

Bestemmingsplan

Paarse Strook Oost, Rijen

Opdrachtgever : Gemeente Gilze en Rijen

Postbus 73

5120 AB Rijen

Projectnummer : 20110713

Status rapport / versie nr. : Definitief 03

Datum : Juli 2015

Opgesteld door : ing. S. Spapens

Gecontroleerd door : mw. Ing. M.M. Kooijman

Voor akkoord : ing. S. Spapens

Paraaf:



Versie nr.	Datum	Omschrijving	Opgesteld door	Gecontroleerd door
D01	April 2014	Definitief voorontwerpbestemmingsplan	SSp	MK
D02	Augustus 2014	Definitief ontwerpbestemmingsplan	SSp	MK
D03	Januari 2015	Definitief ontwerpbestemmingsplan	SSp	MK
D04	Juli 2015	Vastgesteld bestemmingsplan	SSp	MK

INHOUD

blz.

1	INLEIDING	3
1.1	Algemeen	3
1.2	Ligging van het plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Inhoud van de toelichting	5
2	BELEID	6
2.1	Rijksbeleid	6
2.2	Provinciaal en regionaal beleid	7
2.3	Gemeentelijk beleid	9
3	BESTAANDE SITUATIE	17
3.1	Ruimtelijke structuur	17
3.2	Ontsluiting	20
4	UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN	21
4.1	Programmatistische randvoorwaarden	21
4.2	Stedenbouwkundige uitgangspunten	21
5	MILIEUGEGEVENS EN ONDERZOEK	22
5.1	Mer-beoordeling	22
5.2	Relatie met de Wet geluidhinder	22
5.3	Luchtkwaliteit	24
5.4	Bodem- en grondwateronderzoek	25
5.5	Waterparagraaf	26
5.6	Flora en fauna	28
5.7	Archeologie en cultuurhistorie	30
5.8	Hinder bedrijvigheid	31
5.9	Externe veiligheid	33
5.10	Kabels en leidingen	34
5.11	Vliegbasis Gilze-Rijen	34
6	PLANBESCHRIJVING	36
6.1	Stedenbouwkundige visie	36
6.2	Stedenbouwkundig plan	36
6.3	Beeldkwaliteitscriteria plangebied	37
6.4	Groen	40
6.5	Ontsluiting	40
6.6	Parkeren	40
6.7	Fasering	41

7	FINANCIELE HAALBAARHEID	42
8	DE BESTEMMINGEN	43
	8.1 Het juridisch plan	43
	8.2 Beschrijving van de bestemmingen	43
9	PROCEDURES.....	45
	9.1 Inspraak en vooroverleg	45
	9.2 Verdere procedure	45

BIJLAGEN

1. Akoestisch onderzoek, AGEL adviseurs, 3 april 2014;
2. Onderzoek luchtkwaliteit, AGEL adviseurs, 23 januari 2013;
3. Verkennend milieukundig bodemonderzoek, UDM Midden bv, 16 november 2010;
4. Watertoets, AGEL adviseurs, 24 juli 2014;
5. Quicksan Flora en fauna, AGEL adviseurs, 20 maart 2012;
6. Toets externe veiligheid, AGEL adviseurs, 22 januari 2013;
7. Nota van inspraak voorontwerp bestemmingsplan 'Paarse Strook Oost, Rijen', gemeente Gilze en Rijen;
8. Beeldkwaliteitsparagraaf, Archivisual, 15 januari 2015;
9. Zienswijzenrapportage bestemmingsplan 'Paarse Strook Oost, Rijen'.

1 INLEIDING

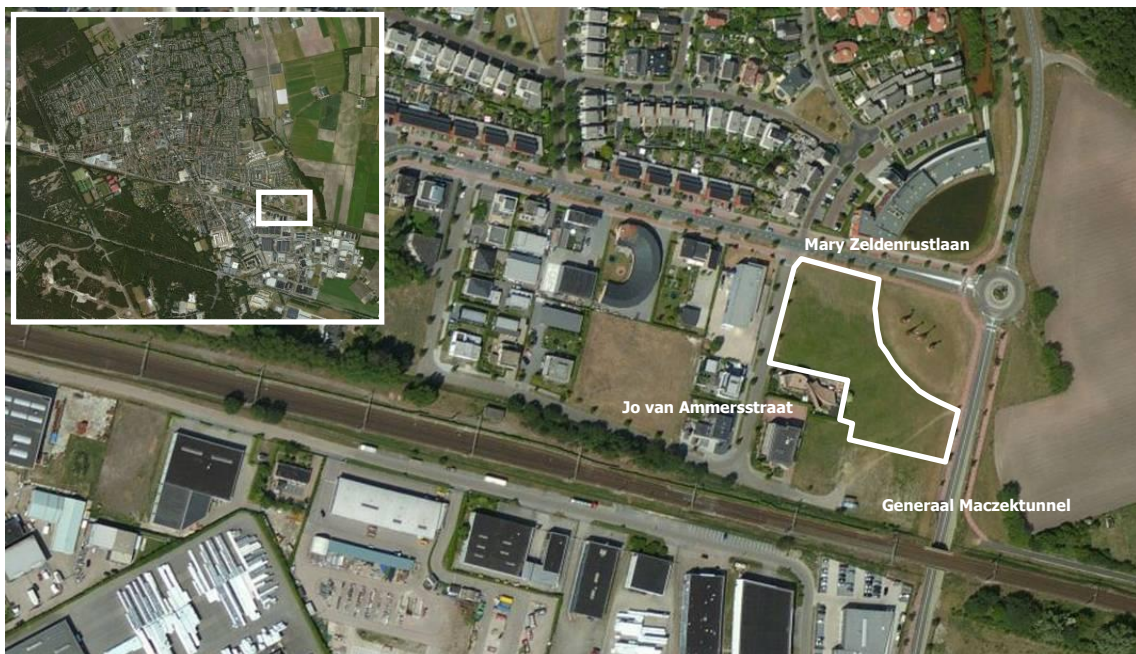
1.1 Algemeen

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de ontwikkeling van maximaal 18 kleinschalige werk-woonkavels in de oksel van de Mary Zeldenrustlaan en de Jo van Ammersstraat in Rijen. De initiatiefnemers, Kin ERA Makelaars en bouwbedrijf Van Gisbergen, hebben hiertoe een concept ontwikkeld, waarbij veel keuzevrijheid wordt geboden aan toekomstige kopers. Dit concept past echter niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Woongebied Rijen' uit 2013. In dat bestemmingsplan wordt voor het plangebied uitgegaan van een ontwikkeling met uitsluitend grootschalige werk-woonkavels.

Om het plan mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld dat de juridische, ruimtelijke en planologische basis biedt voor de beoogde ontwikkeling.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied bevindt zich ten zuiden van het ontwikkelde woongebied 'Vliegende Vennen'. Het plangebied zelf behoort tot een bedrijvenstrook ten zuiden van de Mary Zeldenrustlaan en ligt als het ware ingeklemd tussen de Vliegende Vennen en de spoorlijn Tilburg-Breda. De noordelijke begrenzing wordt gevormd door de Mary Zeldenrustlaan. De Jo van Ammersstraat en de Generaal Maczeaktunnel (verlengde van de Hannie Schaftlaan) vormen respectievelijk de westelijke en oostelijke begrenzing.



Luchtfoto met een aanduiding van het plangebied (Bron: Bing Maps)

De zuidelijke grens van het plangebied wordt gevormd door het bestaande bedrijf aan de Jo van Ammersstraat 3 en de braakliggende terreinen ten oosten van het bedrijf op de hoek van de Jo van Ammersstraat en de Trees Kinstraat. Op voorgaande afbeelding is de begrenzing van het plangebied globaal weergegeven.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Woongebied Rijen'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Gilze en Rijen op 4 februari 2013. In dat bestemmingsplan zijn de gronden voorzien van de bestemming 'Bedrijf-1'.



Uitsnede verbeelding Woongebied Rijen (www.ruimtelijkeplannen.nl)

De als zodanig bestemde gronden zijn bedoeld voor bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 (of daarmee gelijk te stellen), kantoren, medische en paramedische voorzieningen, sport, bedrijfsverzamelgebouwen en één bedrijfs- c.q. dienstwoning per bouwperceel. De beoogde ontwikkeling, kleinschalige werk-woonkavels, past derhalve binnen de bestemmingsomschrijving.

Naast functionele regels bevat het bestemmingsplan ook bouwregels, waaraan voldaan moet worden. De belangrijkste zijn:

- De voorgevel van het gebouw dient in of maximaal 2 meter achter de voorgevellijn te worden gebouwd. In afwijking hiervan dient aan de Mary Zeldenrustlaan de voorgevel van het gebouw in deze lijn te worden gebouwd.
- De goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan respectievelijk 6 en 9 meter, waarbij twee accenten mogelijk zijn van respectievelijk 10 en 13 meter.
- Er geldt ook een minimale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 5,4 en 6 meter. Ter hoogte van de accenten bedragen de minimale goot- en bouwhoogten 8 en 10 meter.
- De percelen mogen minimaal 2.000 m² en maximaal 3.000 m² bedragen.
- Het bebouwingspercentage mag maximaal 80% bedragen.

- De frontbreedte van het bouwperceel dient minimaal 30 meter en maximaal 50 meter te bedragen en de bebouwingsdiepte van het hoofdgebouw mag maximaal 20 meter bedragen.
 - De afstand van gebouwen tot de achterste en zijdelingse perceelsgrens mag minimaal 5 meter bedragen.
 - Voor inpandige bedrijfswoning geldt dat de inhoud maximaal 750 m³ mag bedragen.
- Daarnaast zijn er specifieke regels gesteld voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde en parkeren.

De beoogde ontwikkeling past grotendeels binnen de van toepassing zijnde bestemmingsregels. Echter, de markt vraagt om meer flexibiliteit in bouw- en gebruiksmogelijkheden. Op basis hiervan is besloten om voorliggend bestemmingsplan op te stellen.

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 uitgangspunten en randvoorwaarden die zijn geformuleerd voor de ontwikkeling in het plangebied. De milieuhygiënische en planologische aspecten met betrekking tot de ontwikkeling zijn vervolgens beschreven in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 wordt de planbeschrijving gegeven. In hoofdstuk 7 wordt de financiële haalbaarheid besproken en hoofdstuk 8 bevat een uiteenzetting van de inhoud van de bestemmingsregeling. Tenslotte wordt in hoofdstuk 9 een toelichting op de gevolgde procedures gegeven.

2 BELEID

De voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied moeten passen binnen de verschillende vigerende beleidskaders. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het relevante beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het plangebied hierop inspeelt. In het nationaal beleid worden echter weinig inhoudelijke uitspraken gedaan over relatief kleinschalige ontwikkelingen binnen kernen. Derhalve is bij de beschrijving van het nationaal beleid volstaan met een korte passage.

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 SVIR

De minister heeft op 13 maart 2012 de definitieve Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om oplossingen te creëren. Zij verdienen het vertrouwen dat ze dat op een goede manier doen. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer (waaronder buisleidingen), energie en natuur, alsook ondergrond en ruimte voor militaire activiteiten. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit (lucht, geluid, bodem, water en externe veiligheid) horen daarbij, evenals de bescherming van ons werelderfgoed (zoals de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie).

Concreet zijn de uitgangspunten voor het verstedelijkings- en landschapsbeleid en het beleid omtrent gebiedsontwikkeling van belang. Deze worden hierna aangehaald.

Verstedelijkings- en landschapsbeleid

Verstedelijkings- en landschapsbeleid laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

Gebiedsontwikkeling

Het roer moet om in de gebiedsontwikkeling. De daadwerkelijke vraag van bewoners, bedrijven en organisaties wordt daarin leidend. Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, is een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en, mocht nieuwbouw echt nodig zijn, altijd zorgen voor een optimale (multimodale) bereikbaarheid.

De nationale ruimtelijke belangen zijn geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. Het bouwen binnen het bestaande stedelijk gebied, waarbij mogelijkheden worden geboden voor het bouwen naar de vraag, past binnen het streven van het Rijk.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

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

2.1.3 Sectoraal beleid

Op nationaal niveau zijn er diverse beleidsstukken die in acht genomen moeten worden bij de uitwerking van ruimtelijke plannen. Het betreffen veelal sectorale beleidsstukken, zoals:

- Nota Belvédère
- Flora- en faunawet
- Natuurbeschermingswet
- Wet geluidhinder
- Wet milieubeheer
- Wet luchtkwaliteit
- Nationaal Waterplan

In hoofdstuk 5 is aandacht besteed aan deze, en andere, sectorale beleidsstukken. Ook is het plan getoetst aan deze wettelijke kaders.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

2.2.1 Structuurvisie Noord-Brabant

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. Belangrijke beleidswijzigingen hebben betrekking op de realisatie van natuur en de transitie naar zorgvuldige veehouderij in Brabant. De structuurvisie is opgebouwd uit twee delen (A en B) en een uitwerking.

Deel A

Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. Deze belangen en keuzes zijn gebaseerd op trends en ontwikkelingen. Ook beschrijft de provincie vanuit welke filosofie ze haar doelen wil bereiken. Die is: 'samenwerken aan kwaliteit'. De provincie realiseert haar doelen op vier manieren: door regionaal samen te werken, te ontwikkelen, te beschermen en te stimuleren.

Deel B

In deel B beschrijft de provincie vier ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

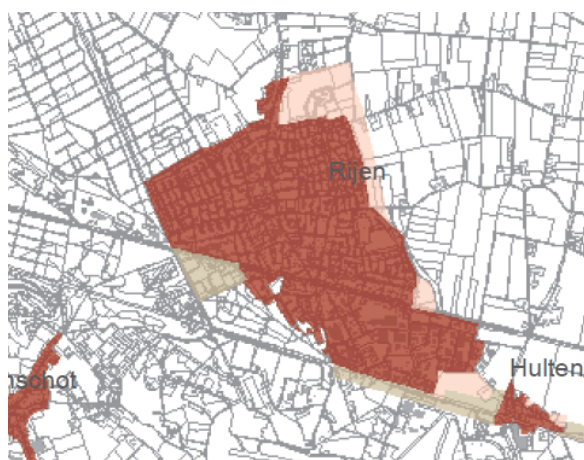
De provincie heeft in de Verordening ruimte haar ruimtelijk beleid verder geconcretiseerd in bindende voorschriften. De relevante regels uit de Verordening ruimte zijn beschreven in de volgende paragraaf.

2.2.2 Verordening ruimte

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de Verordening ruimte 2014 vastgesteld, op 19 maart is deze in werking getreden. Ten opzichte van de Verordening ruimte 2012 omvat de Verordening ruimte 2014 diverse wijzigingen. Deze hebben in hoofdzaak betrekking op:

- vereenvoudiging en verduidelijking: de opbouw van de Verordening ruimte 2014 is gewijzigd waardoor ze beter aansluit bij de systematiek van de bestemmingsplannen. Daarnaast is er gekozen voor een directer taalgebruik met meer opsommingen, eenvoudigere zinnen en herkenbare formuleringen.
- wijzigingen vanwege het rijksbeleid: met de vaststelling van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is het rijksbeleid gewijzigd. Dat heeft ook gevolgen voor de kaders die in de provinciale verordening zijn opgenomen.
- wijzigingen vanwege het landbouwbeleid: deze hebben in hoofdzaak betrekking op het beleid voor veehouderijen en de transitie naar zorgvuldige veehouderij en het beleid rond mestverwerking.
- wijzigingen vanwege het natuurbeleid: deze wijziging heeft met name betrekking op het compensatiebeleid.
- overige wijzigingen: er zijn diverse wijzigingen doorgevoerd vanuit praktijkervaringen.

In de volgende alinea's wordt ingegaan op de belangrijkste kaders die vanuit de Verordening ruimte aan voorliggend bestemmingsplan worden gesteld.



Uitsnede kaarten Verordening Ruimte met een aanduiding van het plangebied

Bestaand stedelijk gebied:

- Stedelijk concentratiegebied
- Kernen in landelijk gebied

Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling

- Stedelijk concentratiegebied
- Kernen in landelijk gebied

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is op de kaarten behorende bij de Verordening ruimte aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied'. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen in principe hier plaats te vinden of in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Dit is gedaan om zorgvuldig ruimtegebruik zoveel mogelijk te stimuleren. Binnen het als zodanig aangewezen stedelijk gebied is de gemeente vrij –binnen de grenzen van andere wetgeving– om te voorzien in stedelijke ontwikkeling. Voorliggend plan voldoet derhalve aan dat streven.

2.3 Gemeentelijk beleid

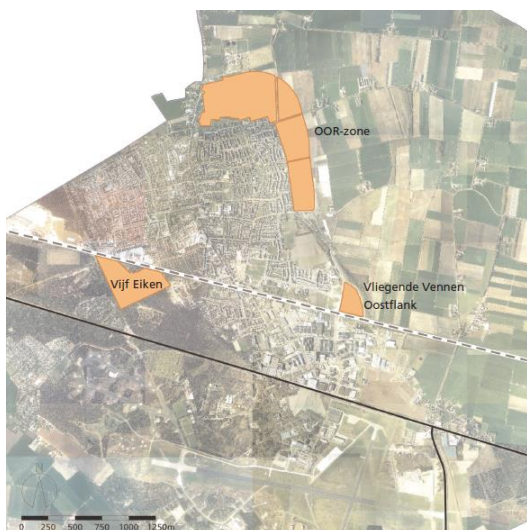
2.3.1 StructuurvisiePlus

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. De onderhavige planlocatie is in de StructuurvisiePlus concreet aangeduid als uitbreidingslocatie voor bedrijvigheid.



Uitsnede StructuurvisiePlus

2.3.2 Structuurplan Rijen



Uitsnede Structuurplan Rijen

In het Structuurplan Rijen (april 2006) wordt richting gegeven aan de ruimtelijke en functionele ontwikkeling van de kern Rijen en wordt in het bijzonder aangestuurd op de ontwikkeling van de structuurplandeelgebieden 'De OOR-zone (Oostelijke Ontsluitingsweg Rijen), Sportpark Vijf Eiken en de Vliegende Vennen Oostflank (zie nevenstaande afbeelding). Deze drie ontwikkelingsgebieden vormen het plangebied van het Structuurplan voor Rijen. Het Structuurplan gaat hoofdzakelijk in op deze drie grote projecten en biedt dan ook weinig aanknopingspunten voor de ontwikkeling in het plangebied. De ontwikkeling van Vliegende Vennen Oostflank biedt nog enkele aanknopingspunten, omdat dit is gesitueerd tegen het plangebied. In het Structuurplan staat hierover dat de locatie enerzijds een afronding

Bestemmingsplan
Gemeente Gilze en Rijen
Paarse Strook Oost, Rijen

20110713
juli 2015
blad 10

vormt van de 'Paarse Strook' en anderzijds kan ruimte worden geboden aan experimentele woningbouw.

2.3.3 Woonvisie 2011-2021

De huidige ontwikkelingen maken dat de woningmarkt geruime tijd verder zal moeten zonder grote waardeinstijgingen en daarmee vervalt een belangrijke aanjager van de koopwoningmarkt. De koopwoningmarkt verschuift steeds meer van een aanbod- naar een vragersmarkt. De rol van de woonconsument wordt sterker. Het woningbouwprogramma moet dan ook zoveel mogelijk tegemoet komen aan de effectieve vraag. Verder is het gedoseerd brengen van nieuwbouwwoningen op de markt van belang. Bij een overaanbod aan plannen houden deze elkaar gevangen.

Voor enkele specifieke werk-woonkavels is vraag aanwezig binnen de gemeente Gilze en Rijen. Hiermee wordt voldaan aan de wens van de gemeente om meer vraaggericht te bouwen.

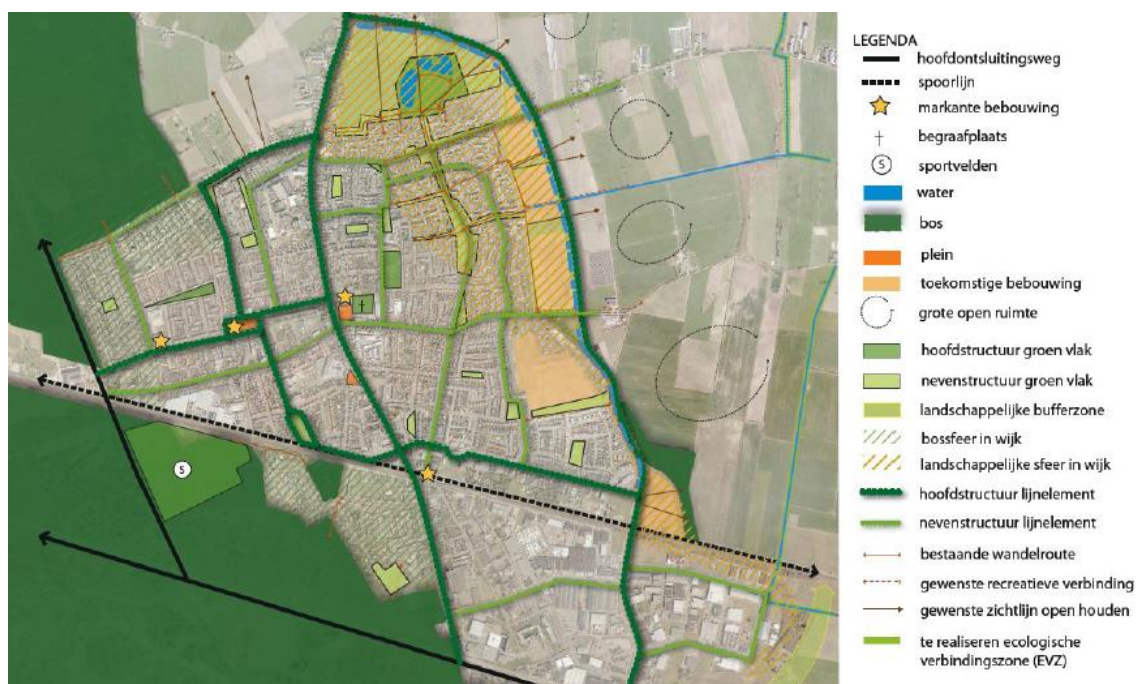
2.3.4 Gemeentelijk Verkeer en Vervoersplan 2009-2015

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

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

2.3.5 Groenstructuurplan gemeente Gilze en Rijen 2011

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

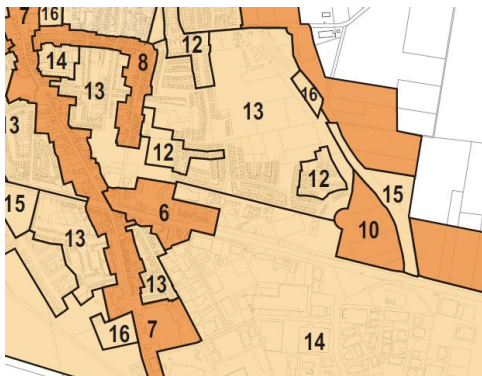


Gewenste groenstructuur Rijen (Bron: Groenstructuurplan)

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

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

2.3.6 Welstandsnota gemeente Gilze en Rijen



De gemeente Gilze en Rijen heeft voor het hele grondgebied een welstandsnota vastgesteld. Voor het plangebied zijn de richtlijnen voor 'bedrijventerreinen' relevant. Bedrijventerreinen zijn vanwege het functionele karakter van de bebouwing in de gebieden en de te verwachten ontwikkelingen aangewezen als regulier welstandsgebied. Enkele relevante criteria worden hierna weergegeven. Voor een overzicht van alle criteria wordt verwezen naar de welstandsnota van de gemeente.

Relevante criteria

- Positionering in de rooilijn is wenselijk.
- Interpreteren van oriëntatie en ontsluiting op de belangrijkste aangrenzende openbare ruimte.
- Interpreteren van maat en schaal van de bebouwing gerelateerd aan de belendende bebouwing.
- Herkenbaarheid van individuele gevels en functies in het totale gevelbeeld is wenselijk.
- Eenduidige en eenvoudige vormbehandeling is wenselijk.
- Accentuering van stedenbouwkundig geëigende locaties is wenselijk.
- Interpreteren van transparante gevels aan de straatzijde.
- Een naar de straat gekeerde voorgevel is noodzakelijk.
- Interpreteren van een evenwichtige gevelgeleding en -indeling.
- Beperkte variatie in kleurgebruik is wenselijk.
- Uitsluiten van sterk met de omgeving contrasterende kleuren aan de randen van bedrijventerreinen. Reflecterende materialen zijn hier niet wenselijk.

2.3.7 Welstandstoezicht

De gemeenteraad van de gemeente Gilze en Rijen heeft echter het welstandbeleid geëvalueerd en op 1 januari 2011 trad dit gewijzigde besluit in werking. Belangrijkste wijziging is dat de Welstandsnota Gilze en Rijen niet meer geldt voor de gele gebieden zoals aangegeven bijgevoegde uitsnede. In plaats daarvan zal de beoordeling aan redelijke eisen van welstand in deze gebieden plaatsvinden aan de hand van de volgende algemene voorschriften;

- Het uiterlijk van het gebouw of bouwwerk is een begrijpelijke en logische keuze vanuit het gebruik of de bestemming;
- Het gebouw of bouwwerk is een begrijpelijke en logische keuze t.o.v. zijn omgeving;
- De gekozen stijlform is begrijpelijk en logisch;
- De samenhang tussen maatverhoudingen in ruimtes, volumes en vlakverdelingen is logisch en begrijpelijk;
- Materiaalgebruik, kleur en textuur is logisch en begrijpelijk.



- Welstandstoezicht door welstandscommissie
- Welstandstoezicht door stadsarchitect

Uitgangspunt bij de beoordeling is, dat

- niet gestreefd wordt naar een '8' maar naar een '6';
- de beoordeling plaatsvindt 'door de oogwimpers' dat wil zeggen globaal.

Voor de rode gebieden geldt de Welstandsnota Gilze en Rijen en wordt het welstandsadvies gevraagd aan de commissie van Welstand en Monumenten. De commissie maakt bij de toetsing gebruik van de welstandscriteria in de welstandsnota. Voor deze ontwikkeling is een beeldkwaliteitsparagraaf opgesteld. Deze is als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd.

2.3.8 Aan huis gebonden beroepen

In planregels is daarover een afwijkingsmogelijkheid opgenomen. De traditionele aan huis gebonden beroepen worden rechtens toegelaten. Voor de overige aan huisgebonden beroepen, aan huisgebonden bedrijf is een afwijkingsregeling opgenomen. Aangegeven is aan welke criterium moet worden voldaan (beperkte omvang, geen milieubelasting en parkeren op eigen terrein).

2.3.9 Mantelzorg

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

Alvorens afwijking te verlenen vraagt het college onafhankelijk advies aan bij een ter zake deskundige. Op het moment dat de zorgbehoevende verhuist, overlijdt of de zorgbehoefte op enige andere wijze niet meer van toepassing is, zal de afwijking van rechtswege per direct komen te vervallen. Na vervallen van de afwijking, dient het bijgebouw/bedrijfsgebouw conform de bestemming in gebruik te worden genomen en moet deze dusdanig worden ontmanteld dat bewoning niet meer mogelijk is. Ingeval er sprake is van een achterblijvende partner zal de situatie voor één jaar worden gedoogd, om zodoende de achterblijvende partner de gelegenheid te geven vervangende woonruimte te vinden of een op zich zelf betrekking hebbende afwijking aan te vragen.

2.3.10 Meergeneratiewoningen

Aanleiding

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

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

Meergeneratiewoning

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

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

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

Randvoorwaarden

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

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

2.3.11 Kamerverhuur

Op 14 december 2010 zijn de 'Beleidsregels voor verlening van een omgevingsvergunning waarbij van het bestemmingsplan wordt afgeweken voor kamerverhuur en/of logies' in werking getreden. In de beleidsregels zijn de voorwaarden opgenomen waaraan moet worden voldaan voordat het college van burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning waarbij van het bestemmingsplan wordt afgeweken voor kamerverhuur en/of logies verleend.

2.3.12 Duurzaam Bouwen

Gemeente Gilze en Rijen heeft een specifieke ambitie voor duurzaam bouwen. Bij deze ambitie wordt gebruik gemaakt van de GPR methodiek (Gemeentelijke Praktijk Richtlijn) voor projectmatige nieuwbouw van woningen en bedrijfsgebouwen. Voor het thema 'Energie' wordt een rapportcijfer van 7,5 aangehouden. Ook voor de overige thema's (Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde) wordt een gemiddeld cijfer van 7,5 verwacht.

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 Ruimtelijke structuur

Het historisch lint Hoofdstraat/Stationsstraat, dat in noord-zuidrichting in de kern van Rijen ligt, vormt de basis van de ruimtelijke structuur van de kern. Deze lintstructuur is nog goed herkenbaar en vormt ook in de huidige situatie nog de centrale as van het dorp. Op de historische kaart anno 1905 is te zien dat het historische lint werd omgeven door agrarische gronden. Het lint leidde in noordelijke richting naar de kern Dongen en in zuidelijke richting naar Gilze en in het verlengde daarvan Alphen. Vanuit dit lint liepen enkele wegen in oostelijke en westelijke richting het buitengebied in.

Direct ten zuiden van het bebouwingslint lag ook toen al in oost-westrichting de spoorlijn tussen Breda en Tilburg. Ten zuiden van deze spoorlijn lag een straatweg die in de huidige situatie de functie heeft gekregen als provinciale weg (N282). Ten westen van en parallel aan het historisch lint, lag ook een straatweg die tegenwoordig bekend staat als de provinciale weg N631. Zowel de doorgaande wegen, als de historische linten en de spoorlijn zijn nog altijd zichtbaar in de stedenbouwkundige structuur van Rijen.



Historische kaart Rijen anno 1905 met aanduiding plangebied



Topografische kaart anno 2005 met aanduiding plangebied

Het plangebied was in 1905 onbebouwd en op de topografische kaart van 2005 is te zien dat zowel de bedrijvenzone, waar het plangebied onderdeel van uitmaakt, als het ten noorden gelegen woongebied Vliegende Vennen Oost nog in aanbouw is. Bovendien is de ontsluitingsstructuur van het dorp gewijzigd, waardoor de planlocatie op een belangrijke kruising van routes is komen te liggen. Dit vraagt om een specifieke stedenbouwkundige en architectonische uitwerking.

3.1.1 *Bedrijvenstrook*

De bedrijvenstrook tussen de Mary Zeldenrustlaan en de spoorlijn Tilburg-Breda is de laatste jaren langzaam ingevuld. De functies en bouwmassa's variëren sterk. De bebouwing is echter nergens hoger dan 3 bouwlagen en de architectuur is veelal modern. Dit geldt ook voor de bebouwing aan de Jo van Ammersstraat, grenzend aan de planlocatie. Aan deze weg komen uiteenlopende functies voor, zoals een automatiseringsbedrijf, een APK station en een bouwservicebedrijf. Onderstaande foto's geven een impressie van de bebouwing aan de Jo van Ammersstraat en de Mary Zeldenrustlaan.



Linksonder: Bebouwing aan de zuidzijde van de Mary Zeldenrustlaan
Overig: Impressie bebouwing aan de Jo van Ammersstraat

3.1.2 *Vliegende Vennen Oost*

Ten noorden van de Mary Zeldenrustlaan bevindt zich het eerste deel van het nieuwe woongebied Vliegende Vennen Oost. De woonbebouwing aan de noordzijde van de Mary Zeldenrustlaan vormt een eenheid. De bebouwing bestaat uit drie bouwlagen met een lessenaarsdak. Alle woningen staan in één rooilijn en zijn uitgevoerd in een rode baksteen. Ook de woningen aan de noordzijde van de planlocatie, aan het Annie Salomonsplein, vormen tezamen een eenheid. De uitstraling is anders dan de uitstraling van de woningen een aan de Mary Zeldenrustlaan, maar ze vormen gezamenlijk duidelijk één stedenbouwkundig beeld. Dit komt mede door de toepassing van dezelfde kleurtinten en het gebruik van lessenaarsdaken.

In de oksel van de Mary Zeldenrustlaan en de Hannie Schaftlaan is een markant gebouw gepositioneerd. Het betreft een appartementengebouw, gesitueerd in een halve cirkel. De bouwhoogte varieert van 3 tot 4 bouwlagen. Het complex is plat afgedekt. Het gebouw kent een eigen architectuur, maar er is duidelijk aansluiting gezocht bij de bouwstijl van de rest van de wijk. Het gebouw markeert de entree tot de wijk.

3.1.3 Plangebied

Het plangebied betreft in de huidige situatie een braakliggend terrein. In de oksel van de Mary Zeldenrustlaan en de Generaal Maczektunnel bevindt zich een kunstwerk op een 'terp'. Dit kunstwerk markeert de andere zijde van de entree tot de wijk 'Vliegende Vennen Oost' en bepaalt in belangrijke mate de ontwikkelingsmogelijkheden in het plangebied. Het bouwen in een bepaalde massa is nodig om ook daadwerkelijk als entree te kunnen fungeren.

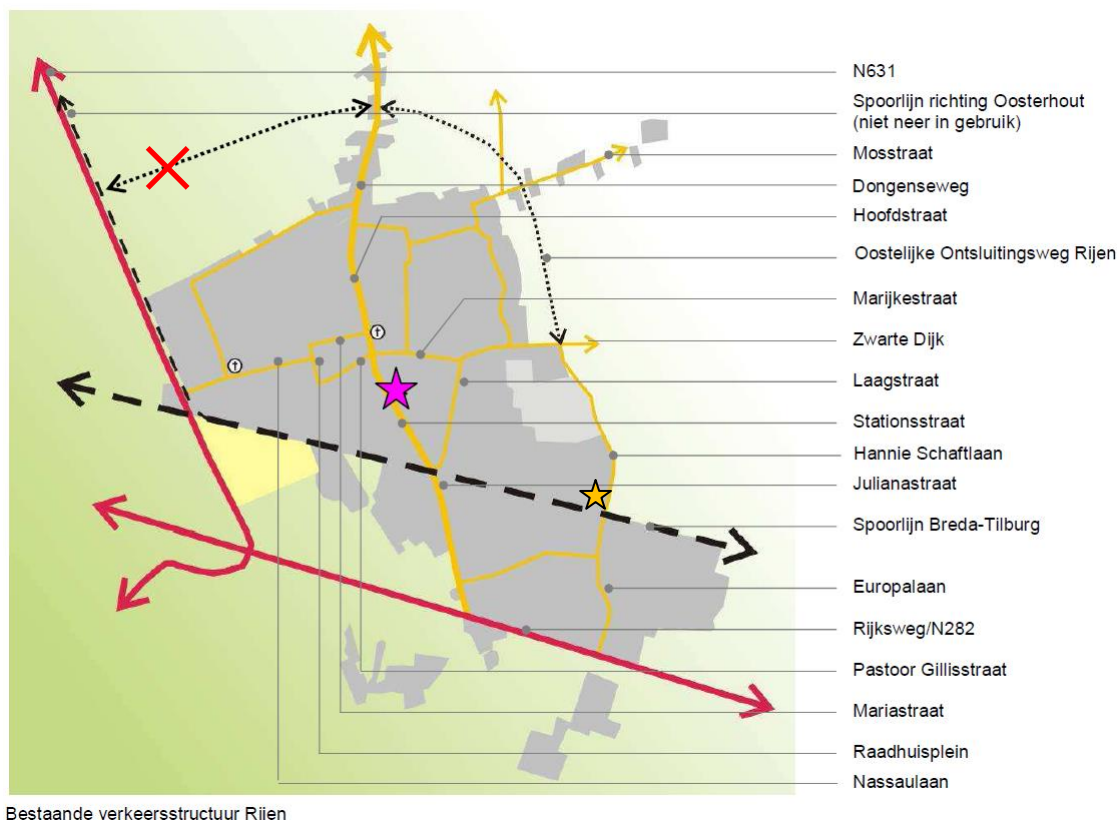


Linksboven: Kunstwerk (hoek Mary Zeldenrustlaan en de Generaal Maczektunnel)
Rechtsboven: Appartementengebouw (hoek van de Mary Zeldenrustlaan en Hannie Schaftlaan)
Linksonder: Mary Zeldenrustlaan
Rechtsonder: Bebouwing aan het Annie Salomonsplein

3.2 Ontsluiting

Het plangebied wordt ontsloten op de Jo van Ammersstraat. Deze straat takt vervolgens aan op de Mary Zeldenrustlaan die onderdeel is van de hoofdstructuur van Rijen. De Mary Zeldenrustlaan leidt in westelijke richting naar de Stationsstraat (verlengde van de Hoofdstraat). In oostelijke richting staat de Mary Zeldenrustlaan via een rotonde in verbinding met de Hannie Schaftlaan en de Europalaan. De Europalaan leidt, over het ten zuiden van het spoor gelegen bedrijventerrein, naar de N282; de doorgaande route tussen Breda en Tilburg. De Hannie Schaftlaan is onderdeel van de rondweg rond Rijen en sluit in het noorden aan op de Dongenseweg richting Dongen. Het plangebied is derhalve goed ontsloten.

Op onderstaande afbeelding (Bron: Bestemmingplan Centrumplan Oost, gemeente Gilze en Rijen) is de gehele ontsluitingsstructuur van Rijen in beeld gebracht. Het centrum van Rijen is aangeduid met een roze ster en het plangebied is aangeduid met een oranje ster. De gestippelde verbinding met een rood kruis is op dit moment nog niet aanwezig.



4 UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN

De initiatiefnemer wil eventuele kopers/bouwers zoveel mogelijk vrijheid geven om hun pand optimaal in te kunnen richten afgestemd op hun specifieke wensen. Om de omgeving voldoende rechtszekerheid te geven zijn wel enkele randvoorwaarden geformuleerd die bij de verdere uitwerking van de plannen in acht genomen moeten worden. Deze randvoorwaarden zijn vertaald in het juridische deel van voorliggend bestemmingsplan.

4.1 Programmatische randvoorwaarden

Het plan omvat een menging van werk- en woonfuncties. De verhouding waarin dit gebeurt dient zoveel mogelijk vrij ingevuld te kunnen worden. Om toch enige sturing te geven aan de programmatische invulling van de locatie zijn de volgende randvoorwaarden geformuleerd.

- In het plangebied mogen maximaal 18 bedrijfswoningen worden gerealiseerd;
- Het bebouwd oppervlak van het bouwperceel dient voor minimaal 70% in gebruik te zijn voor bedrijfsactiviteiten;
- In het plangebied zijn uitsluitend lichte vormen van bedrijvigheid in de milieucategorieën 1 en 2 toegestaan;
- Daarnaast zijn, conform het vigerend bestemmingsplan, kantoren, medische en paramedische voorzieningen en sportdoeleinden toegestaan;
- Onder voorwaarden kan worden meegewerkt aan recreatieve activiteiten, ondergeschikte detailhandel, detailhandel in volumineuze goederen en groothandel.

4.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten

Het plangebied is omgeven door bestaande bouwmassa's in een bepaalde stedenbouwkundige context. De ontwikkeling moet derhalve aansluiten op de aanwezige bebouwing en moet passen binnen de aanwezige stedenbouwkundige structuren. Om dit te waarborgen zijn er enkele stedenbouwkundige randvoorwaarden geformuleerd:

- Gedifferentieerd bouwen is het uitgangspunt. Toekomstige gebruikers kunnen aan de hand van modules de gewenste inrichting van hun pand samenstellen. Het bestemmingsplan moet deze vrijheid bieden.
- Op de hoek van de Mary Zeldenrustlaan is hogere bebouwing toegestaan als tegenhanger van het appartementengebouw ten noorden van de Mary Zeldenrustlaan. Bovendien wordt de entree tot het achterliggende gebied op deze manier beter gemarkeerd. Voor deze hoek is voorgeschreven dat de bebouwing minimaal moet bestaan uit 3 bouwlagen en maximaal uit 4 bouwlagen
- De overige bebouwing dient minimaal te bestaan uit twee bouwlagen en mag maximaal bestaan uit drie bouwlagen om een zo goed mogelijke aansluiting te krijgen op omliggende bebouwing.

5 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.

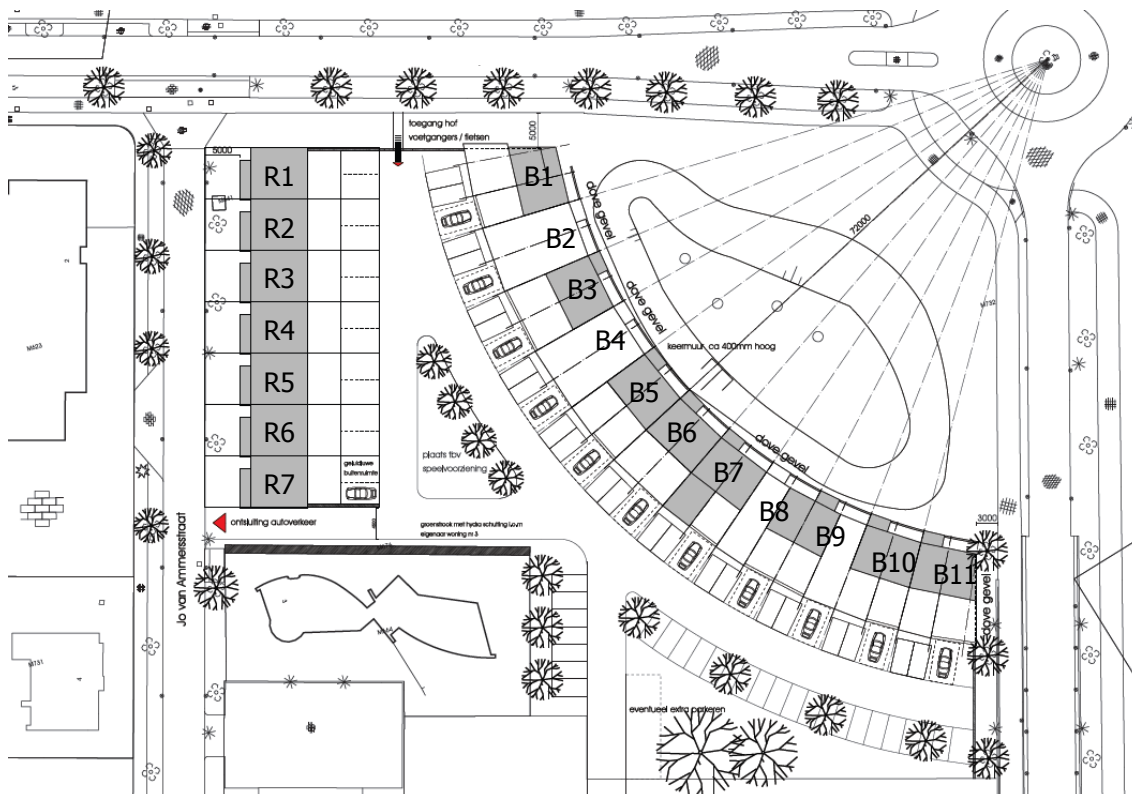
5.1 Mer-beoordeling

Met ingang van 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage (mer) in werking getreden. In het Besluit mer 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 een mer-procedure worden doorlopen.

De realisatie van de voorgenomen ontwikkeling zal geen aanzienlijke gevolgen voor het milieu hebben en dus is een mer-beoordeling niet noodzakelijk. Eén en ander wordt nader onderbouwd in de volgende paragrafen.

5.2 Relatie met de Wet geluidhinder

Door AGEL adviseurs is een akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) verricht. De onderzoeksrapportage is als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd. Hierna worden de belangrijkste conclusies weergegeven. In het onderzoek is een onderscheid gemaakt tussen woningtype B en R. Op onderstaande afbeelding is de ligging van de woningen aangegeven.



5.2.1 Wegverkeerslawaaï

Met betrekking tot wegverkeerslawaaï wordt de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB als gevolg van de Mary Zeldenrustlaan ter plaatse van 6 woningen overschreden. De overschrijding varieert van 1 t/m 6 dB. Als gevolg van de Europalaan wordt de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting ter plaatse van 5 woningen overschreden. De overschrijding varieert van 1 t/m 9 dB. In beide situaties wordt de maximale ontheffingswaarde van 63 dB niet overschreden. Maatregelen ter reductie van de geluidbelasting blijken niet doelmatig.

Om aan het ontheffingenbeleid van de gemeente Gilze en Rijen te voldoen dient uit te worden gegaan van de volgende architectonische uitgangspunten:

- De zijgevels van de woningen R1, R7, B1 en B11 dienen als dove gevels te worden uitgevoerd;
- De achtergevels van woningtype R op de 2e bouwlaag dienen als dove gevel te worden uitgevoerd in combinatie met de aanwezigheid van een vide tussen de 1e en 2e bouwlaag;
- Bij woningtype B (woningen B1 en B11) en woningtype R (woning R1) dient de 3^e bouwlaag zodanig te worden ingedeeld dat er aan de oostzijde geen geluidgevoelige ruimte is gesitueerd.
- Woningtype B (woningen B1 en B11) dient aan de oostgevel te beschikken over een aan de gevel aangebouwde geluidluwe buitenruimte voor de eerste twee bouwlagen.

Uitgaande van deze uitgangspunten wordt voldaan aan de criteria van het ontheffingenbeleid en dient voor het aspect wegverkeer bij burgemeester en wethouders van de gemeente Gilze en Rijen voor de overschrijdingssituaties, een hogere waarde te worden aangevraagd.

5.2.2 Railverkeerslawaaï

Met betrekking tot railverkeerslawaaï dient het bouwplan te worden getoetst aan de reeds vastgestelde hogere waarde van 68 dB. Deze waarde wordt overschreden ter plaatse van woning B10 op de 3^e bouwlaag en ter plaatse van woning B11 op de 2^e en 3^e bouwlaag. Deze gevels zijn zuidwestelijk georiënteerd in de richting van de spoorbaan. Omdat een hogere waarde hoger dan 68 dB wettelijk niet mogelijk is zullen deze gevels doof moeten worden uitgevoerd.

Om aan het geluidbeleid van de gemeente Gilze en Rijen te voldoen dienen aanvullend het volgende architectonische uitgangspunt te worden toegepast:

- Bij woningtype R1, R2, R3, R4, R5, R6, R7 op de 3^e bouwlaag en woning B1 op de 4^e bouwlaag dient zodanig te worden ingedeeld dat er aan de oostgevel (of westgevel bij B1) geen geluidgevoelige ruimte is gesitueerd.

"In de tuinen van de rijwoningen (oostzijde) zijn bergingen voorzien. Deze bergingen dienen, in verband met noodzakelijk afscherming van railverkeerslawaaï, tegen de zuidelijke perceelgrens te worden gepositioneerd en een hoogte te hebben van minimaal 3,1 meter. Dit in afwijking tot de huidige beschikbare tekeningen. Deze afwijking is in de berekeningen reeds meegenomen."

5.2.3 Conclusie

Uitgaande van bovengenoemde uitgangspunten vormt het aspect geluidhinder voor het plan geen belemmering. Wel dienen er voor de overschrijdingssituaties hogere waarden te worden aangevraagd en maatregelen dienen te worden getroffen aan de volgende woningen:

- Woningen B1 en B11 dienen aan de oostgevel te beschikken over een aan de gevel aangebouwde geluidluwe buitenruimte voor de eerste twee bouwlagen.

- Achterzijde woning B10 (3^e bouwlaag) en woning B11 (2^e en 3^e bouwlaag) als dove gevel uitvoeren en zijgevels woningen R1, R7, B1 en B11 als dove gevel uitvoeren (alle verdiepingen).
- De achtergevels van de woningen R1, R2, R3, R4, R5, R6, R7 dienen op de 2^e bouwlaag als dove gevel te worden uitgevoerd in combinatie met de aanwezigheid van een vide tussen de 1^e en 2^e bouwlaag;
- Bij woningtype B11, R1, R2, R3, R4, R5, R6, R7 op de 3^e bouwlaag en woning B1 op de 3^e en 4^e bouwlaag dient zodanig te worden ingedeeld dat er aan de oostgevel (of westgevel bij B1) geen geluidgevoelige ruimte is gesitueerd.

5.3 Luchtkwaliteit

Door AGEL adviseurs is een onderzoek luchtkwaliteit uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd. Hierna worden de belangrijkste conclusies weergegeven.

5.3.1 Samenvatting

In de Regeling NIBM (Niet in betekende mate) is een lijst met categorieën van projecten (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. De ontwikkeling valt echter buiten de in de Regeling NIBM genoemde categorieën van projecten. Indien gemotiveerd kan worden dat een project binnen de getalsmatige grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt of de 3% grens niet overschrijdt, is geen verdere toetsing nodig. Uit artikel 4, eerste lid, van het Besluit NIBM volgt dat het project dan in ieder geval NIBM is.

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat met betrekking tot de verkeersaantrekkende werking voor NO₂ een toename van de jaargemiddelde concentratie berekend is van maximaal 0,2 µg/m³ ofwel 0,5% van de grenswaarde. Deze toename vindt plaats langs de Mary Zeldenrustlaan in de zichtjaren 2013 en 2015. Voor PM₁₀ is er een marginale toename van de jaargemiddelde concentratie van maximaal 0,1 µg/m³ ofwel 0,25% van de grenswaarde.

De toename als gevolg van de ontwikkeling kan daarom als NIBM worden beschouwd.

Ter plaatse van de ontwikkeling vindt geen overschrijding van de grenswaarden voor NO₂ voor het jaar- en uurgemiddelde plaats. De hoogste jaargemiddelde concentraties zijn berekend voor de woningen direct langs de Europalaan en bedraagt voor de zichtjaren 2013, 2015 en 2020 respectievelijk 25, 24 en 19 µg/m³. Deze waarden liggen ruim onder de grenswaarde van 40 µg/m³. Bij de nieuwe woningen vindt ook geen overschrijding plaats van het aantal maal per jaar dat de grenswaarde van het uurgemiddelde wordt overschreden. Het aantal overschrijdingsuren bedraagt 0.

Met betrekking tot PM₁₀ vindt ter plaatse van de ontwikkeling geen overschrijding van de grenswaarden voor het jaar- en het 24-uurgemiddelde plaats. De hoogste jaargemiddelde concentraties zijn berekend voor de woningen direct langs de Europalaan en bedraagt voor de zichtjaren 2013, 2015 en 2020 respectievelijk 20, 21 en 20 µg/m³. Deze waarden liggen ruim onder de grenswaarde van 40 µg/m³. Bij de nieuwe woningen vindt ook geen overschrijding plaats van het aantal maal per jaar dat de grenswaarde van het 24-uursgemiddelde wordt overschreden. Het hoogste aantal overschrijdingsdagen is berekend voor de woningen direct langs de Europalaan en bedraagt voor de zichtjaren 2013, 2015 en 2020 respectievelijk 12, 10 en 8. Deze waarden liggen ruim onder de grenswaarde van 35 dagen.

5.3.2 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het bestemmingsplan. Aangezien het bestemmingsplan pas in 2014 wordt vastgesteld zouden de intensiteiten opgehoogd moeten worden met de autonome groei. Dit heeft echter geen consequenties voor de conclusies. Ook in dat geval wordt voldaan aan de voorwaarden.

5.4 Bodem- en grondwateronderzoek

Door UDM Midden BV is een verkennend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd op 7 percelen. Aanleiding voor het uitvoeren van het onderzoek was de geplande verkoop van de gronden. Ook het plangebied is hierin onderzocht. De volledige rapportage (d.d. 16 november 2010) is als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd. De belangrijkste conclusies voor het plangebied worden hierna weergegeven.

Het doel van het onderzoek was om aan te tonen dat op de locaties redelijkerwijs geen verontreinigingen aanwezig zijn in gehalten die een belemmering kunnen vormen voor het beoogde bodemgebruik.

5.4.1 Vooronderzoek

Uit het vooronderzoek zijn geen bijzonderheden naar voren gekomen die duiden op de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreinigingen. Wel zouden verhoogde gehalten aan zware metalen in het grondwater kunnen voorkomen.

5.4.2 Resultaten veldwerk

In het omhoog gebrachte bodemmateriaal is geen asbestverdacht materiaal waargenomen. Daarnaast zijn plaatselijk bijmengingen van puin aangetroffen op 0,0 – 0,5 meter onder maaiveld.

5.4.3 Beoordeling van grond en grondwaterkwaliteit

Bovengrond (0,0-0,5 m-mv)

In de sterk puinhoudende zandige bovengrond zijn licht verhoogde gehalten aan PCB's gemeten. De oorzaak hiervan is niet bekend. In de zintuiglijk schone of zwak puinhoudende bovengrond overschrijdt geen van de geanalyseerde parameters de landelijke achtergrondwaarde.

Ondergrond (0,4-1,0 m-mv)

In de zintuiglijk schone zandige ondergrond overschrijdt geen van de geanalyseerde parameters de landelijke achtergrondwaarde.

Grondwater

In het freatisch grondwater is een matig verhoogd gehalte aan nikkel gemeten en zijn licht verhoogde gehalten aan koper en kwik gemeten.

5.4.4 Conclusie

Ondanks dat in de bovengrond één overschrijding van de landelijke achtergrondwaarde voorkomt en in het freatisch grondwater één of meer overschrijdingen van de landelijke streef- en/of tussenwaarden zijn aangetoond, wordt in het onderzoek geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen verkoop van de gronden. De verhoogde gehalten aan zware metalen in het grondwater betreffen vermoedelijk verhoogde achtergrondwaarden. Een nader onderzoek wordt niet zinvol geacht, omdat er waarschijnlijk geen sprake is van een aanwijsbare bron.

5.5 Waterparagraaf

Door AGEL adviseurs is een watertoets uitgevoerd. De rapportage is als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd. Hierna worden de belangrijkste conclusies weergegeven.

5.5.1 Uitgangspunten

De waterhuishouding binnen de nieuwe planontwikkeling dient te voldoen aan de richtlijnen en aanwijzingen van het waterschap. Ten behoeve van een gewenste afstemming is er (telefonisch/mail) overleg gevoerd met waterschap Brabantse Delta en de gemeente Gilze en Rijen. Tevens heeft er nog een overleg op het gemeentehuis plaatsgevonden, hieruit is naar voren gekomen dat:

- Het in zijn geheel aansluiten van het verhard oppervlak op de aanwezige riolering onderdeel van de Vliegende Vennen leidt, op basis van een hydraulische berekening (bui L09, Leidraad Riolering), op sommige plaatsen tot wateroverlast. Dit is voor de gemeente niet aanvaardbaar;
- Bij de realisatie van de Vliegende Vennen zijn retentiebekkens aangelegd waar de RWA-riolering op loost. Vanuit deze retentiebekkens infiltreert het regenwater direct in de ondergrond en wordt er niet direct op het oppervlakte watersysteem geloosd. Om de wateroverlast vanuit het RWA-stelsel te beperken dient het verhard oppervlak (verharding en bebouwing) aangesloten te worden op een infiltratievoorziening. De bergingscapaciteit van deze voorziening dient 20 mm te bedragen;
- Uitgaande van een verhard oppervlak van 4.831 m² is er dus een berging benodigd van $4.831 * 0,02$ (20 mm) = 97 m³. Hierbij gaat de gemeente er vanuit dat de bodem geschikt is voor infiltratie (zowel wat grondwaterstand betreft als de k-waarde). Dit dient in een later stadium door middel van een infiltratieonderzoek aangetoond te worden;
- Op basis van het bureauonderzoek is infiltratie theoretisch mogelijk is. Voor het plangebied zal in een later stadium een infiltratieonderzoek moeten worden uitgevoerd om een exacte k-waarde te kunnen bepalen;
- Voor de minimale aanleghoogten van woningen, wegen e.d. in het plangebied dient te worden uitgegaan van de ontwateringsnormen van het waterschap en gemeente.

5.5.2 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen in Rijen en is kadastraal bekend als; gemeente Gilze en Rijen, sectie M, perceelnummers 5643 & gedeeltelijk 747. Het plangebied wordt in de huidige situatie gebruikt als gemeentelijk grasveld. Binnen het plangebied is geen open water aanwezig. Op ca. 120 m ten noorden van het plangebied liggen retentievijvers ten behoeve van de buffering van de aangrenzende woonwijk.

Middels de wateratlas van de provincie Noord-Brabant is bepaald dat de bodemkundige hoofdeenheid bestaat uit veldpodzolgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand. Tevens is het plangebied gelegen in een infiltratiegebied. Exacte gegevens met betrekking tot de doorlatendheid van de ondergrond ontbreken echter. Aan de hand van de bodemkundige hoofdeenheid kan conform de richtlijn een infiltratiewaarde verwacht worden van rond de 0,70 m/dag.

De waargenomen waterstand van 1,10 m –mv. gedurende het verkennend milieukundig bodemonderzoek betreft, gezien het jaargetij, geen hoogste grondwaterstandsituatie. Maar valt binnen het verwachtingspatroon voor het grondwaterstandverloop. De wateratlas ondersteunt de bepaalde GHG aan de hand gemeentelijke peilbuisgegevens van 6,59 m +N.A.P. (1,01 m –mv.).

Het plangebied is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied, volledig beschermd en attentiegebied of peilbeheersgebied van het waterschap. Ter hoogte van het plangebied zijn geen keringen, kades en haar beschermzones aanwezig. Het plangebied is gelegen in een vrij afwaterend gebied.

5.5.3 Toekomstige situatie

Vanuit de gemeente is aangegeven dat binnen het vigerende bestemmingsplan voor de planlocatie alreeds berging gereserveerd is conform de eisen van het waterschap Brabantse Delta. Het rioolstelsel van de Vliegende Vennen loost op retentiebekkens die langs de Hannie Schaftlaan zijn gelegen. Vanuit deze retentiebekkens infiltreert het regenwater direct in de ondergrond en wordt er niet op het oppervlakte watersysteem geloosd.

Vanuit het waterschap wordt om deze reden geen retentie (780 m³/ha, maatgevende afvoer 5,8 mm/dag) meer geëist. De gemeente Gilze en Rijen heeft de gevolgen van de planontwikkeling Paarse Stroom hydraulisch doorgerekend. Uit deze berekeningen is naar voren gekomen dat het in zijn geheel aansluiten van het verhard oppervlak op de aanwezige riolering op sommige plaatsen leidt tot wateroverlast bij bui L09. Dit is voor de gemeente geen aanvaardbare situatie.

Om de wateroverlast te beperken dient het verhard oppervlak (verharding en bebouwing) aangesloten te worden op een infiltratievoorziening. De bergingscapaciteit van deze voorziening dient 20 mm te bedragen. De voorgenomen planontwikkeling leidt tot een totaal verhard oppervlak van ca. 4.831 m², de benodigde berging binnen de planlocatie bedraagt dus 4.831 * 0,02 = 97 m³.

Vanuit het waterschap Brabantse Delta dan wel de gemeente Gilze en Rijen worden aanvullende voorzieningen in het kader van berging / infiltratie van regenwater geëist. Het heeft de voorkeur, vanuit zowel de gemeente als de voorkeursvolgorde vanuit het waterschap, om het regenwater afkomstig van het verhard oppervlak (verharding en bebouwing) te laten infiltreren. Het stedenbouwkundig ontwerp biedt te weinig ruimte om de 20 mm te bergen in een IT-riool. In het stedenbouwkundig ontwerp is aan de zuidkant ruimte gereserveerd voor groen. Deze ruimte kan worden ingezet voor de realisatie van een wadi met een bergingscapaciteit van 97 m³.

In afwijking van de richtlijnen van RIONED is voor de wadi een waterdiepte van 0,46 m aangehouden in plaats van 0,35 m, om zo te kunnen voldoen aan de bergingseis van 20 mm. Gezien het stedenbouwkundig ontwerp is het niet mogelijk om een tweede robuuste wadivoorziening te realiseren binnen het plangebied.

Onder de wadivoorziening dient drainage te worden aangebracht, welke is aangesloten op het gemeentelijke RWA-stelsel. Door de drainage zal het waterpeil van 0,46 m binnen 24 uur uit de wadivoorziening zijn verdwenen. Indien een wadibodem langer dan 24 uur verzadigd blijft met water is er een kans op het dichtslaan van de bodem, waardoor de infiltratiecapaciteit achteruit gaat.

Op basis van bureauonderzoek is infiltratie theoretisch mogelijk. Voor het plangebied zal een infiltratieonderzoek moeten worden uitgevoerd om een exacte k-waarde te kunnen bepalen. In de berekening van de wadi's is nog geen rekening gehouden met de infiltratiecapaciteit. In de leef/filterlaag dient drainage te worden aangebracht die afwatert op het gemeentelijk RWA-stelsel. Tevens dienen de wadi's te worden voorzien van een slokop die ook zijn aangesloten op het gemeentelijk RWA-stelsel. De afstroom van het verhard oppervlak (dakoppervlak, openbare verharding en tuinverharding) kan worden bewerkstelligd door oppervlakkige afstroom of doormiddel van een RWA-stelsel. Het RWA-stelsel met wadivoorziening in het plangebied Paarse Stroom dient in een beknopt rioleringsplan met verdere detaillering van de slokops te worden uitgewerkt.

Ten behoeve van het huishoudelijke afvalwater dient een DWA-stelsel aangelegd te worden in het plangebied. Dit stelsel dient gedimensioneerd te worden op de toekomstige bebouwing in het plangebied. Met de voorgenomen planontwikkeling zullen er in totaal 18 werkwoon units gerealiseerd worden. Dit komt overeen met 5,4 m³/dag (18*0,3). Het nieuwe DWA-stelsel kan worden aangesloten op het gemeentelijke DWA- vrij-verval rioleringsstelsel in de Jo van Ammersstraat. De aansluitmogelijkheden en hoeveelheden dienen in een later stadium in een (beknopt)rioleringsplan nader te worden uitgewerkt. In overleg met de gemeente dienen de aansluitmogelijkheden en hoeveelheden in een rioleringsplan nader te worden uitgewerkt.

De maatgevende ontwateringsdiepte voor het plangebied valt onder stedelijk bebouwd gebied, namelijk 0,70 m. Op basis van een GHG van 6,59 m +N.A.P. binnen het plangebied dient het minimale maaiveldniveau in het plangebied 7,29 m +N.A.P. te bedragen. Het gemiddelde huidige maaiveldniveau bedraagt ca. 7,60 m +N.A.P., waarmee wordt voldaan aan de ontwateringnorm. De putdekselhoogtes van de inspectieputten rondom het plangebied liggen rond de 7,90 m +N.A.P.. Er wordt geadviseerd om met het maaiveldniveau in de Paarse Stroom op het niveau te brengen van 7,90 m + N.A.P.. Hiermee sluit het plangebied aan op de directe omgeving en wordt voorkomen dat bij een hoge bui intensiteit het gehele plangebied als tijdelijke berging voor regenwater wordt gebruikt.

Om te voldoen aan de watertoets dient deze watertoets formeel ter beoordeling te worden voorgelegd aan het waterschap voor een wateradvies. De uitkomsten hiervan moet te zijner tijd worden verwerkt in de bestemmingsplanwijziging. Dat is in het kader van het vooroverleg inmiddels gebeurd. De resultaten van deze procedure zijn weergegeven in hoofdstuk 9.

5.6 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.

Door AGEL adviseurs is een quickscan Flora en fauna uitgevoerd. De rapportage (d.d. 12 maart 2012) is als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd. Hierna worden de belangrijkste conclusies weergegeven.

5.6.1 *Gebiedsbescherming*

Het plangebied ligt niet in of in de nabijheid van een gebied dat is aangewezen in het kader van de natuurbeschermingswet 1998. Het dichtstbijzijnde gebied ligt op grote afstand, namelijk 8,5 kilometer ten zuidwesten van het plangebied en betreft het Natura 2000-gebied 'Ulvenhoutse Bos'. Dit Natura 2000-gebied heeft de status Habitatrichtlijngebied. Aangezien de beoogde plannen betrekking hebben op een relatief klein gebied, de tussenliggende afstand en het plangebied geen relatie heeft met het natuurgebied zijn negatieve effecten uit te sluiten.

Het plangebied ligt niet in een gebied dat behoort tot de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). In de verdere omgeving zijn er wel diverse gebieden aangewezen die deel uitmaken van de EHS. Zoals bijvoorbeeld de bomenstructuur langs de Moerstraat en Hannie Schaftlaan. Aangezien de beoogde plannen betrekking hebben op een relatief klein gebied en het plangebied geen relatie heeft met een gebied dat is aangewezen als EHS zijn negatieve effecten uit te sluiten.

5.6.2 *Soortenbescherming*

Binnen het plangebied zijn geen potentiële natuurlijke groeiplaatsen voor strikt beschermde (vaat)planten aanwezig. Strikt beschermde (vaat)planten worden dan ook niet binnen het plangebied verwacht. Aangeplante of gezaaide exemplaren van beschermde soorten zijn niet beschermd in de Flora- en faunawet, omdat het geen natuurlijke groeiplaatsen betreft. Een ontheffing van de Flora- en faunawet en/of compensatie is daarom niet noodzakelijk.

Tijdens het oriënterende veldbezoek zijn geen zoogdieren aangetroffen. Verwacht wordt daarom dat slechts enkele algemene voorkomende beschermde zoogdiersoorten zoals de mol, konijn, egel en een aantal algemene muissoorten voor kunnen komen binnen de onderzoekslocatie. Omdat het hier gaat om zoogdiersoorten die in grote delen van Nederland en Noord-Brabant algemeen zijn, doet het verdwijnen van een zeer beperkt leefgebied in het plangebied geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van regionale of landelijke populaties. Een ontheffing van de Flora- en faunawet en/of compensatie is daarom niet noodzakelijk.

In het plangebied zijn geen verblijfsplaatsen met vleermuizen dan wel sporen aangetroffen die duiden op aanwezigheid van vleermuizen. Ontheffing van de Flora- en faunawet en compensatie is daarom niet noodzakelijk.

Het plangebied maakt mogelijk deel uit van een foerageergebied voor vleermuizen. Het plangebied blijft deze functie behouden tijdens en na de ingreep, maar neemt mogelijk door de ingreep een fractie in kwaliteit af. Negatieve effecten op populatieniveau zijn door de toekomstige ontwikkeling niet te verwachten.

Alle vogels zijn beschermd in het kader van de Vogelrichtlijn en de Flora- en faunawet. Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kap- en sloopwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (circa maart tot en met juli) indien concrete broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

Het is aannemelijk dat in het plangebied amfibieën voorkomen als groene kikker, bruine kikker en gewone pad. Omdat het hier gaat om soorten die in grote delen van Nederland en provincie Noord-Brabant algemeen zijn, doet het verdwijnen van een zeer beperkt leefgebied in het plangebied geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van regionale of landelijke populaties. Een Omgevingsvergunning van de Flora- en faunawet en/of compensatie is daarom niet noodzakelijk.

Er wordt echter wel aanbevolen, gezien de in de omgeving waargenomen rugstreeppad, ter voorkoming van het in gebruik nemen van het plangebied door de rugstreeppad tijdens de bouw om:

- tijdig zandige omstandigheden weg te nemen of de bouw af te ronden voor eind augustus (vanaf eind augustus gaan rugstreeppadden op zoek naar vergraafbare grond om de winter in door te brengen;
- als de bouw langere tijd wordt stilgelegd in braakliggende toestand, paddenschermen te plaatsen;
- afdekken of dempen van natte plekken.

Uit de inventarisatie van de overige soortgroepen (vissen, ongewervelde en reptielen), binnen het plangebied is naar voren gekomen dat deze soortengroepen binnen het plangebied niet te verwachten zijn. Het mogelijk aantasten van de leefomgeving van de overige soortgroepen is met de voorgenomen planontwikkeling niet aan de orde.

5.7 Archeologie en cultuurhistorie

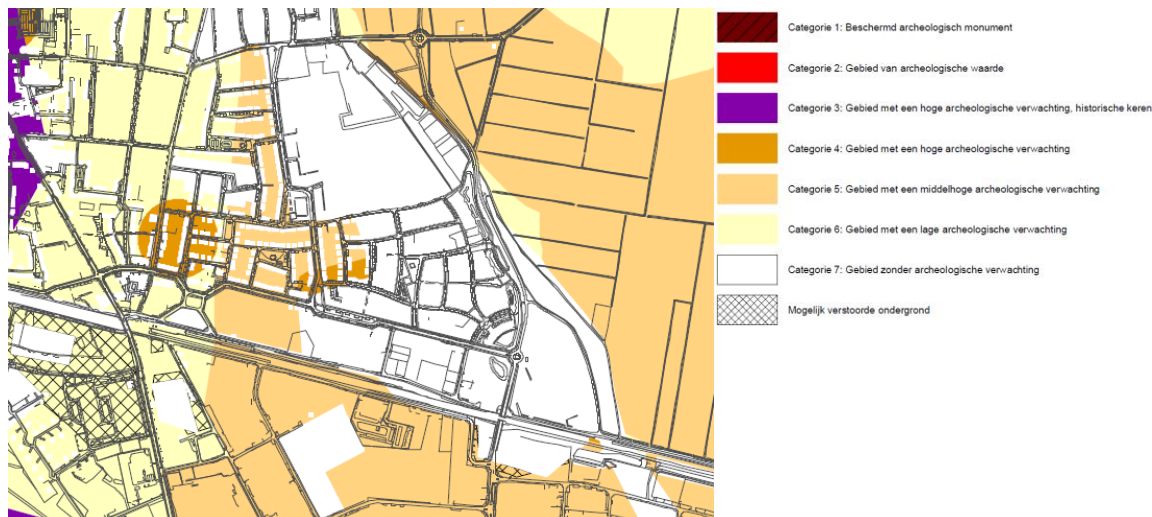
5.7.1 Archeologie

De gemeenteraad van de gemeente Gilze en Rijen heeft op 26 april 2011 het beleidsplan archeologische monumentenzorg en de bijbehorende archeologische beleidskaart vastgesteld. De gemeente Gilze en Rijen geeft middels een op de gemeente toegepast archeologisch beleid invulling aan haar wettelijke zorgtaak voor het archeologisch erfgoed (Monumentenwet 1988 en Wet op de Archeologische Monumentenzorg 2007).

De gemeente wil met dit nieuwe beleid maatwerk leveren door (mogelijk aanwezige) archeologische resten te beschermen waar nodig en geen archeologisch onderzoek te vragen waar de kans op archeologische vondsten kleiner is. Het nieuwe beleid maakt onderscheid in gebieden met hogere en met lagere verwachtingswaarden. De mate van onderzoek en de vrijstellingsgrenzen zijn afhankelijk van de verwachtingswaarde.

In zijn algemeenheid heeft de gemeente meer activiteiten vrijgesteld van archeologisch onderzoek dankzij het gemeentespecifieke beleid dan mogelijk was onder de MW '88.

In het beleidsplan is onderscheid gemaakt tussen een 7-tal gebieden, variërend van archeologische waarde en een hoge archeologische verwachting tot gebied zonder archeologische verwachting. Het plangebied valt onder de categorie 'Gebied zonder archeologische verwachting'. Het gaat hierbij om gebieden waarvan is vastgesteld dat de archeologie is verdwenen door ontgrondingen, recente bebouwing en afgerond archeologisch onderzoek en dergelijk. Archeologisch onderzoek is hier niet meer nodig. Uiteraard geldt nog wel de meldingsplicht vanuit de Monumentenwet bij toevalsvondsten (conform artikel 53 MW).



5.7.2 Cultuurhistorie

Sinds 1 januari 2012 is het op grond van het Bro verplicht om bij het opstellen van bestemmingsplannen aandacht te besteden aan cultuurhistorie. Bij raadpleging van de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart komt de Vennweg naar voren als historisch geografische lijnstructuur van redelijk hoge waarde. Er komen geen cultuurhistorisch waardevolle objecten voor in het plangebied zelf. Het opnemen van een specifieke regeling is hier niet aan de orde.

5.8 Hinder bedrijvigheid

Voor de uitvoering van het omgevingstoets milieuzonering is uitgegaan van de systematiek van de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering, editie 2009'. Deze publicatie geeft richtafstanden voor milieubelastende activiteiten ten opzichte van een milieugevoelige bestemming zoals wonen. Het voldoen aan de richtafstanden kan aangemerkt worden als een aanvaardbare ruimtelijke ordening. De richtafstanden gelden voor een gemiddeld bedrijf binnen de betreffende branche. De richtafstanden zijn afhankelijk van het omgevingstype waarbinnen de milieugevoelige bestemming is gelegen.

De VNG publicatie gaat uit van het omgevingstype rustige woonwijk/rustig buitengebied of van een gemengd gebied. Een rustige woonwijk/rustig buitengebied kan aangemerkt worden als een gebied zonder functiemenging en een minimale invloed van invloeden van wegverkeer. Bij een gemengd gebied is sprake van een functiemenging tussen wonen en milieubelastende activiteiten, van wonen langs drukke gebiedsontsluitingswegen of bij lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid.

De richtafstanden genoemd in de VNG publicatie zijn gebaseerd op het omgevingstype rustige woonwijk/rustig buitengebied. Voor het omgevingstype gemengd gebied kunnen deze richtafstanden met één stap worden verlaagd. De richtafstandenlijst biedt voor een scala aan typen bedrijvigheid de richtafstanden tot gevoelige bestemmingen vanwege geur, stof, geluid en gevaar. Voor het aspect gevaar wordt hierbij wel de kanttekening geplaatst dat mogelijke specifieke regelgeving van toepassing kan zijn zoals het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) of het Vuurwerkbesluit.

Richtafstanden in meters per omgevingstype

<i>Milieucategorie</i>	<i>rustige woonwijk/ rustig buitengebied</i>	<i>gemengd gebied</i>
<i>1</i>	<i>10</i>	<i>0</i>
<i>2</i>	<i>30</i>	<i>10</i>
<i>3.1</i>	<i>50</i>	<i>30</i>
<i>3.2</i>	<i>100</i>	<i>50</i>
<i>4.1</i>	<i>200</i>	<i>100</i>
<i>4.2</i>	<i>300</i>	<i>200</i>
<i>5.1</i>	<i>500</i>	<i>300</i>

Daarnaast is er ook nog een lijst voor gebieden met functiemenging opgenomen in de VNG-publicatie. Bij 'functiemengingsgebieden' kan gedacht worden aan: stadscentra, horecaconcentratiegebieden, maar ook woongebieden met kleinschalige en/of ambachtelijke bedrijven. Een specifieke systematiek is wenselijk omdat de activiteiten in dergelijke gebieden qua schaal sterk kunnen verschillen van de activiteiten op bedrijventerreinen. De toelaatbaarheid wordt bepaald aan de hand van A, B en C bedrijven.

Categorie A

Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend zijn voor hun omgeving, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd.

Categorie B

Activiteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen van derden dienen plaats te vinden.

Categorie C

De activiteiten zoals genoemd onder categorie B, waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

Voor de toelaatbaarheid van deze activiteiten gelden de volgende randvoorwaarden:

- Het gaat om kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid.
- Productie en/of laad en loswerkzaamheden vinden alleen in de dagperiode plaats.
- De activiteiten geschieden hoofdzakelijk inpandig.

In het plangebied worden maximaal 18 werk-woonkavels ontwikkeld. Dit houdt in dat gebruikers een bedrijfsactiviteit kunnen combineren met een woonfunctie. Hierdoor is er sprake van een vorm van een 'bedrijfswoning'. Het plangebied kan derhalve worden aangemerkt als 'gemengd gebied'. Een Staat van bedrijfsactiviteiten geeft inzicht in de toe te laten bedrijven. In de omgevingsvergunningsprocedure (milieu en/of bouw) dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de eisen uit de milieuwetgeving. Op voorhand lijken er, gezien de aard van de toegestane bedrijven, geen belemmeringen te zijn.

In de omgeving van het plangebied komen echter ook reguliere woningen voor. De afstanden die worden aangehouden tussen de nieuwe werk-woonkavels en de bestaande woningen in de omgeving zijn voldoende (>10 meter) om een goed woon- en leefklimaat te kunnen waarborgen.

De aanwezige bedrijven in de omgeving zijn veelal kleinschalig. Enkele 'grotere', meer milieubelastende bedrijven, bevinden zich nog wel aan de zuidzijde van het spoor op het aanwezige bedrijventerrein.

De aan te houden richtafstanden worden echter ruim gehaald. Bovendien liggen er al meerdere (bedrijfs)woningen op kortere afstand van de milieubelastende bedrijven. Deze (bedrijfs)woningen zijn derhalve bepalend voor de bedrijfsvoering van de betreffende bedrijven.

5.8.1 Conclusie

Vanuit het aspect bedrijfshinder zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling. Tijdens de omgevingsvergunningprocedure dient in individuele gevallen getoetst te worden of voldaan wordt aan de wettelijke eisen. Eventueel zijn aanvullende bouwkundige maatregelen nodig om te kunnen voldoen. De uitvoerbaarheid van het plan staat hier echter niet mee ter discussie.

5.9 Externe veiligheid

Door AGEL adviseurs is een onderzoek externe veiligheid opgesteld. De rapportage is als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd. Hierna worden de belangrijkste conclusies weergegeven.

Het plangebied ligt aan de oostzijde van de woonplaats Rijen en ten noorden van de spoorlijn Breda – Tilburg. Aan de noordzijde van deze spoorlijn is een hogedrukgasleiding gelegen. De zuidgrens van het plangebied is gelegen op een afstand van circa 70 meter van de spoorlijn en 55 meter van een hogedrukgasleiding.

5.9.1 Vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor

Uit bijlage 4 van de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (CRvgs) blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen een PR 10^{-6} contour. Op basis hiervan kan gesteld worden dat er sprake is van een toereikende mate van basisveiligheid. In bijlage 4 van het CRvgs is voor de spoorbaan Breda – Tilburg een veiligheidszone vastgesteld van 8 meter.

Ten aanzien van het groepsrisico is als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling sprake van een toename binnen het plangebied van circa 15 personen in de dagperiode en circa 38 personen in de nachtperiode. Deze toename van het aantal personen heeft echter geen invloed op de hoogte van het groepsrisico voor de maatgevende kilometer. De hoogte van het groepsrisico bedraagt zowel voor de bestaande situatie als voor de nieuwe situatie $0,15 \times OW$ (oriëntatiewaarde). Het groepsrisico blijft ruim onder de oriëntatiewaarde.

5.9.2 Vervoer van gevaarlijke stoffen via buisleidingen

Uit de rekenresultaten blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen een PR 10^{-6} contour. Uit de risicoberekening blijkt dat de hogedrukgasleiding geen PR 10^{-6} contour heeft en dat alleen het zuidelijk deel van het plangebied gelegen is binnen de PR 10^{-8} contour. Op basis hiervan kan gesteld worden dat er sprake is van een toereikende mate van basisveiligheid.

Uit de berekeningen van het groepsrisico blijkt dat de ruimtelijke ontwikkeling geen invloed heeft op de hoogte van het groepsrisico voor de maatgevende kilometer van de nabij gelegen hogedrukgasleiding Z-520-01. Voor de maatgevende kilometer bedraagt de hoogte van het groepsrisico voor zowel de bestaande als de nieuwe situatie $0,003 \times OW$. De oriëntatiewaarde van $1 \times OW$ wordt ruim onderschreden. Het maximum aantal slachtoffers bedraagt 21 personen voor zowel in de bestaande als voor de nieuwe situatie bij een ongevalfrequentie van $7,11 \times 10^{-8}$ per jaar.

5.9.3 Verantwoording Groepsrisico

Uit de rekenresultaten blijkt dat er ten opzichte van het bestaande situatie voor de spoorbaan geen sprake is van een toename van het groepsrisico en voor de hogedrukgasleiding van een marginale toename. Voor beide risicobronnen blijft het groepsrisico ruim onder de oriëntatiewaarde.

In verband hiermee kan volstaan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico, bestaande uit het vermelden van de hoogte van groepsrisico, het aantal aanwezige personen binnen het plangebied, de mogelijkheden tot bestrijding en beperking van rampen en de mogelijkheden tot zelfredzaamheid van personen in het plangebied. Ten aanzien van de laatste twee aspecten dient het bevoegd gezag de veiligheidsregio in staat te stellen om een advies uit te brengen. De verantwoordingsplicht betreft een bestuurlijke verplichting van het bevoegd gezag. Ten aanzien van deze verantwoordingsplicht zijn in het onderzoek enkele aandachtspunten aangegeven.

Omdat geen sprake is van een significante toename van de hoogte van het groepsrisico als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling, kan voor de verantwoording van het groepsrisico aangesloten worden bij de verantwoording van het groepsrisico zoals deze heeft plaatsgevonden voor het Bestemmingsplan Woongebied Rijen.

5.10 Kabels en leidingen

Kabels, leidingen en straalpaden dienen te worden beschermd tegen ingrepen die de werking ervan kunnen bedreigen. Aan de andere kant dient de omgeving te worden beschermd tegen het gevaar dat van bestaande en toekomstige leidingen, kabels en hoogspanningslijnen kan uitgaan.

Langs de spoorlijn Breda-Tilburg ligt een aardgasleiding met een druk van 40 bar. De ontwikkeling vindt echter niet op een dusdanige afstand plaats dat schade aan de leiding te verwachten is. Een beschouwing in het kader van externe veiligheid is gegeven in paragraaf 5.9.

Langs de oostkant van het plangebied ligt een rioolpersleiding. Deze leiding is op de verbeelding van dit bestemmingsplan voorzien van een dubbelbestemming.

Uit inventarisatie is gebleken dat er zich binnen of in de directe omgeving van het plangebied verder geen relevante kabels, leidingen of straalpaden bevinden. Voor aanvang van de (graaf-) werkzaamheden wordt evenwel de exacte ligging van kabels en leidingen door middel van een KLIC-melding opgevraagd bij de betrokken leidingbeheerders.

5.11 Vliegbasis Gilze-Rijen

5.11.1 IHCS

Het plangebied ligt, net zoals de rest van de kern Rijen, binnen het obstakelbeheersgebied van de vliegbasis Gilze-Rijen, vanwege de Inner Horizontal en Conical Surface (IHCS). Dit gebied is vastgesteld ten behoeve van de vliegveiligheid. Hierdoor geldt boven het gehele gebied een bouwhoogtebeperking. Objecten dienen niet hoger te reiken dan 56 meter boven NAP. In voorliggend bestemmingsplan worden dergelijke hoogtes niet toegestaan. De belangen van de IHCS worden derhalve niet geschaad door de bouwomstandigheden die voorliggend bestemmingsplan biedt.

Volledigheidshalve is in voorliggend bestemmingsplan wel een aanduiding opgenomen, waardoor de hoogte-beperking ook juridisch is verankerd. Hierbij wordt aangesloten bij de reeds opgenomen regeling in de bestemmingsplannen van de gemeente.

5.11.2 Geluid

Op de vliegbasis Gilze-Rijen is een proefdraai-installatie toegestaan. Een dergelijke installatie moet worden aangemerkt als een geluidzoneringsplichtige inrichting (een zogenaamde 'grote lawaaimaker') en is als zodanig voorzien van een 50 dB(A)-contour. Ondanks dat de proefdraai-installatie al jaren niet meer wordt gebruikt, is de betreffende milieuvergunning nog steeds van kracht. De contour is derhalve ook nog aanwezig.

Buiten deze contour mag de geluid belasting vanwege de proefdraai-installatie niet meer bedragen dan 50 dB(A). Binnen de 50 dB(A) mogen niet zonder meer nieuwe geluidgevoelige bestemmingen worden geprojecteerd. Voor nieuwe geluidgevoelige bestemmingen (zoals woningen) binnen de contour geldt in principe dat door het college van burgemeester en wethouders een ontheffing voor een hogere waarde tot maximaal 55 dB(A) kan worden verleend.



Ook de geprojecteerde bebouwing binnen het plangebied valt deels binnen de 50 dB(A) contour van deze proefdraai-installatie (zie groene arcering op volgende afbeelding). Echter gezien de marginale overschrijding in relatie tot de afstand van de installatie kan met zekerheid worden gesteld dat de rekenkundige geluidbelasting niet meer zal bedragen dan 50 dB(A), waardoor het verlenen van een hogere waarde niet nodig is.

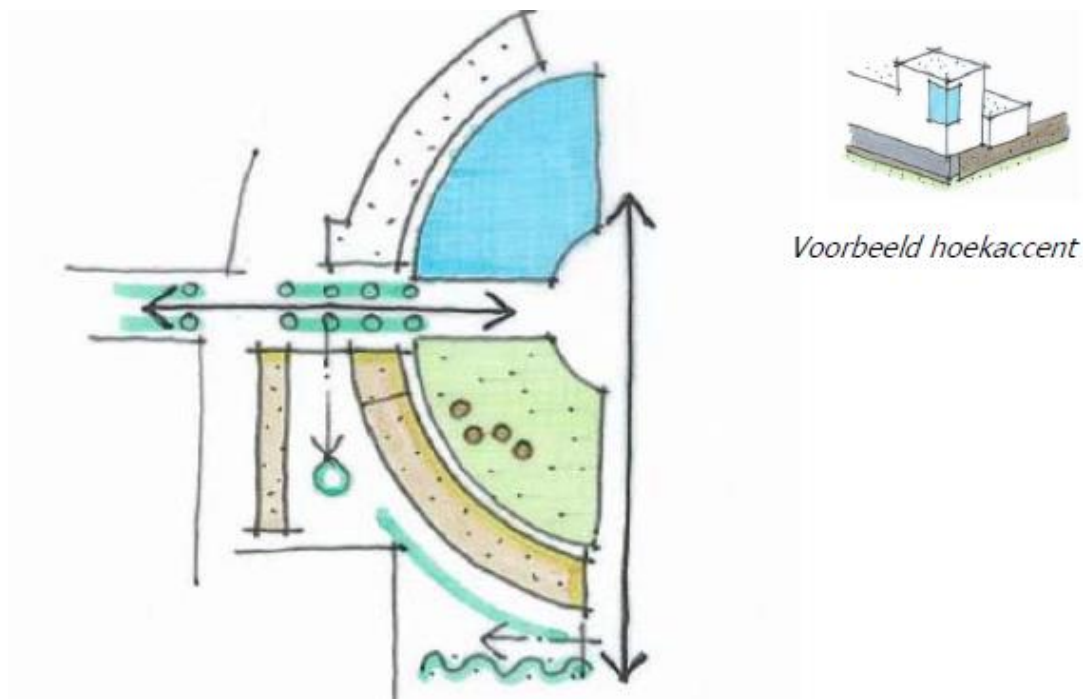
Vanuit het vliegveld zijn er derhalve geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

6 PLANBESCHRIJVING

6.1 Stedenbouwkundige visie

Het plangebied vormt onderdeel van een entreegebied richting het centrum van Rijen. Dit entreegebied wordt gevormd door de rotonde Europalaan, Hannie Schaftlaan en Mary Zeldenrustlaan. Kenmerkend voor dit entreegebied zijn het kunstwerk De Vier Margrieten, de waterpartij met achterliggend kwartrond woongebouw en het akkerland met achtergelegen kwartrond houtwal. Het plangebied vormt samen met het bestaande woongebouw aan de noordzijde van de Mary Zeldenrustlaan een entreegebied waarbij de massa van de gebouwen als entreepoort fungeren. Het 'entreegebouw' van het plangebied is dan ook een voortzetting (spiegelversie) van het woongebouw gelegen achter de waterpartij. Dit houdt in een kwartrond gebouw, dat achter het kunstwerk van de vier Margrieten doorloopt.

Het plangebied wordt gevormd door het entreegebouw en een gebouw gelegen aan de Jo van Ammerstraat. Deze twee gebouwen vormen een eenheid (werk-wooncluster) door het doortrekken van de straatwand aan de Mary Zeldenrustlaan. Hierdoor ontstaat het openbare en private deel van de werk-wooncluster. Het private deel van werk-wooncluster wordt gevormd door een binnenhof waarin wordt geparkeerd en ruimte is voor groen.



6.2 Stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan is opgebouwd uit een werk-wooncluster dat is gesitueerd rondom een privaat binnenhof. Het werk-wooncluster vormt onderdeel van een entreegebied richting het centrum van Rijen. Een zeer beeldbepalend object van dit entreegebied is het kunstwerk de 'Vier Margrieten'. Dit kunstwerk is in 1999 ontworpen door lokaal kunstenaar Paul Veroude. Het kunstwerk staat symbool voor de verbondenheid van de vier kernen Gilze, Rijen, Molenschot en Hulten en is uitgroeid tot hét symbool van de kern Rijen.

Het entreegebouw van de werk-wooncluster zal als kwartrond gebouw achter dit kunstwerk verrijzen. Doelstelling hierbij is dat het kunstwerk minimaal in zijn waarde wordt gelaten, maar het liefst wordt verbijzonderd door zijn nieuwe achtergrond. Voor het entreegebouw is dan ook gekozen om de gevel achter het kunstwerk strak, neutraal en introvert vorm te geven. Hierdoor ontstaat een projectiescherm, waar het kunstwerk als 'hoofdrolspeeler' zal acteren.



Stedenbouwkundig plan

Het entreegebouw is een spiegelversie van het woongebouw aan de noordzijde. Naast de kwartronde vorm van het gebouw, krijgt het entreegebouw op de hoek van de Mary Zeldenrustlaan een hoogteaccent van vier bouwlagen. Hierdoor ontstaat er samen met de bebouwing aan de noordzijde een entreegebouw. Het werk-wooncluster bestaat uit twee bouwmassa's, waarbij de hoogste bouwmassa is gelegen aan de oostzijde en het entreegebouw vormt. De twee bouwmassa's worden aan de noordzijde (Mary Zeldenrustlaan) gekoppeld middels een doorgetrokken gevelelement. In dit gevelelement bevindt zich een doorgang voor voetgangers en fietsers richting het private binnenhof.

De tweede bouwmassa is gelegen aan Jo van Ammersstraat (westzijde). De hoogte van deze bouwmassa, 3 bouwlagen, is afgestemd op de overige bebouwing aan de Jo van Ammersstraat. Dit zorgt voor een geleidelijke overgang naar de overige werk-woonkavels van de Paarse Stroom. De representatieve gevels van de bouwmassa zijn gericht op de Jo van Ammersstraat en hebben een hoekaccent ter plaatse van de Mary Zeldenrustlaan.

Uitgangspunt voor het werk-wooncluster is dat alle auto's op het private binnenhof worden geparkeerd. Parallel aan het entreegebouw komt een zone met twee parkeerplaatsen per werk-wooneenheid. De werk-wooneenheden langs de Jo van Ammersstraat krijgen één parkeerplaats op eigen perceel. Daarnaast worden er binnen de hof nog 22 parkeerplaatsen gerealiseerd. Naast het verharde deel (o.a. parkeren) wordt het hof aangekleed met meerdere groenvoorzieningen.

6.3 Beeldkwaliteitscriteria plangebied

Voor de ontwikkeling is een beeldkwaliteitparagraaf opgesteld. Deze is integraal opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan. Hierna worden de belangrijkste criteria, volledigheidshalve, opgesomd.

6.3.1 Beeldkwaliteitscriteria bebouwing

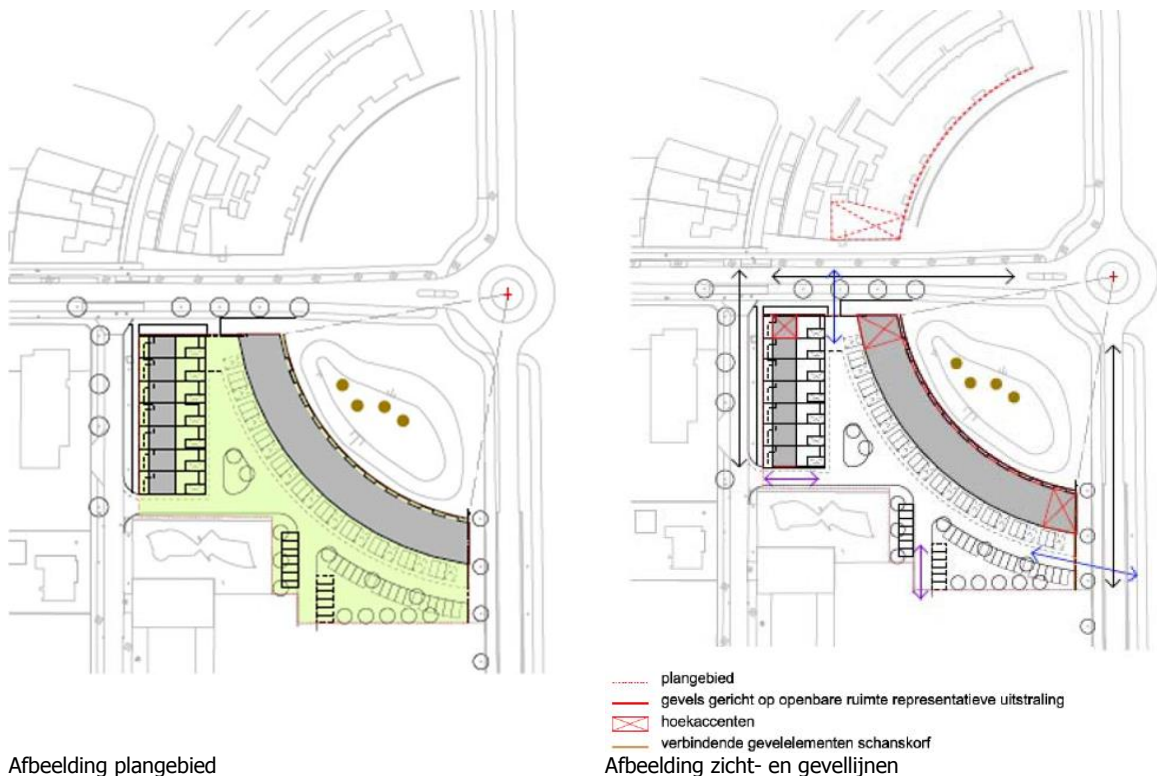
Voor de bebouwing in het plangebied gelden de volgende beeldkwaliteitscriteria.

Situering

- Behoud bestaande zichtlijnen;
- Alle werk-wooneenheden liggen in één voorgevellijn;
- Bijgebouwen worden alleen gesitueerd aan het private binnenhof;
- Alle parkeervoorzieningen bevinden zich op het private binnenhof.

Massa en vorm

- Het entreegebouw heeft minimaal twee bouwlagen met een hoekaccent aan de Mary Zeldenrustlaan van maximaal vier bouwlagen;
- Het gebouw aan de Jo van Ammersstraat heeft minimaal twee bouwlagen met een hoekaccent aan de zijde van de Mary Zeldenrustlaan van maximaal drie bouwlagen;
- Het doortrekken van de gezamenlijke éénlaagse plint van de 2 gebouwen aan de zijde van de Mary Zeldenrustlaan door middel van een vrijstaande wand;
- De massaopbouw van de gebouwen aan de zijde van het private binnenhof is vrij indeelbaar en bestaat uit maximaal twee bouwlagen;
- Alle gebouwen worden voorzien van platte daken.



Afbeelding plangebied

Afbeelding zicht- en gevellijnen

Gevelkarakteristiek

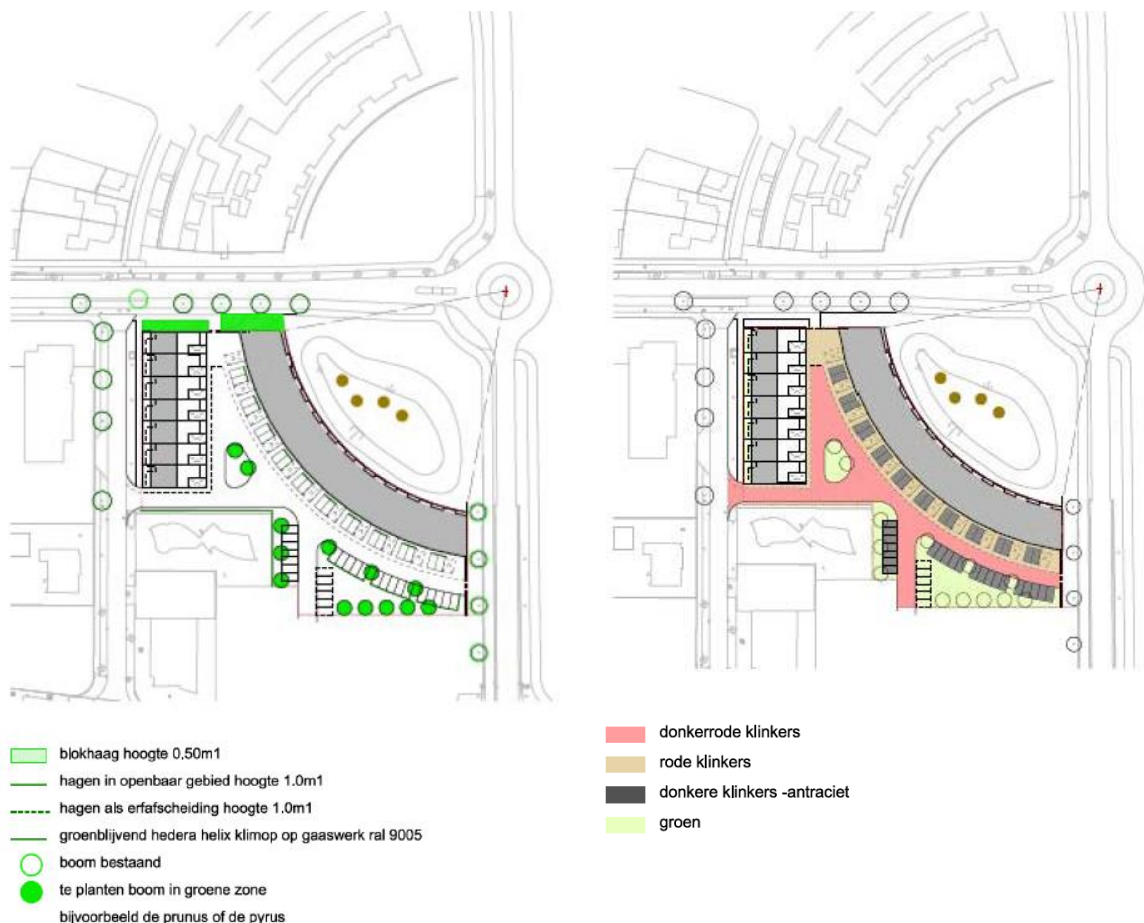
- Alle gevels gericht op de openbare ruimte hebben een representatieve uitstraling;
- Alle representatieve gevels zijn strak, neutraal en introvert vormgegeven en zijn voorzien van een samenhangende plint van ten minste één bouwlaag;
- Het toepassen van robuuste gevelelementen, zoals erkers, in representatieve gevels is mogelijk, mits dit bijdraagt aan de plasticiteit van de gevel.

Kleur en materiaal

- Voor alle gevels is de basis metselwerk. Het metselwerk uitvoeren in handvormbaksteen in de tinten grijs basalt;
- De gezamenlijke plint uitvoeren in afwijkend materiaal, bijvoorbeeld plaatmateriaal;
- Gevelelementen, zoals erkers, eenduidig materialiseren;
- Toepassen van materiaaleigen kleuren en texturen;
- De detaillering draagt bij aan de gewenste uitstraling van het gebouw.

Erfafscheidingen

- De erfafscheidingen van het plangebied grenzend aan de openbare ruimte zullen integraal onderdeel uitmaken van het totale architectonische ontwerp;
- Als erfafscheiding van het gebouw aan de Jo van Ammersstraat zullen bladhoudende hagen worden toegepast;
- De erfafscheidingen grenzend aan het binnenterrein van het plangebied voorzien van een groenblijvend hедера helix klimop op gaaswerk.



6.3.2 *Beeldkwaliteitscriteria buitenruimte*

Voor de samenhang van de bebouwing met de openbare en private ruimte gelden de volgende beeldkwaliteitscriteria.

Openbare ruimte

- Waar mogelijk waardevol groen behouden;
- Keermuur langs zijde kunstwerk uitvoeren in schanskorf;
- Toe te passen kleur- en materiaalgebruik bestrating overeenstemmen met bestaande bestrating;
- Toe te passen straatverlichting en -meubilair overeenstemmen met bestaande straatverlichting en -meubilair.

Private ruimte

- Private binnenhof inrichten als eenheid van verharding en groenvoorzieningen;
- Om de eenheid van verharding te accentueren, komen er niveauverschillen in de bestrating zo min mogelijk voor. Voorkeur voor bescheiden kleurnuance in de bestrating;
- Scheiding verhard/onverhard uitvoeren met een hoogteverschil;
- Toe te toepassen bestrating bestaat bij voorkeur uit gebakken materialen;
- Bestrating in roodbruine tinten uitvoeren;
- Parkeervakken met een donkere kleur (i.v.m. lekkages) in de verharding aanduiden;
- Uniformiteit in zowel vorm als kleurgebruik bij toe te passen verlichting en straatmeubilair.

6.4 Groen

Op het binnenterrein, tussen de geprojecteerde bouwmassa's in, bevinden zich enkele groenvoorzieningen, dat mogelijk kan worden ingericht als speelvoorziening.

6.5 Ontsluiting

De verkeersbewegingen concentreren zich met name op het binnenterrein, dat bereikbaar is vanaf de Jo van Ammersstraat. Hiervandaan zijn de individuele percelen te bereiken. Daarnaast zijn ook zowel de openbare als de privéparkeerplaatsen bereikbaar vanaf het binnenterrein.

6.6 Parkeren

In het plangebied worden maximaal 18 werk-woonunits gerealiseerd. Elke werk-woon unit beschikt over één parkeerplaats 'op eigen terrein'. Daarnaast zijn er 42 parkeerplaatsen geprojecteerd in de openbare ruimte. In totaal zijn er derhalve 60 parkeerplaatsen opgenomen in de plannen, wat neerkomt op 3,3 parkeerplaatsen per unit. Eventueel is het aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte zelfs nog uit te breiden met circa 6 extra parkeerplaatsen.

Voor de bepaling van de parkeerkcijfers is gebruik gemaakt van de cijfers, zoals deze zijn opgenomen in de richtlijnen van het GVVP 2009-2015. In het gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan is een overzicht opgenomen van de geactualiseerde gemeentelijke parkeerkcijfers. Hierna wordt het initiatief getoetst aan de gehanteerde parkeercijfers van de gemeente Gilze en Rijen. De gemeente hanteert onder andere de volgende cijfers:

Functie	Parkeernorm
Woning met netto oppervlak <90 m ²	1,8 per wo
Arbeidsextensieve / bezoekersextensieve bedrijven (loods, opslag, groothandel, transportbedrijf, etc.)	0,9 per 100 m ² bvo
Arbeidsintensieve / bezoekersextensieve bedrijven (industrie, garagebedrijf, laboratorium, werkplaats, etc.)	2,7 per 100 m ² bvo

Voor de woonfunctie zijn op basis van bovenstaande tabel 32,4 parkeerplaatsen benodigd ($1,8 * 18$). Omdat er sprake is van een specifiek werk-woon concept zijn eenduidige normeringen voor de betreffende bedrijfsactiviteit niet te geven. In totaal voorziet het plan in maximaal 1.600 m² bvo. Uitgaande van een norm van 0,9 parkeerplaatsen per 100 m², resulteert dit in een extra parkeerbehoefte van 14,4 parkeerplaatsen. In totaliteit zijn derhalve 46,8 parkeerplaatsen benodigd voor 18 werk-woonkavels.

De hoeveelheid parkeerplaatsen die zijn opgenomen in het plan zijn dan ook voldoende om aan deze normen te voldoen.

6.7 Fasering

Op verzoek van een initiatiefnemer wordt een bepaalde unit (module) gerealiseerd. Hierdoor ontstaat een natuurlijk fasering. De markt bepaalt de snelheid waarmee wordt gebouwd. Indien mogelijk worden meerdere modules tegelijkertijd gebouwd om de overlast voor omwonenden te beperken.

Bestemmingsplan
Gemeente Gilze en Rijen
Paarse Strook Oost, Rijen

20110713
juli 2015
blad 42

7 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.

8 DE BESTEMMINGEN

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridische, ruimtelijke en 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.

8.1 Het juridisch plan

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 bovenal wordt voldaan aan de eisen van de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

8.1.1 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 een overkoepelende wet.

In de regels is de terminologie afgestemd op de Wabo. Zo heet de ontheffing nu 'omgevingsvergunning voor het afwijken' en de bouwvergunning '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 bovendien geen procedureregels opgenomen. De procedure voor een bestemmingsplan c.q. wijzigingsplan is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening, en de Wabo bevat een procedureregeling voor de omgevingsvergunning.

8.2 Beschrijving van de bestemmingen

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

8.2.1 Bedrijf-1

Binnen deze bestemming is ruimte voor bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2. Bij elk bedrijf is er de mogelijkheid tot de realisatie van een bedrijfswoning. Belangrijke voorwaarde is dat minimaal 70% van de bebouwde oppervlakte van de begane grond wordt aangewend ten behoeve van de bedrijfsactiviteit. De gronden zijn verder bestemd voor een bedrijfsverzamelgebouw, kantoren, (para)medische voorzieningen, sportdoeleinden, tuinen en erven, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en water- en waterhuishoudkundige voorzieningen.

In de regels zijn specifieke regels opgenomen om de akoestische maatregelen te kunnen waarborgen. Hierbij is een verwijzing gemaakt naar het Besluit hogere waarden dat als bijlage is toegevoegd.

Binnen deze bestemming mogen gebouwen worden gebouwd ten dienste van de bestemming. Hierbij dienen hoofdgebouwen wel gebouwd te worden binnen het bouwvlak. De minimale en maximale goot- en bouwhoogte is vastgelegd middels een aanduiding op de verbeelding. Daarnaast zijn een minimale en maximale omvang van een bouwperceel vastgelegd en is een bebouwingspercentage opgenomen. De betreffende maten en percentages zijn ruim voldoende om bij de verdere uitwerking flexibiliteit te behouden. Voor bedrijfswoningen zijn nog enkele specifieke regels opgenomen, waaronder een inhoudsmaat voor inpandige bedrijfswoningen.

Tot slot bevat het bestemmingsplan regels rondom 'bouwwerken, geen gebouwen zijnde' en parkeren.

9 PROCEDURES

9.1 Inspraak en vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Paarse Stroom, Rijen' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in het kader van het vooroverleg toegezonden aan de betreffende personen en instanties. Tevens is het plan conform de gemeentelijke inspraakprocedure ter inzage gelegd. Op het plan is één reactie ingediend door het waterschap. De reactie is samengevat en beantwoord in de bijgevoegde Nota van inspraak voorontwerp bestemmingsplan 'Paarse Stroom Oost, Rijen'. De reactie van het waterschap heeft geleid tot enkele aanpassingen aan het bestemmingsplan. De waterparagraaf is aangepast en de aanwezige rioolpersleiding is voorzien van een dubbelbestemming. Meer hierover is te lezen in de Nota van inspraak. Daarnaast is een beeldkwaliteitsparagraaf aan dit bestemmingsplan toegevoegd.

9.2 Verdere procedure

Na het vooroverleg en de inspraakprocedure heeft het plan de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. Het ontwerpbestemmingsplan is in de Staatscourant van 18 februari 2015 gepubliceerd. Tevens is de bekendmaking geplaatst het Weekblad en op de website www.gilzerijen.nl. Het plan heeft uiteindelijk ter visie gelegen vanaf 19 februari 2015 tot en met 1 april 2015. Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen ontvangen (zie ook de bijgevoegde zienswijzennota). Wel zijn er, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, mogelijkheden geboden om via een afwijkingsprocedure webwinkels toe te staan. Deze wijziging is in de regels van het bestemmingsplan verwerkt.