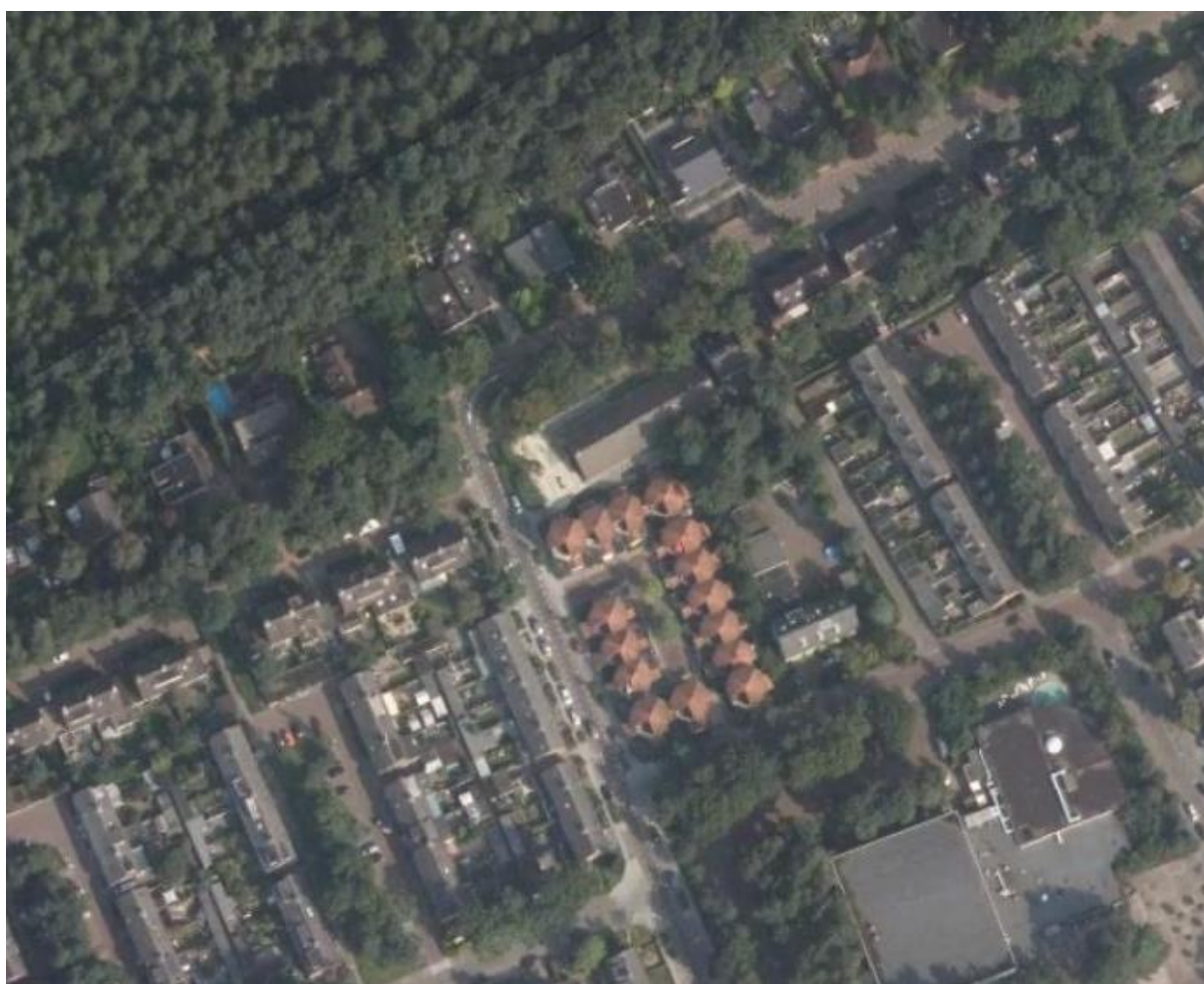


GEMEENTE

Gi(ze en Rijen

BESTEMMINGSPLAN 'Rijen, Statenlaan 105'



NL.IMRO.0784.BPstatenlaan105-VG01

Status: Vastgesteld
Versie: 3.0

Langerak, 12-03-2018

Inhoudsopgave

1 INLEIDING	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied	2
1.3 Vigerend bestemmingsplan	3
1.4 Leeswijzer	3
2 BELEIDSKADER	4
2.1 Rijksbeleid	4
2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 (SVIR)	4
2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	4
2.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	5
2.2 Provinciaal en regionaal beleid	6
2.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 - partiële herziening 2014	6
2.2.2 Verordening Ruimte	8
2.2.3 Regionale Agenda Wonen	9
2.3 Gemeentelijk beleid	10
2.3.1 Toekomstvisie 2025 'Wij zijn Gilze en Rijen'	10
2.3.2 Ambitiedocument 'Ambitie Gilze en Rijen – nieuwe kansen!'	11
2.3.3 Structuurvisie Stedelijk Gebied Gilze en Rijen	12
2.3.4 Groenstructuurplan 2011	15
2.3.5 Welstandsnota (2007)	15
2.3.6 Welstandstoezichtbeleid	16
2.3.7 Bestemmingsplan "Woongebied Rijen"	17
2.3.8 Conclusies	18
3 BESTAANDE SITUATIE	19
3.1 Ruimtelijke structuur	19
3.1.1 Ontstaansgeschiedenis, bebouwingsstructuren en –typologieën	19
3.1.2 Ontsluiting en parkeren	20
3.1.3 Huidig gebruik	20
4 PLANBESCHRIJVING	21
4.1 Stedenbouwkundig plan	21
4.2 Parkeren en ontsluiting	22
4.3 Vertaling in het bestemmingsplan	25
5 MILIEUGEGEVENS EN -ONDERZOEK	26
5.1 Geluidhinder (wegverkeerslawaaï)	26
5.2 Luchtkwaliteit	27
5.3 Bodem en grondwater	29
5.4 Waterparagraaf	30
5.5 Flora en fauna	34
5.6 Archeologische en cultuurhistorische waarden	37
5.7 Bedrijven en milieuzonering	38

5.8 Externe veiligheid	39
5.9 Kabels en leidingen	43
5.10 Vliegbasis Gilze-Rijen.....	44
6 JURIDISCHE REGELGEVING.....	45
6.1 Inleiding	45
6.2 Systematiek van de regels	45
6.3 Beschrijving van de bestemmingen.....	45
7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	47
7.1 Exploitatie	47
8 PROCEDURES	47
8.1 Vooroverleg/inspraak.....	47
8.2 Zienswijzen	47

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Schetsplan	Den Dunnen Project Ontwikkeling bv	Variant A	24-05-2016
2	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	Voortman Ingenieurs	R-JVO/1091	19-10-2016
3	Verkennd bodemonderzoek	Agel adviseurs	20150517	17-12-2015
4	Ecologisch onderzoek	Blom Ecologie	BE/2016/290/r	12-10-2016
5	Inventarisatie bomen	Den Dunnen Project Ontwikkeling bv	SIT01 / 02	28-02-2017
6	Nota van inspraak voorontwerp- bestemmingsplan	Gemeente Gilze en Rijen	-	19-09-2017
7	Standaardadvies veiligheidsregio 2017	Veiligheidsregio Midden- en West- Brabant	U.012285	08-12-2016
8	Overlegreactie provincie Noord- Brabant	Provincie Noord-Brabant	C2206434/4173206	10-04-2017
9	Overlegreactie Waterschap Brabantse Delta	Waterschap Brabantse Delta	17UT003976	31-03-2017

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op het perceel Statenlaan 105 te Rijen was jarenlang een kinderdagverblijf gevestigd. Het kinderdagverblijf is verhuist naar de locatie Brede school De Vijf Eiken in de kern Rijen. Sindsdien heeft het gebouw geen actieve functie meer. Den Dunnen Project Ontwikkeling bv is voornemens de locatie te herontwikkelen naar drie woningen, een vrijstaande woning en twee-onder-een-kapwoningen.

De locatie valt binnen het bestemmingsplan “Woongebied Rijen”, dat door de gemeenteraad van de gemeente Gilze-Rijen is vastgesteld op 4 februari 2013. De locatie heeft de bestemming ‘Maatschappelijk’. Ter plaatse van gronden met de bestemming ‘Maatschappelijk’ zonder de aanduiding ‘wonen’ is het niet toegestaan om te wonen. Het voorgenomen plan is daarmee strijdig met het vigerende bestemmingsplan ‘Woongebied Rijen’.

Het voorgenomen plan is voorgelegd aan de gemeente Gilze-Rijen. Het plan is positief beoordeeld. Om het plan juridisch-planologisch mogelijk te maken dient een bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen. De huidige bestemming ‘Maatschappelijk’ dient gewijzigd te worden naar de bestemming ‘Wonen’. Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer B.V. is gevraagd het nieuwe bestemmingsplan op te stellen.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de noordwestzijde van de kern Rijen. Het plangebied wordt aan de noord- en westzijde begrensd door de Statenlaan en de Heemskerkstraat. Aan de oost- en zuidzijde wordt het plangebied begrensd door perceelsafscheidings van de omliggende woningen.



Afbeelding 1: Luchtfoto plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op het plangebied is het bestemmingsplan “Woongebied Rijen” van toepassing, dat door de gemeenteraad van Gilze-Rijen is vastgesteld op 4 februari 2013. Het plangebied heeft de enkelbestemming:

- Maatschappelijk;
- Verkeer;
- Groen.

De dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie – 6.

Met de gebiedsaanduiding:

- Gebiedsaanduiding ‘other: ihcs-1’.

En de maatvoerings- en overige aanduidingen:

- Minimum bouwhoogte (m): 6;
- Maximum bouwhoogte (m): 9;
- Minimum goothoogte (m): 4;
- Maximum goothoogte (m): 6;
- Figuur gevellijn;
- Bouwvlak.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit de volgende hoofdstukken, waarin de achtergronden van het plan zijn beschreven.

- Hoofdstuk 2: Vigerende beleidskaders;
- Hoofdstuk 3: Beschouwing van de bestaande situatie;
- Hoofdstuk 4: Planbeschrijving en stedenbouwkundige uitgangspunten;
- Hoofdstuk 5: Milieuonderzoeken en nadere verantwoording;
- Hoofdstuk 6: Juridische planopzet;
- Hoofdstuk 7: Economische uitvoerbaarheid;
- Hoofdstuk 8: Procedures.

2 BELEIDSKADER

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 (SVIR)

Het Rijk streeft naar een Nederland dat concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig is. Dit wil zij doen met een krachtige aanpak, die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig om deze nieuwe aanpak vorm te geven. Daarnaast geven nieuwe politieke accenten, veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen aanleiding voor herziening van het rijksbeleid.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarmee wordt bijvoorbeeld het aantal regimes in het landschaps- en natuurdomein fors ingeperkt. Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los.

Het Rijk geeft aan dat landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten identiteit geven aan een gebied en culturele voorzieningen en cultureel erfgoed bovendien van groeiend belang zijn voor de concurrentiekracht van Nederland. In de nieuwe structuurvisie is aangegeven dat het Rijk verantwoordelijk blijft voor het cultureel en natuurlijk UNESCO Werelderfgoed (inclusief de voorlopige lijst), kenmerkende stads- en dorpsgezichten, rijksmonumenten en het maritieme erfgoed. Het beleid ten aanzien van landschap is echter niet langer een Rijksverantwoordelijkheid en laat het Rijk over aan de provincies.

Het onderhavige plan is kleinschalig van aard en er worden geen rijksbelangen geschaad.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Kern van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vooraf kenbaar maken en aangeven via welke weg zij die belangen denken te realiseren. Het Rijk geeft dit aan in het Barro (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening). Het Barro is gebaseerd op enkele hoofdstukken uit de voorgaande AMvB Ruimte en enkele nieuwe toevoegingen. Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen uit eerder uitgebrachte PKB's (planologische kern-beslissingen) die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

Het onderhavige plan is kleinschalig van aard en maakt geen onderdeel uit van de genoemde ruimtelijke rijksbelangen in het Barro.

2.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgelegd aan gemeenten en provincies om in de toelichting op een ruimtelijk besluit voor nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen bepaalde duurzaamheidsaspecten van het voornemen te motiveren. Voordat een ruimtelijke ontwikkeling plaats kan vinden zal deze moeten worden getoetst aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. De ladder bestaat uit drie treden waarmee achtereenvolgens dient te worden aangetoond of er een actuele regionale behoefte is (Trede 1), deze behoefte in bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen (Trede 2), en of de locatie multimodaal is of kan worden ontsloten (Trede 3).

Of toetsing van het plan aan de hand van de Ladder voor duurzame verstedelijking wettelijk verplicht is hangt af van het feit of er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. De vraag is: 'Wanneer is sprake van een 'stedelijke ontwikkeling'?'.

In artikel 1.1.1, lid 1, onder i van het Bro is de volgende definitie opgenomen: *'Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventuin of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'*. Het begrip woningbouwlocatie is in deze definitie niet nader gedefinieerd. Inmiddels biedt jurisprudentie wel een beoordelingskader van welke woningbouwontwikkelingen als nieuw 'stedelijke ontwikkeling' worden aangemerkt. Uit jurisprudentie blijkt dat het in dit verband moet gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang. De bouw van één woning is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder (ABRvS 14 januari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:156). Ook een plan dat voorziet in de planologische inpassing van drie woningen is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling (ABRvS 5 november 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3929). De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is tevens niet van toepassing op een ontwikkeling waarbij zes woningen mogelijk worden gemaakt (ABRvS 18 december 2013, ECLI:NL:RVS:2013: 2471). Pas bij de ontwikkeling van veertien woningen wordt het bouwplan aangemerkt als een 'stedelijke ontwikkeling' (ABRvS 9 april 2014, ECLI:NL: RVS: 2014: 1252). De grens van een 'stedelijke ontwikkeling' bij woningbouwvoorzieningen ligt aldus ergens tussen de zes en veertien woningen.

In het onderhavige plan worden per saldo drie wooneenheden toegevoegd. Vanuit jurisprudentie is hiermee geen sprake van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' en is toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk dan wel van toepassing.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

2.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 - partiële herziening 2014

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 – partiële herziening 2014' in werking getreden. Deze structuurvisie betreft een partiële herziening van de structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO) welke op 1 oktober 2010 door de Provinciale Staten van Noord-Brabant is vastgesteld. Sinds de vaststelling in 2010 zijn diverse besluiten genomen die de provinciale rol en sturing of het provinciaal beleid hebben veranderd. Deze besluiten zijn vertaald in de 'Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014'. De belangrijkste beleidswijzigingen hebben betrekking op de realisatie van natuur en de transitie van zorgvuldige veehouderijen. Het overgrote deel van de structuurvisie is echter ongewijzigd gebleven.

De structuurvisie bestaat uit twee delen:

- Deel A: De hoofdlijnen van het beleid (definiëring van de provinciale belangen en de filosofie van de provincie om haar doelen te bereiken). De provinciale belangen en keuzes zijn gebaseerd op trends en ontwikkelingen. De provincie Noord-Brabant realiseert haar doelen op vier manieren: regionaal samenwerken, ontwikkelen, beschermen en stimuleren.
- Deel B: De beschrijving van de vier ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Samen vormen deze structuren de provinciale ruimtelijke structuur. Voor iedere structuur heeft de provincie ambities en beleid geformuleerd. Per beleidsdoel is aangegeven welke instrumenten de provincie inzet om haar doelen te bereiken.

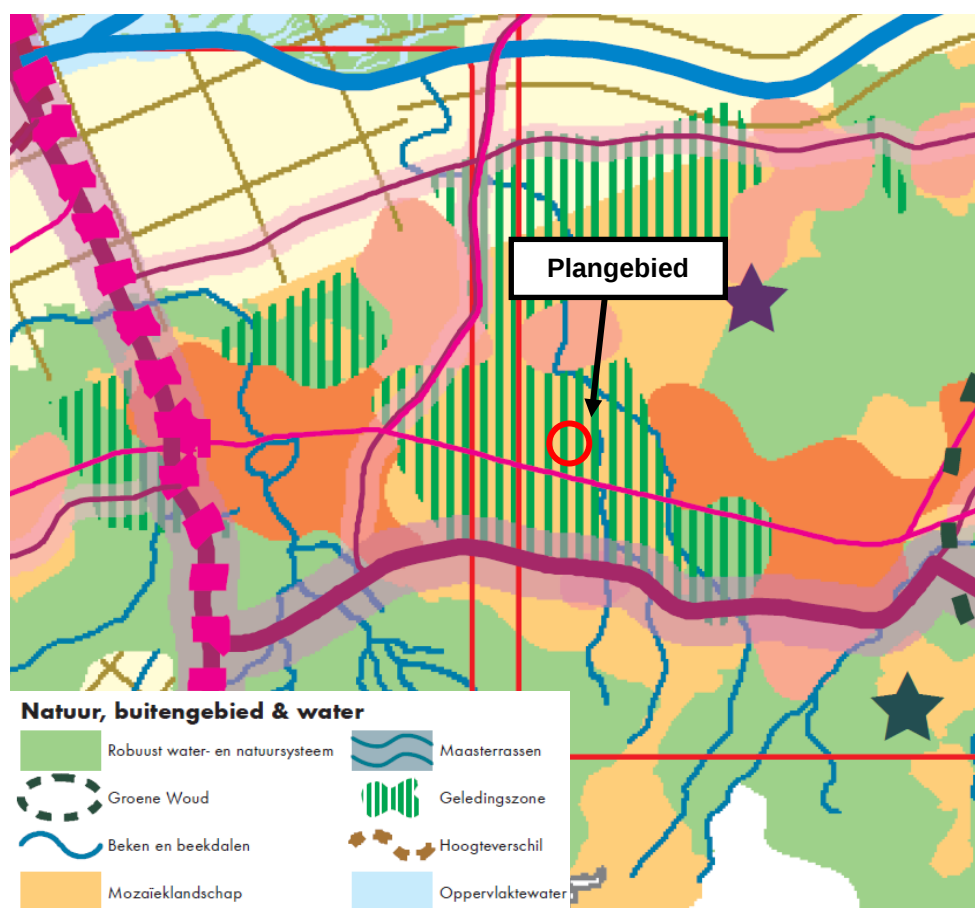
In de structuurvisie geeft de provincie Noord-Brabant de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen en is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen als het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid. De provincie Noord-Brabant streeft naar een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant. De provincie heeft de volgende doelstellingen:

- Het versterken van regionale contrasten tussen klei, zand en veenontginningen;
- De ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- Het creëren en behouden van een robuust water en natuursysteem;
- Het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- De koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- Het geven van ruimte voor duurzame energie;
- De concentratie van verstedelijking;
- Het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- Het creëren van groene geleidingszones tussen steden;
- Het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- Het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- De internationale bereikbaarheid;
- De beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

Op de visiekaart van de structuurvisie is het plangebied aangeduid als 'Mozaïeklandschap' met 'geledingszone'. De provincie Noord-Brabant wil zijn stedelijk gebied niet laten uitgroeien tot een klassieke metropool ten koste van het aantrekkelijke leef- en vestigingsklimaat in Brabant. Om dit te voorkomen is de provincie voornemens stad en land, ook wel het mozaïek genoemd, duurzaam te ontwikkelen. Dit wil men bereiken door:

1. Het vinden van een goede balans tussen rode en groene ontwikkelingen;
2. Het contrast tussen stad en land, het mozaïek, te behouden danwel verder te ontwikkelen (groene geledingszones).
3. Het inzetten op verstedelijking die de eigen identiteit van stad of dorp in relatie tot het landschap versterkt.

Het onderhavige plangebied betreft een herontwikkelingslocatie in de bebouwde kom van de kern Rijen. Het onderhavige plan is kleinschalig van aard (nieuwbouw van drie woningen), leidt niet tot verdere verstedelijking (afname bebouwing) en is passend in de identiteit van het dorp. Qua maatvoering en positionering van de woningen wordt aangesloten bij de woningen in de directe omgeving. De groenstroken rondom het plangebied worden zoveel mogelijk in tact gehouden. Uitsluitend voor de inritten van de twee-onder-een-kapwoningen worden op twee plaatsen de groenstrook aan de noordzijde doorkruist. Om de bosfeer/het groene karakter van het woongebied niet onevenredig aan te tasten zullen de door-kruisingen minimaal worden uitgevoerd. Het onderhavige plan is daarmee in overeenstemming met het provinciaal beleid.

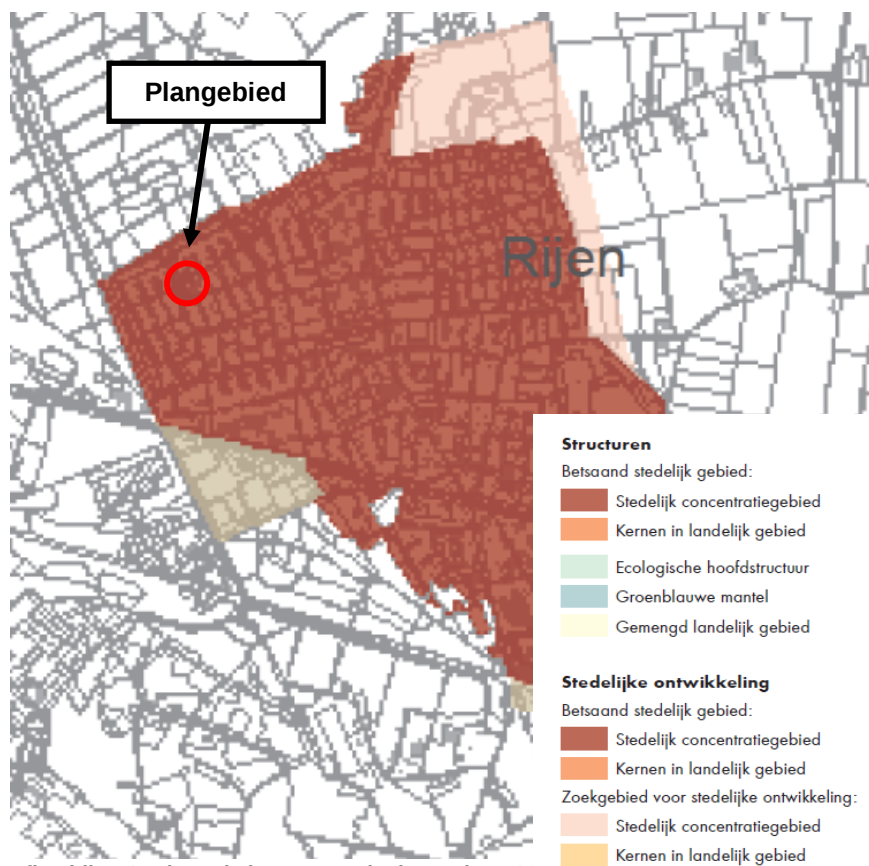


Afbeelding 2: Uitsnede visiekaart Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014

2.2.2 Verordening Ruimte

Gelijktijdig met de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 – partiële herziening 2014 is door Provinciale Staten van Zuid-Holland de Verordening Ruimte 2014 vastgesteld. Deze verordening vormt de vertaling van het provinciaal beleid, in algemene regels (zoals bedoeld in artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening). Hiermee is het beleid van de provincie juridisch verankerd. In de verordening zijn regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een toetsingskader voor bouwvoorvragen. De regels van de verordening zijn van toepassing binnen de gebieden die op de bijbehorende kaart is aangewezen.

Op de kaart van de Verordening Ruimte is het plangebied gelegen in bestaand stedelijk concentratiegebied. Het beleid van de provincie Noord-Brabant is er al decennia lang op gericht om stedelijke ontwikkeling in stedelijke concentratiegebieden te bundelen. Het onderhavige plan betreft de nieuwbouw van drie woningen binnen bestaand stedelijk concentratiegebied en sluit daarmee aan bij het provinciale bundelingsbeleid.



Afbeelding 3: Uitsnede kaart Verordening Ruimte 2014

In de Verordening Ruimte zijn verder specifieke regels opgenomen over ruimtelijke kwaliteit, stedelijke ontwikkeling, woningbouw, agrarische bedrijven, bedrijven-terreinen, kantoren, detailhandel, glastuinbouw, windturbines, leisure, ecologische hoofdstructuur, landgoederen, watergebonden voorzieningen, lawaaisporten en wegen.

In artikel 3.1 'Bevordering ruimtelijke kwaliteit' wordt ingegaan op het aspect ruimtelijke kwaliteit. Het bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit is één van de principes voor een ruimtelijke ontwikkeling. Binnen het bestaand stedelijke gebied is zijn woningbouwplannen toegestaan, mits sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. Het doel hiervan is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Als binnen bestaand stedelijk gebied geen ruimte is, wordt gezocht naar een passende locatie in het buitengebied.

Het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk concentratiegebied. Het onderhavige plan betreft de realisatie van drie woningen in bestaand stedelijk gebied op een terrein dat voorheen in gebruik was door een kinderdagverblijf. Het onderhavige plan voorkomt langdurige leegstaand van het pand, verpaupering van het pand en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit. De bestaande groenstroken rondom het plangebied worden zoveel mogelijk in tact gehouden. Uitsluitend voor de inritten van de twee-onder-een-kapwoningen worden op twee plaatsen de groenstrook aan de noordzijde doorkruist. Om de bosfeer/ het groene karakter van het woongebied niet onevenredig aan te tasten zullen de doorkruisingen minimaal worden uitgevoerd. Het onderhavige plan zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

In artikel 4.1 staat de 'Ladder van duurzame verstedelijking' beschreven. In het onderhavige plan worden per saldo drie wooneenheden toegevoegd. Vanuit jurisprudentie is hiermee geen sprake van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' en is toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk dan wel van toepassing.

In artikel 4.3 'Nieuwbouw van woningen' zijn regels opgenomen over de verantwoording van nieuwbouw van woningen bij bestemmingsplannen. De behoefte naar woningen dient te worden verantwoord in relatie met de bestaande harde capaciteit en de regionale afspraken over de nieuwbouw van woningen. Het onderhavige plan betreft de realisatie van slechts drie woningen in bestaand stedelijk gebied. Het aantal nieuw te bouwen woningen past binnen de regionale woningbouwafspraken die zijn gemaakt in het RRO Midden-Brabant (zie paragraaf 2.2.3).

2.2.3 Regionale Agenda Wonen

Op 17 december 2015 hebben provincie Noord-Brabant en de Regio Hart van Brabant de Regionale Agenda Wonen (RAW) voor de regio Midden-Brabant opgesteld. In de RAW wordt ingegaan op:

- De actuele woonthema's van het afgelopen jaar;
- De ontwikkelingen in de regionale woningvoorraad;
- De verwachtingen op basis van de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose en de kwalitatieve en kwantitatieve samenstelling van de gemeentelijke woningbouwprogramma's;
- De gezamenlijke doelen (woonthema's) welke men regionaal wil oppakken;
- De regionale woningbouwafspraken voor de komende 10 jaar.

In de regionale woningbouwafspraken 2015-2024 is bepaald dat in de gemeente Gilze-Rijen behoefte is aan 1.135 extra woningen. Het onderhavige plan betreft de nieuwbouw van slechts drie woningen. De drie woningen passen binnen de regionale woningbouwafspraken die zijn gemaakt in het RRO Midden-Brabant.

2.3 Gemeentelijk beleid

De ruimtelijke ambities van de gemeente Gilze-Rijen zijn verwoord in een drietal beleidsdocumenten: 'de Toekomstvisie 2025 'Wij zijn Gilze en Rijen'', het ambitie-document 'Ambitie Gilze en Rijen – nieuwe kansen!' en de structuurvisie 'Stedelijk Gebied en Gilze en Rijen'.

2.3.1 Toekomstvisie 2025 'Wij zijn Gilze en Rijen'

De Toekomstvisie 2025 'Wij zijn Gilze en Rijen' beschrijft het beeld van de gewenste ontwikkeling van de gemeente Gilze-Rijen tot 2025. De toekomstvisie is richtinggevend voor het beleid en het handelen van de gemeente en verbindt verschillende ontwikkelingen met elkaar. Daarnaast geeft de visie inzicht in wat de gemeente in de regio wil betekenen en wat de regio en buurgemeenten van de gemeente Gilze-Rijen kunnen verwachten. De toekomstvisie heeft de volgende functies:

- Een beeld geven van de gewenste ontwikkeling van de gemeente Gilze en Rijen, de kernen en het buitengebied tussen nu en 2025;
- Een richtsnoer voor het toekomstig handelen van de gemeente;
- Aangeven wat de rollen van inwoners, bedrijfsleven en maatschappelijke organisaties daarbij zijn;
- Het bieden een afwegingskader aan het gemeentebestuur voor het maken van toekomstige richtinggevende keuzes over taak- en rolopvatting op verschillende beleidsterreinen, binnen de financiële mogelijkheden.

De gemeente Gilze-Rijen heeft voor 2025 de volgende ambities:

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

Deze ambities en de bestuurlijke ambities van zijn uitgewerkt in een vijftal pijlers:

1. Dorpen in het groen tussen twee steden;
2. Wonen en leven met oog voor elkaar;
3. Ruimte voor bedrijvigheid;
4. Een mooi en duurzaam buitengebied;
5. Verbindend bestuur dicht bij de inwoners.

Het onderhavige plan betreft een kleinschalige woningbouwontwikkeling. De toekomstvisie van de gemeente met betrekking tot woningbouw valt onder de eerste pijler 'Dorpen in het groen tussen twee steden'. Gilze en Rijen is een aantrekkelijke woongemeente in het groen tussen twee steden. De gemeente wil dit versterken en in regionaal verband uitdragen. De gemeente zet in op het realiseren van extra groei door het aantrekken van nieuwe inwoners. De gemeente speelt in op de behoefte om dicht bij hun werk te wonen. Daarom moet het woningaanbod gevarieerd zijn. Zowel betaalbare woningen en appartementen voor jonge gezinnen en ouderen als exclusieve woonvormen. Binnen de gemeente is voldoende ruimte voor woningbouw (zowel inbreiding als uitbreiding). Het uitgangspunt daarbij is dat inbreiding voor uitbreiding gaat. De gemeente wil de ruimte in en om de kernen Gilze en Rijen op kwalitatief hoogwaardige manier invullen met passende woningbouw of met publieke (groene) ruimte).

Het onderhavige plan draagt bij aan bij visie om nieuwe inwoners aan te trekken. De geplande woningen kunnen worden geschaard onder het midden- en hogere segment. Het plan betreft een inbreidingsplan in het dorp Rijen. Ter plaatse van het terrein dat voorheen in gebruik was door een kinderdagverblijf worden drie woningen gerealiseerd. Middels het onderhavige plan wordt langdurige leegstaand van het pand, verpaupering van het pand en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen. De bestaande groenstroken rondom het plangebied en daarmee de publieke groene ruimte worden zoveel mogelijk in tact gehouden. Uitsluitend voor de inritten van de twee-onder-een-kapwoningen worden op twee plaatsen de groenstrook aan de noordzijde doorkruist. Om de bossfeer/het groene karakter van het woongebied niet onevenredig aan te tasten zullen de doorkruisingen minimaal worden uitgevoerd. Tevens wordt dit gecompenseerd middels het realiseren van bomen op de erven van de woningen. Het onderhavige plan sluit aan bij de toekomstvisie van de gemeente Gilze-Rijen.

2.3.2 Ambitiedocument ‘Ambitie Gilze en Rijen – nieuwe kansen!’

In het ambitiedocument ‘Ambitie Gilze en Rijen – nieuwe kansen!’ staan in het kort de ambities van de gemeente Gilze-Rijen voor de komende jaren beschreven. In het document wordt simpelweg de te volgen koers van de gemeente, de denkrichting van de gemeente en de doorwerking van deze koers in het beleid verwoord. De koers van de gemeente Gilze-Rijen is uitgestippeld op basis van vier denkrichtingen:

1. Nieuwe noodzakelijkheid “Een nieuwe manier van denken over wonen”:
Nieuwe woonwijken dienen aan te sluiten bij de woonkwaliteit van de gemeente (kleinschalige, diverse, groene en ruime wijken);
2. Sterke schakels “Bereikbaar voor iedereen”:
Het inzetten op een gerichte bereikbaarheid van de dorpen zelf, maar ook van de centrum-voorzieningen en bedrijventerreinen;
3. Levendige centra “Sterke en vitale dorpsharten”
Het ontwikkelen van levendige centra met een grote verscheidenheid aan winkels;
4. Karakteristieke bedrijvigheid “Bedrijventerreinen met een duidelijk profiel”
Het koesteren en onderhouden van de gemeente bedrijventerreinen met veel lokale bedrijven.

Verder in het ambitiedocument ‘Ambitie Gilze en Rijen – nieuwe kansen!’ worden per dorp de belangrijkste plannen voor de komende jaren beknopt beschreven. Het dorp Rijen is een dorp met een uniek karakter, zowel stads als dorps. De industrie speelt nog altijd een belangrijke rol in het dorp. Het dorp kan worden verdeeld in drie wijken: het oude lint, Rijen-West en Rijen-Oost. Iedere wijk heeft zijn eigen ruimtelijke structuur en uitstraling. De ambities voor het dorp Rijen zijn:

- Minder auto's door het centrum (Het doorgaand verkeer in de toekomst niet meer door het centrum);
- Het bos als stuwende kracht (De bossfeer versterken en verder de woonwijken intrekken);
- Het oude lint in een nieuw jasje (het oude lint Julianastraat, Stationsstraat en Hoofdstraat krijgt een ander doel, namelijk een verblijfplaats in plaats van een drukke weg);
- Wij-land-wonen (Rijen-Oost biedt kansen voor woningbouwontwikkeling. Bij de ontwikkeling zal het oorspronkelijke landschap een belangrijke rol spelen);
- Een veilig en groen Raadhuisplein (Het autoverkeer zal uitsluitend via de zuidzijde van het Raadhuisplein worden geleid);
- Een tunnel bij het station (De veiligheid op en rondom het station wordt verbeterd middels een ondertunneling voor voetgangers en fietsers).

Het onderhavige plan betreft een kleinschalige woningbouwontwikkeling in het dorp Rijen. De bestaande groenstroken rondom het plangebied en daarmee de bossfeer van de woonwijk worden zoveel mogelijk in tact gehouden. Uitsluitend voor de inritten van de twee-onder-een-kapwoningen worden op twee plaatsen de groenstrook aan de noordzijde doorkruist. Om de bossfeer/het groene karakter van het woongebied niet onevenredig aan te tasten zullen de doorkruisingen minimaal worden uitgevoerd. Tevens wordt dit gecompenseerd door het realiseren van bomen op de erven van de woningen.

2.3.3 Structuurvisie Stedelijk Gebied Gilze en Rijen

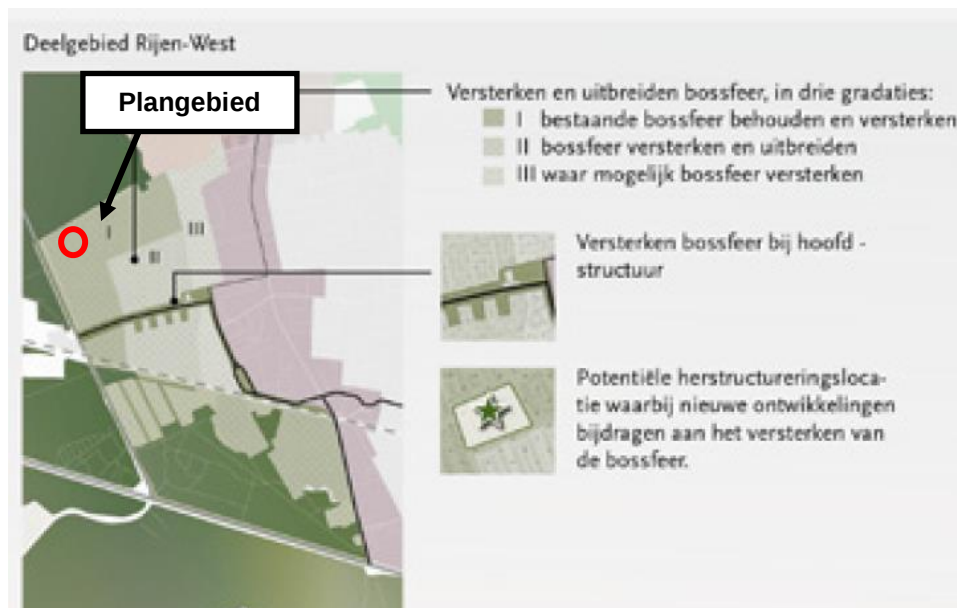
De gemeente Gilze-Rijen heeft op 21 december 2015 de 'Structuurvisie Stedelijk Gebied Gilze en Rijen' vastgesteld. In de structuurvisie worden de koers van de gemeente en de hoofdambities vastgelegd. De structuurvisie betreft het uitvoeringsdocument dat als onderlegger dient om aan de slag te gaan met de ambities en de hoofdkeuzes, bij toekomstige projecten en bestemmingsplannen.

De rol van de structuurvisie is veelzijdig:

- De structuurvisie concretiseert de toekomstvisie en het ambitiedocument, voor het ruimtelijke domein. De structuurvisie draagt daardoor bij aan het vormgeven van onze lokale en regionale ambities;
- Met de structuurvisie wordt inzichtelijk gemaakt hoe word aangesloten bij de lokale en regionale kracht en hoe de gemeente zich hierin onderscheid. Zo kan de gemeente de structuurvisie strategisch inzetten tijdens overleg met bovengemeentelijke partners;
- De structuurvisie zorgt vanuit de integraliteit tevens voor overzicht. Het is het instrument bij uitstek om dwarsverbanden te leggen tussen de verschillende lokale en regionale beleidsvelden;
- De structuurvisie geeft de mogelijkheid om projecten voor de komende jaren te prioriteren.

In de structuurvisie worden de volgende hoofd- en subambities geformuleerd:

1. Nieuwe noodzakelijkheid "Een nieuwe manier van denken over wonen":
 - a) Het verbinden van architectuur, duurzaamheid en landschap;
 - b) Het verbinden van duurzame woonkwaliteit en sociale betrokkenheid.
2. Sterke schakels "Bereikbaar voor iedereen":
 - a) Goede bereikbaarheid voor alle doelgroepen (snel- en langzaam verkeer) van de kernen en hun specifieke functies;
 - b) Onderdeel zijn van een stedelijk netwerk.
3. Levendige centra "Sterke en vitale dorpsharten":
 - a) Herkenbare en levendige dorpsharten;
 - b) Goed functionerende winkelconcentratiegebieden.
4. Karakteristieke bedrijvigheid "Bedrijventerreinen met een duidelijk profiel":
 - a) Een meer herkenbaar profiel voor (nieuwe) bedrijvigheid;
 - b) Duurzame investeringen voor (bestaande) karakteristieke bedrijvigheid.



Afbeelding 4: Uitsnede visiekaart Structuurvisie Stedelijk Gebied Gilze en Rijen

In de structuurvisie worden per dorp afzonderlijk de pijlers/doelen opgesteld. Het dorp Rijen wordt opgedeeld in deelgebieden: Rijen-Oost, het oude lint en Rijen-West. Op de visiekaart is te zien dat het plangebied is gelegen in het deelgebied Rijen-west waarin de volgende pijlers/doelen gelden:

1. Versterken en uitbreiden bossfeer, in drie gradaties:
 - I Bestaande bossfeer behouden en versterken;
 - II Bossfeer versterken en uitbreiden;
 - III Waar mogelijk bossfeer versterken.
2. Versterken bossfeer bij hoofdstructuur;
3. Potentiële herstructureringslocatie waarbij nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan het versterken van de bossfeer.

Het bosrijke karakter van Rijen-West zorgt voor een groen en onderscheidende woonkwaliteit. De gemeente Gilze-Rijen is voornemens deze bossfeer te versterken en waar mogelijk verder de wijk in te trekken. Om de bossfeer te versterken kunnen bomen worden gebuikt die voorkomen in de aangrenzende bossen. Ook ondergroei en heide dragen bij aan het versterken van de bossfeer.

Rondom het plangebied zijn groenstroken met boombeplanting gerealiseerd. Hierdoor is sprake van een bossfeer. Het plangebied is gelegen in gradatie I 'Bestaande bossfeer behouden en versterken'. De bestaande groenstroken en boombeplanting rondom het plangebied en daarmee de bossfeer worden zoveel mogelijk in tact gehouden. Uitsluitend voor de inritten van de twee-onder-een-kapwoningen worden op twee plaatsen de groenstrook aan de noordzijde doorkruist. Om de bossfeer van het woongebied niet onevenredig aan te tasten zullen de doorkruisingen minimaal worden uitgevoerd. Tevens wordt de afname van de groenstrook gecompenseerd door het realiseren van bomen op de erven van de woningen.



Afbeelding 5: Groenstrook noordzijde plangebied /bossfeer ter plaatse van plangebied

Daarnaast zijn in de structuurvisie de beleidsuitgangspunten voor demografie en wonen geformuleerd:

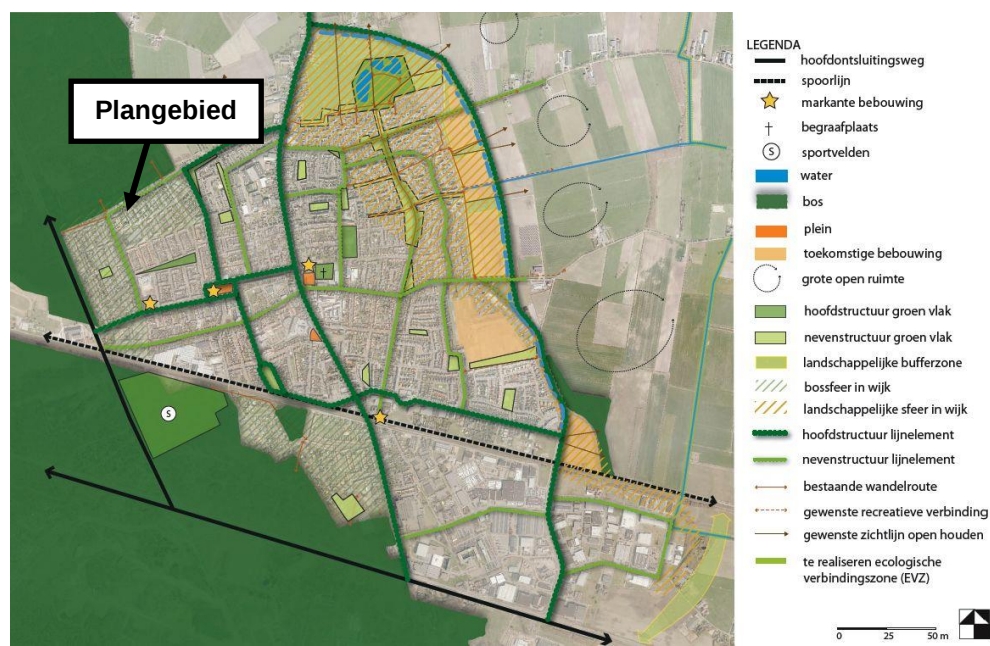
- De gemeente maakt ruimte voor meer vraag gestuurde vormen van woningbouw, zodat heel gericht kan worden ingespeeld op specifieke woonbehoeften.
- De gemeente zet in op het zo lang mogelijk zelfstandig wonen door ouderen, en faciliteert dit door goede voorzieningen en het stimuleren van woningaanpassingen.
- Mits gebouwd kan worden voor de juiste doelgroep en woonbehoefte, krijgt inbreiding voorrang boven uitbreiding. Prioritering en fasering van woningbouwlocaties vindt mede plaats op basis van de bijdrage die wordt geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit;
- Voor de kleine kernen Hulten en Molenschot, zet de gemeente in op de bouw van betaalbare woningen voor starters en jonge gezinnen;
- De gemeente zet in op hoogbouw in de stationsomgeving. Daarbuiten is hoogbouw in principe ongewenst. Hoogteaccenten zijn enkel mogelijk wanneer daarvoor een ruimtelijke of historische aanleiding is.

De gemeente Gilze en Rijen zet de komende jaren in op het bouwen naar behoefte. Niet uitsluitend grootschalige ontwikkelingen, maar juist kleinschalige organische ontwikkelingen die aansluiten op de bestaande structuren. De gemeente blijft zich inzetten voor het invullen van de 'overloofunctie' binnen de regio. Dit resulteert in het feit dat er in de gemeente behoefte is aan extra woningen. Het bouwen naar behoefte draagt bij aan het verder ontwikkelen van het kleinschalige en diverse karakter van de kern Rijen. Daarnaast heeft woningbouw een sterke relatie met het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Woningbouw kan de motor zijn voor herstructurering binnen de kernen.

Het onderhavige plan betreft een kleinschalig organisch inbreidingsplan in de kern Rijen. Ter plaatse van het terrein dat voorheen in gebruik was door een kinderdagverblijf worden drie woningen gerealiseerd. Middels het onderhavige plan wordt langdurige leegstaand van het pand, verpaupering van het pand en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen. Het plan speelt in op de behoefte naar extra woningen in Rijen. De geplande woningen kunnen worden geschaard onder het midden- en hogere segment. Het onderhavige plan sluit aan bij het (woningbouw)beleid van de gemeente Gilze en Rijen. De drie woningen zijn reeds in de gemeentelijke woningbouwplanning opgenomen.

2.3.4 Groenstructuurplan 2011

De gemeente Gilze-Rijen kenmerkt zich door het groene karakter. Allereerst zorgt het aantrekkelijke buitengebied bestaande uit bosgebieden en open (broek)ontginningen voor deze groene uitstraling. Daarnaast zijn de bosgebieden verweven met de ruimtelijke en historische structuren van de kernen. De kernen Gilze en Rijen hebben een waardevolle groene uitstraling dat de gemeente graag wil behouden. De doelstelling van het groenstructuurplan is het beschrijven van de lange termijn visie van de gemeente Gilze en Rijen ten aanzien van de inrichting van het openbaar groen om een waardevolle, karakteristieke, gebruiksvriendelijke en duurzame groenstructuur te behouden, ontwikkelen en versterken binnen de bebouwde kommen.



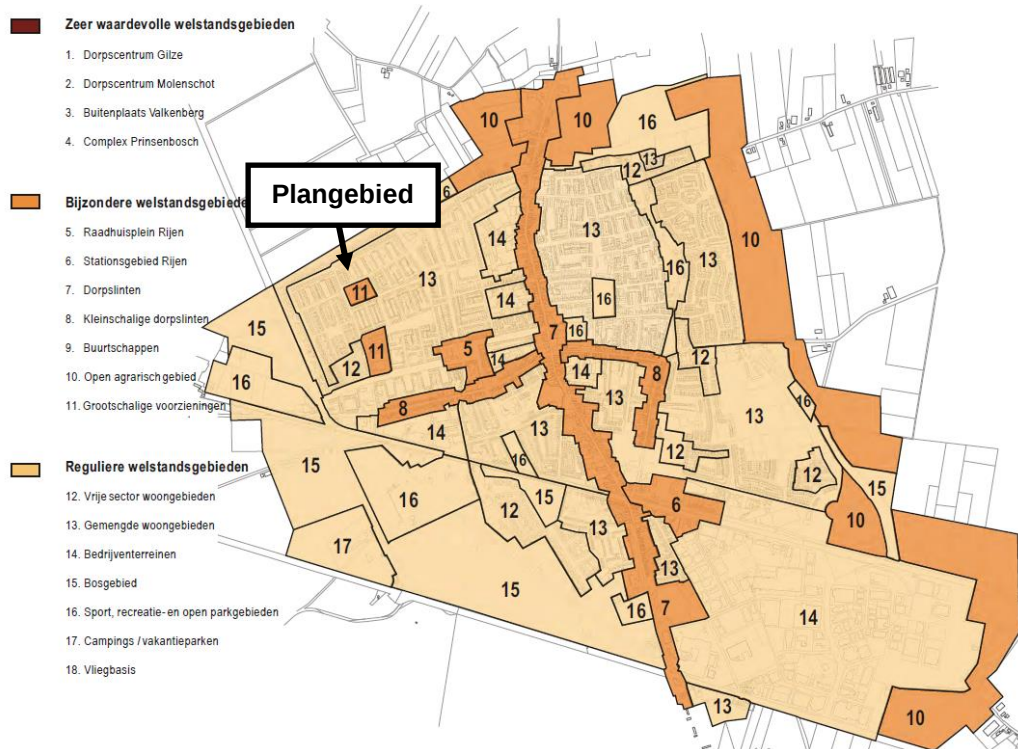
Afbeelding 6: Groenstructuurplan Rijen

Het groenstructuurplan heeft geen juridische status, maar betreft een visie-document met betrekking tot het openbaar groen in de kernen voor een periode van 10 jaar. Het groenstructuurplan vormt het een uitgangspunt in discussies over het groen in de kernen en daarnaast biedt het uitgangspunten voor het opstellen en toetsen van andere ruimtelijke plannen. Het plangebied is gelegen in een gebied dat wordt aangeduid als 'bosfeer in wijk'. Het plangebied grenst aan een nevenstructuur lijnelement (de route Statenlaan – Heemskerkstraat – Monseigneur Nolensstraat). Hier dient gelet te worden op de beplanting langs de straten. De bosstroken in brede beplantingsvakken bepalen het groene karakter van de wijk. De visie is om deze bosstroken zo min mogelijk aan te tasten en daarmee het groene karakter van de wijk te waarborgen (terughoudende instelling). In het onderhavige plan wordt de bosstrook ten noorden van het plangebied doorkruist door twee inritten voor de geplande woningen. Bij de positionering van de inritten is rekening gehouden met de waardevolle bomen in de bosstrook. Dit wordt nader toegelicht in paragraaf 4.2.

2.3.5 Welstandsnota (2007)

In 2007 heeft de gemeente Gilze en Rijen een welstandsnota opgesteld voor het gehele gemeentelijke grondgebied. In de Welstandsnota worden eisen gesteld aan bouwwerken ten aanzien van het bouwwerk zelf en in relatie tot de directe omgeving. Het doel van de welstandsnota is om te komen tot een aantrekkelijker leefomgeving. In de Welstandsnota zijn tevens regels opgenomen over de samenstelling en de rapportering van de welstandscommissie. Naast algemene voorwaarden over aan- en uitbouwen, dakkapellen en dergelijke, zijn er per deelgebied specifieke eigenschappen en eisen benoemd.

Het onderhavige plangebied is gelegen in deelgebied 13 'Gemengde woongebieden'. Dit gebied valt in de categorie 'Reguliere welstandsgebieden'.



Afbeelding 7: Welstandskaat Rijen

Reguliere welstandsgebieden

Reguliere welstandsgebieden zijn gebieden waarbinnen beperkte afwijkingen van de bestaande ruimtelijke structuur en kleinschalige ingrepen in de architectuur mogelijk zijn. De gemeente stelt in deze gebieden geen bijzondere eisen van welstand. De welstandsbeoordeling is gebaseerd op het waarborgen van de basiskwaliteit. In het onderhavige plan wordt qua positionering, type bebouwing, materialen en kleuren en architectuur aangesloten bij de directe omgeving. Het onderhavige plan gaat uit van de nieuwbouw van een vrijstaande woning en twee-onder-een-kapwoningen. Voor de woningen wordt gebruik gemaakt van natuurlijke bouwmaterialen in een kleurstelling dat aansluit bij de omliggende bebouwing (ingetogen). De nieuwe woningen zijn passend in het staatbeeld langs de Statenlaan en de basiskwaliteit is daarmee gewaarborgd.

2.3.6 Welstandstoezichtbeleid

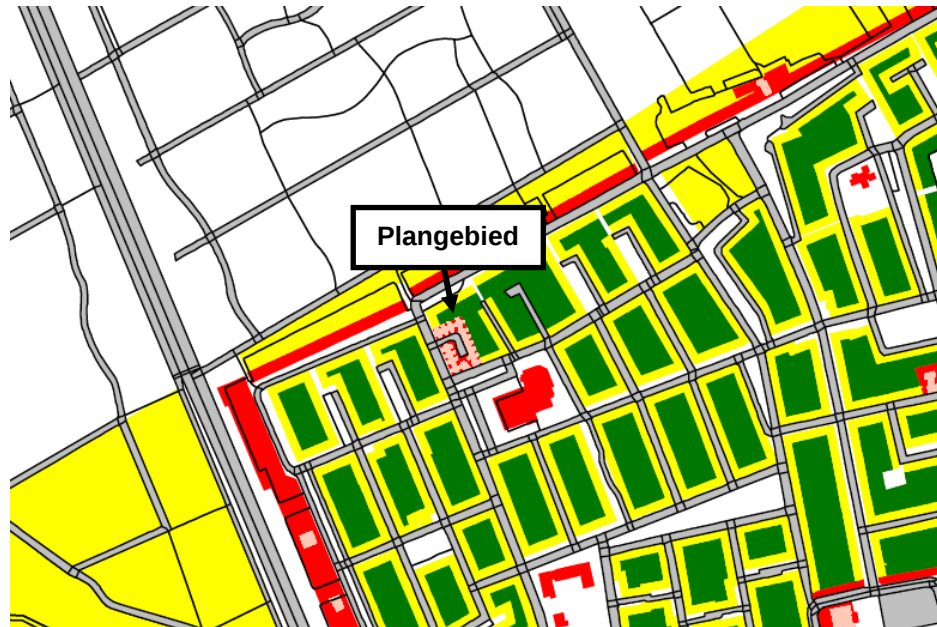
Sinds januari 2011 hanteert de gemeente Gilze en Rijen een welstandstoezichtbeleid voor zijn gehele grondgebied. Het welstandstoezichtbeleid is verbeeld op een ambitiekaart waarop het gehele grondgebied is verdeeld in groene, gele, oranje en rode gebieden. Het plangebied is gelegen in het groene en gele gebied.

De Welstandsnota Gilze en Rijen geldt niet voor plannen in het groene en het gele gebied. Dat betekent dat u niet te maken krijgt met de welstandscommissie of de stadsbouwmeester. In groene gebieden geldt de excessenregeling indien afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit. Voor gele gebieden geldt algemene voorschriften (redelijke eisen van welstand). gemeente Gilze en Rijen hanteert de volgende algemene voorschriften:

1. Het uiterlijk van het gebouw of bouwwerk is een begrijpelijke en logische keuze vanuit het gebruik of de bestemming;
2. Het gebouw of bouwwerk is een begrijpelijke en logische keuze ten opzichte van zijn omgeving;
3. De gekozen stijlform is begrijpelijk en logisch;

4. De samenhang tussen maatverhoudingen in ruimtes, volumes en vlakverdelingen is logisch en begrijpelijk;
5. Materiaalgebruik, kleur en textuur is logisch en begrijpelijk.

In het onderhavige plan wordt qua positionering, type bebouwing, materialen en kleuren en architectuur aangesloten bij de directe omgeving. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde algemene voorschriften.



Afbeelding 8: Ambitiekaart Welstandstoezicht

2.3.7 Bestemmingsplan “Woongebied Rijen”

Op het plangebied is het bestemmingsplan “Woongebied Rijen” van toepassing, dat door de gemeenteraad van Gilze-Rijen is vastgesteld op 4 februari 2013. Het plangebied heeft de enkelbestemming:

- Maatschappelijk;
- Verkeer;
- Groen.

De dubbelbestemmingen:

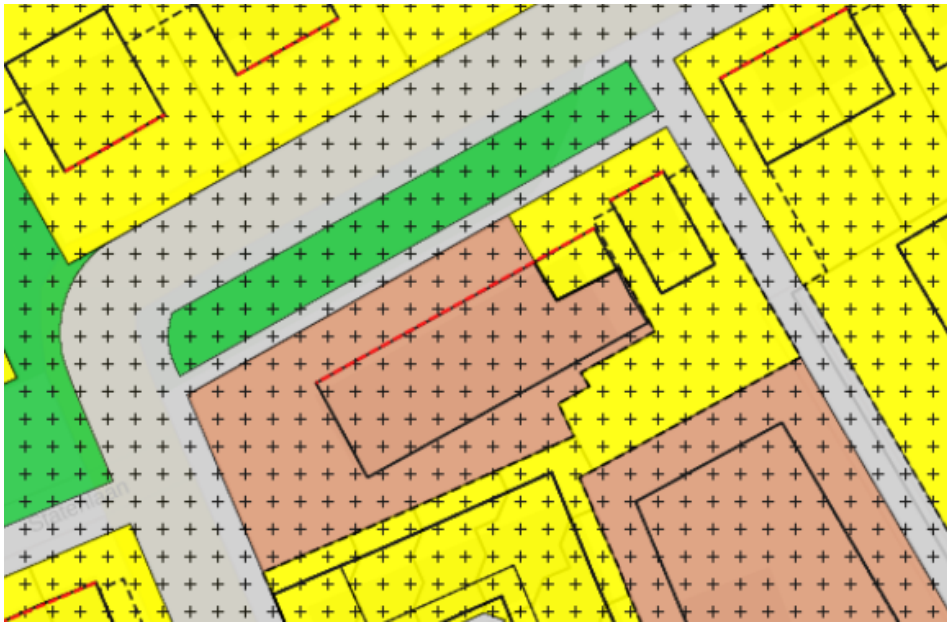
- Waarde – Archeologie – 6.

Met de gebiedsaanduiding:

- Gebiedsaanduiding ‘other: ihcs-1’.

En de maatvoerings- en overige aanduidingen:

- Minimum bouwhoogte (m): 6;
- Maximum bouwhoogte (m): 9;
- Minimum goothoogte (m): 4;
- Maximum goothoogte (m): 6;
- Figuur gevellijn;
- Bouwvlak.



Afbeelding 9: Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Woongebied Rijen'

Het onderhavige plan is strijdig met de regels in het vigerend bestemmingsplan 'Woongebied Rijen'. Het plangebied heeft de bestemming 'Maatschappelijk'. Ter plaatse van gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' zonder de aanduiding 'wonen' is het niet toegestaan om woningen te realiseren. Het plan is echter positief beoordeeld door de gemeente Gilze-Rijen. Om het plan juridisch-planologisch mogelijk te maken dient de bestemming 'Maatschappelijk' te worden gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'.

2.3.8 Conclusies

Op basis van hoofdstuk 2 'Beleidskader' kan worden geconcludeerd dat:

- Het voorgenomen plan is strijdig met het vigerend bestemmingsplan 'Woongebied Rijen';
- Vanuit jurisprudentie is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, waardoor toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk dan wel van toepassing is;
- De drie woningen zijn in de gemeentelijke woningbouwplanning opgenomen;
- Het onderhavige plan past binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders.

3 BESTAANDE SITUATIE

3.1 Ruimtelijke structuur

3.1.1 Ontstaansgeschiedenis, bebouwingsstructuren en –typologieën

Rijen is van oudsher ontstaan als een agrarisch lintdorp (de as Julianastraat, Stationsstraat, Hoofdstraat en Dongenseweg). Deze centrale as is precies gelegen op de rand van de hooggelegen (drogere) zandgronden en de lager gelegen (moerige) beekdalgronden. Het verschil in grondwaterstanden ziet men terug in de oorspronkelijke verkaveling, beplantingen en bebouwing van Rijen. Men leefde voor de 19^e eeuw met name van de landbouw. Vanaf de 19^e eeuw heeft Rijen een sterke groei doorgemaakt door de opkomst van de leerindustrie. De ingebruikname van de spoorlijn Breda-Tilburg en daarmee het station Gilze-Rijen in 1863 gaf aanleiding tot een professionaliseringsslag van de leerproductie. Rijen staat bekend om zijn vele oude leerlooierijen.

In de loop van de 20^e eeuw werd Rijen langzaam een industriedorp, waarbij er steeds grotere en professionelere (leer)fabrieken gebouwd werden. De centrale as (Julianastraat, Stationsstraat, Hoofdstraat) transformeerde langzaam van een agrarisch lint naar een steeds dichter bebouwd lint met fabrieken. Groothandels in leer, en fabrieksvilla's verrezen nabij het station. Arbeiders woonden in kleine, door fabrikanten gebouwde huizen aan de Hoofdstraat. Door ruimtegebrek werden later ook de zijstraten bebouwd.

In 1910 werd op de Molenheide de Eerste Nederlandsche Vliegvereniging (ENV) opgericht. Vanaf 1913 kwam het vliegveld steeds meer in handen van de Luchtvaartafdeling, de voorloper van de Koninklijke Luchtmacht. Op de Molenheide en de Nerhovensche Heide werd toen de grondslag gelegd voor de huidige vliegbasis Gilze-Rijen. De vliegbasis is van groot belang geweest voor de werkgelegenheid en daarmee de groei van Rijen.

Na de Tweede Wereldoorlog is Rijen planmatig gegroeid. De groei concentreerde zich in eerste instantie westwaarts (richting boswachterij Dorst) en later oostwaarts (richting het natte bekenlandschap van de Grote en Kleine Lei).

Het dorp Rijen kan worden verdeeld in drie zones met elk een eigen herkenbaar ruimtelijk karakter: Het oude lint, Rijen-West en Rijen-Oost. Het onderhavige plangebied is gelegen in Rijen-West. Rijen-West betreft een planmatige uitbreidingswijk. De wijk bestaat uit blokken rijwoningen, twee-onder- een-kapwoningen en vrijstaande woningen. Langs de Statenlaan ziet men met name vrijstaande en twee-onder- een-kapwoningen. Ten zuiden van de Statenlaan is de nokrichting van de bebouwing overwegend parallel aan de Statenlaan. Aan de noordzijde van de Statenlaan ziet men zowel nokrichtingen parallel als haaks aan de Statenlaan. De woningen in Rijen-West hebben gevarieerde architectonische stijlen en kleuren. Voor de realisatie van Rijen-west is destijds het bos uitgekapt. Dit is terug te zien in het straatbeeld van deze wijk. Op verschillende plaatsen, waaronder ook ter plaatse van het plangebied, ziet men beplantingsstroken. Dichte bosschages met sparren, eiken en berken, waarbij de bomen vaak onregelmatig geordend zijn. Wanneer men naar het oosten gaat neemt deze bossfeer geleidelijk af.

3.1.2 Ontsluiting en parkeren

Het plangebied wordt thans ontsloten via de Heemskerkstraat. Via de Heemskerkstraat, de Monseigneur Nolenstraat en de Nassaulaan en de Oosterhoutseweg (N631) kan men in zuidwestelijke richting het dorp verlaten. Het parkeren wordt thans opgelost middels parkeerhavens langs de Statenlaan (openbaar terrein).

3.1.3 Huidig gebruik

Het plangebied betreft een terrein dat voorheen in gebruik was door een kinderdagverblijf.

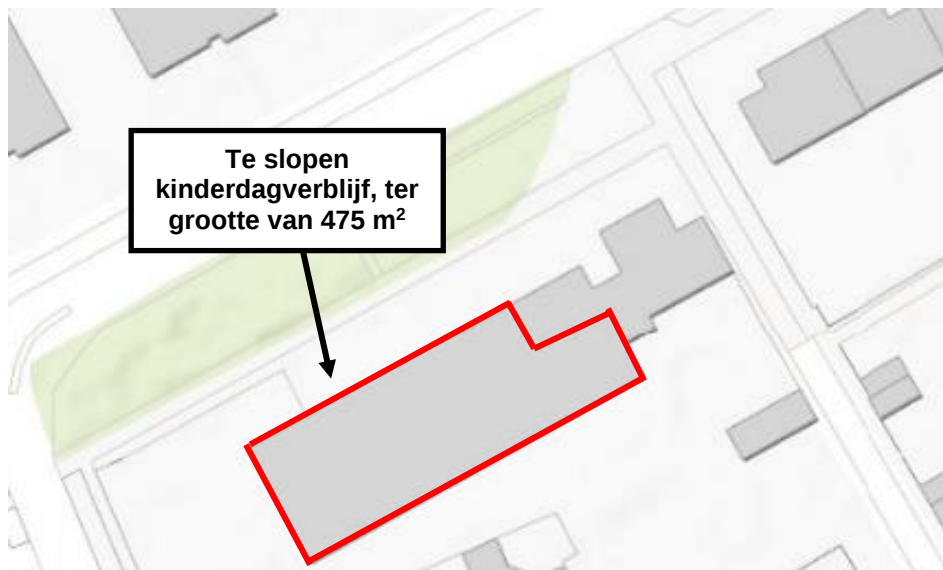


Afbeelding 10: Bestaande situatie

4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Stedenbouwkundig plan

Op het perceel Statenlaan 105 te Rijen was jarenlang een kinderdagverblijf gevestigd. Het kinderdagverblijf is verhuist, waardoor het pand geen actieve functie meer heeft. De initiatiefnemer is voornemens de locatie te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw. Een deel van het huidige gebouw behoort bij het perceel van de woning Statenlaan 103. Het overige deel van het gebouw, ter grootte van 475 m², zal worden gesaneerd.



Afbeelding 11: Te slopen bebouwing

Ter plaatse van het voormalige kinderdagverblijf wordt een vrijstaande woning (100 m²) en twee-onder-een-kapwoningen (135 m²) gerealiseerd. In relatie tot de directe omgeving van het plangebied is bewust voor deze woningtypen gekozen. Langs de Statenlaan zijn nagenoeg uitsluitend vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen gelegen. Qua positionering en bouw- en goothoogte is aangesloten bij de twee-onder-een-kapwoningen ten oosten van het plangebied. Middels het voorgenomen plan blijft het kenmerkende bebouwingslint langs de Statenlaan, bestaande uit vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen, behouden. In het bestemmingsplan worden de maatvoeringsaanduidingen maximale bouwhoogte (m): 10' en 'maximale goothoogte (m): 6' opgenomen. Gezien het voormalige kinderdagverblijf tegen de woning Statenlaan 103 is gebouwd is met de bewoners gesproken over de uitvoering van het plan. Er wordt een nieuwe gevel tegen woning Statenlaan 103 gebouwd. De gevel en het dak van de bestaand bebouwing worden hersteld, zodat de ruimte in tact blijft.

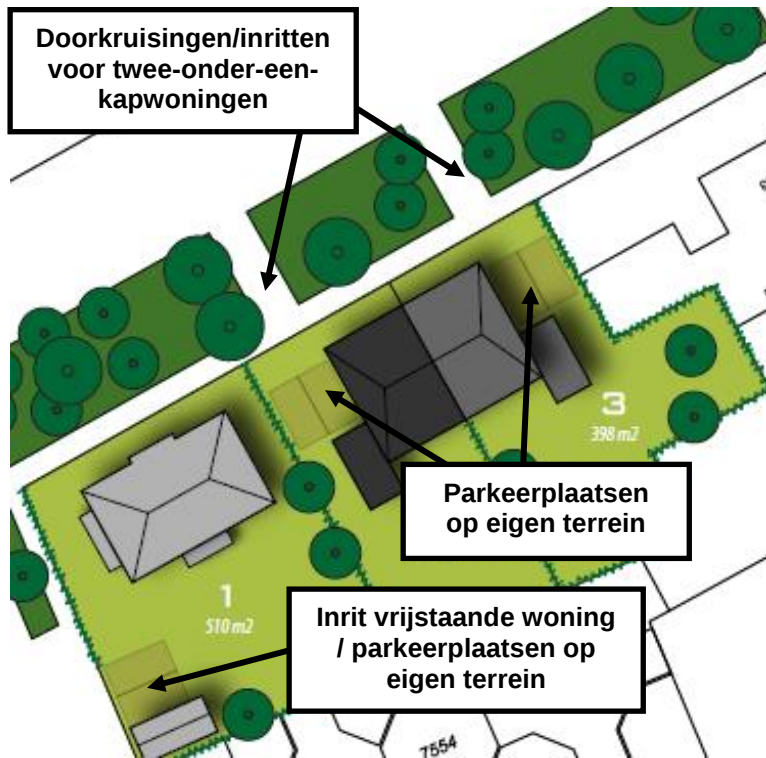


Afbeelding 12: Nieuwe situatie

4.2 Parkeren en ontsluiting

Ontsluiting

In de nieuwe situatie worden de percelen van de twee-onder-een-kapwoningen ontsloten via de Statenlaan. Ten behoeve van de twee-onder-een-kapwoningen wordt de openbare groenstrook aan de noordzijde van het plangebied op twee plaatsen doorkruist ten behoeve van twee noodzakelijke inritten voor de twee-onder-een-kapwoningen. Om de bosfeer/het groene karakter van het woongebied niet onevenredig aan te tasten zullen de doorkruisingen minimaal worden uitgevoerd. Tevens wordt de afname aan beplanting gecompenseerd middels het realiseren van bomen op de erven van de woningen. De vrijstaande woning krijgt een eigen inrit op de Heemskerkstraat. Dit betreft de bestaande inrit van het perceel Statenlaan 105.

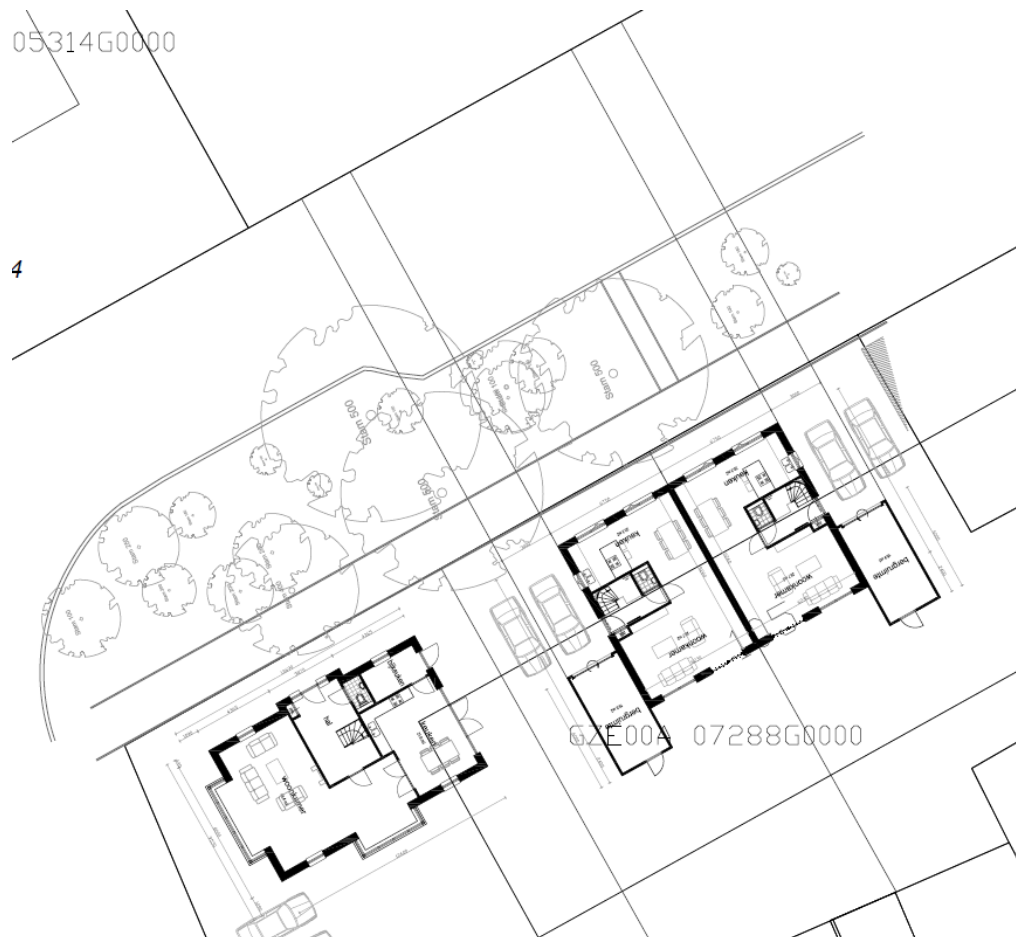


Afbeelding 13: Doorgangen t.b.v. twee-onder-een-kapwoningen

Effect aanleg inritten voor bomen

Ter bescherming van het groene karakter van de kern Rijen heeft de gemeente Gilze-Rijen een groenstructuurplan opgesteld (paragraaf 2.3.4). Het plangebied is gelegen in een gebied dat wordt aangeduid als 'bosfeer in wijk'. Het plangebied grenst aan een nevenstructuur lijnelement (de route Statenlaan – Heemskerkstraat – Monseigneur Nolensstraat). Hier dient gelet te worden op de beplanting langs de straten. Ten noorden van het plangebied is een openbare bosstrook gelegen. De visie is om deze bosstroken zo min mogelijk aan te tasten en daarmee het groene karakter van de wijk te waarborgen (terughoudende instelling). In het onderhavige plan wordt ten behoeve van de inritten van de woningen deze bosstrook doorkruist. Bij de positionering van de inritten is bewust rekening gehouden met de aanwezige beeldbepalende bomen. De initiatiefnemer heeft een inventarisatie van de waardevolle bomen ter plaatse laten uitvoeren. De inventarisatie is uitgewerkt in tekeningen welke uitvergroot zijn toegevoegd in de bijlage. De positie van de woningen is dusdanig gekozen dat er zo min mogelijk bomen verwijderd hoeven te worden. Ten behoeve van de inrit voor woning 2 kunnen alle bomen gehandhaafd blijven. Ten behoeve van de inrit voor woning 3 dienen slechts twee kleine bomen te worden verwijderd danwel te worden verplaatst (afbeelding 15).

Boom 1 is gelegen ten noordoosten van de inrit van woning 3. De boom heeft een stambreedte < 150 mm, een kruinbreedte van max. 2,5 meter en een hoogte van max. 5 meter. Boom 2 is zuidwestelijk gelegen op de inrit van woning 3. De boom heeft een stambreedte < 100 mm, een kruinbreedte van max. 2,5 meter en een hoogte van max. 3 meter. De impact van de aanleg van de inrit voor groenstructuur ter plaatse is daarmee nihil. Alle beeldbepalende bomen binnen de te doorkruisen groenstrook blijven gehandhaafd.



Afbeelding 14: Bomeninventarisatie



Afbeelding 15: Te verwijderen bomen t.b.v. inrit woning 3

Op basis van deze inventarisatie kan worden geconcludeerd dat de aanleg van de inritten geen negatieve gevolgen heeft voor waardevolle bomen in de bosstrook en is daarmee in overeenstemming met het groenstructuurplan. Gezien het uitsluitend gaat om het aanbrengen van verharding is geen sprake van eventuele beschadiging van de wortels van de omliggende bomen.

Parkeren

De gemeente Gilze en Rijen heeft recent de Verkeersvisie 2025 opgesteld. Deze vervangt het in april 2009 opgestelde 'Gemeentelijk verkeers- en vervoerplan (GVVP)'. Het plan heeft als doel de leefbaarheid, bereikbaarheid en veiligheid van de gemeente te vergroten. In de Verkeersvisie 2025 staan echter geen parkeernormen. De gemeente is momenteel bezig met het opstellen van een aparte Parkeernota. Voor de parkeernormen valt men op dit moment terug op het Gemeentelijk verkeers- en vervoerplan (GVVP) 2009-2015. In bijlage 1 'Parkeerkencijfers Gilze en Rijen' zijn de parkeernormen voor nieuwbouw van woningen vastgelegd. Voor de nieuwbouw van een woning met een netto oppervlak van > 90 m² geldt een parkeernorm van 2,0 parkeerplaatsen per woning (waarvan 0,3 parkeerplaatsen per woning voor bezoekers).

Parkeerbehoefte

Het onderhavige plan gaat uit van nieuwbouw van drie woningen. De woningen hebben een oppervlakte > 90 m². Dit resulteert in een totale parkeerbehoefte van 6 parkeerplaatsen. Hiervan moeten er $0,3 \times 3 = 0,9$ = minimaal 1 parkeerplaats op openbaar terrein worden aangelegd of aanwezig zijn.

Op eigen terrein is de parkeergelegenheid

In het plangebied worden twee woningen gerealiseerd met een dubbele inrit met garage. Dit resulteert in $2 \times 1,8$ parkeerplaatsen = 3,6 parkeerplaats op eigen terrein. Daarnaast wordt één woning met een dubbele inrit gerealiseerd. Dit resulteert in $1 \times 1,7 = 1,7$ parkeerplaats op eigen terrein. In totaal worden er 5,3 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd.

Parkeerberekening

Er zijn in totaal 6 parkeerplaatsen noodzakelijk, waarvan minimaal 1 op openbaar terrein moet worden gerealiseerd. Op eigen terrein worden er 5 parkeerplaatsen aangelegd. Op openbaar terrein zijn 4 langsparkeerplaatsen aanwezig. In totaal zijn er daarmee 9 parkeerplaatsen beschikbaar. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde parkeernorm.

De (langs)parkeerplaatsen ter plaatse van het plangebied (Statenlaan) zullen worden herverdeeld. Ter plaatse van de nieuwe inritten voor de twee-onder-een-kapwoningen zullen twee openbare parkeerplaatsen verdwijnen. Dit betekent dat het aantal openbare parkeerplaatsen aan de noordzijde van het plangebied wordt teruggebracht van zes parkeerplaatsen naar vier parkeerplaatsen. In de bestaande situatie zijn echter op het perceel Statenlaan 105 te Rijen zelf geen parkeerplaatsen aanwezig (speelterrein). In het onderhavige plan worden 5 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Per saldo is dus sprake van een toename van het aantal parkeerplaatsen (9 parkeerplaatsen in de nieuwe situatie) en daarmee een verbetering van de parkeersituatie.

4.3 Vertaling in het bestemmingsplan

Om het voorgenomen plan juridisch-planologisch mogelijk te maken wordt allereerst het bestaande bestemmingsvlak 'Maatschappelijk' gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'. Rondom de vrijstaande woning en de twee-onder-een-kapwoningen wordt een bouwvlak gelegd met de bouwaanduidingen 'vrijstaand' en 'twee-aaneen'. Hiermee wordt aangesloten bij de directe omgeving van het plangebied. Qua positionering en bouw- en goothoogte is aangesloten bij de twee-onder-een-kapwoningen ten oosten van het plangebied. In het bestemmingsplan worden de maatvoeringsaanduidingen maximale bouwhoogte (m): 10' en 'maximale goothoogte (m): 6' opgenomen.

Daarnaast wordt ter plaatse van de in- en uitritten de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen - inrit' opgenomen. Het openbaar terrein behoudt de bestemming 'Verkeer'.

Tenslotte worden de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 6', de gebiedsaanduiding 'ihcs-1' en de figuurlijn gevellijn overgenomen in het bestemmingsplan.

5 MILIEUGEGEVENS EN -ONDERZOEK

5.1 Geluidhinder (wegverkeerslawaaï)

Beleidskader

In het kader van de Wet geluidhinder dient voor de ontwikkeling van geluidsgevoelige functies een akoestisch onderzoek te worden verricht. De Wet Geluidhinder (Wgh) stelt grenzen aan de geluidsbelasting waaraan woningen en andere geluidsgevoelige objecten en terreinen mogen worden blootgesteld. De gestelde eisen verschillen per geluidsbron (industrie, spoorwegen, wegverkeer) en per belast object of terrein (bijvoorbeeld woning, school, etc.). Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen aanwezige objecten en aanwezige geluidsbronnen en nieuwe objecten en nieuwe geluidsbronnen. De Wgh stelt dat alle wegen een geluidszone hebben, met uitzondering van woonerven en 30 km/h-wegen. Conform artikel 74 lid 2 van de Wet Geluidhinder hoeft geen akoestisch onderzoek te worden verricht voor 30 km/h wegen. De wettelijke voorkeursgrenswaarde voor geluidsgevoelige objecten binnen de geluidszone van wegen bedraagt 48 dB, de maximaal te ontheffen geluidsbelasting bedraagt 53 dB. In de omgeving van het plangebied zijn de volgende geluidsbronnen aanwezig:

- De Statenlaan (50 km/h);
- De Heemskerkstraat (50 km/h);
- Van Oldenbarneveldtlaan (50 km/h);
- Van Hallstraat (50 km/h).

Onderzoek

In het onderhavige plan is sprake van toevoeging van drie geluidsgevoelige objecten (woningen). Op basis hiervan is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï noodzakelijk. Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd door Voortman Ingenieurs. De resultaten uit dit onderzoek luiden:

- *'De berekende geluidbelasting op de woningen ten gevolge van de Statenlaan ten hoogste 50 dB, inclusief aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt. Deze geluidbelasting is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB maar niet hoger dan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor wegverkeer;*
- *De berekende geluidbelasting op de woningen ten gevolge van de Heemskerkstraat ten hoogste 48 dB, inclusief aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt en niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeer;*
- *De berekende gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van alle wegen ten hoogste 52 dB, inclusief aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt;*
- *De woningen beschikken over een geluidluwe gevel, zodat voldaan wordt aan het gemeentelijk beleid.*

Aan te vragen hogere grenswaarden wegverkeerslawaaï

Een verzoek tot vaststelling voor de in tabel 4.1 weergegeven hogere waarden dient ingediend te worden bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Gilze en Rijen.

Geluidwering van de gevel

Voor woningen waarvoor een hogere grenswaarde wordt aangevraagd dient voor de bouwaanvraag een aanvullend onderzoek geluidwering gevels uitgevoerd te worden om de karakteristieke geluidwering van de gevel te bepalen en te toetsen aan de wettelijke eisen uit het Bouwbesluit.'

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft het aspect geluidshinder (wegverkeerslawaaï) geen belemmeringen. Een verzoek tot vaststelling hogere waarden dient ingediend te worden bij de gemeente Gilze-Rijen.

5.2 Luchtkwaliteit

Beleidskader

Binnen de Europese Unie zijn normen voor de luchtkwaliteit vastgesteld (richtlijn 1999/30 EG van de Raad van Europese Unie). Met haar Besluit Luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005) implementeert Nederland de Europese richtlijn in de Nederlandse wetgeving. Het Besluit Luchtkwaliteit is echter op 15 november 2007 vervangen. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit is sindsdien opgenomen in de Wet milieubeheer. Deze wet heeft als doel dat bij toekomstige ontwikkelingen de grenswaarden zoals in de wet gesteld (grenswaarde voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen) niet worden overschreden. Voor de ruimtelijke ordening van onderhavig plan zijn met name stikstofdioxide en fijn stof relevant. De grenswaarden die de wet hieraan stelt bedragen:

Tabel 1: Grenswaarden

Stof			
Stikstofdioxide (NO ²)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 2015
Fijnstof (PM10)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011

Onderzoek

Voor de omgeving van het plangebied geeft de NSL-monitoring het volgende overzicht:

- Een roetconcentratie tussen 0,8 - 0,9 µg EC/m³;
- Een stikstofconcentratie tussen 18 - 20 µg NO₂/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 20 - 21 µg pm10/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 13 - 14 µg pm2,5/m³.

Voor het plangebied kan dus worden geconstateerd dat ten aanzien van de luchtkwaliteit ruimschoots aan de grenswaarden wordt voldaan.

Besluit Niet in Betekenende Mate (NIBM)

Om de toetsing van kleinschalige plannen ten aanzien van de luchtkwaliteit overzichtelijk te houden heeft de wetgever het Besluit niet in betekende mate vastgesteld. In het Besluit Niet in Betekenende Mate (NIBM) en de bijbehorende regeling is bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij zijn twee situaties te onderscheiden:

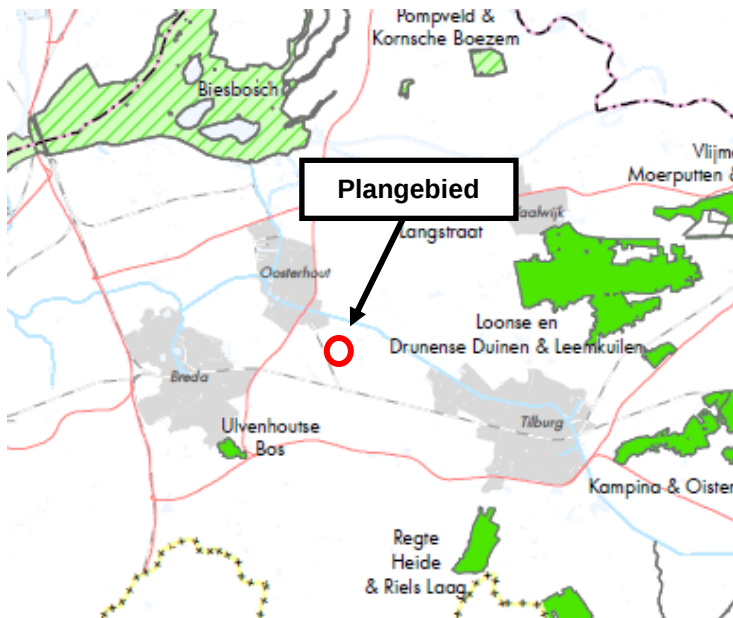
- Een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM10;
- Een project valt in de categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de Grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of niet meer dan 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

Het onderhavige plan is kleinschalig van aard. Hiermee valt het plan in het besluit NIBM (gevallen die niet in betekende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit <3%), waardoor kan worden gesteld dat het plan geen tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit en dat toetsing niet noodzakelijk wordt geacht.

Programma aanpak Stikstof (PAS) 2015-2021

Op 1 juli 2015 heeft het ministerie van Economische Zaken en ministerie van Infrastructuur en Milieu het Programma Aanpak Stikstof (PAS) gepubliceerd. De aanleiding voor het programma is het gegeven dat in veel Natura 2000-gebieden overbelasting van stikstofdepositie een groot probleem is voor de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen voor de stikstof gevoelige natuur in die gebieden, waartoe Nederland zich op grond van de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. In de PAS werken overheden en maatschappelijke partners samen om de stikstofuitstoot te verminderen en daarmee ook economische ontwikkelingen mogelijk te maken. Het PAS heeft betrekking op 117 Natura 2000-gebieden met voor stikstof gevoelige habitattypen en leefgebieden van soorten. Het PAS is van belang voor initiatiefnemers van activiteiten met mogelijk negatieve gevolgen voor Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofdepositie, zoals agrariërs, industriële bedrijven en overheden die ruimtelijke en infrastructurele projecten (doen) uitvoeren.

Het onderhavige plangebied is niet gelegen in de nabijheid van een Natura 2000 gebied. Bovendien wordt in het onderhavige plan een kinderdagverblijf gesloopt en worden drie woningen gerealiseerd. Op basis hiervan is in het kader van luchtkwaliteit sprake van een gelijkblijvende situatie.



Afbeelding 16: Natura-2000 gebieden

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt wat betreft het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen.

5.3 Bodem en grondwater

Beleidskader

Het beleid is erop gericht zorg te dragen dat de bodemkwaliteit geschikt dient te zijn voor het geplande gebruik. Hiervoor is het bij nieuwe ontwikkelingen verplicht een verkennend bodemonderzoek uit te laten voeren. De provincie hanteert de richtlijn dat bij de beoordeling van ruimtelijke plannen tenminste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, moet worden verricht. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dan dient het volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Onderzoek

Het onderhavige plan betreft de nieuwbouw van een vrijstaande woning en twee-onder-een-kapwoningen. Ten behoeve van het plan wordt de huidige bestemming 'Maatschappelijk' gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient aangetoond te worden dat de bodem ter plaatse van de nieuwe woningen geschikt is om op te wonen. Om de kwaliteit van de bodem in kaart te brengen is ten behoeve van de verkoop van het terrein op 15 december 2015 door Agel adviseurs een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit bodemonderzoek luiden:

- *'Zowel zintuiglijk als analytisch zijn in de grond geen verontreinigingen aangetoond.'*
- *'In het grondwater is een licht verhoogd gehalte aan barium aangetoond.'*
- *'De resultaten van het veld- en laboratoriumonderzoek geven geen aanleiding tot het verwerpen van de hypothese 'onverdacht'.'*
- *'De bodemkwaliteit is geschikt voor wonen. Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek zijn er vanuit milieuhygiënisch oogpunt redelijkerwijs geen bezwaren met betrekking tot de voorgenomen overdracht van de locatie te verwachten.'*

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft het aspect bodem geen belemmeringen.

5.4 Waterparagraaf

Beleidskader

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken en beheer van vaarwegen.

Het watersysteembeheer - waaronder grondwater - heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit. Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerplan 2016-2021, wat tot stand is gekomen in samenspraak met de waterpartners. Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio.

Waterbeheerplan 2016-2021

Het Waterbeheerplan 'Grenzeloos verbindend' beschrijft de hoofdlijnen van het beheer van water- en zuiveringssysteem voor de periode 2016-2021. Het is inhoudelijk een vernieuwend plan dat in dialoog met partners is opgesteld. De nieuwe accenten in dit plan zijn:

- De versterking van de primaire en regionale keringen (de dijken langs de Rijkswateren en langs de regionale rivieren);
- Inzet op waterbewustwording van watergebruikers: het waterschap wil investeren in het vergroten van inzicht in eigen handelingsperspectief van burgers en ondernemers;
- Helder zijn over de beperkingen en mogelijkheden die er vanuit het watersysteem zijn voor de gebruiksfuncties;
- Een meer integrale, gebiedsgerichte uitvoeringsstrategie (combineren van optimaliseren peilbeheer en inrichtingsmaatregelen);
- Dynamisch waterbeheer: flexibel beheer op basis van actuele informatie over de situatie in het gebied en de regionale verschillen daarin.

Verordening 'De Keur' en 'De Legger'

Het Waterschap Brabantse Delta heeft zijn beleid juridisch vastgelegd in een eigen verordening 'De Keur' en 'De Legger'. De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken plus bijbehorende beschermingszones liggen, aan welke afmetingen en vorm die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen vallen de werkzaamheden onder een Algemene regel. Dan kan er onder voorwaarden sprake zijn van vrijstelling van de vergunningsplicht.



Afbeelding 17: Uitsnede Keurkaart

Op de legger is te zien dat in de directe omgeving van het plangebied geen watergangen danwel dijken zijn gelegen. Daarmee hoeft geen rekening te worden gehouden met de beschermingszones langs watergangen en dijken in verband met onderhoud. Voor de geplande bouw- en sloopwerkzaamheden is het aanvragen van een vergunning bij het waterschap niet verplicht danwel noodzakelijk.



Afbeelding 18: Uitsnede Legger

Hydraulische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hebben hun keuren geharmoniseerd. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. Het doel hiervan is om te voorkomen dat hemelwater als gevolg van uitbreiding van het verhard oppervlak versneld op het watersysteem wordt geloosd. Voor lozingen op een oppervlakte-water eist het Waterschap daarom een vervangende berging, die de extra afvoer van het nieuwe verharde oppervlak als het ware neutraliseert.

De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Dit heeft er toe geleid dat voor kleine plannen kan worden volstaan met het toepassen van een eenvoudige rekenregel voor het bepalen van de compensatie-opgave. Voor een optimale inpassing van plannen met een uitbreiding van het verhard oppervlak is het noodzakelijk het waterschap in een vroeg stadium te betrekken. Dit geldt zowel voor kleine als grote plannen en vormt onderdeel van de watertoets. Alleen op deze wijze kunnen waterbeheerder en initiatiefnemer gezamenlijk zorgen voor het behoud van de robuustheid van het watersysteem en kan wateroverlast in de toekomst zoveel mogelijk worden beperkt.

Watertoets

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht, in het kader van het Besluit ruimtelijke ordening, bij ruimtelijke ontwikkelingen een watertoets uit te voeren. De watertoets is een belangrijk instrument om het waterbelang bij nieuwe ontwikkelingen en besluiten te waarborgen. Hierbij gaat het om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: rijkswateren, regionale wateren en grondwater.

Oppervlaktewaterlichamen

Binnen en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen watergangen en/of beschermingszones van watergangen gelegen.

Keringen

Het plangebied is niet gelegen in de beschermingszone van een waterkering.

Natuur

Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van een gebied met specifieke natuurdoelen. Het aspect natuur kan daarmee buiten beschouwing worden gelaten.

Bestaande situatie

Bodem en grondwater

Ter plaatse van het plangebied is het maaiveld gelegen op 9 m+ NAP. De ondergrond in midden Noord-Brabant is opgebouwd uit afzettingen die geohydrologisch kunnen worden onderverdeeld in relatief goed en slecht waterdoorlatende lagen. Ter plaatse van het plangebied is sprake van de volgende regionale bodemopbouw:

Tabel 2: Bodemopbouw en geohydrologie			
Diepte (m-mv)	Formatie	Geohydrologische eenheid	Samenstelling
0-3	Nuenengroep	Deklaag	Middelfijn zand
3-20	Sterksel	Eerste watervoerend pakket	Matig grof zand
20-70	Kedichem en Tegelen	Eerste scheidende laag	Klei en middelfijn zand

Het grondwater is bij het plaatsen van de boringen ten behoeve van het bodemonderzoek waargenomen op circa 4,0 m onder het maaiveld. De stroming van het freatische grondwater is overwegend noordelijk gericht.

Afvalwater en hemelwater

Afvalwater van het kinderdagverblijf wordt thans afgevoerd via het bestaande gemengde rioleringsstelsel. Het gemengde rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Gilze-Rijen. Het hemelwater wordt thans rechtstreeks geïnfiltreerd in de bodem en/of afgevoerd via het rioleringsstelsel.

Verhard en onverhard oppervlak

Het perceel Statenlaan 105 heeft een totale oppervlakte van 1243 m². In de bestaande situatie is het terrein voor overgrote deel verhard (93% van het perceel).

Tabel 3: Verharding bestaande situatie	
Verhard oppervlak	Oppervlakte (m ²)
Kinderdagverblijf	475 m ²
Terreinverharding	680 m ²
Totaal verhard	1155 m² (93% van het terrein)

Toekomstige situatie

Afvalwater en hemelwater

De nieuwe woningen worden aangesloten op het bestaande gemengde rioleringsstelsel van de gemeente Gilze-Rijen. Bij de uitwerking van het onderhavige plan wordt de afvalwaterriolering (ligging en afvoerpunt) nader uitgewerkt.

Het beleid van het waterschap gaat voor de omgang met hemelwater uit van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. Het hemelwater kan direct in de tuinen van de woningen wegzwijken. De bodem is opgebouwd uit zand en de grondwaterstand is laag. De grondwaterstand ligt ruim onder de 2.00 m beneden het maaiveld, waardoor het mogelijk is hemelwater te infiltreren. Eventuele infiltratievoorzieningen worden in een latere fase uitgewerkt. Voor de bouw van de woningen worden uitlogende bouwmaterialen, zoals koper, lood, zink en zacht PVC zoveel mogelijk achterwege gelaten om te voorkomen dat deze stoffen zich kunnen ophopen in het water(bodem)systeem. Hierdoor heeft het bouwplan geen nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

Verhard en onverhard oppervlak

In de toekomstige situatie zal het verhard oppervlak met 626 m² afnemen. Hiermee is het perceel Statenlaan 105 in de toekomstige situatie voor 43% verhard.

Tabel 4: Verharding nieuwe situatie	
Verhard oppervlak	Oppervlakte (m²)
Perceel 1	
Vrijstaande woning	100 m ²
Bijgebouw	15 m ²
Erfverharding (20% van kavel 510 m ²)	102 m ²
Perceel 2 en 3	
Twee-onder-een-kapwoningen	135 m ²
Garages	30 m ²
Erfverharding (20% van kavels 733 m ²)	147 m ²
Totaal verhard	529 m² (43% van het terrein)

Van de groenstrook ten noorden van het perceel Statenlaan 105 zal 53 m² worden omgezet naar verhard terrein ten behoeve van de inrit/doorgang naar de twee-onder-een-kapwoningen. Desondanks is in het totale plan sprake van een aanzienlijke afname aan verharding (573 m²). Het Waterschap Brabantse Delta stelt bij watertoetsprocedures geen compensatie in de berging verplicht indien de toename van het verhard oppervlak minder dan 2000 m² bedraagt. In het onderhavige plan zijn watercompenserende maatregelen niet noodzakelijk.

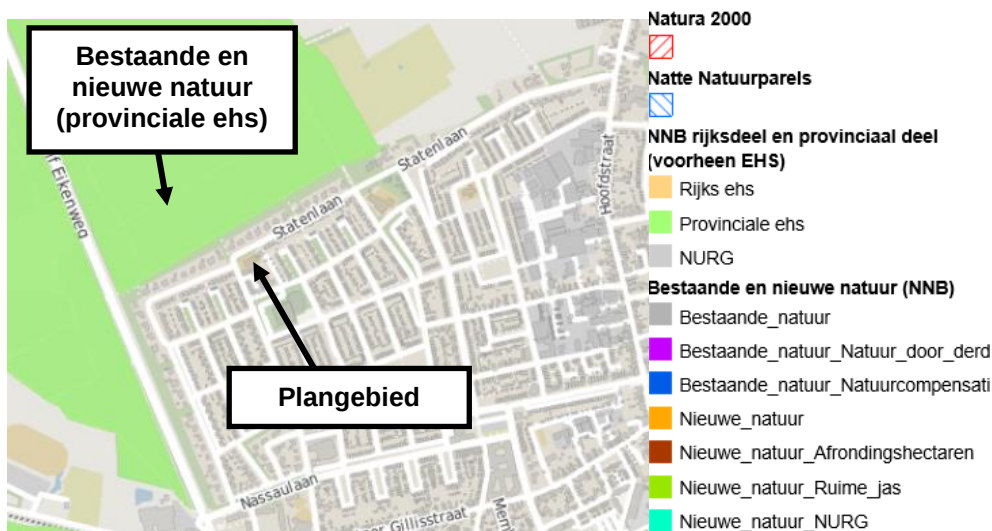
Conclusie

Het onderhavige plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem.

5.5 Flora en fauna

Beleidskader

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming ingegaan. Deze wet vervangt de 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Het doel van de nieuwe Wet natuurbescherming is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende plant- en diersoorten, Natura 2000- gebieden en bossen. Onder de Wet natuurbescherming geldt, net als onder de Flora- en faunawet, een zorgplicht voor alle in het wild levende dieren. De zorgplicht houdt in dat u werkzaamheden, die nadelig kunnen zijn voor dieren en planten, in redelijkheid zo veel mogelijk nalaat of maatregelen neemt om onnodige schade aan dieren en planten te voorkomen. In de Wet natuurbescherming geldt tevens dat onderzocht moet worden of ruimtelijke ingrepen effect hebben op beschermde soorten, beschermde gebieden en beschermde bosopstanden (ecologische quickscan).

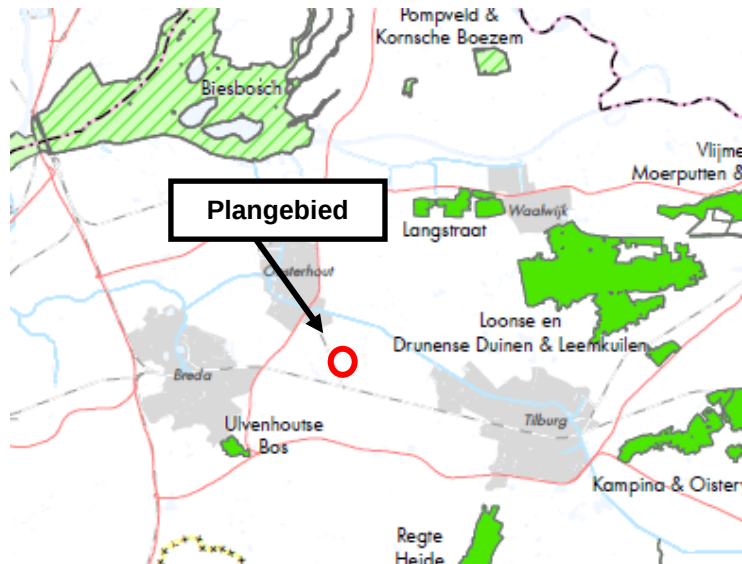


Afbeelding 19: Uitsnede natuurbeheerplan provincie Noord-Brabant

Gebiedsbescherming

Ter bescherming van natuurwaarden is er door de Europese Unie een netwerk van speciale beschermingszones aangewezen onder de naam Natura 2000. De richtlijnen zijn in Nederland ondermeer verankerd in de Natuurbeschermingswet. De Nederlandse Natura-2000-gebieden worden op basis van de Natuurbeschermingswet vastgelegd, waarbij de bescherming gericht is op beheer en instandhouding van natuurlijke habitats en leefgebieden van plant- en diersoorten. Kaders hiervoor zijn uitgewerkt in het Natura-2000-doelendocument. Op basis van de Natuurbeschermingswet worden speciale beschermingszones en zogenaamde beschermde Natuurmonumenten aangewezen. Voor deze gebieden worden instandhoudingsdoelstellingen geformuleerd.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen beschermde natuurmonumenten en/ of Natura 2000-gebieden gelegen. Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied, Ulvenhoutse Bos, is gelegen op circa 7,5 kilometer van het plangebied. Gezien de grote afstand en de kleinschaligheid van het plan heeft het onderhavige plan geen significante gevolgen voor de Natura 2000-gebieden.



Afbeelding 20: Omliggende Natura-2000 gebieden

Onderzoek

Het onderhavige plangebied is gelegen aan de noordwestrand van de kern Rijen. Het onderhavige plan betreft de sloop van een voormalige kinderdagverblijf en de nieuwbouw van drie woningen. De geplande bouw- en sloopwerkzaamheden kunnen in het kader van Flora en Fauna eventueel nadelige gevolgen hebben voor de verblijfplaatsen van beschermde plant- en diersoorten. Om de impact van het plan in kaart te brengen is door Bureau Waardenburg een ecologische quickscan uitgevoerd. De resultaten uit dit onderzoek zijn:

‘De sloop van het kinderdagverblijf aan de Statenlaan 105 te Rijen en het realiseren van een vrijstaande woning en twee-onder-een-kap woningen is uitvoerbaar.

Aanbevelingen

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht).
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te geven in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- Gedurende de ontwikkeling dient er rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van foeragerende vleermuizen. De werkzaamheden dienen tussen zonsopkomst en zonsondergang uitgevoerd te worden of er dient een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toegepast te worden teneinde verstoring van vleermuizen te voorkomen. Hieronder kan onder ander worden verstaan; beperkte hoogte van lichtmasten, verlichting naar beneden richten en convergeren, toepassing van UV-vrije verlichting, gebruik van sterk bundellicht vermijden et cetera.

- *De werkzaamheden dienen buiten de kwetsbare periode te worden uitgevoerd c.q. opgestart. Het broedseizoen betreft indicatief de periode 15 maart t/m 15 juli. Indien de werkzaamheden om moverende redenen in het broedseizoen plaatsvinden dient, alvorens deze uitgevoerd worden, door een ter zake deskundige te worden vastgesteld of er broedende vogels of nesten aanwezig zijn. De deskundige geeft aan welke maatregelen eventueel van toepassing zijn.'*

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan ondervindt geen belemmeringen voor wat betreft ecologie, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden.

5.6 Archeologische en cultuurhistorische waarden

Beleidskader

Ter bescherming van de cultuurhistorische en archeologische waarden in Nederland dient er volgens de Wet op de Archeologische Monumentenzorg, bij nieuwe ontwikkelingen te worden gekeken naar de aanwezige waarden. Als gevolg van het Verdrag van Valletta, dat in 1998 door het Nederlandse parlement is goedgekeurd en in 2006 zijn beslag heeft gekregen in de nieuwe Monumentenwet, stellen Rijk en provincie zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Het Rijk heeft deze beleidsuitgangspunten neergelegd in onder meer de Cultuurnota 2005 - 2008, de Nota Belvédère, de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening 2000/2002, het Structuurschema Groene Ruimte 2, een brief van de Staatssecretaris van OC&W aan de Tweede Kamer van 17 april 2000, de herziende Monumentenwet 2006 en diverse publicaties van het Ministerie van OC&W. Doelstelling van het Verdrag van Valletta is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

Gemeentelijk archeologiebeleid

Op 26 april 2012 heeft de raad van de gemeente Gilze en Rijen het 'Beleidsplan archeologische monumentenzorg' en een 'Archeologische beleidskaart' vastgesteld. Het beleidsplan geeft inzicht in de gemeentelijke verantwoordelijkheden en bevoegdheden en formuleert op hoofdlijnen de beleidsuitgangspunten ten aanzien van behoud en beheer van het archeologische erfgoed. De gemeente wil met dit nieuwe beleid meer maatwerk te leveren door mogelijk aanwezige archeologische waarden te beschermen waar dat nodig en ruimtelijke ontwikkelingen zo min mogelijk te belemmeren op plekken waar de kans op archeologische vondsten klein is. Het nieuwe beleid maakt daartoe onderscheid in gebieden met hogere en gebieden met lagere verwachtingswaarden.

De archeologische beleidsadvieskaart is opgesteld aan de hand van feitelijke bodemgegevens van het grondgebied van de gemeente. Afhankelijk van de verwachtingswaarde (hoog of laag) wordt het beleid aangescherpt of juist versoepeld. De archeologische verwachtingswaarden zijn vertaald in de verschillende bestemmingsplannen.

Het gehele plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan 'Woongebied Rijen' de archeologische verwachtingswaarde 6. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 25.000 m² of dieper dan 40 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Onderzoek

Het onderhavige plan betreft de sanering van een voormalige kinderdagverblijf ter grootte van 475 m², en de nieuwbouw van drie woningen met een gezamenlijk oppervlak van 235 m². De geplande bodemingreep is ruimschoots minder dan 25.000 m². Op basis hiervan is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt geen belemmeringen voor wat betreft archeologie. Conform artikel 53 van de Monumentenwet dient de uitvoerder van het grondwerk archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag. Ter bescherming van de eventueel aanwezige archeologische waarden wordt de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie – 6' overgenomen in het onderhavige bestemmingsplan.

5.7 Bedrijven en milieuzonering

Beleidskader

Bij realisering van nieuwe hindergevoelige functies (woningen) dient te worden onderzocht of er zich in de omgeving bedrijfsactiviteiten bevinden die relevante milieuhinder kunnen veroorzaken. Uitgangspunt daarbij is dat ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Voor een goede ruimtelijke ordening wordt in het algemeen gebruik gemaakt van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Deze publicatie is bedoeld voor het ruimtelijk scheiden van bedrijven in relatie tot woningen en omgekeerd, zodat in geen van beide situaties een belemmering voor één van beiden optreedt. In de publicatie staan richtafstanden vermeld voor geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied. De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die mogelijk is. De gegeven afstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Het is wel aan te bevelen eventuele afwijkingen te benoemen en te motiveren.

Onderzoek

Het onderhavige plan betreft de nieuwbouw van drie woningen. Er is hiermee sprake van een toevoeging van nieuwe hindergevoelige functies. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient gekeken te worden naar de wederzijdse beïnvloeding van de nieuwe woningen ten opzichte van de omliggende bedrijven (milieubelastende functie). Het onderhavige plan is getoetst aan de richtafstanden in het VNG-Handboek Bedrijven- en milieuzonering (editie 2009). Op basis van deze toetsing wordt aangetoond of dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat de betreffende bedrijven niet (verder) in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Tabel 5: Bedrijf- en milieuhinder van omliggende bedrijven

Adres	Functie (SBI 1993)	Milieu-categorie	Richtafstand conform VNG (zwaarste)	Werkelijke afstand
Mgr. Schaepmanstraat 32	Sporthal	3.1	50 meter	115 meter
Mgr. Schaepmanstraat 32	Zwembad	3.1	50 meter	115 meter
Mgr. Schaepmanstraat 32	Sportcafé	1.0	10 meter	115 meter
Mgr. Schaepmanstraat 32	Evenementenhof	2.0	30 meter	115 meter
Catsstraat 2	Basisschool	2.0	30 meter	293 meter

Uit bovenstaande tabel blijkt dat ruimschoots wordt voldaan aan de gestelde richtafstanden in het VNG-Handboek Bedrijven- en milieuzonering (editie 2009). Geconcludeerd kan worden dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse en dat de omliggende bedrijven/instellingen niet (verder) in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft het aspect bedrijf- en milieuhinder geen belemmeringen.

5.8 Externe veiligheid

Beleidskader

Bij de invloed van de externe veiligheid wordt gezien in hoeverre de veiligheidsrisico's door de gewenste bestemmingen worden overschreden. Het gaat hierbij om risico's door stationaire (inrichtingsgebonden) activiteiten met gevaarlijke stoffen en risico's door het transport van gevaarlijke stoffen. In beide gevallen wordt de afweging gebaseerd op de omvang van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen, de mogelijke effecten die optreden en de kans dat die effecten ook daadwerkelijk manifest worden. Nieuwe (beperkt) kwetsbare bestemmingen mogen niet voorkomen op plaatsen waar het plaatsgebonden risico groter is dan 10^{-6} per jaar. De normen voor het plaatsgebonden risico zijn bedoeld als grenswaarden volgens de wet milieubeheer.

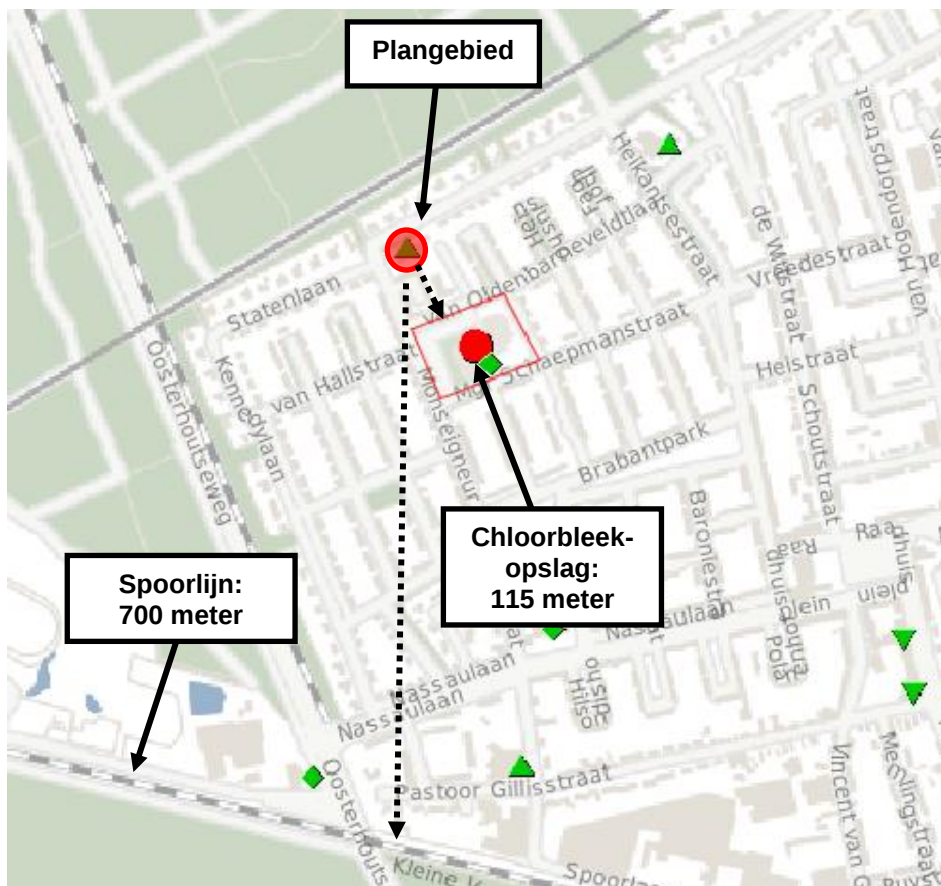
Invloed van stationaire bronnen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken en LPG-tankstations. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij huizen, ziekenhuizen, scholen of winkels. Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk vanaf de inwerkingtreding van het besluit bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Het besluit is - op enkele onderdelen na - op 27 oktober 2004 in werking getreden. Nieuwe kwetsbare objecten mogen niet worden gerealiseerd in gebieden waar sprake is van een plaatsgebonden risico van meer dan 10^{-6} per jaar. Voor het PR geldt als norm dat dit kleiner dan 10^{-6} per jaar moet zijn. De kans per jaar dat één persoon, die op een bepaalde plaats verblijft, komt te overlijden door een ongeval van het vervoer van gevaarlijke stoffen moet kleiner zijn dan 1 op 1 miljoen. Ook het vaststellen van een bestemmingsplan geldt als een nieuwe situatie, waarbij voldaan moet worden aan de eisen uit het Bevi. Concreet betekent dit dat kwetsbare objecten binnen de 10^{-6} per jaar contour niet zijn toegestaan. Beperkt kwetsbare objecten zijn onder voorwaarden toegestaan.

Wanneer zich binnen de 10^{-6} per jaar contour kwetsbare objecten kan een bestemmingsplan worden vastgesteld mits er zodanige voorschriften aan het besluit zijn verbonden dan wel er een traject van wijziging van de milieuvergunning is ingezet, zodat binnen 3 jaar na vaststelling van het besluit voldaan wordt aan de grenswaarde (artikel 8 lid 3 Bevi). Wel dient in de tussentijd voldaan te worden aan de grenswaarde van 10^{-5} per jaar. Naast Bevi-inrichtingen zijn er ook inrichtingen die niet onder het Bevi vallen, maar waar wel opslag van risicovolle stoffen plaatsvindt. Regulering van de risicoaspecten die samenhangen met de opslag van deze stoffen vindt plaats middels het Activiteitenbesluit dan wel de WM vergunning. Een belangrijke richtlijn voor opslag en gebruik vormen de zogenaamde PGS richtlijnen. De PGS richtlijnen beschrijven de eisen voor de opslag van verpakte gevaarlijke stoffen waarmee een aanvaardbaar beschermingsniveau voor mens en milieu kan worden bereikt.

Onderzoek

Volgens de risicokaart van de provincie Noord-Brabant bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied één inrichting waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het betreft het sportcomplex Margriethal (Mgr. Schaepmanstraat 32). Ter plaatse van het zwembad wordt chloorbleekloog opgeslagen (waterinhoud reservoir 2000 liter). Voor de opslag van chloorbleekloog geldt geen PR 10^{-6} contour en geen invloed op het groepsrisico. Voor het groepsrisico wordt uitgegaan van het gemiddelde bevolkingsdichtheid. Ter plaatse van het plangebied worden drie woningen toegevoegd. Hiermee neemt de woningdichtheid danwel de bevolkingsdichtheid in het gebied toe. Uitgegaan kan worden van een toename van 2,4 personen per woning. Totaal neemt de bevolkingsdichtheid daarmee toe met 7,2 personen. Gezien de beperkte verdichtingstoename en het feit dat er voor de opslag bij het zwembad geen risicocontour is gedefinieerd is nader onderzoek niet noodzakelijk. De aanwezigheid van deze opslag heeft geen ruimtelijke consequenties. Bovendien zijn op kortere afstand eveneens burgerwoningen gelegen. Hieruit kan worden geconcludeerd dat er in de directe omgeving van het plangebied geen Bevi-inrichtingen of inrichtingen zijn waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt die een bedreiging kunnen vormen voor het onderhavige plan.



Afbeelding 21: Uitsnede Risicokaart

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Buisleidingen

Bij besluit van 24 juli 2010 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen van kracht geworden. Dit besluit stelt regels voor risico's en zonering langs buisleidingen, het opnemen van voorschriften in bestemmingsplannen, technische eisen, het aanwijzen van een toezichthouder, melding van incidenten en beschikbaarheid van noodplannen. In en om het plangebied zijn geen van dergelijke buisleidingen aanwezig.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Wegverkeer

Per 1 april 2015 is de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' van kracht. Basisnet Weg moet de bereikbaarheid van de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het aangrenzende buitenland garanderen voor wat betreft vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg. Met Basisnet Weg is een duurzaam evenwicht gecreëerd tussen het vervoer van gevaarlijke stoffen, ruimtelijke ontwikkelingen en externe veiligheid. Het Basisnet Weg richt zich uitsluitend op het hoofdwegenet (rijkswegen en verbindende wegen die van belang worden geacht voor het vervoer van gevaarlijke stoffen).

Het Basisnet Weg gaat voor het vervoer van gevaarlijke stoffen uit van gebruiksruimtes. Deze gebruiksruimtes worden uitgedrukt in een maximale hoeveelheid risico. De maximale hoeveelheid risico's worden weer uitgedrukt in een plaatsgebonden risico (PR) contour. Met de inwerkingtreding van het Basisnet Weg wordt een maximum PR 10^{-6} per jaar contour ingevoerd. De PR^{-max} contour geldt voor zowel wegen met als zonder een veiligheidszone. Binnen de veiligheidszone mogen geen kwetsbare objecten worden gebouwd. De veiligheidszone wordt gemeten vanaf het midden van de weg en begrensd door de PR^{-max} contour. De grootte van de veiligheidszone verschilt per weg, afhankelijk van de hoeveelheid en samenstelling van het vervoer.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen 200 meter van hoofdwegen moet rekening gehouden worden met het groepsrisico. Dit betekent dat bij ruimtelijke ontwikkelingen langs hoofdwegen gekeken moet worden naar lokale veiligheidsaspecten en de mogelijkheden om het groepsrisico te beperken. Het groepsrisico dient vooraf berekend te worden. Wanneer de berekening een toename van het groepsrisico laat zien, dient deze toename te worden verantwoord. Gelijktijdig met de inwerkingtreding van het Basisnet Weg komen toekomstige vervoerscijfers beschikbaar, waarmee de berekeningen van het groepsrisico kunnen worden uitgevoerd.

Tot slot, dient men rekening te houden met de effecten van een ongeluk met zeer brandbare vloeistoffen. In het Basisnet Weg is daarom voor dergelijke ongevallen een zone van 30 meter opgenomen. Deze zone langs wegen waar veel zeer brandbare vloeistoffen vervoerd worden is aangeduid als het Plasbrand Aandacht Gebied (PAG). Bouwen binnen een PAG is mogelijk in afweging met de gemeente op basis van de lokale situatie. In het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) staat beschreven aan welke voorwaarden het bouwen in een PAG moet voldoen. Een aantal rijkswegen bezitten zowel een veiligheidszone als een PAG. Wanneer de veiligheidszone groter is dan 30 meter geldt het regime van de veiligheidszone.

In de directe omgeving van het plangebied vindt geen voor de externe veiligheid relevant structureel transport van gevaarlijke stoffen over de weg plaats. Incidentele transporten van gevaarlijke stoffen over de omliggende wegen waaronder zijn echter niet uit te sluiten, maar deze vallen ruimschoots buiten het toetsingskader. Hierdoor zijn geen relevante externe veiligheidsrisico's door transport over de weg te verwachten.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Spoorverkeer

Gelijktijdig met de invoering van Basisnet Weg wordt het Basisnet Spoor van kracht. Ook over het spoor worden in Nederland gevaarlijke stoffen vervoerd. Hoewel de kans op een incident zeer klein is door de strenge internationale regelgeving, moet ten alle tijden rekening gehouden worden met de risico's. Het Basisnet Spoor richt zich op het beperken van de risico's en biedt tegelijkertijd de garantie dat de zeehavens en de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het aangrenzende buitenland op de lange termijn bereikbaar blijven voor het vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor. Ruimtelijke ontwikkelingen rond het spoor moeten daardoor op een verantwoorde wijze plaatsvinden. Het Basisnet Spoor geldt voor alle spoorlijnen van het Hoofdspoorwegnet.

In het Basisnet Spoor zijn per spoortraject begrenzings vastgesteld voor het vervoer (vervoerszijde). Met betrekking tot het vervoer is een vaste risicoruimte met een risicoplafond vastgesteld. Het risicoplafond fungeert als de grens aan de groeiruite van het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risicoplafond wordt uitgedrukt in een maximale hoeveelheid risico die in de omgeving van een spoortraject aanwezig mag zijn. Dit risico wordt weer uitgedrukt in een plaatsgebonden risico (PR 10^{-6} per jaar contour) en het groepsrisico. Het groepsrisico wordt bepaald door de bevolkingsdichtheid en de risicobron, waaruit een 'oriëntatiewaarde' kan worden opgemaakt.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen (bebouwingszijde) zijn beperkingen neergelegd in een vaste veiligheidszone met een risicoplafond. Het risicoplafond fungeert als begrenzing van de veiligheidszone waarbinnen aan de bebouwingszijde ruimtelijke beperkingen gelden. Binnen de veiligheidszone van het spoortraject mag niet worden gebouwd. De veiligheidszone wordt gemeten in meters vanuit het hart van de doorgaande spoorbundel. De veiligheidszone verschilt per spoortraject, afhankelijk van de hoeveelheid en de samenstelling van het vervoer. De grootste veiligheidszone is die langs de Betuweroute (30 meter).

Net als bij het Basisnet Weg is langs bepaalde spoorbaanvakken een zogenaamd Plasbrand Aandacht Gebied (PAG) vastgesteld. Op grond van het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) dient rekening te worden gehouden met de effecten van een incident met brandbare vloeistoffen. Voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de zone van 30 meter (gemeten vanaf de buitenste spoorstaaf) en de ruimte boven het spoor geldt een verantwoordingsplicht gericht op het effect van een eventuele plasbrand. Tevens is in het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) de verantwoordingsplicht van het groepsrisico, en de aandacht voor rampbestrijding en zelfredzaamheid voor bebouwing in de nabijheid van het spoor wettelijk vastgelegd.

Ten zuiden van het plangebied is een spoorlijn gelegen. De afstand van het plangebied tot de spoorlijn bedraagt c.a. 700 meter. Het plangebied ligt daarmee ruimschoots buiten de veiligheidszone, het PAG en de PR 10^{-6} per jaar contour. Op basis hiervan is de verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Vaarwegen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen voor beroepsvaart relevante vaarwegen gelegen.

Standaardadvies veiligheidsregio Midden- en West-Brabant

De gemeente Gilze en Rijen dient voor ieder ruimtelijk besluit in het invloedsgebied van risicobron het groepsrisico te verantwoorden. De veiligheidsregio Midden- en West-Brabant heeft een standaardadvies opgesteld. Dit standaardadvies is van toepassing op:

1. Ontwikkelingen buiten de 750 m van een niet-categoriale Bevi-inrichting;
2. Ontwikkelingen buiten de 200 m van een categoriale Bevi-inrichting, spoorlijn, autoweg, waterweg of een buisleiding;
3. Ontwikkelingen buiten de 30 m en tot een afstand van 200 m van een categoriale Bevi-inrichting, spoorlijn, autoweg, waterweg of buisleiding waarin geen nieuwe bijzonder kwetsbare objecten worden toegestaan;
4. Kleine bestemmingsplannen behoudens ruimtelijke plannen waarin bijzonder kwetsbare objecten worden mogelijk gemaakt.

De veiligheidsregio Midden- en West-Brabant heeft het onderhavige plan beoordeeld en akkoord bevonden. Het plangebied voldoet aan de criteria van het standaardadvies. Het groepsrisico is daarmee aanvaardbaar. Het standaardadvies is bijgevoegd in de bijlage.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

5.9 Kabels en leidingen

Beleidskader

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden.

Onderzoek

Voor zover bekend liggen er binnen de grenzen van het plangebied of in de directe omgeving geen planologisch relevante leidingen zoals rioolpersleidingen, waterleidingen, hoogspanningslijnen of straalpaden. Er is een gemeentelijk rioolstelsel aanwezig. Daarnaast zijn er in of nabij het plangebied de gebruikelijke kabels en leidingen van de nutsbedrijven, zoals KPN, elektriciteit, gas etc. aanwezig. De uitvoering van het onderhavige plan levert om die reden geen bijzondere aandachtspunten op ten gevolge van aanwezige kabels en leidingen.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect kabels en leidingen de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

5.10 Vliegbasis Gilze-Rijen

Beleidskader

Rondom de vliegbasis Gilze-Rijen ligt een horizontaal obstakelvrij vlak. Dit vlak maakt onderdeel uit van de Inner Horizontal en Conical Surface (IHCS). Voor dit vlak geldt een bouwhoogtebeperking van 56 meter boven NAP. Deze hoogte is bepaald in verband met het beschermingsgebied van in- en uitvliegfunnel van vliegtuigen. Dit beschermingsgebied is vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan 'Woongebied Rijen' middels de gebiedsaanduiding 'ihcs-1'.

Onderzoek

Het plangebied is gelegen op 9 meter boven NAP. Dit betekent dat nergens in het plangebied hoger mag worden gebouwd dan 45 meter. In het onderhavige bestemmingsplan wordt ter plaatse van het bouwvlak de maatvoeringsaanduiding 'maximale bouwhoogte: 11' opgenomen. Hiermee blijft men ruimschoots onder de maximale bouwhoogte en ondervindt het plan geen belemmeringen.

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt geen belemmeringen wat betreft de vliegbasis Gilze-Rijen. De gebiedsaanduiding 'ihcs-1' wordt overgenomen in het onderhavige bestemmingsplan.

6 JURIDISCHE REGELGEVING

6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Rijen, Statenlaan 105' bestaat uit drie delen de verbeelding en regels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. In dit hoofdstuk wordt de systematiek van de regels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven. De systematiek van het bestemmingsplan sluit aan bij de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Het voorliggende bestemmingsplan 'Rijen, Statenlaan 105' is conform de landelijke RO-standaarden (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

6.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan 'Woongebied Rijen' van de gemeente Gilze-Rijen. Middels het onderhavige bestemmingsplan wordt de bestemming 'Maatschappelijk ter plaatse van het perceel Statenlaan 105 te Rijen' gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'. Ter plaatse van het woonbestemmingsvlak worden twee afzonderlijke bouwvlakken gelegd voor de vrijstaande woning en de twee-onder-een-kapwoningen. Daarnaast wordt het huidige groenbestemmingsvlak gehandhaafd. Ter plaatse van de in- en uitritten wordt de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen - inrit' opgenomen. De regels van het onderhavige bestemmingsplan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmings- regels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

6.3 Beschrijving van de bestemmingen

Enkelbestemmingen

Wonen

Het huidige bestemmingsvlak 'Maatschappelijk' wordt gewijzigd naar de bestemming 'Wonen' ten behoeve van de nieuwbouw van de drie woningen.

Groen

Het groenbestemmingsvlak aan de noordzijde van het plangebied blijft ongewijzigd. Ter plaatse van de in- en uitritten wordt de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen - inrit' opgenomen.

Verkeer

Het openbaar verhard terrein behoudt de bestemming 'Verkeer'.

Dubbelbestemmingen

Waarde – Archeologie - 6

Ter bescherming van de archeologische waarden is, conform het vigerende bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie - 6' opgenomen.

Aanduidingen

Functieaanduiding ‘specifieke vorm van groen – inrit’

Ter plaatse van de in- en uitritten wordt de functieaanduiding ‘specifieke vorm van groen - inrit’ opgenomen.

Gebiedsaanduiding ‘other: ihcs-1’

De gebiedsaanduiding ‘ihcs-1’ voor het beschermingsgebied rondom de vliegbasis Gilze-Rijen wordt overgenomen in het onderhavige bestemmingsplan.

Bouwaanduiding ‘vrijstaand’

Ter plaatse van het bouwvlak van de vrijstaande woning wordt de bouwaanduiding ‘vrijstaand’ opgenomen.

Bouwaanduiding ‘twee-aaneen’

Ter plaatse van het bouwvlak van de twee-onder-een-kapwoningen wordt de bouwaanduiding ‘twee-aaneen’ opgenomen.

Bouwaanduiding ‘bijgebouwen’

Ter plaatse van de aanduiding ‘bijgebouwen’ zijn aan- en uitbouwen en (vrijstaande) bijgebouwen toegestaan.

Figuurlijn gevellijn

De figuurlijn gevellijn in het vigerende bestemmingsplan wordt overgenomen in het bestemmingsplan.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Exploitatie

Vanwege het private initiatief komt het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan, voor verantwoordelijkheid van de opdrachtgever, welke aangeeft dat de financiële haalbaarheid gewaarborgd is. Ter zekerheid voor de gemeente is er een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer getekend, waarin onder andere is geregeld dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt.

Conclusie

Op basis van het vorenstaande kan worden vastgesteld dat de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd is.

8 PROCEDURES

8.1 Vooroverleg/inspraak

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.1 geeft aan dat de gemeente Gilze-Rijen bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met haar overlegpartners. In het kader van het vooroverleg is het plan besproken met de Provincie Noord-Brabant, het Waterschap Brabantse Delta en de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant.

Gelijktijdig met het vooroverleg heeft het voorontwerpbestemmingsplan van 4 april 2017 t/m 15 mei 2017 ter inzage gelegen, waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld om een inspraakreactie in te dienen. Tijdens de inspraakperiode zijn drie inspraakreacties en drie overlegreacties ingediend. De inspraak- en overlegreacties zijn samengevat en beantwoord in de nota van inspraak voorontwerp bestemmingsplan 'Statenlaan 105 te Rijen'. De nota van inspraak is toegevoegd in de bijlage.

8.2 Zienswijzen

Op de voorbereiding van een ruimtelijke procedure is afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken hebben gedurende zes weken ter inzage gelegen, waarbij geen zienswijzen kenbaar zijn gemaakt.