid. Aspecten betreffende duurzaam gebruik maken bijvoorbeeld een belangrijk onderdeel uit van het kabinetsstandpunt 'Anders omgaan met water, waterbeleid in de 21^e eeuw (WB21)', en ook in de Vierde Nota Waterhuishouding (NW4) zijn al vergaande doelstellingen ten aanzien van de waterkwaliteit opgenomen. Voor deze aspecten zijn daardoor vanuit de Kaderrichtlijn geen gevolgen te verwachten, die niet ook vanuit andere (nationale) wet- en regelgeving voortkomen.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevat de juridische kaders voor ondermeer het bundelen van verstedelijking, de rijksbufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, de mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Rijksbelangen werken nu veel directer door in de ruimtelijke plannen van andere overheden, dit moet leiden tot snellere besluitvorming en minder bestuurlijke druk.

Conclusie

Door het nationale karakter van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en de kleine schaal van onderhavig plan, heeft dit bestemmingsplan nauwelijks raakvlak met dit nationale juridische kader. Er kan geconcludeerd worden dat het onderhavige plan in overeenstemming is met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

2.2.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. De structuurvisie vervangt onder meer de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de Structuurvisie Randstad 2040 en de Mobiliteitsaanpak. Verschillende nationale belangen zijn opgenomen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, die met de structuurvisie in procedure is gebracht.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft de Rijksoverheid haar visie op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 en op de manier waarop zij hiermee om zal gaan. Daarmee biedt het een kader voor beslissingen die de Rijksoverheid in de periode tot 2028 wil nemen, om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden. In de structuurvisie maakt het Rijk helder welke nationale belangen zij heeft in het ruimtelijke en mobiliteitsdomein en welke instrumenten voor deze belangen door de Rijksoverheid worden ingezet.

Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om oplossingen te creëren. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen. De Rijksoverheid brengt het aantal procedures en regels stevig terug en brengt eenheid in het stelsel van regels voor infrastructuur, water, wonen, milieu, natuur en monumenten. Het Rijk wil de beperkte beschikbare middelen niet versnipperen. Het investeert dáár waar de nationale economie er het meest bij gebaat is, in de stedelijke regio's rond de main-, brain- en greenports inclusief de achterlandverbindingen. Om nieuwe projecten van de grond te krijgen zoekt het Rijk samenwerking met marktpartijen en andere overheden.

Voor de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is een planMER opgesteld, dat voor de principiële beleidskeuzes de milieu-informatie verschaft. Op basis daarvan kan de Rijksoverheid een weloverwogen besluit nemen. Ook wordt eenieder op basis van het planMER geïnformeerd over de gevolgen van het voorgestelde beleid. Tevens is elke principiële beleidskeuze getoetst op de mogelijkheid van significant negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000-gebieden.

De exacte gevolgen van het loslaten van ruimtelijke regels kunnen niet van tevoren worden ingevuld, omdat deze afhankelijk zijn van de manier waarop decentrale overheden zelf invulling geven aan het beleid. Daarom zijn in het planMER de effecten binnen een bepaalde bandbreedte in beeld gebracht.

De nationale ruimtelijke belangen zijn geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

Conclusie

Door het nationale karakter van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en de kleine schaal van onderhavig plan, heeft dit bestemmingsplan nauwelijks raakvlak met dit nationaal beleid. Er kan geconcludeerd worden dat het onderhavige plan in overeenstemming is met de structuurvisie.

2.2.3 Nota Belvédère

In de Nota Belvédère (1999) is een visie op de samenhang tussen cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting opgenomen. In het rapport worden vanuit de cultuurhistorie de meest waardevolle gebieden van Nederland geselecteerd: de zogenaamde Belvédère gebieden. Voor elk van deze gebieden wordt aangegeven wat de cultuurhistorische identiteit is, worden beleidskansen geïnventariseerd en wordt een beleidsstrategie voorgesteld. De nota is een aanwijzing en voorziet hoe gemeenten met de inrichting van hun grondgebied moeten omgaan.

Binnen de gemeente Gilze en Rijen zijn geen Belvédèregebieden geselecteerd. Ook behoort de gemeente niet tot de cultuurhistorisch belangrijke steden van Nederland.

2.2.4 Flora- en faunawet

Het doel van de Flora- en faunawet is het instandhouden van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. Beschermde soorten zijn onder andere bijna alle zoogdieren, vogels, amfibieën en reptielen die van nature in het wild in Nederland voorkomen.

De bescherming wordt geregeld op drie manieren. Ten eerste het verbieden van handelingen die de instandhouding van soorten direct in gevaar kunnen brengen. Ten tweede kunnen kleine objecten (bijv. grot, fort) of terreinen worden aangewezen als beschermd gebied als het gebied van groot belang is voor het voortbestaan van een soort. Ten derde moet voor ingrepen waarbij soorten of objecten die vallen onder de Flora- en faunawet zijn betrokken, moet een ontheffing worden aangevraagd bij LASER. Bevoegd gezag is het ministerie van LNV.

De werkingssfeer van de Flora- en faunawet is niet beperkt tot of gerelateerd aan speciaal aangewezen gebieden, maar geeft soorten overal in Nederland bescherming.

Het onderhavige bestemmingsplan betreft een beheerplan. Omdat er geen nieuwe grootschalige ontwikkelingen plaatsvinden, komen er geen beschermde soorten in het gedrang en is het bestemmingsplan derhalve niet in strijd met de Flora- en faunawet.

2.2.5 Wet luchtkwaliteit

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (Wm). In samenhang met Titel 5.2 zijn de grenswaarden voor luchtkwaliteit in Bijlage 2 van de Wm opgenomen. In Titel 5.2 Wm is bepaald dat bestuursorganen een besluit, dat gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit, kunnen nemen wanneer:

- wordt voldaan aan de in bijlage 2 Wm opgenomen grenswaarden;
- een besluit (per saldo) niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- aannemelijk is gemaakt dat een besluit 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de concentratie van een stof;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

In Titel 5.2 Wm is ook vastgelegd op welke plaatsen geen beoordeling van de luchtkwaliteit hoeft plaats te vinden. Dit wordt beschreven in het zogenaamde toepasbaarheidsbeginsel. Dit is onder andere het geval in gebieden in de buitenlucht waartoe leden van het publiek normaliter geen toegang hebben, op een arbeidsplaats als bedoeld in de Arbeidsomstandighedenwet 1998 en op de rijbaan en middenberm van een weg.

Bij Titel 5.2 Wm horen uitvoeringsregels die zijn vastgelegd in Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB) en ministeriële regelingen. De volgende AMvB's en regelingen zijn of kunnen relevant zijn bij luchtkwaliteitonderzoeken:

- AMvB en Regeling niet in betekende mate bijdragen;
- Regeling projectsaldering 2007;
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007;
- Besluit Gevoelige bestemmingen.

2.2.5.1 Besluit niet in betekende mate bijdragen

In het Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (NIBM) is vastgelegd wanneer een project/plan niet in betekende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een plan/project draagt niet in betekende mate bij als de toename van de concentraties in de buitenlucht van zowel NO₂ als PM₁₀ niet meer bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde voor die stoffen. Dit komt voor beide stoffen overeen met een maximale toename van de concentraties met 1,2 µg/m³. Projecten die niet in betekende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven niet getoetst te worden aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Wel moet worden aangetoond dat als gevolg van het project de jaargemiddelde concentraties PM₁₀ en NO₂ niet met meer dan 1,2 µg/m³ toenemen. In de onder het Besluit NIBM vallende Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) is tot slot een aantal categorieën van plannen (projecten) opgenomen waarvoor tot een bepaalde omvang zonder meer geldt dat deze plannen niet in betekende mate bijdragen.

Binnen gestelde omvangsgrenzen (minder dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of minder dan 100.000 m² kantooruimte) is geen toetsing aan de grenswaarden van de luchtkwaliteit noodzakelijk. Veronderstelt wordt dat er bij deze omvangsgrenzen geen stijging groter dan 3% zal plaatsvinden.

Grotere projecten daarentegen kunnen worden opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door de maatregelen van het NSL.

In paragraaf 4.2 is aangegeven wat de consequenties voor het plangebied zijn.

2.2.6 Externe Veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), welke 27 oktober 2004 van kracht is geworden. Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen, het vervoer via hoge druk aardgastransportleidingen via het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

Plaatsgebonden Risico (PR)

Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats aanwezig is. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10^{-6} /jaar contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10^{-6} /jaar contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Het GR kan niet 'op de kaart' worden weergegeven, maar wordt weergegeven in een grafiek waar de kans (F) afgezet wordt tegen het aantal slachtoffers (N): de FN-curve.

In paragraaf 4.4 is aangegeven wat de consequenties voor het plangebied zijn.

2.2.7 Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en is opgesteld voor de planperiode 2009 - 2015. Het Nationaal Waterplan is in december 2009 door de ministerraad vastgesteld.

Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2010 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water.

Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op de korte en de lange termijn. Om een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem te bereiken moet het water meer bepalend zijn bij de besluitvorming over grote ruimtelijke opgaven dan voorheen. De mate van bepalendheid wordt afhankelijk gesteld van, onder meer, de omvang en de aard van de ingrepen, bestaande functies, nieuwe andere ruimteclaims en de bodemgesteldheid van een gebied.

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan, vervangt daarmee op onderdelen het beleid uit de Nota Ruimte. Specifiek gaat het over de gebieden die deel uitmaken van de ruimtelijke hoofdstructuur, het IJsselmeer, de Noordzee en de rivieren. Hiervoor geldt de AMvB Ruimte. Ook de bescherming van vitale functies en kwetsbare objecten is een onderwerp van nationaal belang. Hiervoor wordt een afzonderlijke AMvB opgesteld.

Watertoets

Onderdeel van het rijksbeleid is de watertoets. De watertoets dient te worden toegepast op nieuwe ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen, structuurplannen en ook ruimtelijke onderbouwingen. Als een gemeente een ruimtelijk plan wil opstellen, stelt zij de waterbeheerder vroegtijdig op de hoogte van dit voornemen. De waterbeheerders stellen dan een zogeheten wateradvies op. Het ruimtelijk plan geeft in de waterparagraaf aan hoe is omgegaan met dit wateradvies.

Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. In de Waterwet zijn alle vergunningen betreffende 'water' opgenomen. Met de Waterwet zijn Rijk, waterschappen, gemeenten en provincies beter uitgerust om wateroverlast, waterschaarste en waterverontreiniging tegen te gaan.

Ook voorziet de wet in het toekennen van functies voor het gebruik van water zoals scheepvaart, drinkwatervoorziening, landbouw, industrie en recreatie. Afhankelijk van de functie worden eisen gesteld aan de kwaliteit en de inrichting van het watersysteem.

Conclusie

In paragraaf 3.4 van de toelichting wordt het aspect water nader omschreven.

2.3 Provinciaal en regionaal beleid

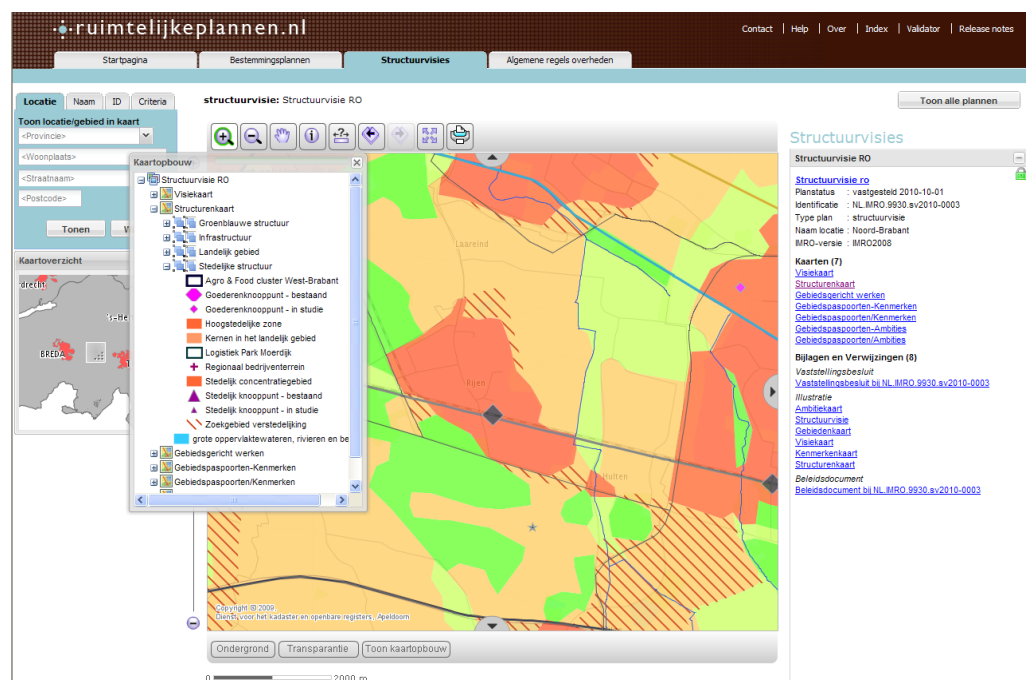
2.3.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (SVRO) in werking getreden. Provinciale Staten hebben deze op 1 oktober 2010 vastgesteld.

De SVRO van de provincie Noord-Brabant schetst de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie ondersteunt daarnaast het beleid op andere provinciale beleidsterreinen.

In de Structuurvisie staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. Daarin is voor de doelen en ambities die bereikt moeten worden per onderwerp aangegeven welke instrumenten de provincie wil inzetten. In een beperkt aantal gevallen is gekozen voor het instrument 'planologische verordening'.

Op basis van de structuurvisie heeft het plangebied de aanduiding 'Kernen in het landelijk gebied'.



Afbeelding 3: Uitsnede structuurvisie (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl/ Provincie Noord-Brabant)

Voor het plangebied van het bestemmingsplan centrumgebied Rijen zijn in de provinciale structuurvisie geen randvoorwaarden opgenomen.

2.3.2 Verordening Ruimte

In de verordening vertaalt de provincie de kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij een uitvoeringsinstrument om die provinciale belangen veilig te stellen.

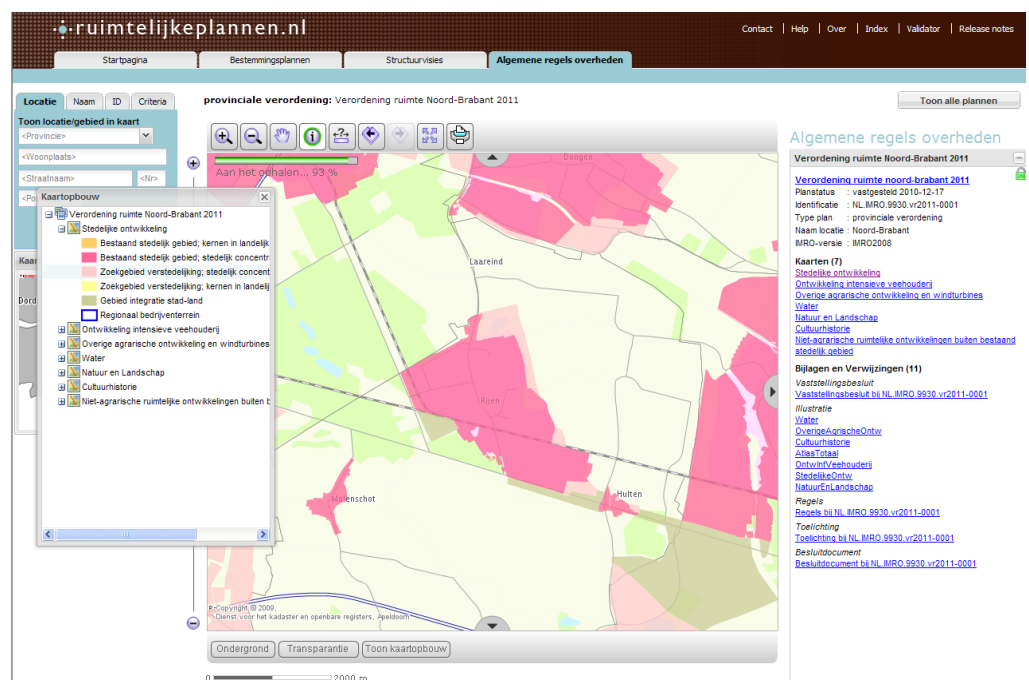
Van een aantal onderwerpen verplicht het Rijk de provincie te laten werken in de provinciale verordening. Dit is in de ontwerp AMvB Ruimte opgenomen.

Op 17 december 2010 hebben Provinciale Staten de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 vastgesteld. Deze verordening is in twee fasen tot stand gekomen;

- de Verordening ruimte fase 1, die op 23 april 2010 werd vastgesteld, betrof het omzetten in regels van het toen geldende provinciaal beleid;
- de Verordening ruimte fase 2, waarvan het ontwerp op 1 en 22 juni 2010 werd vastgesteld, betrof het omzetten in regels van nieuw beleid dat is opgenomen in de Structuurvisie ruimtelijke ordening en gedeeltelijk ook een herziening van de verordening ruimte, fase 1.

Op 1 maart 2011 is de verordening 2011 in werking getreden. De Verordening ruimte bestaat net als een bestemmingsplan uit kaarten, regels en een toelichting.

Het plangebied van het bestemmingsplan Centrumgebied Rijen is op grond van provinciale kaartbeelden gelegen in het 'bestaand stedelijke gebied, stedelijk concentratiegebied' (bron: provinciale verordening). Het plangebied van het bestemmingsplan maakt geen onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).



Afbeelding 4: Uitsnede Verordening Ruimte (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl/ Provincie Noord-Brabant)

Voor het bestemmingsplan Centrumgebied Rijen geldt bovendien dat dit gebied onderdeel uitmaakt van de stedelijke regio. Het bestemmingsplan voldoet aan de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Rijen Distributie planologisch onderzoek

In het Distributie Planologisch Onderzoek (DPO), zie bijlage 2, van het centrumgebied Rijen is in kaart gebracht hoe de huidige detailhandelsstructuur er in Rijen uitziet. In het DPO is onderzocht hoe het toekomstig centrum van Rijen er uit dient te zien, aan welke winkels en horeca behoefte is in het centrum van Rijen en waar de marktmogelijkheden liggen. In 2007 is een DPO opgesteld waarin de ontwikkelingsmogelijkheden voor de handel en aanverwante publieksgerichte voorzieningen in Rijen en in het bijzonder in het winkelcentrum De Laverije en aan het Wilhelminaplein, de Hoofdstraat en de omgeving van het Raadhuisplein in beeld gebracht. Dit DPO is geactualiseerd vanwege de huidige situatie (economische crisis) en is uitgebreid met een kijk op horeca en dienstverlening.

Het DPO uit 2007 concludeert dat het dagelijkse winkelaanbod in Rijen de consument ruime keuzemogelijkheden biedt. Vooral de supermarkten dragen hier aan bij. De binding in de dagelijkse artikelen is nagenoeg op gelijke hoogte als in vergelijkbare kernen. Bij de niet-dagelijkse sector blijft de binding sterk achter ten opzichte van andere kernen in een vergelijkbare situatie. Uit het koopstromenonderzoek blijkt dat deze lagere binding vooral te wijten is aan het gebrek aan aanbod van de branchegroepen kleding, mode en wonen. De oorzaak is het sterkere aanbod in de omgeving, zoals de binnensteden van Breda en Tilburg en de woonboulevard in Waalwijk. Daarentegen is de binding binnen de gemeente in de branches huishoudelijk, bruin- en witgoed en doe-het-zelf fors.

Het onderzoek uit 2012 concludeert opnieuw dat in vergelijking met soortgelijke kernen het winkeloppervlakte in Rijen beperkt is. Met name op het gebied van kleding en mode, sport en spel, doe-het-zelf en vooral woninginrichting blijft het aanbod achter. Consumenten geven als belangrijkste bezoeks-motief voor het winkelcentrum van Rijen aan dat de winkels in de buurt liggen, de lage prijzen, het overdekte winkelcentrum, de verkeersveiligheid en de keuzemogelijkheden.

Zowel het gemeentebestuur als de ondernemers in Rijen hebben grote ambities om het centrum van Rijen op de kaart te zetten. Dat blijkt niet alleen uit allerlei initiatieven die er in de kern Rijen bestaan en door de gemeente omarmd worden, maar ook uit de discussies die op 23 januari 2012 zijn gevoerd tijdens een gebiedsconferentie waarbij de toekomstvisie voor het centrum van Rijen gespreksonderwerp was.

Tijdens deze gebiedsconferentie is er o.a. op gewezen dat het centrum van Rijen goede perspectieven heeft en een nog belangrijkere rol kan spelen in de verzorging van haar inwoners wanneer het centrum zowel functioneel als ruimtelijk een kwaliteitsslag maakt. De conclusies uit de gebiedsconferentie stemmen overeen met de ambities van het gemeentebestuur op het gebied van centrumontwikkelingen. Met de actualisering van het bestemmingsplan voor het centrumgebied wenst de gemeente haar centrumgebied nieuwe impulsen te geven die garant staan voor een verdere duurzame ontwikkeling en haar weerbaarheid ten opzichte van concurrerende centra versterken.

2.4.2 Structuurplan

De gemeente Gilze en Rijen heeft begin 2006 het structuurplan Rijen opgesteld. Het structuurplan is vastgesteld op 20-2-2006. In het structuurplan wordt de visie verwoord voor toekomstige ontwikkelingen binnen de gemeente.

2.4.3 Woonvisie 2011-2021

De huidige ontwikkelingen maken dat de woningmarkt geruime tijd verder zal moeten zonder grote waardeinstijgingen en daarmee vervalt een belangrijke aanjager van de koopwoningmarkt. De koopwoningmarkt verschuift steeds meer van een aanbod- naar een vragersmarkt. De rol van de woonconsument wordt sterker.

Het woningbouwprogramma moet dan ook zoveel mogelijk tegemoet komen aan de effectieve vraag. Verder is het gedoseerd brengen van nieuwbouwwoningen op de markt van belang. Bij een overaanbod aan plannen houden deze elkaar gevangen.

De woningmarkt is steeds meer een regionale markt. Regionale afspraken gaan niet alleen over het aantal te bouwen woningen maar ook over prijsklasse en woningtypes. Daarbij spelen ook factoren als de samenhang met noodzakelijke stedelijke transformatieprocessen en ambities met betrekking tot stedenbouwkundige kwaliteit en locatiespecifieke uitgangspunten een rol van betekenis.

In het meerjarig woningbouwprogramma moet dan ook de nadruk liggen op kansrijke plannen die goed afzetbaar zijn. Uit het woningbehoefte onderzoek komt de vraag naar relatief goedkope eengezinswoningen in de huur- en kopsector naar voren.

Uit het woningbehoefte onderzoek blijkt dat inwoners van Rijen tevreden zijn over hun woonplaats en de daar gelegen voorzieningen. De tevredenheid blijkt ook uit het actieve verenigingsleven in het dorp. Bewoners zijn betrokken bij hun woonplaats en omgeving.

Rijen kent volgens de Woonvisie Gilze en Rijen 2011-2021 geen specifieke probleemwijken of -buurten. Grote fysieke ingrepen of herstructureringsopgaven zijn daarom niet aan de orde. Een aandachtspunt voor de kern Rijen is dat er beperkte mogelijkheden zijn voor starters. De meesten jongeren uit Rijen lijken weg te trekken.

Rijen kent een aantal grote complexe uitbreidingslocaties. Door de complexiteit van de opgave bestaat het risico dat realisatie langer duurt dan gepland.

Veel aandacht wordt besteed aan kansen van jongeren en starters op de woningmarkt in Gilze en Rijen. Maatregelen die worden toegepast om kansen van jongeren te verbeteren zijn:

- aanbieden van startersleningen;
- realiseren van CPO projecten;
- verkoop van bestaande huurwoningen;
- aanpassen van randvoorwaarden voor bouwlocaties, zodat er meer in het middensegment gerealiseerd kan worden.

De komende jaren zal de inzet voor de doelgroep jongeren en starters worden voortgezet. De gemeente wil zich de komende vijfjaarsperiode richten op de onderstaande punten en zoekt daarbij de samenwerking met de corporaties:

- Realiseren van een aanzienlijk deel van de productie in de bereikbare/goedkope en betaalbare/middeldure huursector en de bereikbare/goedkope koopsector. Volgens het woningbouwprogramma 2011 - 2016 wordt 44% van het productie in deze sectoren gerealiseerd;

- Blijven aanbieden van startersleningen door de gemeente;
- Blijven verkopen van woningen door de corporaties via een MGE-constructie als Koopgarant, als dat binnen de nieuwe regelgeving mogelijk is;
- Realiseren van een nieuw CPO project;
- Blijven onderzoeken van mogelijkheden voor realisatie woningen voor startende gezinnen (secundaire doelgroep) in de dorpen Molenschot en Hulten.
- Blijven monitoren van toewijzingen van huurwoningen aan starters en jongeren, met het doel zicht te houden op de slaagkansen van deze doelgroep(en) in de huursector

2.4.4 Gemeentelijk rioleringsplan 2009-2014

De gemeente Gilze en Rijen is wettelijk verplicht om een GRP op te stellen (Wet milieubeheer artikel 4.22). Het maken van goede beleidsafwegingen op het terrein van bescherming van bodem en waterkwaliteit en de rioleringszorg wordt steeds belangrijker. De Wet gemeentelijke watertaken maakt het mogelijk ook de gemeentelijke watertaak betreffende de zorgplicht hemelwater en de zorgplicht grondwater uit te voeren en de kosten te financieren uit een verbrede waterheffing die in de plaats van het rioolrecht komt. Deze watertaken voor de gemeente Gilze en Rijen zijn expliciet gemaakt in de Waternotitie die in 2007 samen met Waterschap Brabantse Delta is opgesteld.

Doel

Het gemeentelijk rioleringsplan (GRP) is een beleidsmatig planningsinstrument. Het GRP verduidelijkt de samenhang tussen de doelstellingen en de opgave die bestaat uit de activiteiten op het gebied van de riolering. Ook brengt het in beeld welke middelen (kosten, personeel) benodigd zijn en wat dat betekent voor de financiering (niveau rioolheffing).

Het GRP vormt daarmee de verbindende schakel tussen de gemeentelijke begroting, het BasisRioleringsPlan (BRP) en het beheer van de riolering. Het BRP betreft de hydraulische beoordeling van het functioneren van de riolering. In dit technische rapport komen zaken aan de orde als aangesloten verhard oppervlak, berging, benodigde pompcapaciteit, afvoercapaciteit, water op straat en vuilemissie.

In het GRP wordt de huidige situatie van de riolering beschreven, zoals die ontstaan is na uitvoering van het rioleringsbeleid van de afgelopen periode. Na een evaluatie worden de doelstellingen geactualiseerd en indien nodig op basis van de evaluatie bijgesteld of aangevuld. Voor zover daaraan niet wordt voldaan, wordt in het GRP aangegeven op welke wijze die doelen bereikt zullen worden. De totale opgave voor de komende planperiode wordt uitgewerkt in concrete maatregelen. Van deze maatregelen worden de personele en financiële consequenties in beeld gebracht. De reikwijdte van deze maatregelen is in het GRP aangegeven.

Een nadere uitwerking van de in het GRP beschreven opgave vindt jaarlijks plaats in Operationele Rioleringsplannen (ORP's). Deze uitwerking heeft tot doel concreet aan te geven welke voorzieningen worden aangelegd in het komende jaar, welke onderzoeken worden uitgevoerd en welke maatregelen aan de bestaande voorzieningen worden getroffen.

2.4.5 Archeologisch beleid

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

Beleidskaart

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

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

Het gemeentelijk archeologiebeleid bestaat uit:

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

De archeologische beleidskaart vertaalt de archeologische waarden- en verwachting naar concrete maatregelen. Op basis van de beleidskaart wordt de gemeente onderverdeeld in verschillende categorieën met de daaraan gekoppelde voorschriften. De beleidskaart zal worden vertaald in de op te stellen bestemmingsplannen.

2.4.6 Notitie prostitutiebeleid Gilze en Rijen

De gemeente Gilze en Rijen heeft haar prostitutiebeleid verwoord in de 'Notitie Prostitutiebeleid Gilze en Rijen' d.d. 25 september 2000. Hieronder is een korte weergave opgenomen van het beleidsstuk en is ingegaan op de consequenties voor het onderhavige bestemmingsplan.

Op 1 oktober is een wetswijziging in werking getreden die leidt tot het opheffen van het algemeen bordeelverbod. Dit betekent dat het exploiteren van seksinrichtingen vanaf dat moment legaal is als het gaat om het exploiteren van vrijwillige prostitutie door meerjarigen met een voor het verrichten van arbeid geldige verblijfstitel.

Het ontwikkelen van een prostitutiebeleid is een lokale verantwoordelijkheid ofwel een taak van de gemeente geworden.

Sexsinrichtingen in de gemeente Gilze en Rijen zijn vergunningplichtig. In de vergunning worden voorschriften opgenomen op het gebied van veiligheid, gezondheid, hygiëne en bedrijfsvoering. Omtrent toezicht en controle hierop worden afspraken gemaakt met politie en GGD.

In de 'Notitie Prostitutiebeleid Gilze en Rijen' wordt niet meer gesproken over 'bordeel', maar van 'seksinrichting'. Hieronder wordt in ieder geval ook verstaan: seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of prostitutiebeleid waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon.

Op basis van de Regionale Nota Prostitutiebeleid zijn de doelstellingen voor het lokale prostitutiebeleid geformuleerd, deze zijn:

1. Het beschermen van het woon- en leefklimaat, o.a. door het voeren van een actief vestigingsbeleid;
2. Het beschermen van de positie van prostituees door het instellen van inrichtingseisen aan bedrijven en eisen aan de bedrijfsvoering;
3. Het voorkomen van strafbare feiten door het verbeteren van de bestrijding van exploitatie van onvrijwillige prostitutie, het beschermen van minderjarigen en het stellen van eisen aan de exploitant.

Momenteel is er 1 seksinrichting in de gemeente gevestigd en wel aan de Rijksweg te Hulten. Het beleid van de gemeente Gilze en Rijen steunt op twee peilers, te weten:

- een maximumbeleid;
- een vestigingsbeleid.

Het maximumbeleid stelt dat er ten hoogste één seksinrichting in de gemeente mag worden gevestigd.

De essentie van het vestigingsbeleid is dat de vestiging van een seksinrichting in principe slechts kan worden toegestaan in een kernrandgebied: het overgangsgebied tussen buitengebied en de bebouwde kom.

Samenvattend kan worden gesteld dat de vestiging van een seksinrichting in principe slechts kan worden toegestaan in een kernrandgebied. In een dergelijk gebied zullen verkeersdrukte, (geluids)overlast die gepaard gaat met het komen en gaan van bezoekers binnen redelijke grenzen blijven. Binnen het plangebied is op basis van het bovengenoemde beleid de vestiging van een seksinrichting niet toegestaan.

2.4.7 Welstandstoezicht

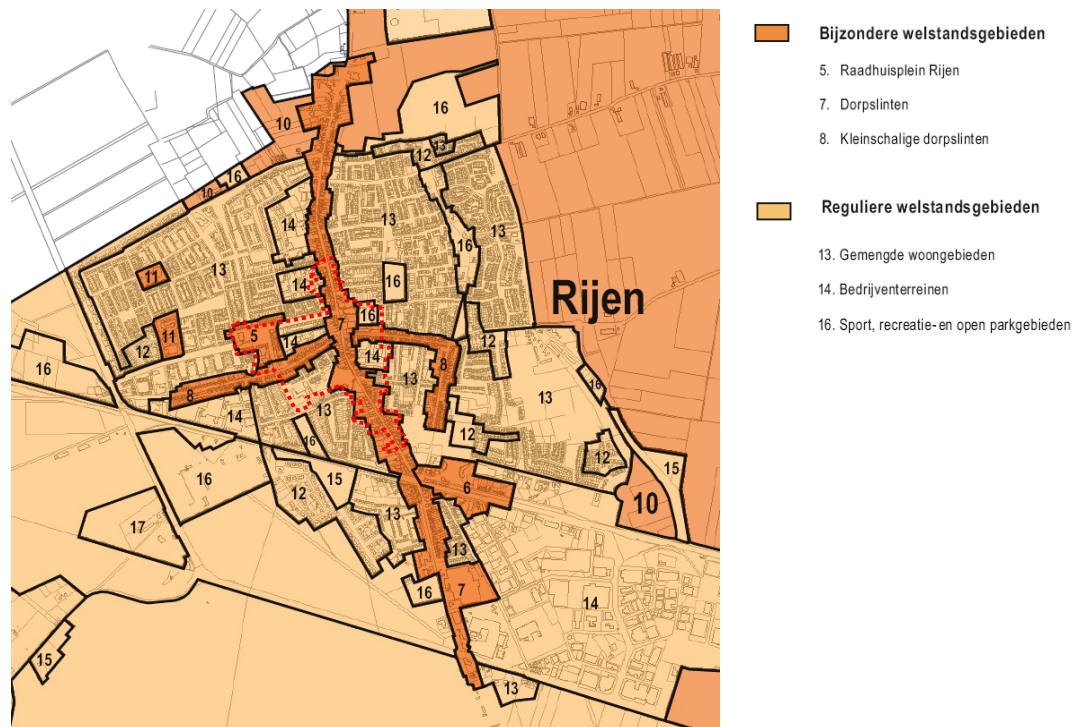
De gemeente Gilze en Rijen hanteert sinds 1 januari 2011 een welstandstoezichtbeleid voor zijn gehele grondgebied. Het welstandstoezichtbeleid is verbeeld op een ambitiekaart waarop het gehele grondgebied is verdeeld in groene, gele en rode gebieden. Voor de groene gebieden geldt geen voorafgaand toezicht, 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.

2.4.8 Welstandsnota Gemeente Gilze en Rijen (2007)

De welstandsnota voor de gemeente Gilze en Rijen betreft het gehele gemeentelijke grondgebied. In de wet is bepaald dat bouwwerken dienen te voldoen aan "redelijke eisen van welstand". Dit houdt in dat aan de plaatsing en het uiterlijk van bouwwerken eisen gesteld kunnen worden, ten aanzien van het bouwwerk zelf en in relatie tot de omgeving, teneinde bij te dragen aan een aantrekkelijker leefomgeving.

Een gemeente mag alleen dergelijke eisen opleggen indien deze vooraf onderbouwd zijn opgenomen in een vastgestelde welstandsnota. In de nota zijn tevens regels opgenomen over de samenstelling en de rapportering van de welstandscommissie.

Naast algemene voorwaarden over aan- en uitbouwen, dakkapellen en dergelijke, zijn er per deelgebied specifieke eigenschappen en eisen benoemd. Voor het plangebied zijn de welstandsgebieden 5, 7, 8, 13, 14 en 16 van toepassing, zie afbeelding 8. Daarvan vallen de gebieden 5, 7 en 8, in de categorie 'Bijzondere welstandsgebieden' en de gebieden 13, 14, en 16 in de categorie 'Reguliere welstandsgebieden'.



Afbeelding 5: uitsnede welstandskaat

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. Het welstandsbeleid in deze gebieden is gericht op behoud of herstel van waardevolle elementen en structuren, met de mogelijkheid om gericht nieuwe elementen toe te voegen ter versterking van de karakteristiek. Nieuwe ingrepen dienen daarbij extra zorgvuldig binnen de bestaande context te worden beoordeeld. Het gaat hierbij om de historische hoofdstructuren waaraan de kernen zijn ontstaan, dorpslinten en kleinschalige dorpslinten.

In Rijen zijn het Raadhuisplein en Dorpslinten twee beeldbepalende ruimtes binnen de stedenbouwkundige structuur van de kern. Ook de grootschalige voorzieningen, zoals het cultureel centrum en de sporthallen, zijn door hun uitstraling op hun directe omgeving en als beeldbepalende elementen binnen de kernen aangewezen als bijzondere welstandsgebieden. Daarnaast is het open agrarisch gebied aangewezen als bijzonder welstandsgebied. Belangrijke bebouwing in het open agrarisch gebied bestaat uit vrijstaande boerderijen gesitueerd aan de kleinschalige wegenstructuur en gedifferentieerde bebouwing geclusterd in buurtschappen. Deze buurtschappen zijn ook aangewezen als bijzondere welstandsgebieden.

In paragraaf 5.2.5 en 5.2.7 van de Welstandsnota zijn de welstandseisen voor deze gebied beschreven.

Reguliere welstandsgebieden

Dit niveau is toegekend aan gebieden die beperkte afwijkingen van de bestaande ruimtelijke structuur en ingrepen in de architectuur van de gebouwen zonder al te veel problemen verdragen. De gemeente stelt in deze gebieden geen bijzondere eisen aan de ruimtelijke kwaliteit en voert geen expliciet beleid. De welstandsbeoordeling is gericht op het handhaven van of streven naar een basiskwaliteit.

Voor Gilze en Rijen betreft dit alle woongebieden, de bedrijventerreinen, sport- en recreatiegebieden, park- en bosgebieden, de campingterreinen en vakantieparken en de vliegbasis.

In paragraaf 5.2.13, 5.2.14 en paragraaf 5.2.16 van de Welstandsnota zijn de welstandseisen voor deze gebieden beschreven.

2.4.9 GVVP 2009-2015

De gemeente Gilze & Rijen heeft in april 2009 het gemeentelijke verkeers- en vervoersplan vastgesteld (GVVP). Het plan heeft als doel de leefbaarheid, bereikbaarheid en veiligheid van de gemeente te vergroten. Het GVVP geeft daarmee richting aan het gemeentelijk verkeersbeleid voor de periode 2009-2015.

Het gemeentelijke verkeers- en vervoerbeleid is in negen beleidsthema's uiteengezet. Aan elk thema zijn doel- en taakstellingen gekoppeld, waaruit de beleidsvoornemens en het meerjarenuitvoeringsplan voortvloeien. Per beleidsthema staan acties en activiteiten voor de jaren 2009 – 2015 weergegeven; op weg naar een leefbaar, bereikbaar en veilig Gilze en Rijen.

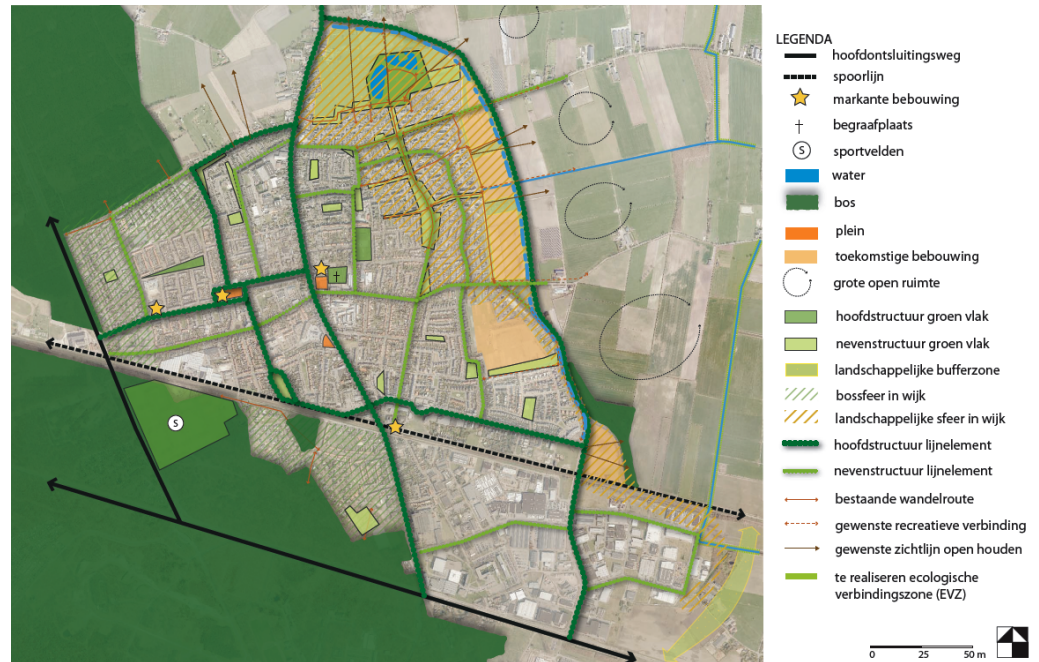
2.4.10 Groenstructuurplan gemeente Gilze en Rijen 2011

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

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

De doelstelling van dit groenstructuurplan is:

Het beschrijven van de lange termijn visie van de gemeente Gilze en Rijen ten aanzien van de inrichting van het openbaar groen om een waardevolle, karakteristieke, gebruiksvriendelijke en duurzame groenstructuur te behouden, ontwikkelen en versterken binnen de bebouwde kommen. In het onderdeel visie van dit groenstructuurplan is deze doelstelling nader uitgewerkt.



Afbeelding 6: gewenste groenstructuur Rijen

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

2.4.11 Duurzaam bouwen

Gemeente Gilze en Rijen heeft een specifieke ambitie voor duurzaam bouwen. Bij deze ambitie wordt gebruik gemaakt van de GPR methodiek (Gemeentelijke Praktijk Richtlijn) voor projectmatige nieuwbouw van woningen. Voor het thema 'Energie' wordt een rapportcijfer van minimaal 7,5 aangehouden. Voor de overige thema's (Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde) wordt een gemiddeld cijfer van 7,5 verwacht. Voor projectmatige renovatie van bestaande bouw geldt dat het een klasse C score moet behalen van het energielabel.

2.4.12 Integraal Kwaliteitsbeheer Openbare Ruimte

In dit plan heeft de gemeente het beeld vastgelegd dat zij met het beheer van de openbare ruimte nastreeft. Bij het vaststellen van dit gewenste beeld hebben burgers en politiek hun steentje bijgedragen. In dit groenstructuurplan is rekening gehouden met de kaders die in het IBOR plan zijn gesteld, zodat de ontwikkeling van de groenstructuur ook leidt tot een beheerbare groenstructuur.

2.4.13 Monumentenverordening

Burgemeester en wethouders kunnen, al dan niet op aanvraag van een belanghebbende, een monument aanwijzen als beschermd gemeentelijk monument. Dit gebeurt als een pand geen nationale betekenis heeft, maar wel van plaatselijk of regionaal belang is.

2.4.14 Milieu 2006-2010, actualisatie 2007

In het Milieubeleidsplan 2003-2007 zijn diverse onderwerpen opgenomen onder vermelding van mogelijk door de gemeente te voeren beleid. Tevens is aangegeven of bepaalde taken verplicht dan wel facultatief (naar keuze) zijn. In de afgelopen raadsperiode 2002-2006 heeft de raad besloten alleen de wettelijke taken uit te voeren aangevuld met een drietal met name genoemde facultatieve taken.

Deze notitie bevat korte richtinggevendende spelregels hoe met de inhoud van het beschreven beleid kan worden omgegaan. De onderwerpen vormen een korte samenvatting van de inhoud van het milieubeleidsplan en gelden in principe als richtinggevend voor alle gemeentelijke beleidsvelden en dienen daarin nadrukkelijk verwerkt te worden. De tekst van het beleidsplan zelf kan hierbij als naslagwerk worden beschouwd.

Per milieuthema is in de notitie een tabel aangegeven waarin de uitwerking van het beleid staat verwoord. In voorliggende bestemmingsplan is de vertaling van de diverse thema's opgenomen in hoofdstuk 4.

2.4.15 Aan huis gebonden beroepen

In planregels is daarover een afwijkingsmogelijkheid opgenomen.

De traditionele aan huis gebonden beroepen worden rechtens toegelaten.

Voor de overige aan huisgebonden beroepen, aan huisgebonden bedrijf is een afwijkingsregeling opgenomen. Aangegeven is aan welke criteria moet worden voldaan (beperkte omvang, geen milieubelasting en parkeren op eigen terrein).

2.4.16 Mantelzorg

Mantelzorg betreft het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en / of sociale vlak, op basis van vrijwilligheid en buiten organisatorisch verband. Om tegemoet te komen aan de vraag naar mantelzorg kan het college afwijking van de verbodsbepaling dat een vrijstaand bijgebouw niet voor bewoning mag worden gebruikt. In de bestemmingsplanregels is de mogelijkheid van mantelzorg nader uitgewerkt.

Alvorens afwijking te verlenen vraagt het college onafhankelijk advies aan bij een ter zake deskundige. Op het moment dat de zorgbehoevende verhuist, overlijdt of de zorgbehoefte op enige andere wijze niet meer van toepassing is, zal de afwijking van rechtswege per direct komen te vervallen. Na vervallen van de afwijking, dient het bijgebouw / bedrijfsgebouw conform de bestemming in gebruik te worden genomen en moet deze dusdanig worden ontmanteld dat bewoning niet meer mogelijk is.

Ingeval er sprake is van een achterblijvende partner zal de situatie voor één jaar worden gedoogd, om zodoende de achterblijvende partner de gelegenheid te geven vervangende woonruimte te vinden of een op zich zelf betrekking hebbende afwijking aan te vragen.

2.4.17 Meergeneratiewoningen

Aanleiding

In de gemeentelijke bestemmingsplannen is aangegeven dat een woning is bedoeld voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden. De algemene bepalingen gaat ervan uit dat onder een woning moet worden verstaan een (gedeelte van een) gebouw, uitsluitend geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, of een andere daarmee vergelijkbare economische eenheid.

Aan de gemeente wordt regelmatig de vraag voorgelegd of in een woning zelfstandige huisvesting kan worden geboden aan een inwonend kind of inwonende ouders zonder dat sprake is van mantelzorg. Onder bepaalde omstandigheden en voorwaarden kan aan een dergelijk verzoek tegemoet worden gekomen. In de beleidslijn/criteria meergeneratiewoning (20-11-2011) wordt hierop ingespeeld.

Meergeneratiewoning

Bij een meergeneratiewoning ligt de nadruk op een vorm van inwoning waar wel twee zelfstandige huishoudens onder een dak aanwezig zijn maar dat er geen sprake is van en ook niet mag leiden tot woningsplitsing.

De basis voor een meergeneratiewoning is een afwijkingsbesluit op grond van de BOR (bijlage II, artikel 4, lid 9). Zodra de inwoning, door welke omstandigheid dan ook, is beëindigd vervalt het besluit waarbij voor een meergeneratiewoning is afgeweken van het bestemmingsplan.

Onder een meergeneratiewoning verstaan wij een woning welke wordt bewoond door de ouders en een kind terwijl er geen sprake is van woningsplitsing. Van een meergeneratie woning is sprake wanneer twee woonverblijven als het ware onder één dak zijn geordend en waarbij een aantal bijfuncties (zoals garage, berging, bijkeuken, hoofdingang) een gezamenlijk doel dienen. Het gaat dus om twee woongedeeltes binnen één woning die met elkaar zijn verbonden. De ouders wonen in bij het kind of andersom.

Het is dus een bijzondere vorm van inwoning. Er is sprake van een ondergeschiktheidsrelatie tussen hoofdbewonersgedeelte en inwonergedeelte.

Randvoorwaarden

De randvoorwaarden voor een meergeneratiewoning zijn opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Kort samengevat zijn de randvoorwaarden:

- Sprake blijft van één woning met één huisnummer.
- Eén (bestaande) hoofdingang aan de straatzijde met een gezamenlijke verkeersader waarmee de beide wooneenheden direct te benaderen zijn. (dus niet via een verblijfsgebied van de een naar de ander).
- Gezamenlijke energie meters / watermeter / ontsluiting(en) naar de openbare weg/ rioolaansluiting.
- Gezamenlijke berging / garage.
- Realisering binnen bestaande bouwmassa, danwel binnen de uitbreidingsmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.
- Geen intern fysiek scheiding (of compartimentering) door middel van een scheidingsmuur zonder deuren tussen de twee woongedeelten.
- Onderscheid in hoofdwoongedeelte en bijwoongedeelte.
- Bijwoongedeelte moet voorzien zijn van een slaapkamer en badkamer op de begane grond.
- Maximale vloeroppervlakte bijwoongedeelte 65 m².
- Geen privaatrechtelijke splitsing. Eigendom dient van één eigenaar te blijven, danwel van een gezamenlijk eigenaarschap.
- Parkeren op eigen terrein.

2.4.18 Kamerverhuur

Op 14 december 2010 zijn de 'Beleidsregels voor verlening van een omgevingsvergunning waarbij van het bestemmingsplan wordt afgeweken voor kamerverhuur en/of logies' in werking getreden.

In de beleidsregels zijn de voorwaarden opgenomen waaraan moet worden voldaan voordat het college van burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning waarbij van het bestemmingsplan wordt afgeweken voor kamerverhuur en/of logies verleend.

3 Beschrijving plangebied

De kern Rijen heeft een rijke geschiedenis. Oorspronkelijk was Rijen een buurtschap van Gilze. Hierin kwam verandering toen dit dorp in 1464 een kapel kreeg en in 1524 verheven werd tot zelfstandige parochie. Aan de noord- en oostzijde van Rijen ligt een uitgestrekt landbouw- en weidegebied; aan de noordwestzijde ligt het uitgestrekte bosgebied van de staatsboswachterij Dorst dat als begrenzing doorloopt tot in het zuidwesten van het plangebied, waarin het natuurgebied Surae ligt. Aan de zuidoostzijde grenst het plangebied aan bedrijventerrein 'Haansberg'.

De goede verbindingen met omliggende gebieden hebben zeker bijgedragen aan de industriële ontwikkeling. De officiële ingebruikname van de spoorlijn Breda-Tilburg op 1 oktober 1863 betekende vooral voor Rijen een mogelijkheid tot verdere uitbreiding van de industrie. De spoorlijn garandeerde immers de aanvoer van grondstoffen, hierdoor vestigden zich leerfabrieken, een steenfabriek en de Electricische Weegwerktuigenfabriek (nu Ericsson Telecommunicatie B.V.) in Rijen.

Voorheen was de leer-, lederwaren- en schoennijverheid de belangrijkste industriebranche. In de loop der jaren ligt de kracht in de gemixte vorm van bedrijvigheid die plaatsvindt in de gemeente Gilze en Rijen.

De huidige kenmerken van het plangebied zijn in onderstaande paragrafen beschreven. Achtereenvolgens wordt ingegaan op de functionele en ruimtelijke kenmerken van het plangebied, gevolgd door kenmerken in het kader van bodem, water, archeologie en netwerken.

3.1 Functionele analyse

3.1.1 Winkels

In de kern Rijen zijn in totaal 83 winkels aanwezig met een totaal metrage van ruim 19.000 m² winkel vloeroppervlakte (wvo). Ongeveer een kwart van het winkelaanbod betreft winkels in dagelijkse goederen (levensmiddelen en persoonlijke verzorging). In de sector levensmiddelen is in Rijen ruim 5.250 m² wvo winkelaanbod aanwezig. Hiervan bestaat ongeveer 85% uit supermarktaanbod. Van het aantal levensmiddelenwinkels bestaat 22% uit supermarkten. De verhouding tussen het supermarktaanbod en het aanbod van andere levensmiddelenwinkels wijkt nauwelijks af van de verhouding tussen supermarkten en andere levensmiddelenwinkels in vergelijkbare kernen.

In de kern Rijen bevinden zich twee winkelconcentratiegebieden, namelijk het centrum gebied en de winkels rond het Raadhuisplein. De overige winkels bevinden zich op verspreide locaties binnen de bebouwde kom en in de 'Paarse Strook'.

Het aanbod van niet-dagelijkse goederen telt ruim 60 winkels van in totaal circa 13.500 m² wvo. Wanneer de kern Rijen vergeleken wordt met soortgelijke woonplaatsen in Nederland (tussen de 15.000 en 20.000 inwoners) blijkt dat Rijen niet veel winkelaanbod heeft. In soortgelijke woonplaatsen is gemiddeld circa 30.000 m² wvo aanwezig. De grootste verschillen zitten in de branche kleding en mode, sport en spel, doe-het-zelf en vooral woninginrichting. In deze laatste branches scoort Rijen laag.

Centrumgebied

In deze paragraaf worden tot het plangebied van het bestemmingsplan Centrumgebied Rijen gerekend de straten Heistraat (voor een klein deel), Hoofdstraat (ongeveer de helft), Pastoor Gillisstraat (gedeeltelijk), Peter Breugelhof, Mangrovelaan, Stationsstraat (nagenoeg geheel) en het Wilhelminaplein.

Het plangebied telt in totaal circa 60 winkels met een totale omvang van ruim 11.000 m² wvo. Dat is minder in vergelijking met de centra van andere woonplaatsen met een zelfde inwonertal. In het centrum van Rijen is de branche levensmiddelen sterk aanwezig. Minder sterk aanwezig is vooral de kleding en mode branche, de branche sport en spel, media, bruin- en witgoed en woninginrichting.

Uit het overzicht blijkt dat de meeste winkels zich bevinden in het gebied rondom het Wilhelminaplein. In dit deel van het centrum is de winkelconcentratie het grootst en er bevinden zich ook de meeste trekkers voor het centrum.

Ook aan de delen van de Hoofdstraat tussen de Heistraat en de Mariastraat en ten zuiden van het Pieter Breugelhof (Stationsstraat) bevinden zich winkels, doch in veel minder geconcentreerde vorm dan in het gebied rondom het Wilhelminaplein. Deze straten vormen de aanlooproutes naar de kern van het winkelcentrum (Wilhelminaplein en directe omgeving). Het functiepatroon in deze delen van het centrumgebied is ook veel diverser dan in het gedeelte tussen de Mariastraat en het Pieter Breugelhof.

Op het Raadhuisplein bevindt zich een tweetal kleine winkelstrips. Voorheen was hier een supermarkt gevestigd doch deze is na de oplevering van de Laverije verhuisd. Thans bestaat het aanbod hier uit enkele vooral doelgericht bezochte winkels, zoals de Harense Smid, Decokay en enkele kleinere buurtverzorgende winkels. In totaal zijn er op het Raadhuisplein 9 winkels gevestigd met een totale omvang van 1.250 m² wvo. Naast deze winkels zijn er ook nog een tweetal horecavestigingen en enkele dienstverleners.

Verspreide bewinkeling

Naast de winkels in het centrumgebied en het Raadhuisplein zijn er in Rijen nog diverse andere winkels op verspreide locaties. Vaak gaat het hierbij om – vaak wat grotere – winkels in de 'Paarse Strook' (Formido en Boerenbond) en in het buitengebied (tuincentra) die zeer doelgericht bezocht worden.

3.1.2 Dienstverlening

Naast de winkels en horeca telt het centrumgebied van Rijen nog diverse andere functies. Zo zijn er in het centrumgebied een aantal kappers gevestigd, een schoenreparatie/sleutelservice, enkele makelaars, een zonnebank, enkele financiële dienstverleners, uitzendbureaus, een schoonheidssalon, een dierentrimsalon, een videotheek, een stomerij, een amusementshal, een reisbureau en een postagentschap.

3.1.3 Maatschappelijke voorzieningen

Het aanbod van maatschappelijke dienstverlening en cultuur in het centrumgebied van Rijen is beperkt. Zo bevinden zich in het centrumgebied enkele (para-)medische voorzieningen (een dierenartsenpraktijk, een huisarts, therapeutische voorzieningen, tandheelkundige zorg) en een RK kerk. De bibliotheek en het Cultureel Centrum De Boodschap bevinden zich op locaties buiten het centrumgebied. Dat geldt ook voor de Traditiekamer vliegbasis Gilze-Rijen.

3.1.4 Horeca

Ook op het gebied van horeca wordt enige concentratie aangetroffen rondom het Wilhelminaplein. Met name tussen het winkelcentrum en de Pastoor Gillisstraat. Hier bevindt zich een aantal horecavestigingen.

3.1.5 Wonen

Binnen het plangebied is wonen een belangrijke functie. Wonen komt voor in grondgebonden situaties, maar ook in gestapelde vorm (appartementen) en bovenwoningen. Wonen levert met name voor het centrumontwikkelingsgebied een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid van dit gebied.

3.1.6 Bedrijvigheid

Verspreid in het plangebied komen enkele bedrijfslocaties voor. De planregels van het bestemmingsplan laten op de tot bedrijfsdoeleinden bestemde gronden bedrijven onder categorie 1 en 2 van de bij het bestemmingsplan gevoegde 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' toe (bijlage 2 van de regels).

De 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' vloeit voort uit de handleiding 'Bedrijven en Milieuzonering, handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk' (uitgave 2009) en heeft een indicatief karakter. Gelet op de vrij grove categorie-indeling is deze vrij arbitrair. Daarom is in de regels van het bestemmingsplan aangegeven dat door middel van een omgevingsvergunning ook bedrijven uit de categorie 3.1 toelaatbaar zijn, mits deze qua aard en omvang geacht worden te vallen onder de categorie 2.

Overigens is het wegbestemmen of onder het overgangsrecht brengen van gevestigde bedrijven alleen aanvaardbaar indien voldoende aannemelijk is dat de bedrijfsvoering ter plaatse binnen de planperiode zal worden beëindigd. Nu dat voor geen van de bedrijven aan de orde is, zijn de bestaande bedrijven positief bestemd.

De aanwezige bedrijvigheid binnen het plangebied bestaat uit:

Locatie	Aard bedrijvigheid
A Stationsstraat 42	Tandtechnisch bedrijf
B Pastoor Gillisstraat 18 a t/m d	Bedrijfsverzamelgebouw Detailhandel in en reparatie van motorfietsen, onderdelen en een kunstenaarsatelier
C Hoofdstraat 77	
D Mangrovelaan	Gasontvangstation + districtstation

3.1.7 Maatschappelijke voorzieningen

In de kern Rijen is een maatschappelijke as herkenbaar die loopt vanaf de rotonde Rembrandtlaan tot aan het Raadhuisplein. Aan deze maatschappelijke as liggen onder andere de woon-zorgcomplexen De Ark, het Pallet en Vita, een fysiotherapeutpraktijk en het gemeentehuis. Naast deze maatschappelijke voorzieningen kenmerkt deze as zich door zijn diversiteit aan functies zoals grondgeboden woningen, winkelvoorzieningen en groen- en parkeervoorzieningen. Deze maatschappelijke as moet voor de toekomst worden behouden en waar nodig versterkt.

In de toeloopstraat van het centrum ligt de T-splitsing Hoofdstraat - Mariastraat de Maria Magdalenakerk met daar achterliggend haar begraafplaats. Deze begraafplaats ligt centraal in de kern en raakt langzamerhand vol. Gezien de landelijke trends dat steeds minder mensen worden begraven en meer worden gecremeerd, kan het zijn dat de huidige begraafplaats nog jaren mee kan gaan en niet hoeft te worden uitgebreid. Het parochiebestuur heeft tot op heden niet kenbaar gemaakt dat zij wil uitbreiden, waardoor er kan van uit worden gegaan dat de huidige ruimte naar de toekomst toe gezien volstaat.

3.1.8 Verkeer/parkeren

De verkeerscirculatie en de parkeersituatie in het centrumgebied zijn niet optimaal. Door uitvoering van een by-pass in het centrumgebied wordt de verkeerssituatie voor het Wilhelminaplein verbeterd.

In juni 2009 is door DTV Consultants een parkeeronderzoek in het centrum van Rijen uitgevoerd. Het onderzoeksgebied werd aan de zuidzijde begrensd door de spoorlijn Breda-Tilburg en aan de noordzijde door de Mariastraat / Kerkpad. In dit gebied loopt de Stationsstraat/Hoofdstraat, de centrale as in de kern Rijen. Deze as en de daaraan grenzende winkel- en woonstraten vormden globaal het onderzoeksgebied.

Voor het gehele gebied werd geconstateerd dat de zaterdag in het centrum het drukst bezocht wordt. De gemiddelde bezettingsgraad van de parkeercapaciteit ligt dan gemiddeld boven de 80% met een piek aan het begin van de zaterdagmiddag van bijna 90%. Op de late vrijdagmiddag en de vroege vrijdagochtend is ruim driekwart van de parkeercapaciteit bezet. Op dinsdag werd een hoogste bezettingsgraad gemeten van circa 60%. Een hoge parkeerdruk (>80%) leidt, aldus het onderzoek, tot veel zoekverkeer, hetgeen belemmerend werkt voor de doorstroming van verkeer en bij bezoekers veel ergernissen oproept. In het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan 2009-2015 van de gemeente Gilze en Rijen wordt aangegeven dat de bezettingsraad van parkeerlocaties in winkelgebieden niet hoger mag zijn dan 90%.

Tevens is door DTV specifiek onderzoek gedaan naar de parkeerbezetting van de parkeerlocaties in het winkelgebied. Tot het winkelgebied werden de parkeerlocaties gerekend die zijn gelegen in de Stationsstraat/Hoofdstraat vanaf het Pieter Breugelhof tot de C1000, alsmede het parkeerterrein van het winkelcentrum. Het totaal aantal parkeerplaatsen in dit gebied bedraagt 340 parkeerplaatsen (voor een specificatie per locatie, zie bijlage 5). In dit winkelgebied werd op dinsdag een maximale bezettingsgraad geconstateerd van circa 50 a 60%. Deze maxima worden bereikt tussen 11.00 en 17.00 uur. Aan het eind van de vrijdagmiddag en op de wekelijkse koopavond op vrijdag bedroeg de bezettingsgraad maximaal 75%. Op zaterdag werd in het winkelgebied een parkeerbezettingsgraad gemeten van maximaal 85 tot 90%. Deze maxima werden bereikt tussen 11.00 uur en 12.30 uur. Daarna daalde de bezettingsraad tot circa 75 a 80%.

Ten aanzien van de gemiddelde bezettingsgraad in het centrumgebied wordt geconcludeerd dat de verschillen het grootst zijn op de vroege dinsdagochtend en op vrijdagavond. Op het moment dat de winkels wel open zijn, is de parkeerdruk in het winkelgebied echter niet opvallend veel hoger dan in het omliggende gebied. Alleen op zaterdagmiddag komt de parkeerdruk erg dicht bij de 90%, hetgeen kan leiden tot veel zoekverkeer. Het is op zaterdagmiddag ook behoorlijk druk buiten het winkelgebied. Deels zou dit kunnen worden veroorzaakt door uitwijkend winkelpubliek, maar ook is het aannemelijk dat op zaterdag veelbewoners thuis zijn.

3.2 Ruimtelijke analyse

Deze ruimtelijke analyse komt voort uit de Centrumvisie Centrumgebied Rijen van maart 2012 (zie bijlage 3). In deze visie wordt ingegaan op de ontstaansgeschiedenis en het verleden, het huidige gebruik en hoe dit gebied in de toekomst gebruikt moet kunnen worden. Dit mede om het centrumgebied ook toekomstbestendig te maken. Op basis van deze visie zijn keuzes gemaakt voor de wijze van bestemmen en de mogelijkheden binnen de diversie centrubestemmingen. Onderstaande paragrafen geven een nadere beschrijving van de in de centrumvisie opgenomen onderdelen en de wijze waarop deze zijn doorvertaald in onderhavig bestemmingsplan.

3.2.1 Rijen algemeen

De oorsprong van de kern Rijen als lintdorp is nog steeds goed zichtbaar in het huidige ruimtelijke beeld. De hoofdroute wordt gevormd door de huidige Dongenseweg, Hoofdstraat, Wilhelminaplein, Stationsstraat en de Julianastraat. Deze centrale as, die van oudsher de belangrijkste functie als verkeersader voor het doorgaand verkeer en plaatselijk verkeer had, zal worden ontlast door de doorgaande route om het centrum heen te leiden. Door de realisatie van de oostelijke ontsluitingsroute (OOR) en de ontsluiting in noord-zuid richting buiten de kern van Rijen (N631) wordt het centrum van Rijen steeds meer ontlast door doorgaand verkeer om te leiden.

De centrale as is van oudsher de 'kapstok' waar de verschillende uitbreidingen die in Rijen hebben plaatsgevonden aan zijn opgehangen. De kern is, door de dicht tegen de oorspronkelijke lintbebouwing gesitueerde bebouwing, betrekkelijk compact gebleven. Alleen direct achter de lintbebouwing aan de Hoofdstraat bevindt zich op enkele plaatsen wat ruimte, die is ontstaan omdat hier van oudsher bedrijven gevestigd waren. In enkele gevallen is deze ruimte ingevuld met woningbouw. Vaak heeft de bedrijfsbebouwing achter het bebouwingslint een storende functie. Dit verklaart waarom sommige bedrijfsfuncties zijn gesaneerd om plaats te maken voor woningbouw en centrumfuncties.

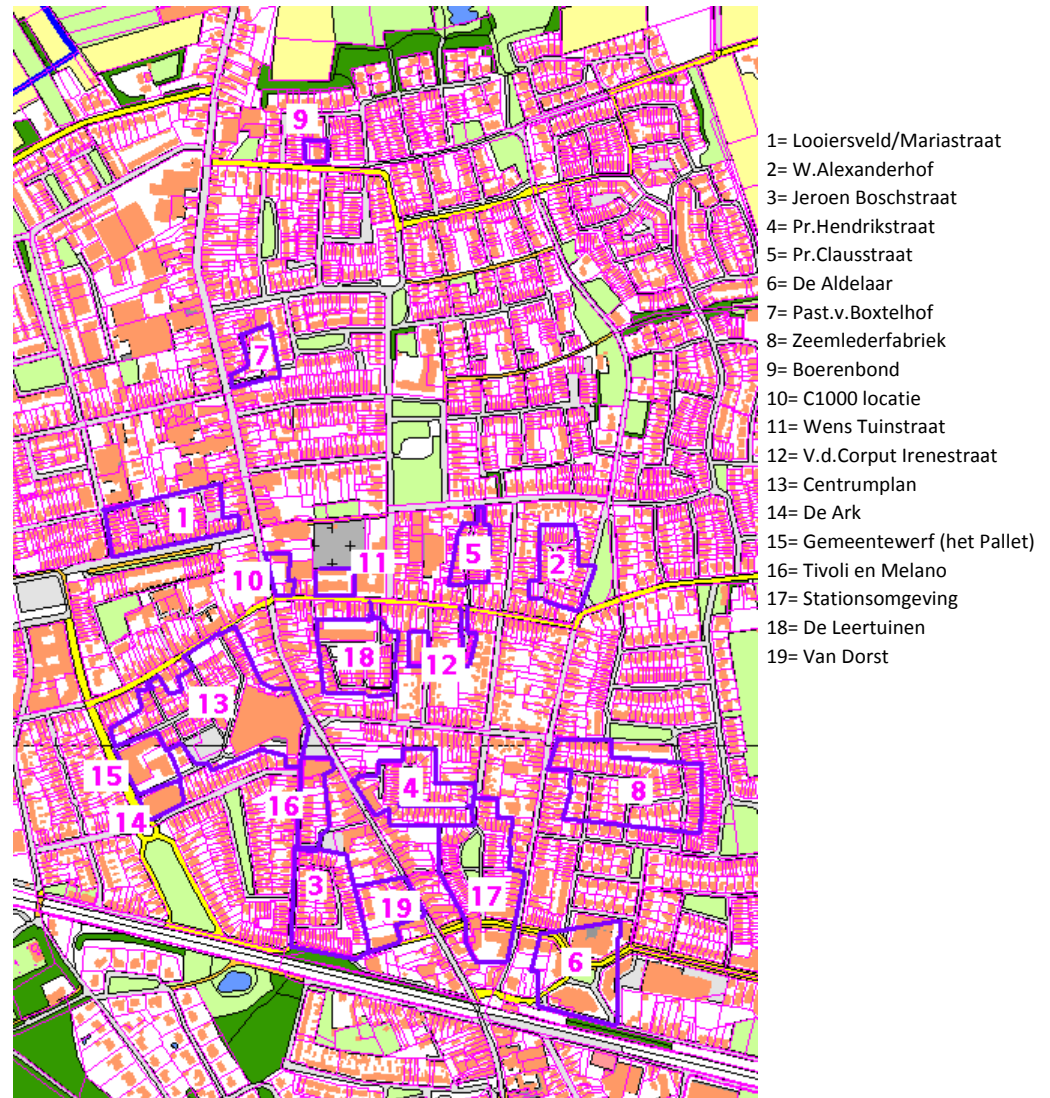
In de twintigste eeuw hebben omvangrijke uitbreidingen plaatsgevonden aan weerszijden van de hoofdweg. Aan weerszijden van het noord-zuid georiënteerde lint zijn de uitbreidingswijken gerealiseerd. Ten westen van het lint is de wijk Vijf Eiken gerealiseerd in de jaren 1960-1970. Ten oosten van het lint is de wijk Wolfsweide ontwikkeld in de jaren 1980. De meest recente uitbreidingswijk ligt ten zuiden van de wijk Wolfsweide en ten zuidoosten van het centrum; Vliegende Vennen. Deze wijk heeft nog mogelijkheden voor verdere uitbreiding in de vorm van invulling van de laatste woonclusters in het gebied.

Binnen Rijen zijn twee voorzieningenconcentraties die kunnen worden gezien als een centraal punt in de structuur van de kern. De eerste is het Wilhelminaplein, waar met de bouw van een winkelpassage, een nieuw plein is ontstaan. Dit plein sluit aan op de Hoofdstraat/ Stationsstraat waar veel centrumvoorzieningen gelegen zijn. Hierdoor ontstaat voor de kern als geheel een duidelijk ruimtelijk beeld. Daarnaast is er het Raadhuisplein met onder meer het gemeentehuis en twee commerciële strips. Dit gebied ligt enigszins decentraal ligt ten opzichte van de Hoofdstraat.

Bijzonder is dat de westelijke en noordelijke rand van de kern Rijen onmiddellijk aansluit op boswachterij Dorst. Aan deze randen van de kern Rijen is er hierdoor een direct contact met het groen.

Opvallend aan Rijen is tenslotte de barrière functie van de spoorlijn Breda-Tilburg. Mede hierdoor zijn het bedrijventerrein De Haansberg, de woongebieden Rijen-Zuid en de Grote Spie en sportpark Vijf Eiken ruimtelijk gescheiden van de rest van Rijen.

In de kern Rijen is een groot aantal inbreidingslocaties gerealiseerd. Deze inbreidingslocaties zijn ontstaan omdat grootschalige bedrijven en bedrijven die milieuhygiënisch niet passen in een woonomgeving zijn gesaneerd dan wel verplaatst. Afbeelding 7 (op pagina 34 geeft daarvan een overzicht).



Afbeelding 7: overzicht inbreidingslocaties (bron: gemeente Gilze en Rijen)

3.2.2 Bebouwingsstructuur

De kern Rijen is van oorsprong een lintdorp en is in de 19^e eeuw en 20^{ste} eeuw gegroeid door de lederindustrie. Vanaf de tweede helft van de 20^{ste} eeuw zijn er nieuwe woonwijken gerealiseerd achter de grootschalige industriële bebouwing die langs de oude hoofdassen staan/stonden. In de jaren zestig is rondom het gemeentehuis aan het Raadhuisplein een concentratie van winkelveorzieningen ontstaan met in de nabijheid maatschappelijke en sociaal-culturele voorzieningen. Dit centrumgebied is eind 20^{ste} eeuw verlegd richting Wilhelminaplein door de realisatie van winkelcentrum Laverije, waardoor er een duidelijk

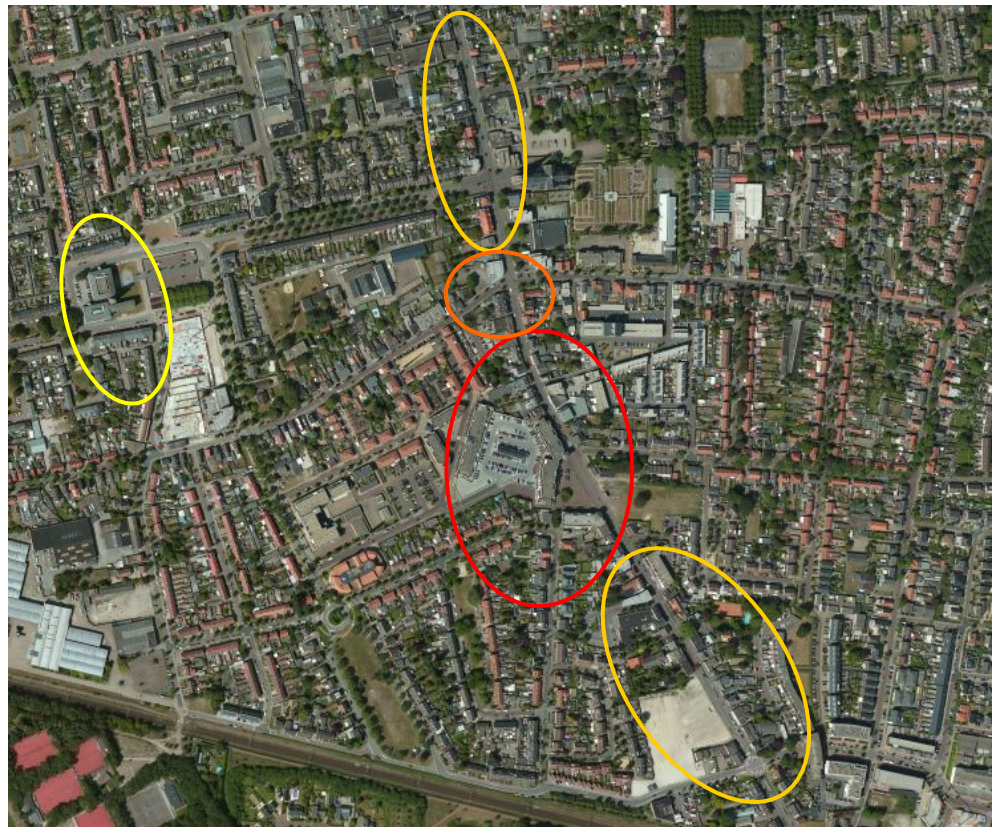
herkenbaar centrum is ontstaan. De omgeving Raadhuisplein vormt dan ook een subcentrum van het centrum Wilhelminaplein.

3.2.3 Winkelstructuur

Voor de kernen Gilze en Rijen van de gemeente Gilze en Rijen is een distributie planologisch onderzoek (DPO) uitgevoerd, zie bijlage 2. In dit onderzoek is de huidige structuur van detailhandel en overige publiekgerichte voorzieningen in beeld gebracht. Daarnaast brengt het onderzoek in kaart aan welke winkels behoefte is in het centrum van beide kernen en waar de marktmogelijkheden liggen. Het DPO is in april 2012 door de gemeenteraad vastgesteld.

In het centrumgebied wordt voor de functies een drietal deelgebied onderscheiden. Met de zonering wordt sturing gegeven aan de ambities voor een compleet centrum.

Het centrumgebied van Rijen kan verdeeld worden in de gebieden: centrum, toeloop- en uitloopstraten.



Afbeelding 8: Deelgebieden: centrum (rood), toeloopstraat (donker oranje), uitloopstraat (licht oranje) en subcentrum (geel) (bron: BingMaps)

Buiten het centrum wordt beperkte uitbreiding en in beginsel geen nieuwvestiging van detailhandel toegestaan. Uitzondering wordt gemaakt voor traditionele volumineuze detailhandel (zoals garagebedrijven, bouwmarkten, e.d.) op de bedrijventerreinen.

Centrum (bestemd als Centrum - 1)

Met de realisatie van het winkelcentrum De Laverije aan het Wilhelminaplein is er een duidelijk herkenbaar centrum, een dorpshart, gecreëerd. Met de ingezette ontwikkeling 'Centrumplan Oost' wordt de ruimtelijke samenhang van het centrum nog helderder gedefinieerd. Een autovrij dorpsplein en een markante bebouwing om het centrum te

accentueren. Eén ambitie voor het centrum is om de centrumfuncties (winkels, horeca, dienstverlening, wonen en werken) in het centrum te versterken.

De diversiteit van functies in het centrumgebied maar ook de tijd waarin de bebouwing is gerealiseerd zorgen ervoor dat de bebouwingsstructuur van het centrum zeer divers is in zijn bebouwingstypologie, bebouwingsvormen, bebouwingshoogten en beeldkwaliteit.

Het Wilhelminaplein wordt na de realisatie van 'Centrumplan Oost' autovrij, publieksvriendelijk en kwalitatief hoogwaardig heringericht conform de gemeentelijke ruimtelijke visie. Het Wilhelminaplein zal hierdoor nog meer de status van 'dorpshart' krijgen. Voor het deel rondom het Wilhelminaplein wordt ernaar gestreefd om de begaande grond voor 100% van commerciële functies in de vorm van winkels en horeca te voorzien. Gaten in de functionele structuur dienen voorkomen te worden.

Supermarkten zijn alleen mogelijk op daarvoor specifiek aangegeven locaties. Parkeren afstemmen op de omvang en verdere ontwikkeling van het kerngebied. De tweede laag is naast wonen bedoeld voor ondersteunende functies voor de eerste bouwlaag in de vorm van kantoor, opslag en personeelsruimten.

Toeloopstraat winkelgebied (bestemd als Centrum - 2)

De toeloopstraten naar het centrum hebben een gemengd karakter omdat hier wonen, winkelen, dienstverlening en horeca van oudsher zijn gevestigd. De bebouwingsstructuur is erg divers ten aanzien van de breedte, diepte en hoogte.

De zone sluit onmiddellijk aan op het kernwinkelgebied. Hier liggen beperkte mogelijkheden om het winkelareaal uit te breiden. In de zone behoort een horizontale mix tussen centrumfuncties en wonen tot de mogelijkheden. Hoe hoger het percentage aan commerciële functies op de begaande grond hoe beter dit is voor de functionele structuur van het centrum. Bestaande commerciële ruimten binnen aangegeven planologische kaders ruimte geven voor verdere ontwikkeling.

De toelooproutes hebben een toegevoegde functie ten opzichte van het daadwerkelijke centrum en geven invulling aan de functionele wens naar aaneengesloten bebouwing. Een gemixte functionele structuur van deze toeloopstraten is gewenst (winkels, horeca, maatschappelijke en commerciële dienstverlening naast wonen). Gelet op de aanvullende werking van deze straten op het centrum en om de functionele samenhang ervan te versterken heeft verwikeling ervan sterk de voorkeur. Deze diversiteit heeft ervoor gezorgd dat de toeloopstraten in het verleden een overloopte functie hadden voor het centrum. Deze dorpskarakteristiek moet voor de toekomst worden behouden en waar nodig versterkt.

Functiewijziging behoort tot de mogelijkheden waarbij rekening wordt gehouden met de overloopte functie van het centrum.

Uitloopstraat winkelgebied

Algemeen

In deze straten vind je nog winkels maar de relatie met het centrumgebied is beperkt. Wonen is de meest voorkomende functies in dit gebied. De bebouwingsstructuur is divers. De uitloopstraten kenmerken zich net als de toeloopstraten door hun diversiteit aan functies, echter de verhouding tussen de diverse functies is anders. Wonen heeft voornamelijk in de uitloopstraten een groter aandeel.

Uitloopstraat ten noorden van het centrum

De Rooms Katholieke Kerk met pastorie is een beeldbepalend dorpselament. Door de open ruimte voor de C 1000 wordt het straatprofiel plaatselijk verbreed. De twee appartementengebouwen nabij deze ruimte accentueren dit gebied terwijl het pand van de C 1000 als trekker op het uiteinde van het centrumgebied ligt.

Uitloopstraat ten zuiden van het centrum

De bebouwing van het zuidelijk gebiedsdeel (Stationsstraat) is eveneens divers van samenstelling en bouwstijl. De aanwezige bebouwing vormt een vrij gesloten wand met hier en daar een smalle opening om het achtererf toegankelijk te maken of een oprit naar een garage.

Deze diversiteit heeft ervoor gezorgd dat de uitloopstraten in het verleden een overloopfunctie hadden van de aanloopstraten. Ook deze dorpskarakteristiek moet voor de toekomst worden behouden en waar nodig versterkt. Bestaande winkels kunnen worden gehandhaafd met een beperkt uitbreidingsmogelijkheid op de plekken waar de ruimtelijke mogelijkheden nog niet zijn uitgenut.

Nieuwvestiging van winkels kan met een afwijkingsbevoegdheid. Daarbij wordt gedacht aan kleinschalige winkels (max. 50 m² wvo) in niet dagelijkse producten en een aanvulling op het bestaande assortiment of indien het centrum met toeloopstraat geen of onvoldoende ruimte bieden.

Subcentrum (bestemd als Centrum - 1 met aanduiding subcentrum)

De bebouwing van het subcentrum aan het Raadhuisplein bestaat uit het gemeentehuis met drie bouwlagen en een toren, winkels en andere commerciële ruimte op de plint en bovenwoningen. Deze gebouwen bestaan uit drie bouwlagen met een kap. Verzorgingstehuis Vita bestaat uit drie tot vier bouwlagen met een plat dak. De bebouwing aan de oostzijde van het plein bestaat uit een markant kantoorpand en woningen in een gesloten bebouwing van twee bouwlagen met kap. Door deze bebouwing heeft het plein een stevige straatwand. Voor het braakliggende perceel aan de noordzijde van het Raadhuisplein zijn in het verleden plannen ontwikkeld die de straatwand zoals die aanwezig is moet doorzetten richting Mariastraat. Omdat de plannen niet haalbaar zijn is er in het bestemmingsplan Woongebied Rijen een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor deze locatie met in de regels van dit bestemmingsplan enkele criteria waaraan bij invulling van de locatie aan moet worden voldaan.

Het subcentrum van kleinschalige winkels en dienstverlenende voorzieningen kenmerkt zich net als de uitloop- en toeloopstraten door een diversiteit aan functies. Realisatie van het woon-zorgcomplex Vita met zijn maatschappelijke plint, zorgt ervoor dat de diversiteit wordt vergroot. De eigenheid van het Raadhuisplein moet voor de toekomst worden behouden en waar nodig versterkt. Het niet ingevuld worden van het braakliggende perceel op de hoek Raadhuisplein - Schoutstraat sluit niet aan op de gewenste ruimtelijke en functionele invulling en behoeft daarom aandacht door de ruimtelijke kaders vast te leggen in de wijzigingsbevoegdheid die in het bestemmingsplan Woongebied Rijen is opgenomen.

Overige gebied

In het overige gebied is de bebouwing erg divers van vormgeving, breedte, diepte en hoogte.

3.2.4 Wonen

In het centrum mogen gebouwen op maaiveldniveau geheel voor commerciële doeleinden worden gebruikt. Dit houdt niet in dat wonen niet is toegestaan. Wonen in zowel grondgebonden woningen, in de vorm van appartementen en bovenwoningen zorgt voor functiemening in dit gebiedsdeel van het centrumgebied. Een doorbreking van het winkelfront is minder gunstig voor een aantrekkelijke winkellooproute. Grondgebonden woningen zorgen voor een dergelijke doorbreking. Wonen in de vorm van appartementen en bovenwoningen heeft daarom in het centrum de voorkeur.

In de toe- en uitloopstraten is een afwisseling van wonen, commerciële en dienstverlenende functies het uitgangspunt. Wijziging van wonen in een andere functie wordt niet uitgesloten mist de gemengde situatie behouden blijft.

In de uitloopstraten daarentegen overheerst wonen. Winkels en andere vormen van centrumbedrijvigheid zijn weliswaar aanwezig maar in ondergeschikte vorm.

Ook rondom het Raadhuisplein zijn commerciële ruimten op de plint de belangrijkste functies. De tweede bouwlaag is bedoeld voor wonen zonder dat er een relatie bestaat met de op de plint gelegen commerciële ruimten.

In het overige gebied is wonen in grondgebonden woningen het hoofdgebruik.

3.2.5 Horeca

Voor een leefbaar en vitaal centrumgebied speelt horeca een belangrijke rol. Uitgangspunt is om een gevarieerd en kwalitatief goed voorzieningenaanbod te realiseren, te behouden en te versterken. Hierbij moet onderscheid worden gemaakt in gebieden waar wel en waar geen nieuwe horeca is toegestaan. Nieuwvestiging van 'lichte horeca', zoals een broodjeszaak, cafetaria, lunchroom, koffiebar, eetcafé etc., wordt in het centrumgebied over het algemeen toegestaan. Voor nieuwvestiging van 'zwaardere horeca' ligt dit anders vanwege zijn effecten op zijn directe omgeving. Hierdoor is een nadere ruimtelijke en planologische afweging noodzakelijk en zal daarom altijd door middel van een afwijkingmogelijkheid of wijzigingsbevoegdheid worden afgewogen. Voor de bestaande lichte horeca in het centrumgebied geldt dat deze voor de toekomst moet worden behouden. Daarnaast mag in het centrum waar nodig 'lichte horeca' worden versterkt. Met de komst van lichte horeca in de planontwikkeling Centrumplan Oost wordt hieraan deels voldaan.

Door deze toekomstige ontwikkeling komen er twee horecagelegenheden aan het Wilhelminaplein met een buitenterras op het plein. Dit komt de leefbaarheid van het plein zeer ten goede en moet voor de toekomst ook worden behouden.

3.2.6 Groen

3.2.6.1 Huidige groenstructuur

Langs de Julianastraat / Stationsstraat / Hoofdstraat / Dongensweg komt pleksgewijs groen voor. Een doorgaande verbindende structuur ontbreekt door de wisselende uitstraling en het plaatselijk smalle profiel. Met name langs de Hoofdstraat ontbreekt ruimte voor een doorgaande structuur. Haaks op deze structuur staan de Mariastraat / Raadhuisplein. Langs de Mariastraat (linde) zijn herkenbare boomstructuren opgenomen. Een boomgroep en een dubbele bomenrij benadrukken het Raadhuisplein.

Direct achter de lintbebouwing aan de Hoofdstraat is beperkt openbaar groen aanwezig, omdat zich hier oorspronkelijk de bedrijfsbebouwing bevond. Woonbebouwing heeft deze bedrijfsbebouwing inmiddels grotendeels vervangen. Bij deze inbreidingen is echter beperkt groen toegepast.

3.2.6.2 Gewenste groenstructuur

De diverse onderdelen van de gewenste groenstructuur in de kern Rijen hebben alle een relatie met de driedeling die in de kern herkenbaar is:

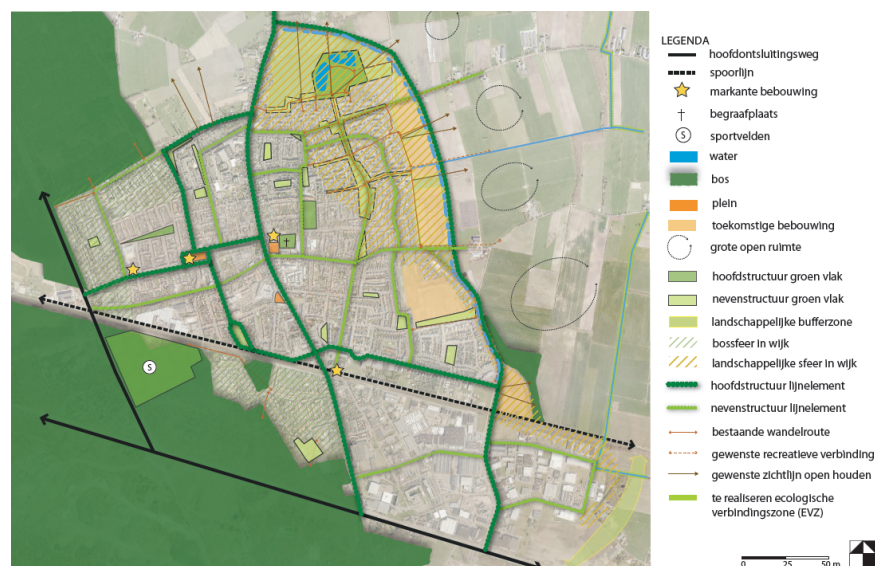
- centraal: oude lint en nieuwe wijk alle met verspreid gelegen groenzones;
- west: nadrukkelijke relatie met bos;
- oost: doorlopende groenzones staan met elkaar en het buitengebied in verbinding.

Bij de inrichting van bestaande groenzones in het centrumgebied, dat in de bovengenoemde driedeling als 'centraal' is benoemd, dient aangesloten te worden bij deze karakteristiek. Nieuwe groenzones bij in- en uitbreidingen sluiten aan op deze structuren of worden op dezelfde wijze vorm gegeven. Hieronder staat de beschrijving van de gewenste groenstructuur voor het centrumgebied, de 'centrale zone'.

Centrale zone

De 'centrale zone' ontsluiting (Stationsstraat/Hoofdstraat/Dongenseweg) vormt de ruggengraat van de kern. Deze verbinding biedt weinig ruimte voor groen. De realisatie van groene plekken / elementen die in relatie tot de Hoofdstraat staan draagt bij aan een groener en herkenbaar beeld van deze doorgaande verbinding.

Een enkele solitaire boom kan het groene beeld nadrukkelijk versterken. De verschillende groenelementen langs de Mariastraat/Raadhuisplein/Nassaulaan sluiten goed aan op de structuur van de wegen en het plein. Op het plein zouden enkele solitaire bomen de groene uitstraling extra kunnen vergroten. In de woonwijken in de centrale zone zijn diverse groenzones opgenomen. Deze zijn meestal sober ingericht. Door de hoge bomendichtheid op sommige groenplekken zijn er geen open ruimten voor zon of speelplekjes aanwezig. Op termijn is het gewenst deze bomen te dunnen, zodat de bomen meer ruimte krijgen. Daarbij creëert de gemeente op specifieke locaties met behulp van beplanting en voorzieningen ontmoetingsplekken, waardoor de gemeente de ruimtelijkheid en verblijfskwaliteit vergroot.



Afbeelding 9: Gewenste groenstructuur Rijen

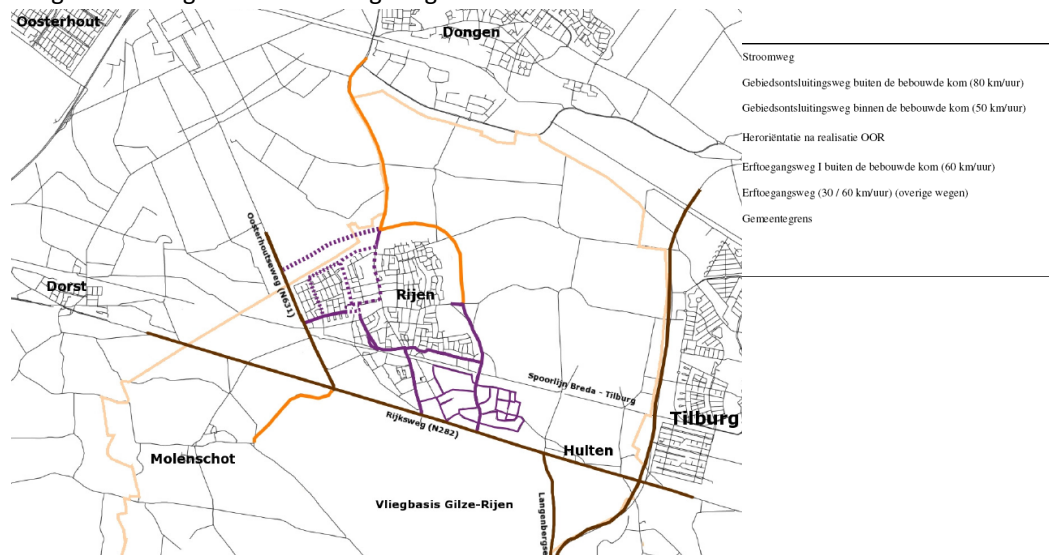
3.2.7 Verkeersstructuur

Het oude lint heeft in belangrijke mate de verkeersstructuur van Rijen bepaald. Hierlangs heeft de verstedelijking van Rijen plaatsgevonden en zijn de uitbreidingswijken van Rijen aangesloten.

Ten westen van de kern Rijen (buiten het plangebied) heeft de Oosterhoutseweg (N 631) een deel van het verkeer over het oude dorpslint ontlast. Voor de verbinding Dongenseweg - Rijksweg (N 282) is de Oostelijke Ontsluitingsweg Rijen (OOR) gerealiseerd. Ook de Hannie Schaftlaan en de Europalaan hebben hierin een functie.

Door de realisatie van de OOR heeft een heroriëntatie plaatsgevonden naar de status en inrichting van de Hoofdstraat (vanaf de Statenlaan tot aan de Mariastraat), Mariastraat, Raadhuisplein, Schoutstraat, De Wittstraat, Statenlaan, Van Heemskerkstraat en Mgr. Nolenstraat. Deze straten worden nu deels heringericht.

In onderstaande afbeelding is de ruimtelijke en functionele structuur van Rijen opgenomen, waarvan het plangebied deel uitmaakt. De wegen binnen het plangebied zijn op basis van het categoriseringsplan voor de gemeente ('De ruit Midden-Brabant, categoriseringsplan Duurzaam Veilig') voornamelijk aan te merken als erftoegangswegen. De Regentenstraat is aangemerkt als gebiedsontsluitingsweg binnen de bebouwde kom.



Afbeelding 10: verkeersstructuur Rijen

3.3 Bodem

In de gemeente Gilze en Rijen komen een aantal bodemsoorten voor. In het grootste deel van de gemeente liggen podzolgronden. Dit zijn oorspronkelijk arme, vaak zandige gronden waar door uitspoeling van de humuslaag een in- en uitspoelingslaag in de ondergrond in ontstaan, de zogenaamde A- en B-horizont.

Op de gronden waar geen uitspoeling heeft plaatsgevonden, werd vaak stuifzand gevonden. Op het grondgebied van de gemeente betreft dit Nerhoven en de Heiningen. Deze erg arme gronden worden vaaggronden genoemd en in deze gebieden zijn dat duinvaaggronden.

De gronden langs de diverse beken in dit gebied bestaan uit lemig zand of lemige klei. Daarnaast ontvangen zij ijzerrijke kwel uit de hoger gelegen delen. Hierdoor ontstaan de zogenaamde beekerdgronden. Deze gronden werden als weidegrond in gebruik genomen.

De kern Rijen ligt op de overgang tussen de stuifzandrug (Boswachterij Dorst) en het Broek (Gilze-Rijen breuk). De opbouw van de bodem is voor het westelijk deel van Rijen anders dan het oostelijke deel.

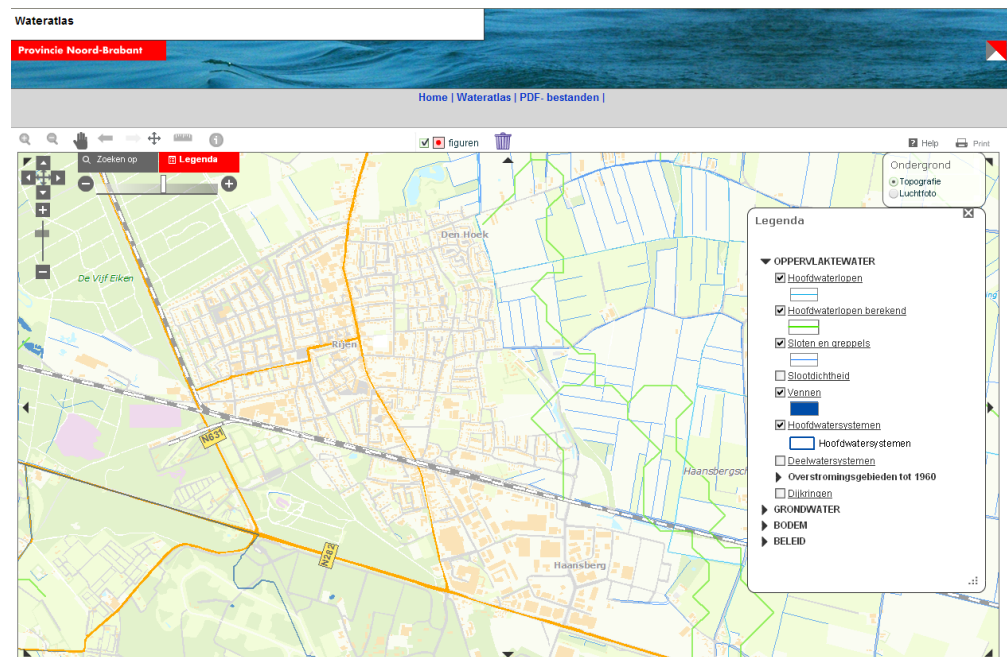
3.4 Waterhuishouding

Oppervlaktewater

De structuur van het oppervlaktewatersysteem in de gemeente Gilze en Rijen wordt in hoge mate bepaald door een rug van relatief hoog gelegen gronden die de afvoer van het oppervlaktewatersysteem in tweeën splitst. Deze hoge rug bestaat uit het bosgebied Hooge Heide, de bebouwde kom van Gilze, het vliegveld Gilze-Rijen met de Molenschotse Heide en de Boswachterij Dorst. Rijen ligt op de overgang van de hoge gronden aan de westkant en het laaggelegen gebied aan de oostkant.

Het afwateringsgebied aan de westkant van de waterscheiding behoort grotendeels tot het stroomgebied van de Gilzewouwerbeek, die ten zuiden van Gilze ontspringt, en de Molenleij die ten oosten van Molenschot begint. Het afwateringsgebied is een deelstroomgebied van de Mark. Westelijk van de gemeentegrens, aan de oostkant van Breda, mondt de Gilzewouwerbeek uit in de Molenleij. Deze watert op zijn beurt af op de singel rond Breda. Plaatselijk binnen de gemeente Gilze en Rijen hebben deeltrajecten van deze hoofdwatgangen andere benamingen zoals Grote Wouwer Lei, Voortjes Lei en Langereitse Lei in het geval van de Gilzewouwerbeek en Molenschotse Broeklei in het geval van de Molenleij.

Een structuurbepalend element wordt gevormd door de Grote Leij die oostelijk van het plangebied loopt. Deze ecologische waardevolle waterloop loopt in noordzuid-richting over het grondgebied van de gemeente. De Grote Lei mondt net ten noorden van de gemeentegrens uit in de Donge.



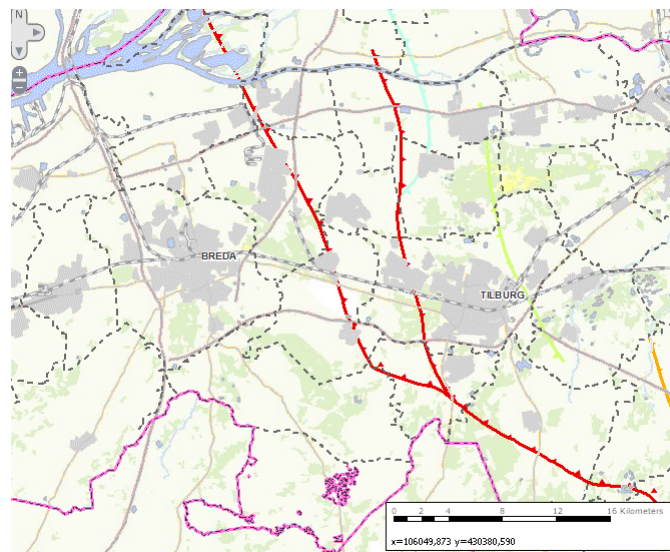
Afbeelding 11: relevante waterstructuur Rijen

Grondwater

Door het gebied loopt ter plaatse van de eerder genoemde hoge rug van zuidzuidoost naar noordnoordwest de Gilze en Rijen Storing. Dit is een breukvlak waarlangs bodemlagen langs elkaar zijn verschoven. Dit breukvlak is binnen het plangebied bijna overal slecht tot doorlatend. Met betrekking tot de bodemopbouw zijn dan ook twee geohydrologische deelsystemen binnen het gebied van de gemeente te onderscheiden.

Westelijk van de genoemde breuk liggen redelijk goed doorlatende dekzanden van de Formatie van Twente op slecht doorlatende lagen van de Formatie van Tegelen en Kedichem. De slecht doorlatende lagen bestaan uit leem en klei. De Formatie van Twente is ter plaatse van de hoog gelegen bosgronden enkele meters dik en ontbreekt grotendeels in het lager gelegen landbouwgebied, oostelijk gelegen van Rijen (het Broek). De Formatie van Tegelen en Kedichem is bij benadering 50 meter dik en bepaalt dan ook in belangrijke mate de hydrologie in het westelijk deelgebied.

Als gevolg van inwendige krachten en spanningen in de aardkorst zijn scheuren of breuken ontstaan. Dit proces wordt wel breuktectoniek genoemd. In de loop van de geschiedenis is een gedeelte van het huidige Noord-Brabant langzaam gezakt. De ontstane laagte wordt het Centrale Slenk genoemd. De westelijke begrenzing wordt gevormd door de Gilze-Rijen breuk, die even ten oosten van Rijen in noordwestelijke en zuidoostelijke richting verloopt. Als gevolg van verschillen in doorlatendheid van de bodem aan weerszijden van deze breuk is hier een scherp begrensde milieuovergang ontstaan, die zijn weerslag vindt in de bodemgesteldheid en de waterhuishouding.



Afbeelding 12: overzicht van de Gilze Rijenbreuk

Oostelijk van de Gilze-Rijen Storing en in het plangebied ligt een vrij dik watervoerend pakket (Formaties van Sterksel en/of Veghel) op de eerder genoemde slecht doorlatende lagen van Formatie van Tegelen en Kedichem (bij benadering 50 meter dik). Het watervoerend pakket is zo'n 25 meter dik, bestaat uit grof zand en grind en begint vaak al op zo'n meter beneden maaiveld. Op het watervoerend pakket ligt een vrij dun laagje wat lemiger en fijner zand behorende tot de Nuenen groep.

In het kader van het opgestelde structuurplan voor de Structuurplangebieden van Gilze heeft op 22 juni 2005 overleg plaatsgevonden met het Waterschap Brabantse Delta.

Volgens het waterschap zijn er geen noemenswaardige problemen met het beheer van het watersysteem in Rijen.

Nieuwe ontwikkelingen

Het waterschap heeft als beleid dat nieuwe ontwikkelingen waterneutraal moeten worden uitgevoerd, waarbij zoveel mogelijk moet worden gestreefd naar het behoud of herstel van de natuurlijke waterhuishoudkundige situatie. Het toekomstige watersysteem moet hierbij voldoen aan beleidsregel hydraulische randvoorwaarden van het waterschap (vastgesteld 1 mei 2009). Hierin is ondermeer de voorkeursvolgorde van compenserende maatregelen aangegeven bij nieuwe ontwikkelingen: infiltreren, vasthouden en afvoeren.

Bij nieuwe ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak toeneemt met meer dan 2.000 m² en er geloosd wordt op oppervlaktewater is er conform het beleid van het waterschap een retentievoorziening vereist, waarbij het hemelwater vanuit de retentie gedoseerd geloosd moet worden.

Bij nieuwe ontwikkelingen moet het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen voorop staan waarbij uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC niet moeten worden toegepast. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

Waterbeheer

Het Waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer (waterkwaliteit en kwantiteit) binnen het plangebied. Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de Keur van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Zo is het onder andere verboden zonder vergunning van het waterschapsbestuur:

- handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, de aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd. Voor A-watergangen geldt bijvoorbeeld dat er binnen 5 meter vanaf de insteek beperkingen voor het gebruik gelden;
- te lozen op het oppervlaktewater bij een uitbreiding van het verhard oppervlak groter of gelijk aan 2.000 m²;
- binnen de zonerings van een afvalwatertransportleiding bepaalde handelingen of werkzaamheden te verrichten die de werking van de transportleiding nadelig kunnen beïnvloeden;
- water af te voeren naar of aan te voeren uit, te brengen in of te onttrekken aan oppervlaktewaterlichamen in de beschermde gebieden zoals die zijn aangegeven op de Keurkaart.

De Keur is onder andere te raadplegen via de website van Waterschap Brabantse Delta.

Conclusie

Het plangebied betreft een verhard centrumgebied waarbinnen geen relevante waterstaatswerken en/of Keurbeschermingsgebieden aanwezig zijn

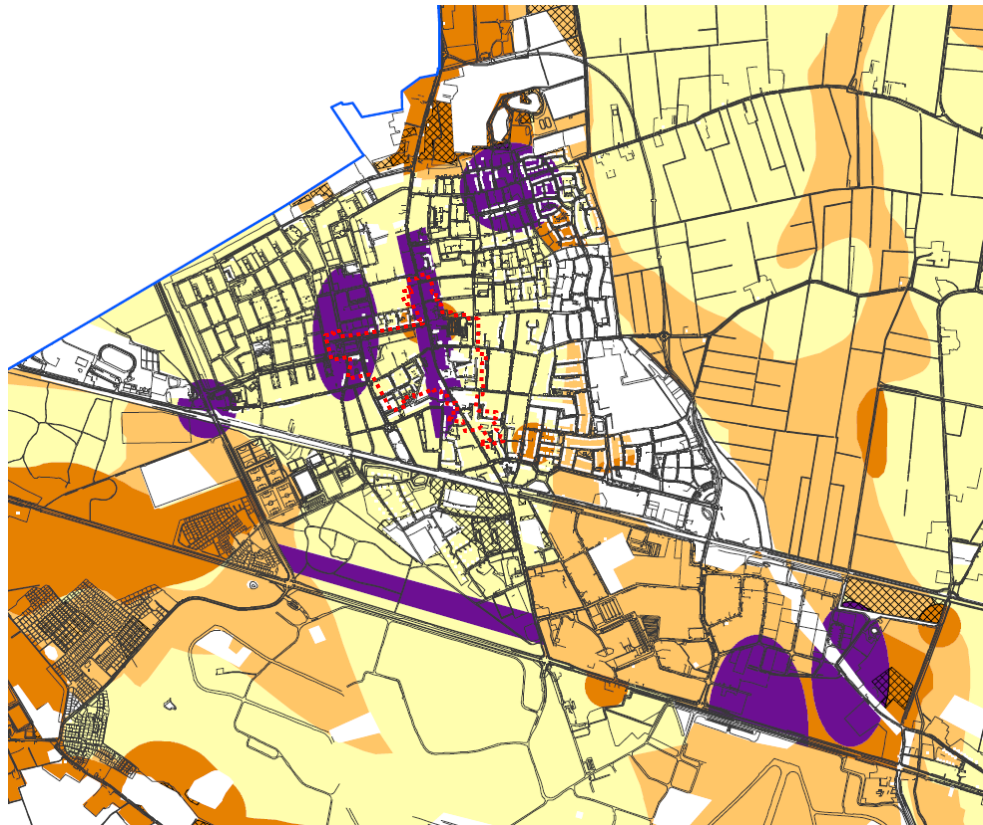
3.5 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

De raad van de gemeente Gilze en Rijen heeft op 26 april 2011 het beleidsplan archeologische monumentenzorg en beleidskaart vastgesteld. Het beleidsplan geeft inzicht in de gemeentelijke verantwoordelijkheden en bevoegdheden ten aanzien van het archeologische erfgoed en formuleert op hoofdlijnen de beleidsuitgangspunten ten aanzien van behoud en

beheer van dit erfgoed. Het archeologiebeleid zorgt er voor dat de gemeente keuzes op het gebied van archeologie inhoudelijk kan beargumenteren en helder kan maken voor alle betrokkenen. Het document bevat naast het plan ook een beleidskaart en toelichting. De gemeente wil met dit nieuwe beleid meer maatwerk leveren door te beschermen waar nodig en vrij te laten waar de kans op archeologische vondsten kleiner is. Het nieuwe beleid maakt onderscheid in gebieden met hogere en met lagere verwachtingswaarden. De waardenkaart (beleidskaart) is opgesteld aan de hand van feitelijke bodemgegevens over het grondgebied van de gemeente. Afhankelijk van de verwachtingswaarde wordt het beleid versoepeld of juist aangescherpt. In zijn algemeenheid heeft de gemeente meer activiteiten vrijgesteld van archeologisch onderzoek.

In het beleidsplan is onderscheid gemaakt tussen een 7-tal gebieden, variërend van een zeer hoge tot een verwaarloosbare archeologische verwachting. De begrenzing van deze gebieden is terug te vinden in de beleidskaart. Per gebied zijn kaders vastgesteld wanneer een archeologisch onderzoek achterwege kan blijven of juist verplicht wordt gesteld.



Afbeelding 13: uitsnede uit archeologische Beleidskaart met in rood het plangebied (15 oktober 2010)

Cultuurhistorie

Volgens het streekplan maakt het plangebied en de directe omgeving geen onderdeel uit van de aangewezen historisch landschappelijke vlakken met hoge verwachting (historische kernen), hoge verwachting een lage verwachting.

Het plangebied is geen aangewezen Belvédèregebied.

In Rijen bevinden zich diverse rijksmonumenten (bron: Heemkring Molenheide). Binnen het plangebied zijn dit:

- Een twee-onder-een-kapwoning aan de Hoofdstraat 23-25;
- Geheel vrijstaand blok van drie aaneengesloten woonhuizen Hoofdstraat 35-37-39;
- Pastorie van RK Kerk Maria Magdalena Hoofdstraat 58;

- Voormalige Leerfabriek C. en A. van Gorp Hoofdstraat 77.

De gemeente Gilze en Rijen heeft een overzicht opgesteld met aan te wijzen gemeentelijke monumenten. Voor het plangebied van het bestemmingsplan Centrumgebied Rijen zijn dit de volgende gebouwen:

- Hoofdstraat 24
- Hoofdstraat 26
- Hoofdstraat 55
- Hoofdstraat 60
- Raadhuisplein 1
- Stationsstraat 54-56

De cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, gemeentelijke monumenten en rijksmonumenten binnen het plangebied zijn op de plankaart aangeduid en in de regels is er een regeling voor opgenomen.

Het rapport 'Uitgebreide beschrijving van historische panden en objecten van Rijen' is als losse bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

3.6 Netwerken

Kabels en leidingen

Evenwijdig aan de spoorlijn Breda-Tilburg ligt een gasleiding. Via Rembrandtlaan en Mimosalaan loopt deze 8 bar drukleiding naar het gasdrukstation welke zich in het plangebied bevindt. De bebouwingsvrije zone is in voorliggend bestemmingsplan vertaald in een dubbelbestemming, waarbinnen het niet is toegestaan bebouwing te realiseren. Hiervan kan ontheffing worden verleend, mits de leidingbeheerder is gehoord. Daarnaast is, ter bescherming van de leiding, een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

3.7 Vliegbasis Gilze-Rijen

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan ligt op enige afstand ten noordwesten van de vliegbasis Gilze-Rijen, waardoor één zoneringszone over het plangebied is gelegen.

Hierdoor geldt voor het plangebied een hoogtebeperking. Hierna wordt ingegaan op de beperking van de bouwhoogte.

3.7.1 IHCS

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

4 Realiserings- en uitvoeringsaspecten

4.1 Geluid

In de omgeving van de kern Rijen zijn diverse bronnen aanwezig die potentiële geluidhinder kunnen veroorzaken. De betreffende bronnen zijn het vliegveld, de wegen en de spoorweg.

Wegverkeer

Bij de voorbereiding van de vaststelling van een bestemmingsplan dient op grond van het bepaalde in de Wet geluidhinder een akoestisch onderzoek plaats te vinden naar de invloed van het wegverkeerslawaai op woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen.

Aangezien het onderhavige bestemmingsplan een conserverend plan is (er vinden geen nieuwe ontwikkelingen plaats), is de regeling van afdeling 2 van hoofdstuk VI (nieuwe situaties) Wet geluidhinder niet van toepassing. Lid 3 van artikel 76 Wet geluidhinder bepaalt immers 'Indien op het tijdstip van de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan een weg reeds aanwezig of in aanleg is, gelden het eerste en tweede lid niet met betrekking tot de daarbij in het plan of in de zone van betreffende weg opgenomen woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidgevoelige terreinen, die op dat tijdstip reeds aanwezig of in aanbouw zijn'. Een akoestisch onderzoek is derhalve niet nodig.

Spoorweg

Bij de voorbereiding van de vaststelling van een bestemmingsplan dient op grond van het bepaalde in de Wet geluidhinder een akoestisch onderzoek plaats te vinden naar de invloed van het spoorweglawaai op woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen.

Aangezien het onderhavige bestemmingsplan een conserverend plan is (er vinden geen nieuwe ontwikkelingen plaats), is de regeling van afdeling 2 van hoofdstuk VI (nieuwe situaties) Wet geluidhinder niet van toepassing. Lid 3 van artikel 76 Wet geluidhinder bepaalt immers 'Indien op het tijdstip van de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan een weg reeds aanwezig of in aanleg is, gelden het eerste en tweede lid niet met betrekking tot de daarbij in het plan of in de zone van betreffende spoorweg opgenomen woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidgevoelige terreinen, die op dat tijdstip reeds aanwezig of in aanbouw zijn'. Een akoestisch onderzoek is derhalve niet nodig.

Vliegverkeer

De vliegbasis Gilze-Rijen heeft een geluidsinvloed, die wordt uitgedrukt in Kosteneenheden (Ke). Binnen deze geluidsbelaste gebieden gelden beperkingen inzake gebruiks- en bebouwingmogelijkheden. De Ke-contouren zijn niet van toepassing op het plangebied.

4.2 Lucht- en geurkwaliteit

Bijdrage van het plan

Projecten die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan het wettelijk kader. In de bijlage van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' (luchtkwaliteitseisen) is aangegeven dat de invloed van een woonwijk met 1.500 woningen binnen de 3% grens valt en dus voldoet aan het begrip NIBM. In het bestemmingsplan Centrumgebied Rijen worden geen nieuwe ontwikkelingen opgenomen, derhalve is het bestemmingsplan aan te merken als een ontwikkeling die 'niet in betekenende mate (NIBM)' bijdraagt. Het effect van het plan is hiermee getoetst aan de Wet milieubeheer.

In de nabijheid van wegen kan sprake zijn van lokale luchtverontreiniging. Deze luchtverontreiniging kan negatieve effecten op de gezondheid hebben. Bij nieuwe gevoelige functies langs wegen mag er geen sprake zijn van een overschrijding van de grenswaarde zoals opgenomen in het Besluit luchtkwaliteit. Een dergelijke overschrijding kan beperkingen opleggen voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Het terugdringen van de invloed van het verkeer op de Brabantse luchtkwaliteit krijgt in de komende jaren extra aandacht.

Het plangebied bestaat hoofdzakelijk uit detailhandel, wonen, maatschappelijke voorzieningen en bedrijven. De lokale luchtkwaliteit wordt hoofdzakelijk beïnvloed door de A58 en enkele hoofdontsluitingswegen. De hinder van de woonstraten binnen het plangebied is, vanwege de lage verkeersintensiteiten, marginaal. Met dit nieuwe beheerplan is geen relevante wijziging in de luchtkwaliteit te verwachten.

In het licht van een goede ruimtelijke ordening is het verstandig dat de gemeente verder kijkt dan alleen haar juridische verplichtingen op basis van de Wet milieubeheer. Het is zinvol ook de heersende luchtkwaliteit in ogeschouw te nemen uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening. Op basis van de landelijk beschikbare GCN-waarden (Grootschalige Concentratiekaarten Nederland) kan gesteld worden dat de jaargemiddelde achtergrondconcentratie in 2010 voor stikstofdioxide (NO₂) 25,9 microgram per kubieke meter lucht bedraagt en voor fijn stof (PM₁₀) is dit 26,3 microgram per kubieke meter.

Overschrijdingen van overige stoffen komen in Nederland slechts in exceptionele gevallen voor. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de luchtconcentraties ruim voldoen aan de normering Wet milieubeheer onderdeel luchtkwaliteit (grenswaarde voor stikstofdioxide en fijn stof bedragen 40 microgram per kubieke meter, te bereiken in 2015 respectievelijk in 2011). Vanuit oogpunt van de Wet ruimtelijke ordening en Wet milieubeheer in relatie tot luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor het bestemmingsplan Centrumgebied Rijen.

Geurhinder agrarische bedrijven

Binnen en in de nabijheid van het plangebied zijn geen agrarische bedrijven met een geurcontour gelegen.

4.3 Wet milieubeheer

Binnen en in de nabijheid van het plangebied bevinden zich diverse bedrijven (zie paragraaf 3.1.6). Een aantal bestaande bedrijven in de nabijheid van het plangebied valt onder milieucategorie 3 en is van invloed op onderhavig bestemmingsplan. Deze zijn onderstaand weergegeven.

Naam	Straatnaam	Huisnr.	Cat.	SBI code	Soort bedrijf/ melding	Grootste afstand in meters
Nova lederfabriek	Heistraat	10	4	191	Lederfabriek	300
Avia selfservice	Heistraat	13 a	3	505 /2	Tankstation (zonder lpg)	50
Bango Plastics	Looiersveld	25	4	252 /2	Kunststofverwerkingsbedrijf met fenolharsen	300
Curtec	Spoorlaan Noord	92	4	252 /1	Kunststofverwerkingsbedrijf	200
Wendel	Van Ghertstraat	8	4	191	Lederfabriek	300

4.3.1 Bedrijven en milieuzonering

Beleidskader

Door middel van de Wet milieubeheer wordt milieuhinder in woonsituaties zoveel mogelijk voorkomen. Bedrijven en instellingen die hinder veroorzaken moeten een vergunning hebben in het kader van de Wet milieubeheer of vallen onder één van de AMvB's op grond van deze wet. In aanvulling op de milieuvergunningen worden ook afstanden vastgelegd tussen bedrijven en woonbuurten (woningen). Deze afstanden zijn naast de factoren aard en omvang van het bedrijf mede afhankelijk van de omgeving.

Voor een rustige woonomgeving gelden andere afstanden (strengere eisen) dan voor andere gebieden, zoals drukke woonwijken, gemengde en landelijke gebieden. Het bestemmingsplangebied kan door de aanwezigheid van een drukke wegen en bedrijven gekarakteriseerd worden als een gemengd gebied. Een overschrijding van de wettelijke norm (qua geluidsbelasting, stof, geur en gevaar) is echter niet toelaatbaar.

Bedrijven zijn in de VNG-publicatie ingedeeld in categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies. Het betreft voor het plangebied de laagste categorie:

- Categorie 1: grootste afstand 10 meter;
- Categorie 2: grootste afstand 30 meter;
- Categorie 3: grootste afstand 50 (3.1) tot 100 (3.2) meter;
- Categorie 4: grootste afstand 200 (4.1) tot 300 (4.2) meter;
- Categorie 5: grootste afstand 500 (5.1), 700 (5.2) tot 1.000 (5.3) meter;
- Categorie 6: grootste afstand 1.500 meter.

N.B.: Deze bovenstaande afstandscontouren worden in bijna alle gevallen door het milieuaspect geluid bepaald.

Bedrijfsinformatie

De gemeente Gilze en Rijen heeft in het kader van de gebiedsinventarisatie in een vroegtijdig stadium een overzicht opgesteld van de zittende bedrijven (zie paragraaf 3.1.6) zodat, rekening houdend met afstanden tot gevoelige objecten (in dit geval omliggende woningen), een adequate milieucategorie kan worden opgenomen. Dit is voor de bedrijven buiten het plangebied vastgelegd in het bestemmingsplan Woongebied Rijen. In het plangebied zelf zijn geen grote bedrijven gevestigd.

Op basis van de feitelijke bedrijfsinformatie en bekende gegevens is een overzicht opgesteld van de huidige gevestigde bedrijven en hun milieucategorie ingedeeld aan de hand van het boekwerk 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG).

Bestemmingsplan

In de regels van het bestemmingsplan is bepaald dat op alle percelen met de bestemming Bedrijf, bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan tot maximaal categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Binnen het plangebied zijn een tweetal bedrijfslocaties aanwezig aan de Hoofdstraat en de Pastoor Gillisstraat. Ook het gasverdeelstation, als nutsvoorziening, aan de Mimosalaan is als bedrijfslocatie bestemd.

De bedrijven binnen het bestemmingsplan Centrumgebied Rijen voldoen aan deze maximale milieucategorie in relatie tot omliggende gevoelige functies als woningen waardoor het opnemen van specifieke regels (de zogenaamde maatbestemming) niet aan de orde is.

Van bedrijven buiten het plangebied maar mogelijk met invloed op het plangebied is in paragraaf 4.3 een overzicht gegeven.

Maatbestemming

De huidige bedrijven zijn geïnventariseerd op milieucategorie. De bedrijven passen zonder meer binnen de uitgangspunten van de hiervoor genoemde milieuzonering.

4.3.2 Bedrijvenlijst

In de bijlage van de regels van het bestemmingsplan Centrumgebied Rijen is de Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen. Deze Staat van Bedrijfsactiviteiten is gebaseerd op de categorale bedrijfsindeling uit de herziene uitgave van de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (Vereniging van Nederlandse gemeenten; editie 2009).

Naast de omschrijving van de bedrijfstypen is in deze Bedrijvenlijst (in de kolom "CATEGORIE") aangegeven tot welke milieucategorie een bepaald bedrijfsactiviteit wordt gerekend, alsmede (in de kolom "GROOTSTE AFSTAND") welke zogenaamde grootste afstand in meters daarvoor geldt. Dit is de indicatie van de minimale afstand die in beginsel van een dergelijk bedrijf tot een rustige woonwijk aangehouden dient te worden. Al naar gelang de aard van de bedrijvigheid, varieert de aan te houden grootste afstand, bijvoorbeeld van 30 meter bij milieucategorie 2, tot 50 meter en 100 meter bij milieucategorie 3.1 en 3.2.

Doordat bij de milieucategorisering uitgegaan moet worden van gemiddelden, dienen de in de Staat van Bedrijfsactiviteiten genoemde afstanden niet als vaststaande normen, maar als indicaties te worden gehanteerd. Voor het bestemmingsplan Centrumgebied Rijen is bedrijvigheid tot maximaal milieucategorie 2 toegestaan. Bij de planopzet is uitgegaan van de bestaande bedrijvigheid.

4.3.3 Overige functies

4.3.3.1 Bedrijfswoningen

Binnen de bestaande bedrijfsfuncties zijn de bestaande bedrijfswoningen geïnventariseerd en als zodanig met de aanduiding 'wonen' in het bestemmingsplan opgenomen. Nieuwe bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Wettelijk kader

In het vierde Nationaal Milieubeleidsplan (NMP 4) zijn de lijnen uiteengezet voor een vernieuwing van het externe veiligheidsbeleid. Deze vernieuwing gaat uit van de zogenaamde risicobenadering welke is onder te verdelen in het plaatsgebonden (individuele) risico en het groepsgebonden risico. Het plaatsgebonden risico geeft burgers in hun directe woonomgeving een minimaal beschermingsniveau. Het groepsrisico heeft tot doel dat de kans op een groot ongeluk met veel slachtoffers expliciet wordt afgewogen en verantwoord. Beide vormen zijn omgezet in harde regelgeving welke als uitgangspunt geldt voor het milieubeleid en het ruimtelijk beleid van overheden. In het Besluit externe veiligheid en inrichtingen (Bevi) van 27 mei 2004 zijn de wettelijke normen vastgelegd. Hieraan gekoppeld zijn de Richtlijnen externe veiligheid inrichtingen (Revi) van 8 september 2004. In geval van externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten van gevaarlijke stoffen. Op grond van het besluit dienen risicocontouren dan wel de veiligheidsafstanden in de ruimtelijke planvorming te worden meegenomen.

Het besluit legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijf(-sterrein). Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij kwetsbare objecten (o.a. woningen) en beperkt kwetsbare objecten (o.a. bedrijven, winkels, horeca). Daardoor ontstaan risico's voor mensen die in de buurt ervan wonen of werken. Het besluit wil die risico's beperken. Dit betekent bijvoorbeeld dat woningen op een bepaalde afstand moeten staan van een bedrijf dat werkt met gevaarlijke stoffen. Woningbouw en andere gevoelige bestemmingen zijn niet toegestaan binnen de 10^{-6} risicocontour van het plaatsgebonden (individuele) risico rond inrichtingen waarin opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en rond transportroutes gevaarlijke stoffen (weg, spoor, water, buisleidingen). Voor transport gevaarlijke stoffen worden ruimtelijke plannen getoetst aan de circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" (RNVGS).

Provinciale risicokaart

Op grond van de provinciale risicokaart (www.risicokaart.nl) liggen er in het plangebied relevante risicovolle inrichtingen. In het hoofdstuk externe veiligheid van de gebiedsinventarisatie wordt het volgende vermeld:

Relevante inrichtingen

1. Gasunie drukstation en Buisleiding gevaarlijke stoffen, Rembrandtlaan. Geen Bevi inrichting.

Kwetsbaar object woonverblijf

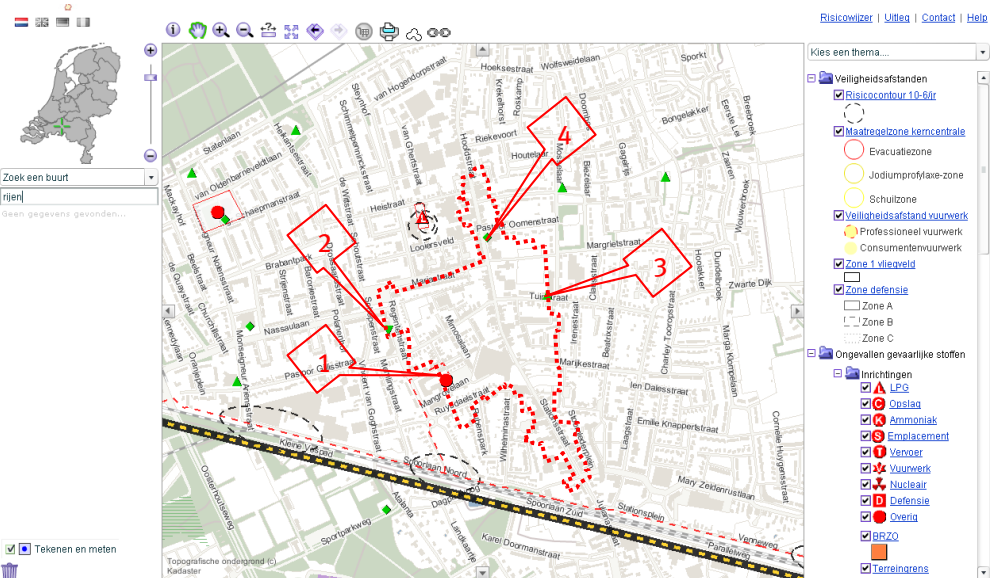
2. Verzorgingstehuis St. Petrus. Bejaardenoord.

Kwetsbaar object onderwijsinstelling

3. KBS St. Jozef. Onderwijsinstelling.

Kwetsbaar object publieksverblijf

4. Boerke Jacobs. Café, Discotheek, Restaurant > 500 personen.



Figuur 14: Overzicht provinciale risicokaart (bron: www.risicokaart.nl)

Ten aanzien van het kaartbeeld dat via www.risicokaart.nl is verkregen wordt opgemerkt dat de LPG levering van het station aan de Heistraat, gelegen buiten het plangebied van het bestemmingsplan Centrumgebied Rijen, is gestaakt.

4.4.2 Conclusies voor het bestemmingsplan

In het kader van de actualisatie van het bestemmingsplan 'Centrumgebied Rijen' heeft de gemeente Gilze en Rijen aan Oranjewoud/Save gevraagd te bepalen wat vanuit externe veiligheid de effecten zijn van risicobronnen op dat bestemmingsplan. Dit heeft geleid tot het rapport 'Onderzoek externe veiligheid, bestemmingsplan Woongebied Rijen', d.d. augustus 2009. Dit rapport is onderdeel van het bestemmingsplan 'Woongebied Rijen'. Het rapport geeft echter inzicht in de risicobronnen voor de gehele kern Rijen waardoor dit onderzoek ook voor het bestemmingsplan 'Centrumgebied Rijen' kan worden gebruikt. Aan de hand van het rapport kan de volgende conclusie voor het bestemmingsplan Centrumgebied Rijen getrokken worden.

Hogedruk aardgasleiding

Vanuit het bestaande beleid van hogedruk aardgastransportleidingen geldt een bebouwingsafstand en een toetsingsafstand. Deze zijn voor de nieuwe ontwikkelingen relevant. De gemeente kan gemotiveerd afwijken van deze toetsingsafstand. Om aan te sluiten op het nieuwe beleid is een plaatsgebonden risico berekening uitgevoerd. Hieruit blijkt dat geen sprake is van een $PR 10^{-6}$ / jaar contour en dat dit ook geen belemmeringen oplevert voor het plangebied. Het groepsrisico is in het kader van een eerdere ontwikkeling berekend, deze lag ruim onder de oriëntatiewaarde.

In het bestemmingsplan Centrumgebied Rijen is het gasontvangststation aan de Mimosalaan gelegen. Dit gasontvangststation staat in verbinding met de gasleiding die langs het spoortraject Breda - Tilburg is gelegen.

De Gasunie heeft aan de gemeente Gilze en Rijen aangegeven in 2013 de hogedruk aardgastransportleiding langs het spoor te gaan ontmantelen. Het gasontvangststation aan de Mimosalaan wordt in 2013 verplaatst naar het Kleine Vospad te Rijen. De locatie van dit nieuwe gasontvangststation is geregeld in het bestemmingsplan 'Woongebied Rijen'.

Spoorlijn Breda - Tilburg

Het te actualiseren bestemmingsplan 'Centrumgebied Rijen' 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 twee sporen. Het plangebied is buiten deze contour gelegen.

Verder zijn er geen andere relevante risicobronnen in de buurt van het plangebied aanwezig.

4.4.3 Doorwerking in het bestemmingsplan

Gelet op de hogedruk aardgasleiding dienen vanuit het nieuwe (nog niet vastgestelde beleid) gasleidingen op een correcte wijze in het bestemmingsplan opgenomen te worden. Er dient een belemmeringsstrook van tenminste 4 of meter aan weerszijden van de leiding vastgelegd te worden. Op grond van de planregels dient binnen deze strook een verbod voor het oprichten van bouwwerken te gelden behoudens ontheffing nadat de exploitant is gehoord.

Voor het gehele bestemmingsplangebied geldt dat nieuwe Bevi-inrichtingen uitgesloten worden. Dit sluit aan bij de beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente waarin verwoord staat dat risicovolle bedrijven niet in woonwijken worden toegelaten en alleen zijn toegestaan op daarvoor aangewezen terreinen. Met behulp van planregels in het bestemmingsplan wordt de uitsluiting van Bevi-inrichtingen geregeld.

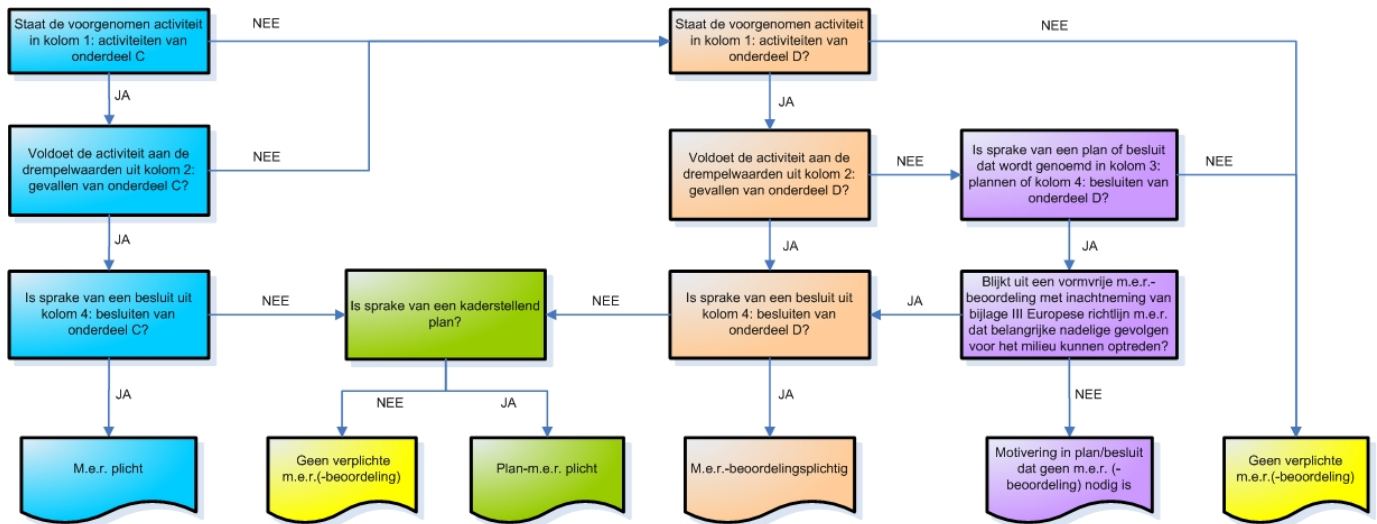
4.5 MER-beoordeling

Per 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd. De belangrijkste wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarde in onderdeel D. Dit betekent dat voor activiteiten die genoemd staan in het Besluit m.e.r. (bijvoorbeeld woningbouw, kantoren, bedrijven, recreatie, etc.), maar onder de gestelde indicatieve drempelwaarden zitten toch een beoordeling of sprake is van mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen. Deze beoordeling heeft een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Inhoudelijk is deze beoordeling gelijk aan een m.e.r.-beoordeling (die uitgevoerd moet worden bij activiteiten uit onderdeel D die wel boven de drempelwaarden zitten), maar er gelden geen procedurele verplichtingen aan, behalve dat het opgenomen moet worden in de toelichting van het betreffende besluit.

Om te bepalen of een activiteit m.e.r.-plichtig, m.e.r.-beoordelingsplichtig of vormvrij m.e.r.-beoordelingsplichtig kan onderstaand schema gebruikt worden. Het voorliggende ruimtelijke plan heeft een conserverend karakter. Conserverend betekent dat de bestaande, feitelijke dan wel planologische situatie in het nieuwe bestemmingsplan wordt vastgelegd.

De in het bestemmingsplan opgenomen bebouwingsregeling is ontwikkeld ten behoeve van het actualiseren van de bestemmingsplannen, om op die manier te komen tot een eenduidige regeling die in alle nieuwe bestemmingsplannen in Gilze- en Rijen toegepast kan worden. De

nieuwe bebouwingsregeling voor met name de bestemming 'Detailhandel' en 'Wonen' is daarbij geüniformeerd en beperkt verruimd ten opzichte van de oude regelingen. Formeel is dus conform onderstaand schema sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordeling. In de toelichting is voor de diverse relevante milieuthema's beschreven wat de milieusituatie is en welke gevolgen er eventueel zijn. Conform de criteria van bijlage III van de Europese richtlijn m.e.r. kan daarom gesteld worden dat de gevolgen van de uniformering van bouw- en gebruiksregels dermate klein zijn, dat belangrijke nadelige milieugevolgen uit te sluiten zijn bij de vaststelling van dit ruimtelijk plan.



Met dit bestemmingsplan worden geen nieuwe activiteiten mogelijk gemaakt. Op basis daarvan kan worden geconcludeerd dat bij de vaststelling van dit bestemmingsplan geen onevenredige nadelige milieueffecten voortkomen die het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling dan wel het doorlopen van de m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

5 Juridische regelgeving

5.1 Inleiding

Het onderhavige bestemmingsplan is één van de bestemmingsplannen, die de komende jaren voor het gehele grondgebied van de gemeente Gilze en Rijen gemaakt gaan worden. Deze ontwikkeling, los van incidenteel noodzakelijke planingrepen, is er op gericht om de gehele gemeente met actuele bestemmingsplanregelingen te bestrijken.

Het bestemmingsplan zal niet voorzien in grootschalige veranderingen in de ruimtelijke en functionele structuur. Niettemin wordt een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk geacht. De geldende plannen zijn namelijk sterk verouderd. Het nieuwe bestemmingsplan heeft tot doel de oude plannen te vervangen door een actuele regeling. Een regeling die past bij het huidige ruimtelijke ordeningsbeleid van de gemeente Gilze en Rijen voor zowel het ruimtelijk als het functioneel beheer van het gebied. Behoud en versterking van de aanwezige kwaliteit en aandacht voor de nodige flexibiliteit zijn uitgangspunten voor het bestemmingsplan.

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.

5.2 Systematiek van de regels

De gemeente Gilze en Rijen hanteert een bestek waar een bestemmingsplan aan dient te voldoen. Een hulpmiddel dat de gemeente daarbij gebruikt is een standaard opzet voor het maken van regels bij bestemmingsplannen. Elk bestemmingsplan blijft echter maatwerk. De opzet van de regels is gebaseerd op de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2008, versie 2 september 2010). Indien blijkt dat vaststelling niet meer haalbaar is vóór 1 juli 2013 dan zullen de standaarden van 2012 aangehouden worden.

Uiteraard is de mogelijkheid tot het leveren van maatwerk opgenomen, om de specifieke eisen die een gebied stelt aan de bestemmingsplanregeling te kunnen verwerken. Daarnaast is in landelijke standaarden (SVBP2008 en IMRO 2008) vastgelegd welke kleuren, lijnen, symbolen e.d. toegepast worden bij het opstellen van de verbeelding. In de volgende paragraaf worden de gebruikte bestemmingen nader toegelicht. Hieronder wordt een toelichting gegeven op welke wijze een en ander in de regels is vastgelegd.

De regels zijn als volgt ingedeeld:

Hoofdstuk 1: Inleidende bepalingen

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

Hoofdstuk 2: Regels met betrekking tot de bestemmingen

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

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels voor gebouwen;
- Bouwregels voor aan-, uit- en bijgebouwen;
- Bouwregels voor bouwwerken, niet zijnde gebouwen;
- Eventuele afwijkingen van de bouwregels;
- Gebruiksregels;
- Eventuele afwijkingen van de gebruiksregels;

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

Hoofdstuk 3: Algemene regels

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

- Anti-dubbeltelregel: met deze bepaling wordt beoogd misbruik van de regels door middel van (privaatrechtelijke) wijzigingen in de eigendomsverhoudingen van gronden te voorkomen;
- Algemene bouwregels: dit artikel bevat de bouwregels van algemene bouwwerken die binnen het gehele plangebied kunnen worden opgericht;
- Algemene aanduidingsregels: dit artikel bevat aanduidingen die betrekking hebben op meerdere bestemmingen en heeft betrekking op de monumentale bomen;
- Algemene afwijkingsregels: het gaat hierbij om een afwijkingsmogelijkheid van de in de regels gegeven maten en percentages met betrekking tot het bouwen, het oprichten van gebouwen van openbaar nut en het in beperkte mate verschuiven van bestemmingsgrenzen;
- Algemene gebruiksregels; dit artikel regelt in algemene zin welk gebruik niet is toegestaan. Handhaving vindt plaats op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);
- Algemene wijzigingsregels: het gaat hierbij om een afwijkingsmogelijkheid van de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingsgrenzen.
- Algemene procedureregels

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

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

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

Bijlagen

In bijlage 1 van de regels zijn parkeernormen opgenomen waar aan voldaan dient te worden bij het oprichten van gebouwen of het veranderen in gebruik. Deze parkeerkencijfers zijn overgenomen uit het Gemeentelijk verkeers- en vervoerplan 2009-2015 (d.d. 6-4-2009).

In bijlage 2 van de regels is de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' opgenomen dat wordt gebruikt voor het reguleren van (nieuwe) bedrijfsvestigingen in het plangebied van het bestemmingsplan.

In bijlage 3 is een overzicht opgenomen van de vrije beroepen voor de aan huis gebonden beroepen.

Als losse bijlage is een beschrijving opgenomen van de panden met cultuurhistorische waarden, welke in dit bestemmingsplan middels de specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevolle bebouwing [sba - cw] een omgevingsvergunningstelsel worden beschermd. De in het plangebied voorkomende Gemeentelijke monumenten en Rijksmonumenten worden beschermd door de gemeentelijke monumentenverordening en de Monumentenwet. Deze panden zijn aangeduid in het bestemmingsplan met de specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument [sba - gm] en specifieke bouwaanduiding - rijksmonument [sba - rm].

5.3 Beschrijving van de bestemmingen

Artikel 3 bevat een regeling voor de bestemming Bedrijf. Binnen de als zodanig aangegeven gronden zijn bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 2 toegestaan. Twee bedrijfswoningen zijn met een functieaanduiding op de verbeelding aangegeven.

De gronden binnen de bestemming Centrum-1 (kerngebied centrum) en Centrum-2 (aanloopgebied centrum) zijn bestemd voor detailhandel, kantoren, maatschappelijke voorzieningen horecabedrijven tot en met categorie 3, publieksgerichte dienstverlening en wonen. Binnen de bestemming Centrum-1 is wonen alleen toegestaan op de eerste verdieping van gebouwen en hoger. Op de verbeelding worden de bouwvlakken aangegeven, waarbinnen bebouwing mogelijk is. Buiten de bouwvlakken mogen geen gebouwen worden gerealiseerd.

Binnen de bestemming Centrum - 1 (artikel 4) is het mogelijk om functies van gebouwen uit te wisselen. Er is niet per pand aangegeven welke functie aanwezig is om zoveel mogelijk uitwisseling te kunnen garanderen waardoor er niet snel leegstand zal optreden.

Binnen de bestemming Centrum - 2 (artikel 5) zijn specifieke functies per gebouw wel opgenomen op de verbeelding. Er is wel, binnen de regels van het bestemmingsplan, een functiewisseling mogelijk maar volledige vrijheid is hier niet van toepassing.

Naast de Centrum bestemmingen bevat het plan bestemmingen voor specifieke gebouwen buiten het centrumgebied. De bestemmingen zijn Detailhandel (artikel 6), Dienstverlening (artikel 7), Horeca (artikel 9), Kantoor (artikel 10), Maatschappelijk (artikel 11) en Recreatie (artikel 12). Waar bij deze functies wordt gewoond is dit aangegeven met de aanduiding 'wonen'.

Artikel 8 bevat regels voor de bestemming 'Groen'. Deze regeling is specifiek bedoeld voor structurele groenvoorzieningen binnen het plangebied.

Artikel 11 bevat de regeling voor de bestemming 'Maatschappelijk'. Binnen deze bestemming zijn onder andere voorzieningen ten behoeve van educatieve, medische, sociale, religieuze, culturele en overheidsfuncties mogelijk met eventueel benodigde nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen. Bijzondere functies binnen deze bestemming, zoals de begraafplaats (bp) en school (on), zijn met een specifieke functieaanduiding aangeduid.

De verkeerswegen zijn geregeld in artikel 13 'Verkeer'. Binnen deze bestemming zijn alle gebiedsontsluitings- en erftoegangswegen, voet- en fietspaden, parkeerplaatsen en alle overige verkeersvoorzieningen mogelijk.

In artikel 14 staan de regels voor de bestemming 'Wonen'. Er zijn verschillende typen woonbebouwing die met een bouwaanduiding voor gestapeld [gs], vrijstaand [vrij], twee-aaneen [tae] en aangegebouwd [aeg] zijn gespecificeerd. Per type woonbebouwing zijn bouwregels opgenomen.

Een ander bijzonder aspect in de woonbestemming is dat er een regeling is opgenomen voor mantelzorg. Dit wil zeggen dat onder voorwaarden, via een afwijkingsmogelijkheid, in een vrijstaand bijgebouw afhankelijke woonruimte gecreëerd kan worden. Er is daarbij aansluiting gezocht bij de provinciale voorbeeldregeling.

Ook zijn meergeneratiewoningen via een afwijking van het bestemmingsplan mogelijk als bijzondere vorm van inwoning met familierelatie (ouder(s) – kind).

Dubbelbestemmingen

Artikel 15 bevat de regels voor de gasleiding met de bestemming 'Leiding - Gas'. Binnen deze zone worden de belangen van de gasleiding geborgd.

Artikel 16 tot en met 18 bevat 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.

6 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend bestemmingsplan is conserverend van karakter. Het beleid is gericht op het handhaven van de huidige situatie en het behouden van de kwaliteiten. De aanwezige ruimtelijke en functionele kwaliteit zal behouden blijven. De Wro maakt met het bepaalde in afdeling 6.4 het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer deze planologisch mogelijk worden gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan of een projectafwijkingbesluit.

Via het overgangsrecht van artikel 9.1.20 Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening is geregeld dat bij onbenutte bouwruimte op basis van het vigerend bestemmingsplan de artikelen van afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) voor zover betrekking hebbend op het exploitatieplan niet van toepassing zijn. Voor gronden waarop al gebouwd mocht worden hoeft/ mag derhalve geen exploitatieplan worden vastgesteld.

Het onderhavige plan betreft een conserverend plan waarbinnen de bebouwing reeds aanwezig is dan wel reeds planologisch vastgelegd. Omdat de huidige planologische regeling wordt overgenomen is er geen sprake van planologisch nadeel (planschade).

Er bestaat op basis van het bovenstaande voor het onderhavige bestemmingsplan geen aanleiding tot kostenverhaal middels een exploitatieplan. Gelet op het vorenstaande is er dan ook geen verplichting om tegelijkertijd met het plan een exploitatieplan op te stellen.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan 'Centrumgebied Rijen' wordt geregeld door in het kader van het wettelijk vooroverleg het plan voor commentaar toe te zenden aan de verschillende overlegpartners en het plan ter inzage te leggen voor een ieder.

7.1 Inspraakreacties en vooroverleg

Het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Centrumgebied Rijen' heeft vanaf 4 oktober 2012 tot en met 14 november 2012 ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn 2 inspraakreacties ontvangen. Daarnaast is het plan in het kader van het vooroverleg voorgelegd aan het Rijk, provincie Noord-Brabant, Waterschap Brabantse Delta en Defensie. Van deze instanties heeft alleen Waterschap Brabantse Delta een vooroverlegreactie ingediend.

In bijlage 1 van deze toelichting is de beantwoording van de ontvangen inspraak- en vooroverlegreacties opgenomen.

7.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 17 januari 2013 tot en met 27 februari 2013 ter inzage gelegen. Publicatie heeft plaatsgevonden in het Weekblad voor Gilze en Rijen en de Staatscourant. Bovendien is de publicatie opgenomen op de website van de gemeente met een directe link naar Ruimtelijkeplannen.nl voor de bestemmingsplanstukken zoals toelichting, verbeelding en regels.

Binnen deze periode zijn 3 zienswijzen ontvangen.

In bijlage 7 van deze toelichting is de beantwoording van de ontvangen zienswijzen opgenomen. Daarin is ook een aantal ambtelijke wijzigingen benoemd.