

Bestemmingsplan

Goudsmit-Hoff, Rijen

Gemeente Gilze en Rijen



Bestemmingsplan

Goudsmit-Hoff, Rijen

Gemeente Gilze en Rijen

Toelichting

Bijlagen

Regels

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

Februari 2012

Projectgegevens:

TOE03-BHP00001-01B

REG03-BHP00001-01A

TEK03-BHP00001-01A

Identificatienummer:

NL.IMRO.0784.BPGoudsmitHoff-VG01

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

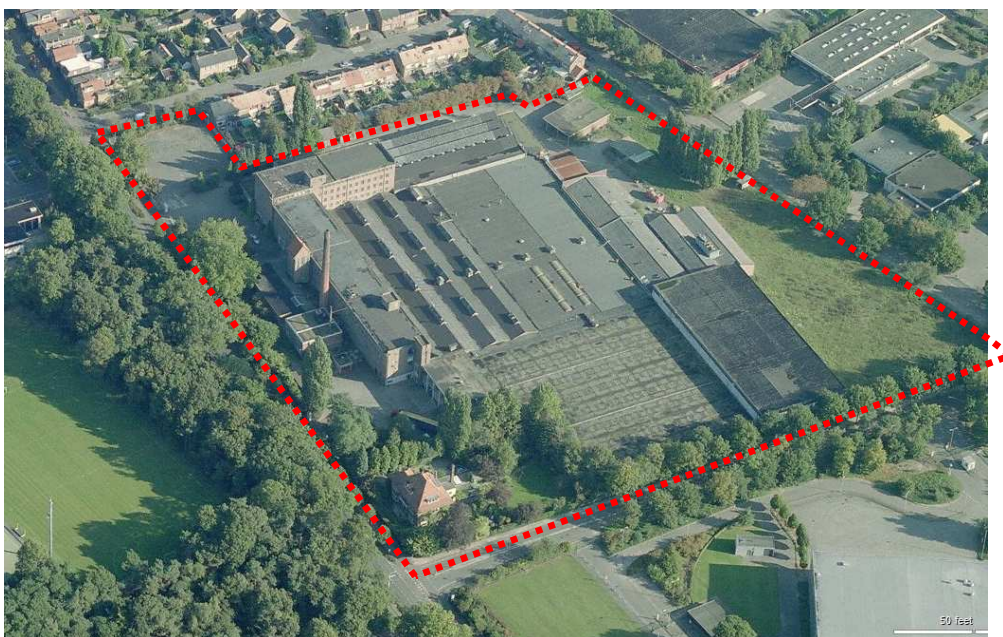
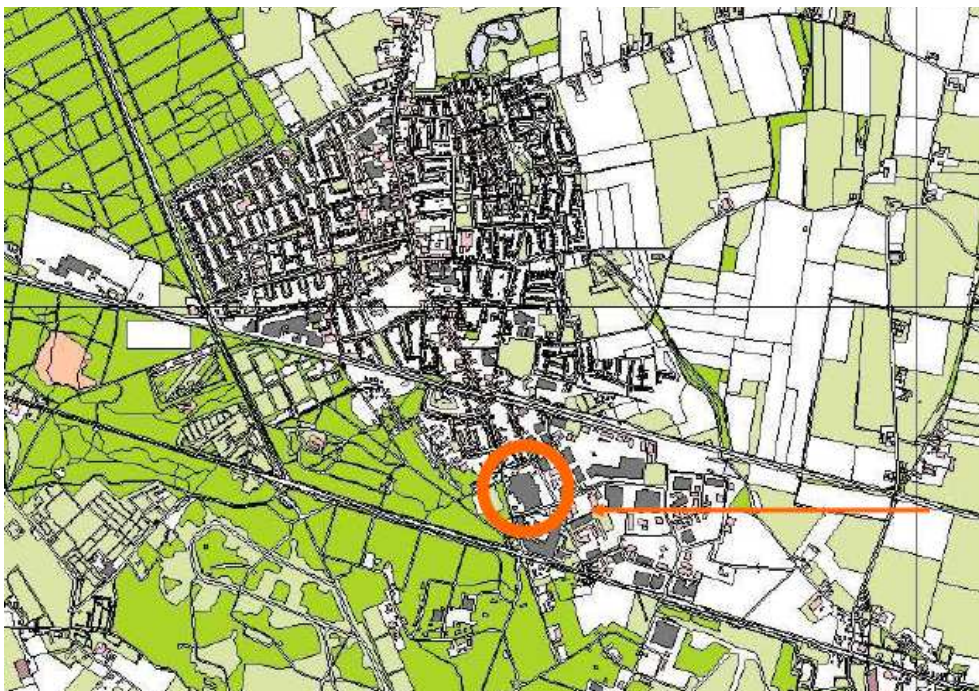
Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging van het plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	3
1.4	Inhoud van de toelichting	4
2	Beleid	5
2.1	Rijksbeleid	5
2.2	Provinciaal en regionaal beleid	5
2.3	Gemeentelijk beleid	8
2.4	Conclusie	9
3	Bestaande situatie	11
3.1	Historie	11
3.2	Ruimtelijke structuur	11
3.3	Bebouwingsstructuur directe omgeving	12
3.4	Bebouwingsstructuur plangebied	12
3.5	Waardevolle bebouwing	14
3.6	Groenstructuur	14
3.7	Ontsluitingsstructuur	15
4	Milieugegevens en -onderzoek	17
4.1	Besluit milieueffectrapportage	17
4.2	Relatie met de Wet geluidhinder	18
4.3	Luchtkwaliteit	23
4.4	Bodem- en grondwateronderzoek	23
4.5	Waterparagraaf	28
4.6	Flora en fauna	31
4.7	Archeologie	35
4.8	Hinder bedrijvigheid	36
4.9	Geurhinder veehouderijen	37
4.10	Externe veiligheid	37
4.11	Kabels en leidingen	38
4.12	Vliegbasis Gilze-Rijen	39
5	Planbeschrijving	43
5.1	Stedenbouwkundig plan	43
6	Financiële haalbaarheid	49
7	De bestemmingen	51
7.1	Het juridische plan	51
7.2	Beschrijving van de bestemmingen	52
8	Procedures	55
8.1	Inspraak en vooroverleg	55

8.2	Verdere procedure	55
9	Bronnen	57
9.1	Boeken en rapporten	57
9.2	Websites	57

Bijlagen:

- 1 Akoestisch onderzoek weg- en railverkeer, Agel Adviseurs, november 2010
- 2 Milieuzonering bedrijven, Agel Adviseurs, november 2007.
- 3 Historisch bodemonderzoek en vervolgaanpak, Agel Adviseurs, oktober 2008
- 4 Aanvullend bodemonderzoek, Lankelma Geotechniek Zuid b.v., maart 2010
- 5 Aanvullend bodemonderzoek 2^e fase, Lankelma Geotechniek Zuid b.v., mei 2010
- 6 Evaluatierapport sanering, Lankelma Geotechniek Zuid b.v., juli 2010
- 7 Watertoets, Agel Adviseurs, oktober 2008
- 8 Quickscan Flora en Fauna en Nader onderzoek vleermuizen, Ekoza – Ecologisch onderzoek en advies, september 2008
- 9 Nota van Inspraak voorontwerp bestemmingsplan Goudsmit-Hoff, Rijen
- 10 Zienswijzenrapportage bestemmingsplan "Goudsmit-Hoff, Rijen"



Ligging en begrenzing van het plangebied in Rijen (bron: gemeente Gilze en Rijen, 2007 en bing.com/maps, 2010)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

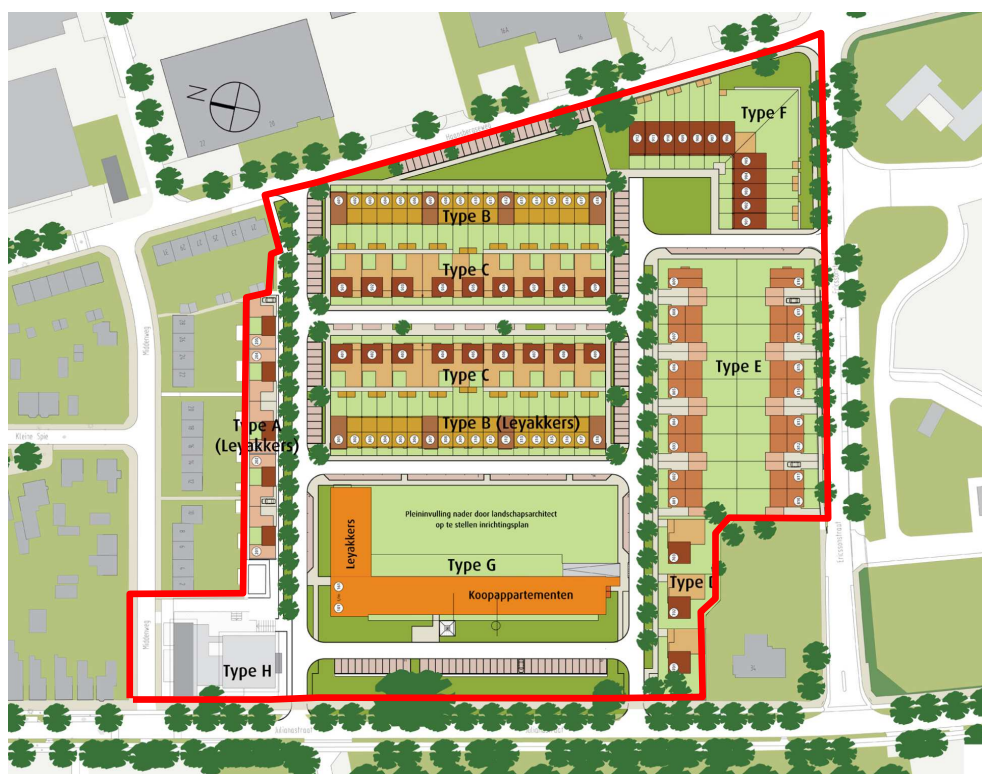
Sinds het bedrijf Rath en Doodeheefver is vertrokken uit het pand aan de Julianastraat te Rijen (nevenstaande afbeelding) staat een groot gedeelte ervan leeg en worden andere delen voor opslag verhuurd. In de periode 1999-2000 is door de gemeente Gilze en Rijen overleg gevoerd met marktpartijen over herontwikkeling. Dit heeft niet tot concrete plannen geleid.

In 2003 heeft de gemeente Gilze en Rijen de 'StructuurvisiePlus' vastgesteld. Hierin is de locatie opgenomen als herontwikkelingslocatie voor woningbouw. De locatie is vervolgens meegenomen in de 'Strategische afwegingsnota' en opgenomen in het 'Masterplan Wonen'. Vervolgens is in 2006 met de provincie Noord-Brabant overeenstemming bereikt over het aantal te bouwen woningen in de periode tot 2015. Alle toekomstige woningbouwprojecten zijn opgenomen en beschreven in het rapport 'Wonen naar Wens'. De randvoorwaarden voor de ontwikkeling van het plangebied zijn opgenomen in een Startnotitie (d.d. december 2007).

De locatie stond voorheen bekend als 'Rath en Doodeheefver'. Later is gekozen het terrein 'Goudsmit-Hoff' te noemen. Goudsmit-Hoff is de naam van de oude behangfabriek en klinkt vele mensen uit Rijen bekender in de oren dan de naam Rath en Doodeheefver. De locatie is nu eigendom van Brabanthuis BV.

In 2006 is het bureau ABT ingeschakeld, die het voormalige fabrieksgebouw heeft onderzocht op mogelijkheden tot transformatie naar woonfunctie. De uitkomsten van de studie zijn aanleiding geweest om vervolgstappen te gaan zetten om de locatie, en in het bijzonder het L-vormige fabrieksgebouw te herontwikkelen. Doel van de eigenaar is het gebied tot woningbouwlocatie te herontwikkelen. De in de startnotitie genoemde intentie om het fabriekspand te behouden is gezien de bouwtechnische staat en de financiële consequenties van het restaureren komen te vervallen. In plaats daarvan wordt nu gestreefd naar vernieuwbouw op basis van het bestaande beeld van het gebouw en de bijbehorende kenmerkende architectonische details.

In 2009 is reeds een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 WRO doorlopen voor dit plan (onder de naam 'Rath en Doodeheefver'). Het plan gaat uit van de bouw van in totaal 163 woningen. Daarvan zouden 62 appartementen in het voormalige bedrijfspand aan de Julianastraat, 90 grondgebonden woningen en op de hoek Julianastraat-Middenweg nog eens 11 dure appartementen gerealiseerd worden. Er wordt momenteel gebouwd op basis van de vrijstelling.



Plan Goudsmit-Hoff terrein

De initiatiefnemer heeft onderzoek gedaan naar de dure appartementen op de hoek Julianastraat-Middenweg (type H) en is tot de conclusie gekomen dat er voor dergelijke luxe appartementen geen markt is. In overleg met de gemeente is afgezien van deze ontwikkeling en is gekeken naar een alternatieve invulling. Uiteindelijk is gekozen voor een ontwikkeling die bestaat uit 10 grondgebonden woningen en 3 appartementen. Deze woningen passen echter niet binnen het plan waarvoor vrijstelling is verleend en passen ook niet in het vigerend bestemmingsplan. Er is daarom een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

Tevens zijn er nog enkele kleine aanpassingen in het plan doorgevoerd:

- Woningtype D: 3 woningen in plaats van 4;
- Woningtype E: 18 woningen in plaats van 15;
- Woningtype A: 5 woningen in plaats van 6.

Naast deze aanpassingen in aantallen en typen woningen, zijn er in het noordoosten van het plangebied extra parkeerplaatsen voorzien in plaats van groen. Ook dit past niet binnen de huidige planologische regeling.

Het college heeft besloten om in principe medewerking te verlenen aan het realiseren van de 10 grondgebonden woningen en 3 appartementen op de hoek Julianastraat-Middenweg onder de voorwaarde dat voor het gehele gebied Goudsmit-Hoff (het gebied waar de vrijstellingsprocedure gevolgd is) een bestemmingsplan wordt opgesteld. Hierin wordt dan ook een juridisch-planologische regeling vastgelegd voor de extra parkeerplaatsen in het noordoosten van het plangebied, voor de kleine aanpassingen in het plan en voor de woningen op de hoek Julianastraat-Middenweg. Voorliggend bestemmingsplan betreft dus voornamelijk een beheerplan, met uitzondering van voorgenoemde ontwikkelingen.

1.2 Ligging van het plangebied

Het Goudsmit-Hoff terrein is gelegen in het zuiden van de kern Rijen, aan de noord-zuid lopende doorgaande weg Hoofdstraat – Julianastraat. Het plangebied is gelegen tussen de Julianastraat, Ericssonstraat, Haansbergseweg en Middenweg. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Gilze en Rijen, sectie B, nummer 2596, 3459 en 5613 tot en met 5714.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Industrieterrein De Haansberg', op grond waarvan het terrein is bestemd tot 'ambachtelijk, industrie en groothandel met inbegrip van daarbij behorende kantoorgebouwen en dienstwoningen'. Het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 23 januari 1978 en is op 7 februari 1979 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten.

Het maximaal bebouwingspercentage bedraagt 70%. Een aantal functies is binnen deze bestemming uitgesloten. Uitgesloten zijn in elk geval afzonderlijke kantoorvestiging, horeca, wonen, detailhandel en sport/recreatie. De bestemmingsvoorschriften bieden wel de mogelijkheid tot zogenaamde combi-kavels (werken en wonen) mits de kavels een oppervlakte hebben van minimaal 1750 m². Het vigerend bestemmingsplan staat de woningbouw ter plaatse van het plangebied niet toe.

De woningbouw is wel mogelijk door middel van de gevoerde vrijstellingsprocedure, met uitzondering van eerder genoemde ontwikkelingen.

1.4 Inhoud van de toelichting

Na deze inleiding volgt een hoofdstuk waarin de relevante conclusies uit het vigerend beleid zijn opgenomen. In hoofdstuk 3 wordt de huidige situatie beschreven. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de milieuhygiënische en planologische aspecten met betrekking tot de ontwikkeling. In hoofdstuk 5 wordt de planbeschrijving gegeven. In hoofdstuk 6 wordt de financiële haalbaarheid besproken. Hoofdstuk 7 bevat een uiteenzetting van de inhoud van de bestemmingsregeling. Tenslotte wordt in hoofdstuk 8 een toelichting op de gevolgde procedures gegeven.

2 Beleid

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Voor de ontwikkeling en het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het plangebied hierop inspeelt.

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nota ruimte

Het rijksbeleid ten aanzien van ruimtelijke ordening wordt weergegeven in de nota Ruimte. Het rijk stuurt aan op een bundeling van verstedelijking en economische activiteit. Daarbij dient de verstedelijkingsopgave zoveel mogelijk plaats te vinden in bestaande stedelijk gebied. Uitbreiding ten behoeve van de groei van de eigen bevolking is toegestaan. De grootschalige uitbreiding van het stedelijk gebied moet plaats vinden binnen de stedelijke netwerken. In de provincie Noord Brabant is dit Brabant stad (Breda, Tilburg, Eindhoven, 's-Hertogenbosch, Helmond). De gemeente Gilze en Rijen ligt binnen het stedelijke netwerk.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

2.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 hebben de Provinciale Staten de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld. De SVRO bevat 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 Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening Ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant.

Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten.

Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

- Stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslibben van het landelijk gebied tegen te gaan.
- Overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overig stedelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Grootschalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt het principe 'bouwen voor migratiesaldo-nul'.

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten van de omgeving.

Voor heel Noord-Brabant zijn gebiedspaspoorten opgesteld. In de gebiedspaspoorten is aangegeven welke landschapskenmerken bepalend zijn voor de kwaliteit van een gebied of een landschapstype. Daarnaast zijn de provinciale ambities weergegeven voor de ontwikkeling van de landschapskwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen kunnen een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van nieuwe en gebiedseigen kwaliteiten.

2.2.2 Verordening Ruimte

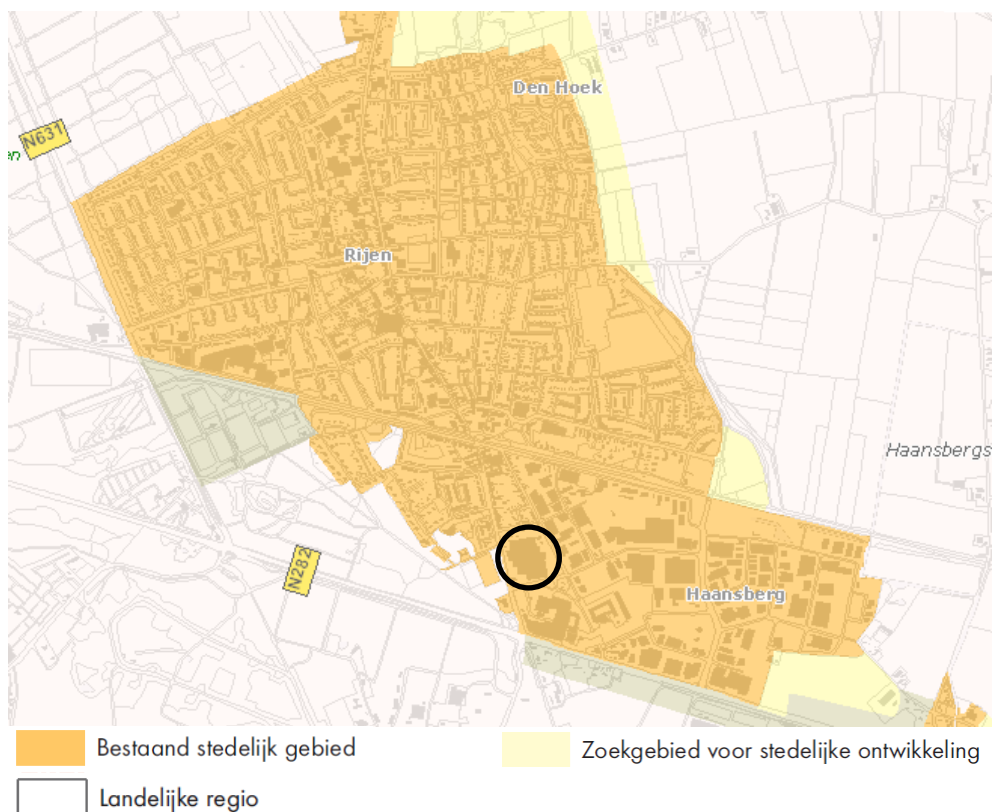
In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening Ruimte opgesteld.

De Verordening Ruimte is op 17 december 2010 vastgesteld en op 1 maart 2011 in werking getreden.

De regels van de Verordening Ruimte zijn er, in lijn met het beleid van de SVRO, op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrensd.

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied'. In de Verordening Ruimte zijn regels opgenomen waaraan ruimtelijke plannen dienen te voldoen.

Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen in principe plaats te vinden in bestaand stedelijk gebied of in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Voorliggend plan voldoet hieraan.



Kaartbeelden Verordening Ruimte: bestaand stedelijk gebied

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 StructuurvisiePlus

Het strategisch beleid van Gilze en Rijen is vastgelegd in de StructuurvisiePlus (vastgesteld op 15 september 2003). In de StructuurvisiePlus wordt een duurzaam ruimtelijk beeld weergegeven voor het grondgebied van Gilze en Rijen. Voor de ontwikkeling van zowel het woningbouwprogramma als het programma ten aanzien van bedrijvigheid zijn kwalitatieve en kwantitatieve kaders gesteld.

2.3.2 Structuurplan Rijen

Voor de kern Rijen is begin 2006 een structuurplan vastgesteld. In dit structuurplan is het plangebied opgenomen bij het overzicht van woningbouwprojecten. In het structuurplan is de volgende visie op het plangebied gegeven: Het groen aan de westzijde van de locatie geeft samen met het hoofdgebouw van Rath en Doodeheefver een bijzondere entree voor Rijen.

Behoud van het industriële erfgoed geeft een blijvende verwijzing naar de historie van Rijen en betekent kansen voor een aansprekend woonmilieu. Het achterliggende gebied wordt ingezet voor woningbouw, waarbij een overgang moet worden gecreëerd naar het bedrijventerrein.

2.3.3 Wonen naar wens

De gemeente Gilze en Rijen heeft haar woningbouwprogramma voor de periode 2006-2015 vastgelegd in het rapport 'Wonen naar wens'. Over het woningbouwprogramma is overeenstemming met de provincie Noord-Brabant en de gemeenten in de stedelijke regio Breda-Tilburg.

2.3.4 Woonvisie

De Woonvisie 2008-2015 'de woonwens nog altijd centraal' is vastgesteld door de gemeenteraad van Gilze en Rijen op 9 juni 2009. Deze woonvisie is een actualisatie van de eerdere Woonvisie 2005-2010.

In zijn algemeenheid moet worden gestreefd naar voldoende woningdifferentiatie. Het aanbod aan goedkope en betaalbare woningen heeft binnen dit woonbeleid specifieke aandacht. Voor dit project geldt dat de gezochte differentiatie in voldoende mate moet worden aangeboden, waarbij de haalbaarheid van de exploitatie een mede-bepalend aspect is. Uitgangspunt is dat woningen aanpasbaar worden gebouwd en dat woningen toegankelijk zijn voor gehandicapten.

2.3.5 Voortgangsrapportage Woningbouwontwikkelingen 2009-2015

In deze rapportage worden de woningbouwontwikkelingen in de gemeente Gilze en Rijen behandeld. De rapportage geeft een cijfermatige blik over de afgelopen jaren, een schematisch vooruitblik, waarin de periode van de komende jaren tot en met 2015 worden weergegeven. Tevens wordt een doorkijk gegeven voor de periode na 2015.

Voor de locatie Rath en Doodeheefver (nu Goudsmit-Hoff genoemd) wordt in de Voortgangsrapportage de volgende tabel gegeven:

planbenaming	Julianastraat (Rath en Doodeheefver) Rijen			581	163 woningen	
Soort woningen	grondgebonden			Appartementen		
categorie	bereikbaar	betaalbaar	duur	bereikbaar	betaalbaar	duur
aantal	28	26	37	7	48	17
Stand van zaken	Start bouw gepland in 2010. Niet langer pilotproject; opgenomen in reguliere planning. Uitgangspunt is behoud van de karakteristieke, industriële bebouwing. Vervangende historiserende nieuwbouw is besproken. Ongeschiktheid van behoud voor bewoning is door middel van een bouwkundig onderzoek aangegeven. Bij vernieuwing wordt de verschijningsvorm (massa, ritme, karakteristieke details en materialisering) van het L-vormige hoofdgebouw aan de zijde van de Julianastraat teruggebracht. Aan de achterkant van het gebouw is er meer vrijheid om de gevel aan te passen. De watertoren en de schoorsteen worden behouden en de schoorsteen wordt gerenoveerd. Hierover is overleg gaande met de ontwikkelaar. Woonstichting Leyakkers neemt 37 appartementen en 24 grondgebonden woningen in dit plan af. Energiezuinige woningen.					
Planning of acties komende zes maanden	De ruimtelijke onderbouwing voor dit plangebied heeft ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend en aan Gedeputeerde Staten is een verklaring van geen bezwaar gevraagd. Met de ontwikkelaar wordt gesproken over het bouw- en woonrijp maken van het gebied.					
Knelpunten	-					

2.3.6 Duurzaamheid

Gemeente Gilze en Rijen heeft een specifieke ambitie voor duurzaam bouwen. Dit is vastgelegd met het ondertekenen van het convenant Duurzaam Bouwen Midden-Brabant 2008-2011 in september 2008. 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 7,0 aangehouden. Voor de overige thema's (Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde) wordt een gemiddeld cijfer van 7,5 verwacht.

2.4 Conclusie

Op basis van de voorgaande uiteenzetting van het vigerend ruimtelijk beleid op rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk niveau, wordt geconcludeerd dat de planontwikkeling van het Goudsmit-Hoff terrein past binnen de beleidskaders en een bijdrage zal leveren aan de geformuleerde doelstellingen.

3 Bestaande situatie

Voor het opstellen van een bestemmingsplan is het van belang dat de uitgangssituatie, ofwel de bestaande situatie, goed in beeld wordt gebracht. In dit hoofdstuk volgt een beschrijving van deze situatie.

3.1 Historie

Tot de 19^e eeuw bleef Rijen een klein gehucht, maar de kern profiteerde bijzonder van de spoorlijn Breda-Tilburg, die in 1863 in gebruik werd genomen. De aanwezigheid van deze spoorlijn zorgde voor goede economische mogelijkheden voor de verdere uitbreiding van de industrie in Rijen. De kern groeide als gevolg van haar gunstige ligging sterk. De leerlooierijen kwamen sterk op. Opvallend is dat de bedrijven zich veelal direct achter de lintbebouwing langs de Hoofdstraat vestigden. Dit vestigingspatroon is nog steeds zichtbaar in de kern Rijen. In de twintigste eeuw hebben omvangrijke uitbreidingen plaatsgevonden aan weerszijden van het lint. Vanaf het eind van de 20^e eeuw verdwijnt bedrijvigheid uit de kern en krijgen de locaties een nieuwe invulling, voornamelijk met woningbouw. Achter het lint ontstaan zo kleine woonbuurten, ieder met een eigen karakter.

3.2 Ruimtelijke structuur

Belangrijkste structurerende element in Rijen is het dorpslint, dat loopt vanaf de vliegbasis aan de Rijksweg tot het open agrarisch gebied aan de noordzijde van Rijen. Het dorpslint is de historische route waaraan Rijen is ontstaan. Het lint wordt gekenmerkt door een relatief smal en lichtgebogen straatprofiel. Op een aantal plaatsen vindt er een verbreding aan het lint plaats en ontstaan ruimtes met verbijzonderingen in bouwmassa's, functies en architectuur.

Een tweede belangrijke lijn in de structuur van Rijen is de spoorlijn. Ten noorden van de spoorlijn is een aaneengegroeid woongebied ontstaan. Groenstructuren en bebouwingslinten verdelen de kern in een aantal relatief grote woonwijken. In iedere wijk is de tijdgeest van de bouwperiode duidelijk afleesbaar uit de stedenbouwkundige opzet en de architectuur. Ten zuiden van de spoorlijn is een meer divers gebied ontstaan. Sportparken, bosgebied, woonwijken en bedrijventerrein lopen in elkaar over. De Rijksweg vormt de harde zuidgrens van de kern Rijen.

Het Goudsmit-Hoff terrein ligt ten zuiden van de spoorlijn aan de Julianastraat. Deze straat is een onderdeel van het dorpslint van Rijen. Kenmerkend voor dit deel van het lint is kleinschalige en gesloten lintbebouwing aan de oostzijde van de Julianastraat die richting Rijksweg overgaat in grote en hoge bedrijfsbebouwing.

Aan de westzijde van de Julianastraat ligt woonwijk Rijen Zuid met bebouwing uit de jaren 50 van de vorige eeuw. Direct tegenover het plangebied ligt de Atalanta met daaraan de hockeyvelden. Voor de locatie van de huidige hockeyvelden wordt gedacht aan een herontwikkeling met woningen op grote kavels in het groen. Aan de oostzijde van de Julianastraat (ten noorden van het plangebied) is woonwijk Kleine Spie gelegen. Dit bestaat grotendeels uit aaneengesloten grondgebonden woningen. Ten westen en zuiden van het plangebied is bedrijventerrein De Haansberg gelegen, met grotendeels lage bedrijfsbebouwing.

3.3 Bebouwingsstructuur directe omgeving

Het bebouwingslint van de wijk Kleine Spie, kenmerkt zich door gesloten gevelwanden. De relatief gesloten gevelwanden zijn voornamelijk opgebouwd uit vrijstaande en geschakelde bebouwing uit verschillende bouwperiodes op korte afstand van elkaar gepositioneerd met verspringende voorgevellijnen. De woningen zijn overwegend direct aan de openbare ruimte gepositioneerd. Op een aantal plaatsen zijn woningen voorzien van een kleine voortuin. De architectuur wordt gekenmerkt door een gevarieerde bouwhoogte van één bouwlaag met kap tot drie bouwlagen met een plat dak. De dakvormen zijn veelal zadel- en schilddaken met de noklijn evenwijdig aan de straat, afgewisseld met topgevels en samengestelde daken. Het fabrieksgebouw is door de massa van het gebouw en de situering ten opzichte van de straat een verbijzondering in de bebouwingsstructuur.

3.4 Bebouwingsstructuur plangebied

Het plangebied bestond voorheen uit een fabrieksterrein met fabriekspanden. Inmiddels zijn de fabriekspanden gesloopt en wordt het plangebied nu bebouwd met woningbouw.

De voormalige hoofdbebouwing (de meerlaagse stenen fabrieksgebouw in L-vorm) ligt niet direct aan de Julianastraat, maar is wat teruggelegen op het terrein. Het hoofdlichaam van de fabriek uit 1947 telt aan de westzijde (zijde langs de Julianastraat) vier bouwlagen, de noordvleugel (zijde Middenweg) telt vijf bouwlagen. De vleugels zijn afgedekt met zeer flauw hellende zadeldaken.



Luchtfoto Nederlandse Behangselpapierfabriek te Rijen uit 1963



Foto's bestaande situatie fabriek

Voor de westvleugel zijn de volgende aanbouwen gelegen:

- het voormalige Ketelhuis met één bouwlaag en plat dak;
- de watertoren met vijf bouwlagen en afgedekt met een zadeldak, welke is belegd met rode Hollandse dakpannen;
- een ketelhuis met twee bouwlagen en een plat dak;
- een schoorsteen met een hoogte van ruim 22 meter;
- de conciërgewoning met 2 bouwlagen en kap, waarvan de noklijn haaks op de Julianastraat ligt.

Grenzend aan de achterzijde van het hoge fabrieksgebouw zijn lagere fabrieksdelen aanwezig, bestaande uit één bouwlaag.

3.5 Waardevolle bebouwing

De industriële bebouwing op het perceel heeft een sociaal-historische en cultuurhistorische waarde en is van industrieel-archeologisch belang. Waardevol is ook de silhouetwerking. Door de welstandscommissie is aangegeven dat het hoofdgebouw behoudenswaardig is. Niet alle bebouwing op het terrein heeft voldoende kwaliteit om te behouden. Enkel het L-vormig hoofdgebouw, de watertoren en de schoorsteen hebben voldoende kwaliteit om te behouden.

Hoofdgebouw

Het stenen fabrieksgebouw bestaat uit 4 tot 5 bouwlagen (noord- en westvleugel). De ramen nemen vanonder naar boven in grootte af en bestaan ondermeer uit acht-, zes- en vierruitsvensters en ronde ramen. De ramen hebben een sterke ritmiek. Het hoofdgebouw heeft een zeer forse hijsbalk. De kopse gevels van de fabriek zijn blind afgesloten met een tweetal ronde vensters per verdieping. Renovatie is geen optie, zoals reeds beschreven in de inleiding.

Watertoren

De watertoren stamt uit 1911 en is voorzien van zadeldak met rode Hollandse dakpannen, siermetselwerk en groen gevlamd geglazuurde banden. De toren is voorzien van verdiept gemetselde gevelvelden, die soms open (ramen) en soms blind (dichtgemetseld) zijn. De watertoren was in het verleden voorzien van een ronde top met vensters. Deze is tijdens de oorlog zo zwaar beschadigd, dat ze is vervangen.

Schoorsteen

De schoorsteen is klassiek gebouwd naar 19e eeuwse model. Het loopt in zijn geheel taps toe en is voorzien van een brede ronde onderbouw met rookkamer annex roetpoort. Hierboven bevindt zich een rand siermetselwerk, welke de overgang markeert naar het hoofdlichaam van de schoorsteen over 16 meter. De Schoorsteen is bekroond door een kop en voorzien van een rookrand. De totale hoogte is ruim 22 meter.

3.6 Groenstructuur

Binnen het plangebied is groen sterk aanwezig aan de zijde van de Julianastraat. Aan de oost- en zuidzijde van het plangebied is een groenwal aanwezig. Uit een eerste inventarisatie en inmeting is duidelijk geworden dat op het voorterrein, gelegen aan de Julianastraat, een tweetal monumentale, beschermingswaardige platanen staan. Ook staan er enkele beschermwaardige robinia's en eiken op het terrein. Daarnaast vormen de laanbeplantingen aan de Julianastraat (met lindes) en de Ericsonstraat (Inlandse eiken) samen met de groenwal aan de overzijde van de Julianastraat voor een groene entree van Rijen.

Het overgrote deel van het terrein heeft een stenig karakter met enkele houtopstanden aan de randen.

3.7 Ontsluitingsstructuur

Het oude dorpslint (Julianastraat) is van oudsher de doorgaande route vanaf de Rijksweg naar het centrum. Het betreft een 50 km-weg met een smal wegprofiel en vrij liggende fietspaden en voetpaden aan beide zijden. De locatie heeft door de specifieke ligging en met de directe situering aan de Julianastraat een goede bereikbaarheid.

4 Milieugegevens en -onderzoek

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

Voor het woningbouwplan is reeds onderzoek verricht in het kader van de vrijstellingsprocedure. Dit voldoet nog steeds. Hier wordt ingegaan op de milieugegevens en -onderzoeken voor de ontwikkelingen binnen het plangebied. Daarnaast is inzicht gegeven in hetgeen voortkomt uit het gewijzigde Besluit m.e.r.

4.1 Besluit milieueffectrapportage

Met ingang van 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage (mer) in werking getreden. In het Besluit m.e.r. staat wanneer in Nederland een mer-procedure of een mer-beoordelingsprocedure doorlopen moet worden. De mer-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een nieuw project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden, waardoor een milieueffectrapport nodig is. Als dat zo is, moet dus een mer-procedure worden doorlopen.

Met de wijziging van het Besluit milieueffectrapportage wordt in de eerste plaats uitvoering gegeven aan het arrest van het Hof van Justitie van de EU van 15 oktober 2009. Het Hof oordeelde toen dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of niet een mer-beoordeling uit te voeren. Daarnaast wordt met deze wijziging uitvoering gegeven aan de reeds eerder door de minister toegezegde modernisering van het Besluit m.e.r.

De consequentie van de nieuwe regeling is dat in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

De drempelwaarden in het Besluit m.e.r. (kolom 2 'gevallen' in de D-lijst) zijn namelijk gebaseerd op algemene kenmerken van een activiteit en een globale aanname dat bij gevallen onder de drempelwaarde geen belangrijke nadelige milieugevolgen zullen optreden. Dat hoeft echter niet altijd het geval te zijn: in bepaalde gevallen kan een activiteit met een kleinere omvang wel degelijk belangrijke nadelige milieugevolgen hebben.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is bedoeld als waarborg dat in dergelijke gevallen de m.e.r.(-beoordelingsplicht) niet over het hoofd wordt gezien. Het ten onrechte niet doorlopen van een m.e.r. doet immers geen recht aan de bedoeling van m.e.r. en is een risico in de procedure.

4.1.1 Toetsing initiatief

Een activiteit die op de D-lijst voorkomt betreft 'De bouw van woningen'. Het bevoegd gezag moet derhalve verantwoorden dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten, ondanks dat ruim onder de drempelwaarde wordt gebleven. In voorliggend geval is er echter sprake van een relatief kleine ontwikkeling binnen het bestaande stedelijk gebied. Bovendien is een deel van de ontwikkeling al gerealiseerd op basis van een eerder verleende vrijstelling en is de impact van voorliggend plan gering. In de navolgende paragrafen is bovendien per milieuaspect aangetoond dat geen belangrijke nadelige gevolgen zijn voor het milieu. Een m.e.r. beoordeling is derhalve niet noodzakelijk.

4.2 Relatie met de Wet geluidhinder

Conform de Wet geluidhinder (Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een geluidzone wegverkeerslawaaï, vliegtuiglawaaï en/of spoorweglawaaï. Middels voorliggend bestemmingsplan wordt de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing (woningen) mogelijk gemaakt.

4.2.1 Weg- en railverkeerslawaaï

Door Agel Adviseurs (d.d. november 2010) is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar weg- en railverkeer. Het onderzoek is als bijlage bijgevoegd. Hierna worden de conclusies beschreven.

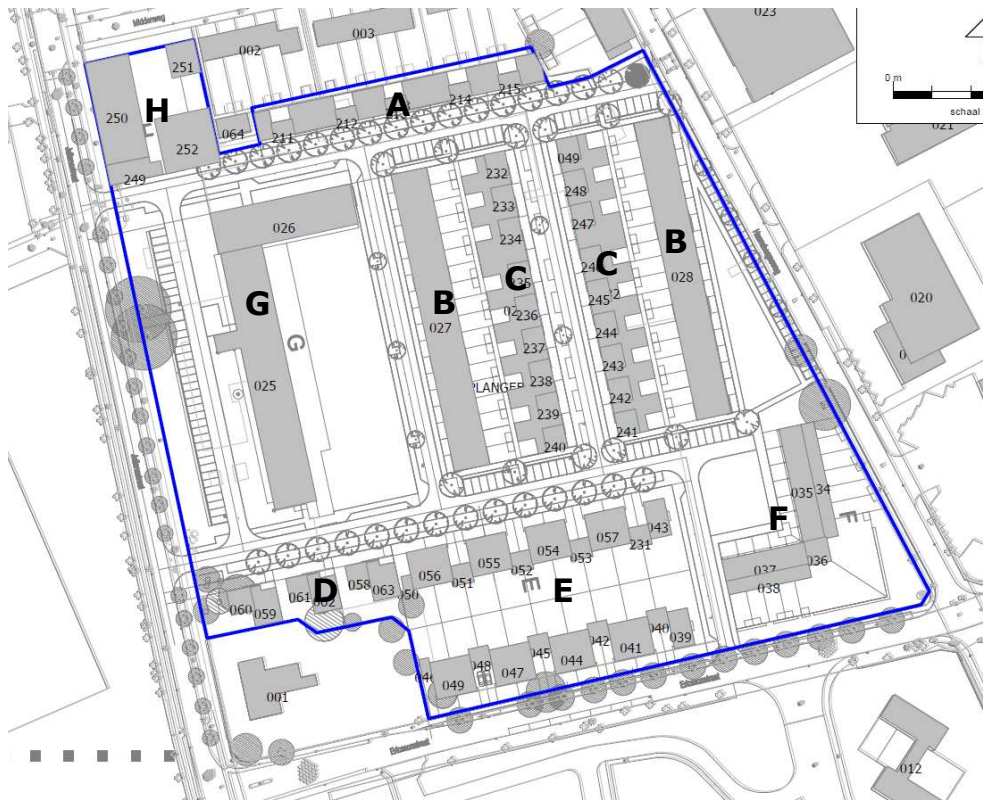
Wegverkeerslawaaï

Het ontwikkelingsplan is gelegen binnen de geluidzone van de Julianastraat, de Ericssonstraat, de Haansbergseweg en Middenweg. Uit de rekenresultaten blijkt dat, als gevolg van het wegverkeer van de gezoneerde wegen, de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB wordt overschreden. De gevelbelasting ten gevolge van de Julianastraat,

de Ericssonstraat, de Haansbergseweg en Middenweg bedraagt maximaal 60 dB, respectievelijk 56 dB, 59 dB en 54 dB. De berekende hoogste gevelbelastingen zijn lager dan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB.

In het kader van het Bouwbesluit (karakteristieke geluidwering) zijn ook de geluidbelastingen als gevolg cumulatie van de vier gezoneerde wegen inzichtelijk gemaakt.

Uitgaande van een door het Bouwbesluit vereiste geluidwering voor nieuwe woningen en de eis van het maximaal toelaatbaar binnenniveau kan worden geconcludeerd dat akoestische maatregelen noodzakelijk zijn bij die gevelvlakken van woningen waarbij de geluidbelasting 53 dB of hoger bedraagt. Deze situatie doet zich bij elk van de bouwdelen voor, met uitzondering van bouwdeel A.



Ligging bouwdelen akoestisch onderzoek

Railverkeerslawaai

Het plangebied valt binnen de zone van de spoorbaan Breda - Tilburg zodat een toetsing aan de normstelling van Wet geluidhinder plaats dient te vinden. Uit de rekenresultaten blijkt dat de gevelbelasting als gevolg van het railverkeer maximaal 58 dB bedraagt. Dit is hoger dan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 55 dB. De maximale ontheffingswaarde van 68 dB wordt niet overschreden. Uitgaande van een door het Bouwbesluit vereiste geluidwering de eis van het maximaal toelaatbaar binnenniveau kan worden geconcludeerd dat akoestische maatregelen noodzakelijk zijn bij die gevelvlakken van woningen waarbij de geluidbelasting 53 dB of hoger bedraagt. Deze situatie doet zich voor bij de bouwdelen B, C, F, G en H.

Goede ruimtelijke ordening

Omdat in het kader van een goede ruimtelijke ordening inzicht is vereist in de geluidbelasting op de ontwikkeling als gevolg van alle geluidbronnen samen, zijn de geluidbelastingen van alle bronnen (weg- en railverkeer) gecumuleerd. Uit de berekeningen blijkt dat in het plangebied sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Hogere grenswaarde Wgh

Conform het ontheffingenbeleid van de gemeente Gilze en Rijen zijn de mogelijkheden om de geluidbelasting te reduceren m.b.t. stedenbouwkundige, bron- en overdrachtsmaatregelen nader onderzocht. Uit dit onderzoek blijkt dat er geen reële mogelijkheden zijn om op basis van de genoemde maatregelen de geluidbelasting te verlagen. Daarnaast is de planologische situatie zodanig dat voldaan wordt aan de subcriteria omdat er sprake is van nieuwbouw die bestaande bebouwing zal gaan vervangen en daarnaast een open plaats tussen de aanwezige bebouwing opvult. Omdat voldaan wordt aan de criteria van het gangbare ontheffingenbeleid is op basis van de onderzoeksresultaten voor de ontwikkeling bij burgemeester en wethouders van de gemeente Gilze en Rijen een ontheffing van de voorkeursgrenswaarde aangevraagd. Deze ontheffing van de voorkeursgrenswaarde is verleend bij besluit van 25 maart 2010.

Omdat het stedenbouwkundig plan iets is aangepast (woningen hoek Julianastraat-Middenweg) ten opzichte van het plan waarvoor in 2010 ontheffing van de voorkeursgrenswaarde is verleend, dient voor deze locatie een ontheffing van de voorkeursgrenswaarde te worden aangevraagd. Deze aanvraag zal gelijktijdig worden uitgevoerd met de bestemmingsplanprocedure.

Conclusie

Het aspect weg- en railverkeer behoeft voor de ontwikkeling geen belemmering te zijn. Voor de overschrijding van de ten hoogste toelaatbare waarde voor weg- en railverkeerslawaai is bij besluit van 25 maart 2010 een ontheffing van de voorkeursgrenswaarde verleend. Voor de woningen op de hoek Julianastraat-Middenweg wordt een ontheffing van de voorkeursgrenswaarde aangevraagd. Bij de bouwkundige uitwerking van het plan dient rekenkundig te worden aangetoond dat zowel voor het wegverkeer als voor het railverkeer, aan de geluidweringseisen van het Bouwbesluit wordt voldaan.

4.2.2 Industrielawaai

Als onderdeel van het onderzoek Milieuzonering bedrijven is door Agel Adviseurs (november 2007) een akoestisch onderzoek Industrielawaai uitgevoerd.

Aan de hand van de resultaten van een dossieronderzoek en aangevuld met een akoestisch onderzoek is bepaald of de huidige bedrijfsvoering van invloed kan zijn voor de ontwikkelingsplannen voor het plangebied, dan wel de ontwikkelingsplannen beperkingen opleveren voor de huidige bedrijfsvoering. In de rapportage zijn zowel de geluidcontouren van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau als van het maximale geluidsniveau opgenomen.

Zowel uit deze rekenresultaten alsmede de beschikbaar gestelde informatie blijkt, dat er geen sprake is van luidruchtige bedrijfsactiviteiten. Ook uit dit aanvullend onderzoek blijkt dat alleen de energiecentrale aangemerkt kan worden als een relevante geluidbron. De 50 dB(A)-contour loopt aan de zuidzijde voor een klein deel over het plangebied.

In het geluidsonderzoek is eveneens de invloed van mogelijke piekgeluiden als gevolg van verkeersbewegingen binnen de inrichting beoordeeld. Uit dit onderzoek blijkt dat in de dagperiode voldaan kan worden aan de algemeen geldende normstelling van 70 dB(A) etmaalwaarde. Hierbij kan nog opgemerkt worden dat in het kader van de milieuwetgeving in de dagperiode vaak niet aan deze normstelling getoetst hoeft te worden indien sprake is van laad- en loshandelingen en de hiermee verbonden verkeersbewegingen.

In een memo d.d. december 2009 van Agel Adviseurs wordt ten aanzien van de eerder opgestelde rapportage het volgende gesteld. De berekeningen zijn uitgevoerd op basis van de op dat moment beschikbare gegevens. In oktober 2009 is bekend geworden dat de positie van één van de gehanteerde piekbronnen niet reëel is. Het betreft de meest westelijke van de twee bronnen. Op grond van de resultaten van de nieuw uitgevoerde berekening wordt geconstateerd dat ter plaatse van de geplande 2-onder-1 kapwoningen liep de 65 dB(A)-contour in de situatie van maart 2007 over het plangebied. In de nieuwe situatie, die beter aansluit op de werkelijke situatie, loopt de 65 dB(A)-contour ter plaatse van deze woningen over de openbare weg. Het naar achteren plaatsen van twee 2-onder-1 kapwoningen is niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect industrielawaai vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.2.3 Ke zonering

Het plangebied is niet gelegen binnen de geluidszone (35 Ke zonering) voor luchtgebonden geluid van de vliegbasis Gilze-Rijen. De Ke zonering vormt zodoende geen belemmering voor voorliggend plan.

4.3 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}).

In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- een ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

De beoogde ontwikkeling heeft betrekking op de toevoeging van 13 woningen. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'. De beoogde ontwikkeling is daarmee niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer.

4.4 Bodem- en grondwateronderzoek

Voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik.

In het plangebied is in het verleden een aantal verkennende bodemonderzoeken verricht. De rapportages zijn als bijlage opgenomen. In deze paragraaf worden de belangrijkste conclusies uit deze rapportages verwoord.

Voor een groot gedeelte van het plangebied zijn in het verleden meerdere verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd. Hieronder is samenvattend een opsomming gemaakt van de uitkomsten van diverse onderzoeken.

Verkendend bodemonderzoek Oranjewoud februari 1996

Grond

Ter plaatse van de voormalige tankinstallatie voor benzine noordwestelijke op het terrein is de grond sterk verontreinigd met minerale olie. Deze verontreiniging staat in verband met de voormalige tankinstallatieonderdelen. Nabij de compressorruimte en de voormalige tankinstallatie voor benzine zuidwestelijk op het terrein zijn licht verhoogde gehalten aan minerale olie in de grond aangetroffen. In de grond, nabij de locatie waar in het verleden inktresten zijn verbrand, is de grond licht verontreinigd met koper en PAK.

Deze verontreinigingen staan mogelijk in verband met de voormalige activiteiten ter plaatse, maar kunnen ook afkomstig zijn van puinverharding ter plaatse. Ter plaatse van de overige verdachte locaties zijn in de grond geen verhoogde gehalten van de onderzochte stoffen aangetroffen.

Grondwater

In bijna alle peilbuizen is in het grondwater licht verhoogde gehalten aan een of meerdere van de vluchtige aromaten (benzeen, ethylbenzeen, toluen en xylenen) aangetroffen. Dergelijke licht verhoogde gehalten worden regelmatig aangetroffen, ook op onverdachte terreinen.

Daarnaast is in een aantal peilbuizen een licht verhoogd gehalte aan cadmium, trichlooretheen, trichloormethaan, 1-2-dichloorethaan, fenol en EOX aangetroffen. Dit betreffen waarschijnlijk regionaal verhoogde achtergrondgehalten, die in de omgeving van het onderzoeksterrein mogelijk vaker voorkomen.

Nader onderzoek Oranjewoud juli 1997

Uit dit onderzoek is gebleken, dat het hier niet gaat om een ernstig geval van bodemverontreiniging conform de Wet Bodembescherming, aangezien in de grond en het grondwater de interventiewaarde niet wordt overschreden.

Derhalve bestaat voor de voormalige tanklocatie op het noordwestelijk terreindeel geen wettelijke noodzaak tot saneren. Geadviseerd wordt het grondwater jaarlijks te monitoren op de parameter minerale olie.

Nader onderzoek Arcadis maart 2005

In de geanalyseerde grondmengmonsters zijn enkele lichte, ten opzichte van de streefwaarden, verhoogde concentraties voor zware metalen, minerale olie, EOX en/of PAK vastgesteld. De analyseresultaten van de dioxinen zijn licht verhoogd t.o.v. de detectielimieten. De waarden liggen echter ruim beneden het indicatief niveau voor ernstige verontreiniging uit de Circulaire streefwaarden en interventiewaarden bodembescherming. De beide monsters, die zijn geanalyseerd op de aanwezigheid van asbest, hebben geen asbestvezels aangetoond. Visueel zijn tijdens het veldonderzoek in de grond en het puin geen asbestverdachte materialen waargenomen.

In een van de geanalyseerde grondwatermonsters is een overschrijding ten opzichte van de interventiewaarde vastgesteld voor nikkel, een overschrijding van de tussenwaarde voor cadmium en een overschrijding van de streefwaarde voor zink. Deze peilbuis is aan de instromende kant van het terrein geplaatst.

Tevens is uit dit bodemonderzoek naar voren gekomen, dat in het verleden ten noorden van de bedrijfshal een put was gegraven waarop de riolering uit kwam. Deze put liep over in een sloot, welke evenwijdig was gelegen aan het gebouw richting oosten. Deze put en sloot zijn destijds gedempt en hierover is een nieuwe bedrijfshal gebouwd. Ter plaatse van deze voormalige put en sloot zijn geen grond- of grondwatermonsters genomen.

Historisch bodemonderzoek en vervolgaanpak Agel adviseurs oktober 2008

In dit onderzoek worden de eerder verrichte bodemonderzoeken samengevat alsmede een aantal hiaten in deze onderzoeken benoemd. Ten einde te komen tot een volledig geactualiseerd bodemonderzoek, wordt een aanvullend onderzoek noodzakelijk geacht. Een dergelijk onderzoek moet bij 'voorkeur na (gedeeltelijke) sloop van de bebouwing verricht worden' en geeft een onderzoeksopzet aan voor de verschillende deellocaties. Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het bouwen moet een zogenaamde 'schone grond verklaring' worden afgegeven. Het nader onderzoek zoals voorgesteld wordt zal daarom voor die tijd zijn afgerond. Als bodemsanering noodzakelijk is, zullen maatregelen aangegeven moeten worden op welke manier wordt gesaneerd.

Aanvullend bodemonderzoek van Lankelma maart 2010

Door Lankelma Geotechniek Zuid b.v. is in maart 2010 een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. In de rapportage, die als bijlage aan dit bestemmingsplan is toegevoegd, worden de volgende conclusies getrokken.

Aan de hand van het totaal aan resultaten (Lankelma, Arcadis, en in mindere mate Oranjewoud) kan worden geconcludeerd dat er behoudens de verontreiniging met minerale olie ter plaatse van de voormalige tankinstallatie benzine, in zowel grond als grondwater slechts een lichte verhoging van de onderzochte stoffen is aangetoond.

Formeel gezien is de bodem op de locatie niet geheel vrij van bodemverontreiniging. Gezien de aard en de mate van de aangetroffen verontreiniging, is nader onderzoek niet noodzakelijk. Er bestaan uit bodemkwaliteitsoogpunt geen beperkingen ten aanzien van de geplande ontwikkelingen. De gemeente is in deze echter het bevoegd gezag. Voor het verwijderen van de verontreiniging met minerale olie ter plaatse van de voormalige ondergrondse benzinetank kan volstaan worden met een melding aan de gemeente Gilze en Rijen. Hiervoor dient een plan van aanpak opgesteld te worden.

Ten aanzien van het bodemonderzoek kan het volgende worden opgemerkt:

- In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek verricht naar het voorkomen van asbest in de grond. In de vrijkomende grond zijn echter geen aanwijzingen aangetroffen die zouden kunnen duiden op het voorkomen van asbesthoudende materialen.
- Een aantal boringen, die met name inpandig zijn geplaatst, konden niet dieper worden doorgezet. Dit is met name op het deel waar in het verleden de leerlooierij was gevestigd. Geadviseerd wordt om een deel van de vloer te verwijderen om na te gaan of hier sprake was van looi- of kalkputten. Indien deze worden aangetroffen dient men rekening te houden met aanvullend onderzoek. Gezien de historie van het terrein valt het niet uit te sluiten dat er lokaal mogelijk dempingen zijn die middels het totaal aan onderzoeken niet zijn aangetoond.

Aanvullend bodemonderzoek 2^e fase van Lankelma mei 2010

Door Lankelma Geotechniek Zuid b.v. is in mei 2010 een aanvullend bodemonderzoek (2^e fase) uitgevoerd. In het kader van dat onderzoek zijn een aantal verdachte locaties (vermoedelijke looi- en kalkputten) onderzocht die bij het eerder uitgevoerde bodemonderzoek door Agel Adviseurs niet waren onderzocht. In de rapportage van Lankelma Geotechniek Zuid b.v., die als bijlage aan dit bestemmingsplan is toegevoegd, worden onder meer de volgende conclusies getrokken.

Aan de hand van het totaal aan resultaten (Lankelma, Arcadis en in mindere mate Oranjewoud) kan worden geconcludeerd dat er ter plaatse van de voormalige leerlooierij (verdachte deellocaties A t/m G, deellocatie 10) sprake is van een verontreiniging met PCB's in de ondergrond. De verontreiniging is in zowel horizontale als verticale richting afdoende ingeperkt. Aan de hand van de analyseresultaten blijkt dat de verontreiniging zich naar verwachting uitstrekt tot een maximale diepte van 1,5 m-mv. Waarschijnlijk is er lokaal sprake van een aantal spots. In de bovengrond wordt op deze deellocatie geen verhoging aan PCB's aangetoond.

In een boring wordt in het traject van 1,2-1,5 m-mv een sterke verhoging aan PCB's aangetoond. Echter in nagenoeg hetzelfde onderzochte traject van een andere nabijgelegen boring wordt géén of slechts een lichte verhoging aangetoond. In een ander grondmonsters wordt enkel in het traject van 0,5-1,0 m-mv een sterke verhoging aan PCB's aangetoond. In de overige onderzochte grondmonsters is géén of slechts een lichte verhoging aangetoond. Aan de hand van het totaal aan onderzoeksresultaten kan worden gesteld dat de hoeveelheid boven de interventiewaarde verontreinigde grond de hoeveelheid van 25m³ niet overschrijdt.

Er is derhalve geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. De hoeveelheid grond die licht tot matig verhoogd is, is echter beduidend groter.

De verontreiniging is naar verwachting veroorzaakt vóór 1987 en valt dus niet onder de zogenaamde zorgplicht. Er bestaat vanuit het oogpunt van de Wet Bodembescherming derhalve geen noodzaak tot het uitvoeren van een sanering. Aangezien er in het kader van de realisatie van de parkeerkelder ook grondverzet zal worden verricht ter plaatse van de verontreiniging (groter dan de interventiewaarde) zal voorafgaand aan de graafwerkzaamheden een plan van aanpak dienen te worden overleg aan de gemeente. Middels dit plan van aanpak wordt formeel toestemming verkregen voor het verwijderen van ernstig verontreinigde grond. In dit geval (wordt kelder gerealiseerd) wordt geadviseerd om de verontreiniging terug te saneren tot minimaal beneden de tussenwaarde.

Plan van aanpak en evaluatierapport sanering, Lankelma mei en juli 2010

Ten behoeve van de sanering van de bodem is door Lankelma Geotechniek Zuid b.v. een beknopt plan van aanpak opgesteld (d.d. 18 mei 2010). Op 1 juni 2010 heeft de gemeente Gilze en Rijen (telefonisch) ingestemd met het plan van aanpak.

Op 22 en 24 juni 2010 is de verontreinigde grond ontgraven door Bodem en ontwikkeling b.v. uit Sterksel. De milieukundige begeleiding tijdens de saneringswerkzaamheden is uitgevoerd door Lankelma Geotechniek Zuid b.v.

De uitkomsten hiervan zijn opgenomen in het evaluatierapport sanering, dat als bijlage is opgenomen bij dit bestemmingsplan (d.d. juli 2010). De sanering is in combinatie met de bouwactiviteiten uitgevoerd. Het doel van de sanering was de verontreiniging te verwijderen tot het niveau van de tussenwaarde.

In totaal is circa 680 kuub ontgraven en tijdelijk in depot gezet binnen het plangebied. Uit een indicatieve keuring van de partijen blijkt dat in alle depots nog sprake is van een licht verhoogde gehalte aan (som) PCB. Geadviseerd wordt in overleg te treden met bevoegd gezag met betrekking tot eventuele hergebruikmogelijkheden binnen het plangebied. Uit de resultaten van de controle-analyses blijkt dat in geen van de putbodems en wanden nog verhoogde gehalten aan PCB's zijn aangetoond ten opzichte van de vooraf gedefinieerde terugsaneerwaarde. Samenvattend kan gesteld worden dat de sanering (binnen de gegeven locatiespecifieke omstandigheden) conform de doelstellingen uit het plan van aanpak is uitgevoerd en daarmee als afgerond kan worden geschouwd.

Conclusie

Het aspect bodem en grondwater vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.5 Waterparagraaf

Ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling dient te worden verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. Door Agel Adviseurs is hiertoe een watertoets verricht, waarvan de rapportage (d.d. oktober 2008) als bijlage is opgenomen. Het stedenbouwkundig plan is enigszins aangepast ten aanzien van het plan uit 2008. De verhouding verhard/onverhard oppervlak is nagenoeg gelijk gebleven. Om deze reden kan volstaan worden met de watertoets uit 2008.

Watertoets

De omgeving van het plangebied is gelegen binnen het stroom- en afwateringsgebied van de het Waterschap Brabantse Delta. In of in de directe omgeving van het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

De locatie is gesitueerd in een infiltratiegebied en is gelegen op zandgronden. Het grondwater zit diep in deze bodem. Het gebied is gelegen in stedelijk gebied hierdoor is er geen grondwatertrap van het plangebied bekend. In de directe omgeving van het plangebied komen twee verschillende grondwatertrappen voor. Ten oosten van het plangebied is er een grondwatertrap van VIII. Dit houdt in dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) ter plaatse >140 cm beneden maaiveld ligt.

Ten westen van het plangebied is er een grondwatertrap van VII. Deze heeft een GHG van 80 tot 140 cm beneden maaiveld. Het grondwater en bodemsamenstelling worden sterk beïnvloed door de in het oosten van het plangebied aanwezige breuklijn met formatienaam Boxtel (Gilze-Rijen breuk).

Grondwaterbeschermingsgebieden zijn in de directe omgeving niet aanwezig. Het plangebied behoort niet tot een attentiegebied en of bescherm gebied van waterschap Brabantse Delta. Ter hoogte van de Julianalaan bevindt zich een gemengd rioleringsstelsel, ter hoogte van de Haansbergseweg is een (verbeterd) gescheiden stelsel gesitueerd. Het regenwater wat nu neerslaat in het plangebied wordt afgevoerd via het gemengd stelsel in de Julianalaan.

Om te bepalen of het infiltreren van het regenwater in de bodem van het perceel mogelijk is, zijn er enkele praktijkproeven uitgevoerd op locatie. Onderzoek wijst uit dat infiltreren in de bodem tot de mogelijkheden behoort. In overleg met de gemeente Gilze-Rijen en Waterschap Brabantse Delta is daarom bepaald dat er binnen het plangebied voorzieningen dienen te worden aangelegd voor het bufferen en infiltreren van het regenwater.

Vanwege een juiste dimensionering van het nieuw aan te leggen RWA-stelsel is het van belang om duidelijk in beeld te krijgen wat de nieuwbouw in het plangebied voor veranderingen aan het verharde oppervlak met zich meebrengt. Ten opzichte van de huidige situatie is er na de ontwikkeling een afname van 1.607 m². Dit verschil in verhard oppervlak is kleiner dan 2.000 m². Volgens de beleidsregels van het waterschap kunnen we spreken van een handhaving van de bestaande situatie, waardoor het is geoorloofd direct af te voeren op het in de omgeving aanwezige bestaande rioolstelsel.

Echter op basis van de wet gemeentelijke watertaken waaronder het GRP 2008-2011 van de gemeente Gilze-Rijen ondervalt zal het water vastgehouden, gebufferd en wanneer mogelijk geïnfiltreerd dienen te worden.

Voor de dimensionering van een toekomstige regenwatervoorziening zal er worden uitgegaan van het toekomstig verhard oppervlak (25.443 m²) en een bui T=2. Met een maximale afvoer van 1,67 l/s/ha.

Aan de hand van deze gegevens is het volgende waterbezwaar af te leiden:

Waterbezwaar regenreeks T=2 circa 634 m³.

De aan te leggen voorzieningen dienen het volledige waterbezwaar bij een bui T=2 te verwerken binnen het plangebied zodat er geen wateroverlast ontstaat.

Voor verwerking van regenwater dienen binnen het plangebied de nodige maatregelen dan wel voorzieningen te worden aangelegd. Verwerking is mogelijk door middel van infiltratie. Voor infiltratie van regenwater wordt geadviseerd het plangebied als volgt in te richten/voorzieningen te treffen:

- er dient een gescheiden rioolstelsel aangelegd te worden;
- aanleg van een infiltratiesysteem. Deze moet het volledige waterbezwaar kunnen bergen, namelijk 634m³ voor een bui T=2 (op basis van GRP 2008-2011);
- bij voorkeur (gemeente) wordt het type infiltratiesysteem een IT-riolering;
- tevens dient het infiltratiesysteem te worden voorzien van een overstortvoorziening op het rioleringsstelsel;
- de uitwerking en berekening van de RWA-riolering dienen in een vervolg stadium nader te worden uitgewerkt in een rioleringsplan.

Het regulier functioneren van een rioolstelsel wordt getoetst met behulp van een ontwerpbui met een herhalingstijd van T = 2 jaar. Een rioolstelsel moet deze ontwerpbui kunnen verwerken zonder het optreden van 'water op straat'. Het falen van een watersysteem wordt getoetst op basis van inundatie van gebieden als gevolg van het overvol raken van het systeem met een herhalingstijd van T = 100 jaar. Maatregelen ter voorkoming van inundatie woningen:

- De meest eenvoudige/effectieve maatregel om wateroverlast te voorkomen is om de bouwpeilen (nieuwe) woningen duidelijker hoger te leggen dan de benodigde peilstijging bij een bui T=100 ten opzichte van de kruin van de weg.
- Lage inritten moeten worden voorzien van een drempel om de toestroming van water van buiten de inrit tegen te gaan.
- Aanleg van een infiltratievoorziening gedimensioneerd op een bui T=100.

Ten behoeve van het huishoudelijke afvalwater dient een afzonderlijke leiding aangelegd te worden voor de toekomstige ontwikkeling deze dient gedimensioneerd te worden op het aantal toekomstige woningen die in het plangebied worden gebouwd. Het DWA-stelsel dient nog nader te worden uitgewerkt in een rioleringsplan.

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de aanleg van de voorgestelde ontwikkeling gebruik worden gemaakt van milieuvriendelijke bouwmaterialen. Er zal geen gebruik worden gemaakt van uitloogbare materialen (zoals lood, koper, zink en zacht pvc), waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt. Tevens wordt in het gemeentelijk beleid (VGRO, Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2009-2012) aangegeven dat de toepassing van duurzame materialen moet worden nagestreefd.

Wateradvies

Overleg met de waterbeheerder(s) vormt een onderdeel van de Watertoets, die sinds 1 november 2003 verplicht is. In oktober 2008 heeft Waterschap Brabantse Delta naar aanleiding van de watertoets een positief wateradvies opgesteld.

Aangezien in voorliggend bestemmingsplan enkele wijzigingen zijn doorgevoerd ten opzichte van de situatie waarop de waterparagraaf is gebaseerd (2008), is het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het vooroverleg nogmaals voorgelegd aan het Waterschap. Het Waterschap heeft op 26 januari 2011 op voorliggend plan gereageerd en is van mening dat de wijzigingen in het plan geen zodanige invloed hebben op het watersysteem dat de waterparagraaf aangepast dient te worden. Wel heeft het Waterschap een tweetal opmerkingen naar aanleiding van het voorontwerpbestemmingsplan. Deze opmerkingen zijn in voorliggend plan aangepast. Het Waterschap heeft een positief wateradvies afgeven.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.6 Flora en fauna

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

4.6.1 Quicksan Flora en Fauna en Nader onderzoek vleermuizen

Door ecologisch onderzoeks- en adviesbureau Ekoza is in september 2008 een quickscan flora en fauna en een nader onderzoek vleermuizen uitgevoerd voor onderhavig plangebied. In de rapportage, die als bijlage aan dit bestemmingsplan is toegevoegd, worden de volgende conclusies getrokken.

In het onderzoek uit 2008 is het gebied ter plaatse van de woningen op de hoek Julianastraat-Middenweg niet meegenomen. Dit deel van het plangebied is in de huidige situatie geheel bestraat. De beoogde ontwikkeling heeft daarom geen negatieve gevolgen op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

Het beeld dat uit het onderzoek is gekomen, vormt voor de alle soortgroepen voldoende basis om gefundeerde uitspraken te doen over de gevolgen van de voorgenomen ingreep voor beschermde soorten en gebieden. Speciaal voor vleermuizen is naast de quickscan onderzoek gedaan naar mogelijke verblijfplaatsen van deze dieren. Er liggen geen beschermde gebieden in de directe omgeving van het plangebied. De voorgenomen ingreep zal daarom geen negatieve effecten hebben op beschermde gebieden.

Er zijn een aantal beschermde soorten te verwachten of aangetroffen die vallen onder categorie 1 van de Flora- en faunawet. Voor dit type ingreep geldt voor deze soorten een algemene vrijstelling van de verbodsbepalingen. Een ontheffing is niet noodzakelijk. Wel geldt te allen tijde de zorgplicht. De soorten die vallen onder deze categorie zijn: gewone pad, bruine kikker, mol, egel, huisspitsmuis en veldmuis.

De bunzing is op grond van het terrein mogelijk maar er is geen enkele aanwijzing gevonden dat de soort ook daadwerkelijk aanwezig is. Ook deze soort valt onder categorie 1 van de Flora en faunawet. De huismuis en de bruine rat kunnen voorkomen maar zijn niet beschermd.

Er komen op het terrein enkele vleermuizen voor. De rosse vleermuis is wel waargenomen maar vloog alleen over en had geen binding met het terrein. De gewone dwergvleermuis en de laatvlieger zijn gebouwbewonende soorten. Deze dieren zijn wel op het terrein aangetroffen maar alleen jagend. Er is uitvoerig onderzoek gedaan om vast te stellen of de dieren van de gebouwen zelf gebruik maken. Dit bleek niet het geval te zijn. De voorgenomen ingreep zal daarom geen verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet overtreden zodat ook voor deze soorten geen ontheffing noodzakelijk is.

In de beplanting rondom het gebouw zelf zijn broedvogels hoogst waarschijnlijk aanwezig. Broedende vogels en hun nesten zijn beschermd. Overtredingen van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet zijn te voorkomen door buiten het broedseizoen te kappen of te slopen.

Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.6.2 Bomen

In het Schema beoordeling bomen Julianastraat van Schoenmakers en van den Ouweland behorend bij tekening Bomeninventarisatie Julianastraat (beiden september 2007), zijn de bomen geïnterpreteerd en gekwalificeerd als al dan niet beschermwaardig.

Van deze beschermwaardige bomen vallen de twee monumentale Platanen bijzonder op. Zij nemen ook in de nieuwe situatie een prominente plaats in. Van de vier Robinia's lijkt er één zich binnen de nieuw te bebouwen zone te bevinden. De Paardenkastanjes en de Inlandse Eik die nu praktisch tegen de bedrijfshallen aangroeien vallen niet binnen het geprojecteerde bebouwingsvlak. Het is echter de vraag of deze bomen sloop en nieuwbouw zullen overleven. Van de beschermwaardige Inlandse Eiken staan er twee erg dicht op de nieuw geprojecteerde bebouwing.

Er dienen maatregelen getroffen te worden om de beschermwaardige bomen te beschermen tegen beschadiging tijdens sloop en bouwwerkzaamheden. Zowel de boom als het wortelgestel vallen daar onder. Er is een indicatie gegeven van de te treffen maatregelen ter bescherming van bomen.

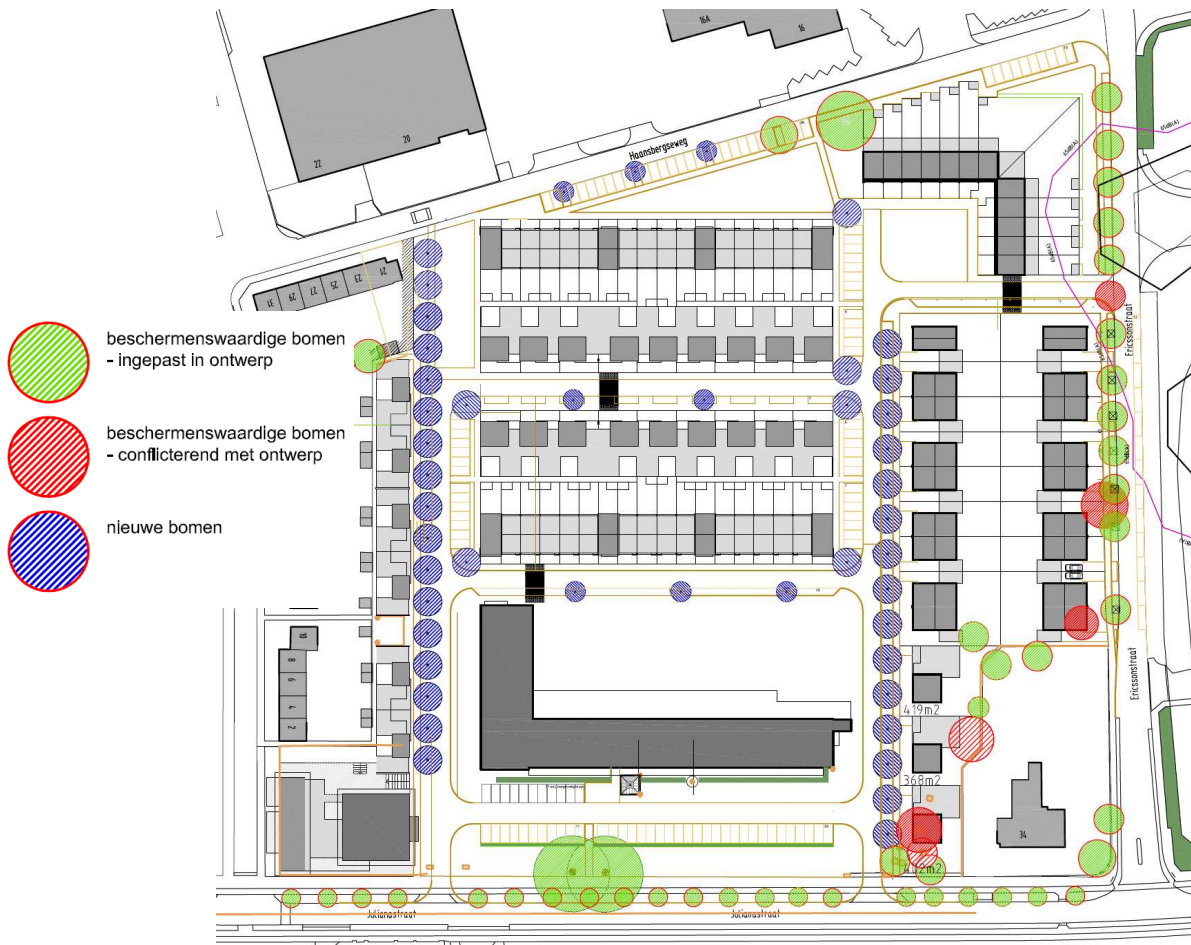
Vanwege de realisatie van een parkeerkelder onder het voormalige fabrieksgebouw zal er tijdens de bouw zorgvuldig moeten worden omgegaan met de effecten van de bronnering. De monumentale platanen, maar evenzeer de aan de Julianastraat staande Lindebomen dienen beschermd te worden tegen uitdroging. De overige acht beschermwaardige bomen op de inventarisatielijst, staan, of niet op het terrein, of worden opgenomen in het plan. De bomen op gemeentegrond aan de noordzijde van de Ericssonstraat stroken qua ritmiek niet geheel met de achterliggende nieuwbouw. Er dient zorg voor te worden gedragen dat bijvoorbeeld door het aanpassen van de entrees of het verplaatsen van bomen de gelijkwaardigheid van de bomenrijen aan beide straatzijden gewaarborgd blijft.

Samenvattend kan worden gesteld dat door het nieuwe stedenbouwkundige plan van de 19 beschermwaardige bomen op de locatie er vijf bedreigd worden.

Behalve de eerder genoemde te handhaven bomen wordt er in het plan een groot aantal bomen toegevoegd. Zowel aan de hoofdassen (circa 33 stuks grote bomen) als de dwarsstraten (circa 10 stuks) vormen deze bomenrijen een drager voor het plan. Daarnaast wordt de Haansbergseweg een voorname laan door de aanwezige bomen aan te vullen tot een volwaardige bomenrij. Een nieuwe solitair is ingepland aan het einde van de zuidas.

Het openbare gebied wordt mettertijd overgedragen aan de gemeente Gilze en Rijen, waarna de gemeente onderhoudsplichtig is. De inrichting van de groenstructuur zal in verband hiermee, in overleg tussen gemeente en initiatiefnemer, nader afgestemd dienen te worden.

De waardevolle bomen welke niet conflicteren met het ontwerp, zijn in voorliggend bestemmingsplan beschermd. De waardevolle bomen zijn aangeduid op de verbeelding en in de planregels is opgenomen dat een omgevingsvergunning is vereist voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden.



Kaart bomen in het plangebied (de twee beschermenswaardige bomen op de hoek Julianastraat/Johannes van Dreghtstraat zijn inmiddels gekapt)

4.7 Archeologie

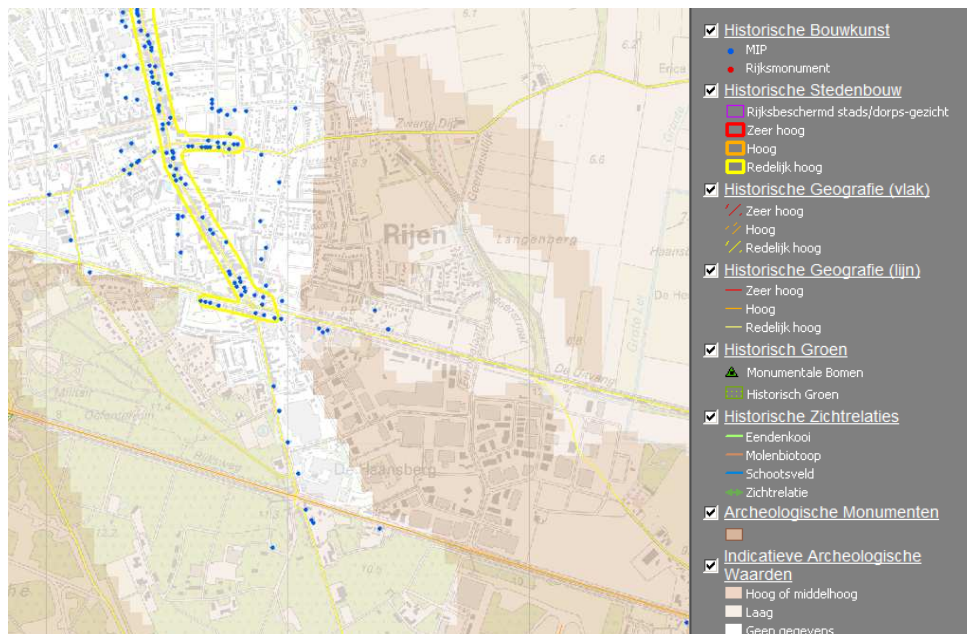
Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Uitgangspunt van het verdrag is het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk ter plekke (in situ) te bewaren en beheersmaatregelen te nemen om dit te bewerkstelligen. Daar waar behoud in situ niet mogelijk is, betaalt de bodemverstoorder (de initiatiefnemer) het archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen.

Het plangebied valt op de Cultuur Historische Waardenkaart in het stedelijke gebied, waarvoor geen waardering heeft plaatsgevonden. Op basis van provinciaal beleid is een archeologisch onderzoek niet verplicht in gebieden die niet gewaardeerd zijn op de Cultuur Historische Waardenkaart.

Daar de gronden in het verleden al geroerd zijn en geen vondsten in de directe omgeving bekend zijn wordt voorgesteld geen archeologisch onderzoek te verrichten.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart provincie Noord-Brabant (Bron: provincie Noord-Brabant, 2010)

4.8 Hinder bedrijvigheid

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

Als onderdeel van het onderzoek Milieuzonering bedrijven is door Agel Adviseurs (november 2007) het aspect hinderlijke bedrijvigheid onderzocht. In de rapportage, die als bijlage aan dit bestemmingsplan is toegevoegd, wordt de volgende conclusie getrokken:

Ten aanzien van de bedrijfslocaties waar het geuraspect een rol kan spelen, kan gesteld worden dat de relevant werkruimten gelegen zijn op een minimale afstand van 50 meter tot mogelijke geurgevoelige objecten.

Deze afstand kan gezien de aard en omvang van de bedrijfsvoering als toereikend aangemerkt worden. Daarnaast blijkt uit de milieudossiers dat er tot op heden nimmer sprake is geweest van geurhinder.

Conclusie

Het aspect hinderlijke bedrijvigheid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.9 Geurhinder veehouderijen

Bij (intensieve) veehouderijbedrijven is vaak sprake van een stankcirkel. De meest nabijgelegen rundveehouderij is gelegen op een afstand van 250 meter en de meest nabij gelegen intensieve veehouderij op een afstand van circa 100 meter. In het onderzoek Milieuzonering bedrijven, dat als bijlage aan dit bestemmingsplan is toegevoegd, wordt geconstateerd dat er geen geurcontouren over het plangebied gelegen zijn. Eventuele toekomstige uitbreiding van bestaande veehouderijbedrijven blijft in beginsel mogelijk. Deze uitbreidingsruimte wordt niet beperkt door de beoogde ontwikkeling. Bepalend hiervoor zijn de reeds aanwezige geurgevoelige objecten in het buitengebied van Rijen. In de omgeving van het plangebied is geen agrarisch bedrijf aanwezig.

Conclusie

Het aspect geurhinder vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.10 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen.

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Risicovolle inrichtingen

Als onderdeel van het onderzoek Milieuzonering bedrijven is door Agel Adviseurs (november 2007) onderzocht in hoeverre aanwezige bedrijven in de directe nabijheid van de ontwikkelingslocatie leiden tot beperkingen in verband met het aspect externe veiligheid. In de rapportage, die als bijlage aan dit bestemmingsplan is toegevoegd, wordt de volgende conclusie getrokken.

Voor het onderdeel gevaar kan gesteld worden dat er in de directe omgeving geen sprake is van een bedrijfsvoering waarbij sprake is van een richtafstand voor gevaar die loopt over het plangebied. Daarnaast zijn op korte afstand van het plangebied geen Bevi-inrichtingen aanwezig.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Het plangebied ligt buiten de onderzoekszone van de spoorweg (200 meter). Op basis van de risicokaart Noord-Brabant is geconstateerd dat er geen bedrijven in de directe omgeving (binnen een straal van 500 meter) liggen, waarvan bekend is dat zij op het gebied van externe veiligheid een beperking zouden vormen voor de ontwikkeling van het terrein. Op een afstand van 500 meter ten oosten van het plangebied ligt een lpg-tankstation. Op basis van de beschikbare informatie inzake de locatie (rapport Agel 2007) kan worden geconcludeerd dat onderzoek naar de externe veiligheid (plaatsgebonden- en groepsrisico) niet noodzakelijk is.

Transportleidingen

Ter plaatse van de spoorlijn Breda – Tilburg is een gasleiding van de Gasunie gelegen. Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is op voldoende afstand van deze spoorlijn gelegen, zodat deze geen belemmering vormt voor voorliggend plan.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.11 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied is een verdeelstation van Essent gelegen. Deze blijft behouden. Er is reeds een KLIC-melding gedaan naar de aanwezigheid van kabels en leidingen binnen het plangebied. Momenteel wordt al gebouwd binnen het plangebied. Zodoende vormt het aspect kabels en leidingen geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.12 Vliegbasis Gilze-Rijen

Obstakelbeheersgebied IHCS

Het plangebied ligt binnen het obstakelbeheersgebied van de vliegbasis Gilze-Rijen, vanwege de Inner Horizontal en Conical Surface (IHCS). Hierdoor geldt boven het gehele gebied een bouwhoogtebeperking. Objecten dienen niet hoger te reiken dan 56 m boven NAP. Het plangebied is gelegen binnen het obstakelvrije vlak van 56 meter boven NAP. In het voorliggende plan worden dergelijke hoogtes niet toegestaan. Het plangebied ligt op een hoogte van 9 meter boven NAP. Dit betekent dat bebouwing tot een hoogte van 47 meter overal in het plangebied toelaatbaar is.

Het bestemmingsplan maakt, ook via afwijking, geen bebouwing mogelijk die hoger is dan volgens de IHCS is toegestaan. De belangen van de IHCS worden derhalve niet geschaad door de bouwmogelijkheden die voorliggend bestemmingsplan biedt. Desondanks is voor het gehele plangebied de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone – IHCS' opgenomen. In de regels is bepaald dat de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer mag bedragen dan 56 meter boven NAP.

Verstoringsgebied ILS

De vliegbasis Gilze-Rijen beschikt over een Instrument Landing System (ILS). Voor het goed functioneren van het ILS is het noodzakelijk dat in het verstoringsgebied rondom de start- en landingsbaan geen verstoring optreedt. Dit gebied bestaat uit meerdere vlakken met daarbij behorende hoogtes, zowel horizontaal en oplopend. Een object dat beneden de betreffende hoogte blijft zal geen verstoring op het ILS opleveren en zou toelaatbaar kunnen zijn. Een object dat hoger is dan de (zonder meer toelaatbare) betreffende hoogte moet worden getoetst op eventuele verstoringseffecten. Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is gelegen binnen een horizontaal verstoringsvlak van 28 meter boven NAP. Het plangebied ligt op een hoogte van 10,5 meter boven NAP. De maximale bouwhoogte in het bestemmingsplan bedraagt 17 meter. Uitzondering hierop zijn de (bestaande) watertoren en schoorsteen. Conform het bestemmingsplan is het mogelijk via de algemene afwijkingsregels maximaal 10% af te wijken ten opzichte van de voorgeschreven maatvoering. Alvorens een omgevingsvergunning voor het afwijken te verlenen dient het bevoegd gezag advies in te winnen bij de beheerders van de betrokken ILS.

50 dB(A) geluidcontour

Het gehele plangebied is gelegen binnen de 50 dB(A) geluidcontour van de vliegbasis Gilze-Rijen. Conform de Wet geluidhinder is het niet toegestaan om binnen deze 50 dB(A) contour geluidgevoelige objecten op te richten. De geluidcontour is in voorliggend bestemmingsplan vastgelegd door middel van de aanduiding 'geluidzone – industrie 50 dB(A)'. Ter plaatse van deze aanduiding mag geen geluidgevoelige bebouwing worden opgericht, tenzij een hogere waarde is vastgelegd.

Conform het ontheffingenbeleid van de gemeente Gilze en Rijen zijn de mogelijkheden om de geluidbelasting te reduceren met betrekking tot bron-, overdrachts- en ontvangermaatregelen nader onderzocht. Gezien het feit dat er geen gedetailleerde kennis is van de grondgebonden activiteiten op de vliegbasis Gilze-Rijen waarop de geluidcontour is gebaseerd, kunnen er ook geen maatregelen aan de bron en in het overdrachtsgebied bepaald worden.

Wel kan worden afgeleid dat de bebouwing gelegen tussen de bron en de geluidcontouren niet zijn opgenomen in het akoestisch model wat ten grondslag ligt aan vastgestelde geluidcontouren. Hierdoor kan worden geconcludeerd dat de werkelijk optredende geluidbelasting lager zal liggen dan de geluidcontouren aangeven. Daarnaast is het zo dat binnen de 55 dB(A) kan worden gebleven waardoor naar verwachting ook geen aanvullende maatregelen bij de ontvanger dienen te worden genomen.

Om de beoogde ontwikkeling van het plangebied toch mogelijk te maken wordt bij burgemeester en wethouders van de gemeente Gilze en Rijen een ontheffing van de voorkeursgrenswaarde aangevraagd. Deze aanvraag zal gelijktijdig worden uitgevoerd met de bestemmingsplanprocedure.



Bouwplan met aanduiding van het plangebied (bron: Oranjewoud, 2011)

5 Planbeschrijving

De randvoorwaarden voor de ontwikkeling van het plangebied zijn opgenomen in een Startnotitie (d.d. december 2007). Hierna wordt het stedenbouwkundig plan, wat is opgesteld aan de hand van de gestelde randvoorwaarden, beschreven.

5.1 Stedenbouwkundig plan

5.1.1 Bebouwingsstructuur

In de inleiding is reeds aangegeven dat renovatie van het L-vormige fabrieksgebouw geen optie is. Inmiddels is het gebouw na sloop weer opgebouwd met als uitgangspunt dat de verschijningsvorm (massa, ritme, karakteristieke details en materialisering) van het gebouw aan de zijde van de Julianastraat teruggebracht wordt. De watertoren en de schoorsteen zijn wel gehandhaafd.

Het stedenbouwkundige plan wordt gedomineerd door het herbouwde L-vormige gebouw. Het hoofdgebouw van de voormalige fabriek geeft een blijvende verwijzing naar de historie van Rijen en betekent kansen voor een aansprekend woonmilieu. De massa van het gebouw zorgt samen met de monumentale bomen op het voorterrein voor een indrukwekkende entree van de kern Rijen. In combinatie met de herbouwde watertoren en de gerestaureerde fabrieksschoorsteen blijft het vernieuwde gebouw het aanzien van de Julianastraat bepalen.

Om de fabriek beter tot zijn recht te laten komen is het voorgebied tussen de voormalige fabriek en de Julianastraat opgeschoond door de voorgebouwen af te breken en het lage groen te vervangen door een grasveld. De parkeerplaatsen die hier gelegen zijn nemen een ondergeschikte plaats in ten opzichte van het gebouw en worden omkaderd met beukenhagen. Onder de weeropgebouwde fabriek is een parkeergarage gerealiseerd. De ligging en schaal van het gebouw is structurerend voor het verdere stedenbouwkundig plan, zowel op het gebied van de ontsluiting, stratenplan en verkaveling. Om te voorkomen dat het L-vormige gebouw het terrein naar achter toe te zeer afsluit en daarmee het gebied tot een achterterrein maakt, is het plan ontsloten met twee duidelijke assen vanaf de Julianastraat langs het gebouw, die de blik langs het gebouw leiden en de situatie diepte geven. Deze assen worden versterkt door de belijning met grote bomen. Een onderdoorgang vormt op een kleinere schaal een doorbraak door het fabrieksgebouw en maakt een koppeling met de daar achter gelegen ruimte. De twee enorme bomen aan de Julianastraat zijn aan deze as gekoppeld.

De ruimte achter het L-vormige gebouw, in de oksel van de L, is als pleinruimte ingericht. Als tegenhanger van deze ruimte is aan de zuid-oostzijde van het terrein een pleinruimte gemaakt die ook wordt begrensd door een L-vormig bouwvolume.



Impressies van het Goudsmit-Hoff terrein

De beide L-vormen spannen de ruimte van de locatie op en schermen het af ten opzichte van het bedrijventerrein. De beide assen en de L-vormige gebouwen en pleinruimtes vormen de hoofdelementen van het plan. Door de assen zijn er drie zones in het terrein ontstaan; een noordelijk, een zuidelijk en een middengedeelte. Om de parkeerdruk op de dwarsstraten te verkleinen is een substantieel deel van het parkeren gesitueerd aan de noord en de zuid-as, omsloten door beukenhagen, waar het in het brede profiel van de straat minder dominant is.

In het zuidelijke gedeelte, het gebied achter de voormalige directiewoning van de fabriek zijn de duurdere woningen gelegen in de vorm van vrijstaande woningen en tweekappers. Aansluitend op de sfeer rond de bestaande villa en de Ericssonstraat is dit het gebied met de grootste kavels en het meeste groen.

In het middendeel achter de voormalige fabriek zijn dwarsstraten gelegen met daaraan rijwoningen en patiowoningen met een doorlopende opbouw, die, qua verkaveling, aansluiten op het functionele karakter van het voormalige fabrieksterrein. De woonblokken zijn parallel aan de voormalige fabriek gelegd waardoor er zowel een wand ontstaat aan het plein achter de fabriek als aan de Haansbergseweg. De rijwoningen bestaan uit twee lagen en een kap. Op vier plaatsen is de kap vervangen door een derde laag met plat dak waardoor de lengte gebroken wordt en de koppen van het blok een markante beëindiging krijgen. De patiowoningen bestaan uit één laag met een opbouw van één verdieping aan de straatzijde. De centrale straat heeft door de symmetrische opbouw van de gevels aan beide zijden van de straat een rustige aanblik.

In verband met de beperkte ruimte en de nabijheid van de woningen aan de Middenweg zijn in het noordelijke deelgebied, achter de hoge bomen, patiowoningen gebouwd. Deze patiowoningen bestaan uit één laag met een schuine opbouw.

Nieuwe ontwikkeling

In het noordwesten van het plangebied is een nieuwe ontwikkeling voorzien. Een drietal grondgebonden woningen is geprojecteerd in het verlengde van de patiowoningen aan de Jurrien Andriessenstraat, op de hoek met de Julianastraat is een appartementengebouw (drie lagen) voorzien. Langs de Julianastraat komen vijf grondgebonden woningen die de bestaande bebouwing langs deze straat, gezien vanuit de kern, voortzet. Aan de Middenweg komt nog een blok van twee woningen (tweekapper).

5.1.2 Verkeersstructuur en parkeren

De Julianastraat is een drukke ontsluitingsweg en een belangrijke verkeersader richting het centrum van Rijen. Het aantal aansluitingen is daarom beperkt tot twee met voldoende onderlinge afstand van elkaar in verband met de waarborging van de verkeersveiligheid. Er worden voor snelverkeer geen aansluitingen op de Haansbergseweg gerealiseerd. Wel komt er een voet- en fietsverbinding. Een korte dwarsstraat vanaf de zuid-as maakt de verbinding met de Ericssonstraat voor snelverkeer. Het plangebied wordt als 30 km-gebied ingericht worden.

De kengetallen voor parkeren zijn gegeven in de GVVP Gilze en Rijen 2008-2015. Parkeerkencijfers geven het benodigde aantal parkeerplaatsen per eenheid aan, waarvan alleen gemotiveerd mag worden afgeweken. Voor parkeren op eigen terrein gelden reductiefactoren. Niet iedere parkeerplaats mag als volwaardige plek worden meegenomen.

Voor uitbreidingslocaties gelden voor woningen de volgende kengetallen:

- Woning met netto oppervlak > 90 m²: 2,0 parkeerplaats/woning.
- Woning met netto oppervlak < 90 m²: 1,8 parkeerplaats/woning.

Voor het grootste deel van het plangebied is het parkeren reeds onderbouwd in de ruimtelijke onderbouwing uit 2009. Het aantal parkeerplaatsen is gebaseerd op de kengetallen voor parkeren ten tijde van het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing. Deze norm bedroeg 1,5 parkeerplaatsen per woning voor bereikbare woningen, 1,8 voor betaalbare woningen en 2,0 voor dure woningen. Dit deel van het plangebied dient nu gezien te worden als bestaande situatie.

Voor de nieuwe woningen in de noord-westhoek van het plangebied dient rekening gehouden te worden met de kengetallen zoals opgenomen in de GVVP Gilze en Rijen 2008-2015. De beoogde woningen vallen onder de categorie 1,8 parkeerplaatsen per woning. Dit komt neer op 24 parkeerplaatsen in totaal. Tijdens een overleg tussen de gemeente en de initiatiefnemer is afgesproken dat volstaan kan worden met 17 extra parkeerplaatsen. Voor de overige parkeerplaatsen is ruimte op de Middenweg en de parkeerplaatsen aan de voorzijde van het voormalige bedrijfsgebouw.

5.1.3 Groen en water

Een inventarisatie en inmeting van de bomen binnen het plangebied en specifiek aan de voorzijde van het voormalige fabrieksgebouw, heeft uitgewezen welke bomen gehandhaafd dienen te blijven. De monumentale bomen verdienen extra aandacht en zijn prominent in het stedenbouwkundig pan en de directe omgeving ingepast. Aan de Haanbergseweg is een groenvoorziening met speeltoestellen aangelegd.

De opbouw van de ondergrond is geschikt voor infiltratie. Hemelwater van daken wordt binnen de grenzen van het plangebied opgevangen. Binnen het openbaar gebied is ruimte gecreëerd voor de opvang van hemelwater.

5.1.4 Duurzaamheid

In verband met duurzaam bouwen sluit de gemeente aan bij de GPR-systematiek gebouwen (Gemeentelijke Praktijk Richtlijn voor duurzaam bouwen). Hierin zijn milieuscores opgenomen voor de thema's energie, materialen, afval, water, binnenmilieu en woonkwaliteit. Met de ontwikkelaar is een GPR-norm van gemiddeld 7,5 afgesproken. Daarnaast is er aandacht voor levensloopbestendig bouwen.

6 Financiële haalbaarheid

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Aangezien in voorliggend geval het kostenverhaal is vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, kan het opstellen van een exploitatieplan achterwege blijven.

7 De bestemmingen

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. In dit hoofdstuk is een toelichting op de systematiek en de inhoud van de verschillende toegekende bestemmingen van het bestemmingsplan gegeven.

7.1 Het juridische plan

Voorliggend bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het vastleggen van de bestaande situatie conform de reeds doorlopen vrijstellingsprocedure en de bouw van 13 nieuwe woningen op de locatie Goudsmit-Hoff in Rijen.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Voor de opzet en inhoud van de regels is aansluiting gezocht bij het handboek van de gemeente Gilze en Rijen, maar wordt ook voldaan aan de eisen van de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2008.

Wabo

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) in werking getreden. Hierdoor is het omgevingsrecht drastisch gewijzigd. Veel toestemmingen en vergunningen die voorheen apart geregeld waren, zijn nu opgenomen in de Wabo. Hierdoor is voor één project nog maar één omgevingsvergunning nodig, die toestemming geeft voor alle benodigde activiteiten. Een aantal vergunningen/toestemmingen die zijn opgegaan in de omgevingsvergunning zijn de bouwvergunning, binnenplanse ontheffing, sloopvergunning en aanlegvergunning. De inhoudelijke toetsingskaders voor deze vergunningen/toestemmingen zijn niet gewijzigd.

In de regels is de terminologie aangepast aan de Wabo. De ontheffing heet nu 'omgevingsvergunning voor het afwijken'. De bouwvergunning heet 'omgevingsvergunning voor het bouwen'. De sloop- en aanlegvergunning zijn gewijzigd in 'omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk' respectievelijk 'omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden'.

In het bestemmingsplan zijn geen procedureregels opgenomen. De procedure voor een wijzigingsplan is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening, en de Wabo bevat een procedureregeling voor de omgevingsvergunning.

Met de Wabo is ook het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor) in werking getreden. Dit Besluit vervangt grofweg het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken (hierna: Bblb). Wel zijn er een aantal belangrijke wijzigingen in het vergunningvrij bouwen.

Er zijn nu twee categorieën van omgevingsvergunningvrij bouwen. De eerste categorie is een voortzetting van het Bblb. Deze bouwwerken zijn vergunningvrij, het bestemmingsplan kan hier geen beperkingen aan opleggen. De tweede categorie is nieuw. Deze bouwwerken zijn vergunningvrij voor zover ze conform het bestemmingsplan zijn. Hier is het bestemmingsplan bepalend voor wat zonder omgevingsvergunning gebouwd mag worden. Indien er strijd is met het bestemmingsplan mag niet gebouwd worden, tenzij er een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan verleend kan worden.

In onderhavig bestemmingsplan zijn de gronden van het plangebied opgenomen binnen vier bestemmingen. Deze bestemmingen worden hierna kort beschreven.

7.2 Beschrijving van de bestemmingen

7.2.1 Groen

Binnen deze bestemming is ruimte voor groenvoorzieningen, eventueel met recreatieve gebruiksmogelijkheden zoals een speelplaats of speelveld. De gronden zijn verder bestemd voor voet- en fietspaden, nutsvoorzieningen, inritten, water- en waterhuishoudkundige voorzieningen. Het betreffen hier de structurele groenvoorzieningen. De karakteristieke schoorsteen is aangeduid. Voor het slopen van deze schoorsteen is een omgevingsvergunning vereist.

Op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Ten behoeve van eventuele aanleg van parkeerplaatsen kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verlenen.

7.2.2 Tuin

De binnen deze bestemming aangrenzende gronden zijn bestemd voor tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, water- en waterhuishoudkundige voorzieningen. Het gaat hier om voortuinen van woningen. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Ten behoeve van de bouw van aan- en uitbouwen kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verlenen.

7.2.3 Verkeer - Verblijfsgebied

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor wegen, bermen, voet- en fietspaden. De gronden zijn verder ook bestemd voor speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water- en waterhuishoudkundige voorzieningen. Een kunstwerk is aangeduid, waarbij een afwijkende maximale bouwhoogte geldt.

Op deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd. Kleine nutsvoorzieningen zijn overal toegestaan, een grotere nutsvoorziening binnen het plangebied is aangeduid. Tevens zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

7.2.4 Wonen

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor wonen en in samenhang daarmee aan-huis-verbonden-beroepen. Tevens zijn parkeervoorzieningen, tuinen en erven, nutsvoorzieningen, water- en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. De karakteristieke watertoren en omliggende gebouwen zijn aangeduid. Voor het slopen van deze watertoren en omliggende gebouwen is een omgevingsvergunning vereist.

Hoofdgebouwen kunnen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Verder zijn aanduidingen opgenomen voor het toegestane type woningen, de maximale goot- en bouwhoogte en het maximum aantal te bouwen wooneenheden binnen een bouwvlak. In de regels zijn nadere bebouwingsregels opgenomen voor de hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en andere bouwwerken. Ten behoeve van ruimere bouwmogelijkheden (onder andere afwijkende dakvormen/dakopbouwen en hogere antennes) kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verlenen.

7.2.5 Algemene aanduidingen

Ter plaatse van de aanduiding 'waardevolle boom' zijn de gronden mede bestemd voor behoud van een of meerdere waardevolle bomen en het behoud van de daarmee samenhangende beeldbepalende elementen en natuurwetenschappelijke, cultuurhistorische en esthetische waarden. Voor het vellen of rooien van deze bomen, of het verrichten van zodanige werkzaamheden welke de dood dan wel ernstige beschadiging van de waardevolle bomen tot gevolg hebben, is een omgevingsvergunning vereist.

Het gehele plangebied is gelegen binnen de 50 dB(A) geluidcontour van de vliegbasis Gilze-Rijen. Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone – industrie 50 dB(A)' (het gehele plangebied) mag geen geluidgevoelige bebouwing worden opgericht, tenzij een hogere waarde is vastgesteld.

Op de gronden met de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone – IHCS' (het gehele plangebied) mag de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 56 + NAP.

8 Procedures

8.1 Inspraak en vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Goudsmit-Hoff, Rijen' is conform artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. Daarnaast heeft het plan voor een ieder ter inzage gelegen in de periode van 30 december 2010 tot en met 26 januari 2011.

Naar aanleiding van het vooroverleg zijn adviezen van het Waterschap Brabantse Delta, de provincie Noord-Brabant en de VROM-Inspectie ontvangen. Daarnaast is er in de genoemde periode één inspraakreactie bij de gemeente binnengekomen.

De resultaten uit het vooroverleg en de inspraak zijn in de 'Nota van Inspraak voorontwerp bestemmingsplan Goudsmit-Hoff, Rijen' samengevat. Deze nota is als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd.

8.2 Verdere procedure

Na inspraak en vooroverleg heeft het plan de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. Publicatie van het ontwerpplan heeft onder andere in de Staatscourant van 20 september 2011 plaatsgehad. Het plan heeft ter visie gelegen vanaf 22 september 2011 gedurende 6 weken (tot en met 2 november 2011). De resultaten zijn in de 'Zienswijzenrapportage bestemmingsplan "Goudsmit-Hoff, Rijen"' samengevat en beantwoord. Daarnaast is hierin een overzicht gegeven van enkele ambthalf wijzigingen die zijn doorgevoerd. Deze nota is als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd. Het bestemmingsplan is uiteindelijk in februari 2012 vastgesteld door de gemeenteraad.

9 Bronnen

9.1 Boeken en rapporten

- Rijk (2004). *Nota Ruimte*
- Provincie Noord-Brabant (2010). *Structuurvisie Noord-Brabant*
- Provincie Noord-Brabant (2010). *Verordening Ruimte*
- Gemeente Gilze en Rijen (2003). *StructuurvisiePlus*
- Gemeente Gilze en Rijen (2006). *Structuurplan Rijen*
- Gemeente Gilze en Rijen (2009). *Woonvisie 2008-2015*
- Gemeente Gilze en Rijen (2009). *Voortgangsrapportage Woningbouwontwikkelingen 2009-2015*
- Gemeente Gilze en Rijen (2007). *Startnotitie 'Rath en Doodeheefver Julianastraat Rijen*
- Slagter en Van Niederek b.v. (2009). *Ruimtelijke onderbouwing 'Rath en Doodeheefver' te Rijen*
- Schoenmakers, H. en G. van den Ouweland (2007). *Schema beoordeling bomen Julianastraat*

9.2 Websites

- Bing Maps (2010). www.bing.com/maps
- Cultuurhistorische Waardenkaart (2010)
<http://brabant.esrinl.com/chw/>