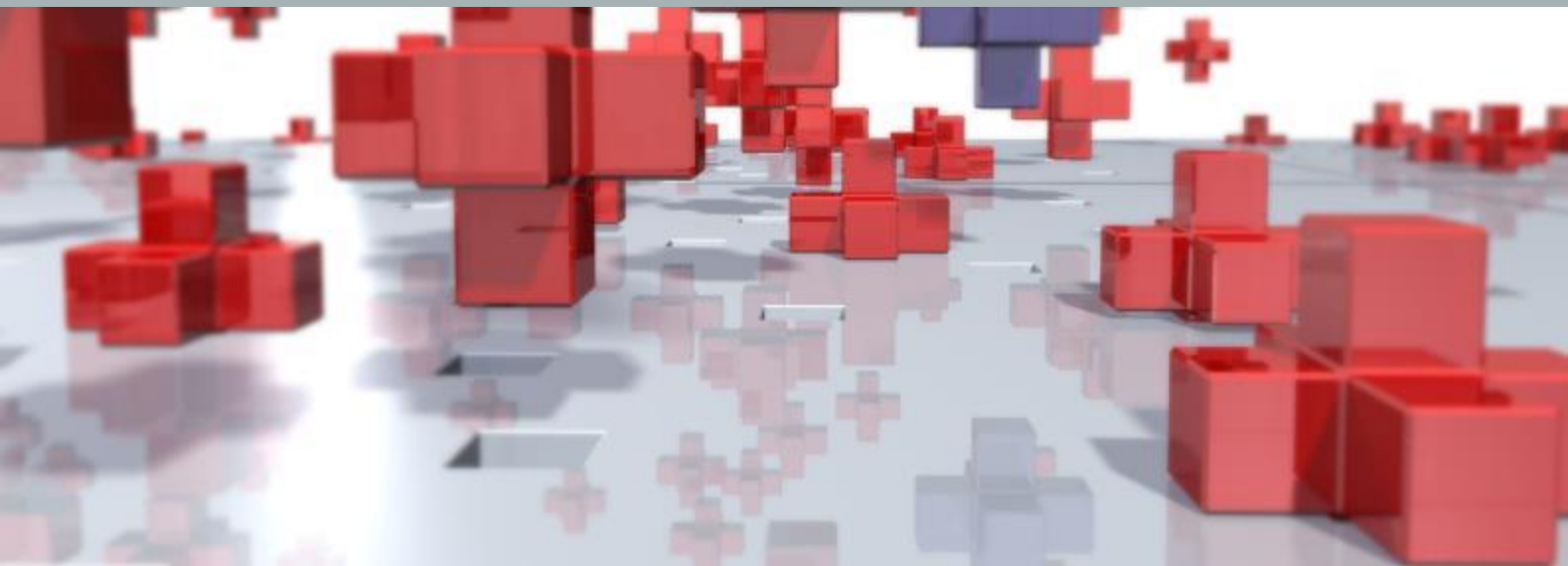


Paraplubestemmingsplan Gilze en Rijen 2023

Gemeente Gilze en Rijen

Vastgesteld



Paraplubestemmingsplan Gilze en Rijen 2023

Gemeente Gilze en Rijen

Vastgesteld

Rapportnummer:	P05277
IMRO-identificatienummer:	NL.IMRO.0784.BPGilzeenRijen23-VG01
Datum:	juni 2024
Projectteam BRO:	JRi, JvdA
Concept:	juni 2023
Voorontwerp:	september 2023, oktober 2023
Ontwerp:	november 2023, december 2023
Vaststelling:	september 2024
Bron foto kaft:	BRO, abstract
Beknopte inhoud:	--

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl



TOELICHTING

Inhoudsopgave

pagina

1.INLEIDING	4
1.1Aanleiding	4
1.2Plangebied	7
1.3Vigerende ruimtelijke plannen	8
1.4Leeswijzer	8
2.Beleidskader	9
2.1Rijksbeleid	9
2.2Provinciaal beleid	11
2.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant	11
2.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	13
2.3Gemeentelijk beleid	14
2.3.1 Structuurvisie Stedelijk Gebied Gilze en Rijen met aanvulling Stationsomgeving Rijen	14
2.3.2 Archeologisch beleid Gilze en Rijen	15
2.3.3 Parkeerbeleid Gilze en Rijen	15
3.Planbeschrijving	17
4.Omgevingsaspecten	24
4.1 Verkeer en parkeren	25
4.1.1 Toetsingskader	25
4.1.2 Onderzoek	25
4.1.3 Conclusie	27
4.2 Archeologie	27
4.2.1 Toetsingskader	27
4.2.2 Onderzoek	34
4.2.3 Conclusie	36
4.3 Cultuurhistorie	37
4.4Overige omgevingsaspecten	41
5.Juridische planopzet	42
5.1Inleiding	42
5.2Plansystematiek	42
5.3Opbouw van het bestemmingsplan	43

6.itVoerbaarheid	45
6.1 Economische uitvoerbaarheid	45
6.1.1 Financieel-economische haalbaarheid	45
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45

TOELICHTING	48
--------------------	-----------

SEPARATE bijlagen

- Bijlage 1: Gilze en Rijen locaties geen selectiebesluit
- Bijlage 2: Gilze en Rijen locaties archeologisch onderzoek
- Bijlage 3: Beschrijving Hoofdstraat 59
- Bijlage 4: Nota van zienswijze

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Vanaf de inwerkingtreding van deze wet beschikt de gemeente Gilze en Rijen over één omgevingsplan van rechtswege. Het betreft hier het zogenoemde tijdelijke deel van het omgevingsplan, als bedoeld in artikel 22.1 van de Omgevingswet. Alle regels uit de op 1 januari 2024 vigerende bestemmingsplannen zijn onderdeel gaan uitmaken van het tijdelijke deel van het omgevingsplan.

Op grond van artikel 22.6 van de Omgevingswet is het niet mogelijk om regels uit bestaande ruimtelijke plannen aan te passen dan wel gedeeltelijk te laten vervallen. Indien een regel uit het tijdelijke deel van het omgevingsplan voor een bepaalde locatie komt te vervallen, vervallen namelijk alle regels uit het tijdelijke deel van het omgevingsplan voor een bepaalde locatie. Aangezien de regels uit het tijdelijke deel van het omgevingsplan voor een locatie komen te vervallen als één regel voor betreffende locatie komt te vervallen, is het wenselijk om de juridisch-planologische kaders die betrekking hebben op het gehele gemeentelijke grondgebied en die geactualiseerd dienen te worden nog voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet te actualiseren.

Het is in beginsel wel mogelijk om onderwerpen themagewijs op te nemen in het nieuwe deel van het omgevingsplan, mits dit niet leidt tot conflicten met het tijdelijke deel. Voor de onderwerpen archeologie en parkeren geldt echter dat deze reeds geregeld zullen zijn in het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Om die reden is het voor beide onderwerpen niet mogelijk om deze themagewijs op te nemen in het nieuwe deel van het omgevingsplan en het tijdelijke deel van het omgevingsplan tegelijkertijd volledig intact te laten. Er is daarom niet gekozen voor het themagewijs opnemen van beide onderwerpen in het nieuwe deel van het omgevingsplan, maar om een paraplubestemmingsplan op te stellen, waarvan het ontwerp vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet is gepubliceerd.

Onderhavig paraplubestemmingsplan voorziet allereerst in de gewenste actualisatie ten aanzien van regels voor de onderwerpen archeologie en parkeren voor de gronden waarvoor binnen de gemeente Gilze en Rijen op dit moment bestemmingsplannen, uitwerkingsplannen of wijzigingsplannen gelden. Verder voorziet onderhavig paraplubestemmingsplan in het bestemmen van de locatie Marga Klompélaan 13 in Rijen met de bestemming 'Wonen'. Tot slot voorziet voorliggend paraplubestemmingsplan in het aanwijzen van de bebouwing aan de Hoofdstraat 59 in Rijen als cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

Voor de gebieden waar nu een beheersverordening geldt, kan volgens de Afdeling Bestuursrecht-spraak van de Raad van State (ABRvS; Afdeling) geen paraplubestemmingsplan worden vastgesteld¹. Een besluit tot wijziging van een bestemmingsplan op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening

¹ ABRvS 28 oktober 2020, ECLI:NL:RVS:2020:2519.

(Wro) kan een beheersverordening volgens de Afdeling niet wijzigen of aanvullen, omdat een beheersverordening een besluit is op een andere grondslag, namelijk op artikel 3.38 Wro. Aangezien binnen de gemeente Gilze en Rijen geen beheersverordeningen gelden, en het meest actuele juridisch-planologische kader overal binnen de gemeente wordt gevormd door een bestemmings-, wijzigings- of uitwerkingsplan, heeft onderhavig paraplubestemmingsplan betrekking op het gehele gemeentelijke grondgebied van de gemeente Gilze en Rijen.

Archeologie

Een eerste onderwerp ten aanzien waarvan onderhavig paraplubestemmingsplan een geactualiseerd juridisch-planologisch kader biedt is archeologie. De gemeente Gilze en Rijen heeft een eigen archeologische beleidskaart vastgesteld. Aangezien hetgeen is opgenomen op deze beleidskaart slechts doorwerking heeft gevonden in enkele bestemmingsplanherzieningen van na de vaststelling van de archeologische beleidskaart, kan het meest recente archeologiebeleid niet volledig juridisch worden geëffectueerd. De gemeente Gilze en Rijen heeft daarom de wens om te komen tot een uniform en actueel planologisch toetsingskader met betrekking tot archeologie. Onderhavig paraplubestemmingsplan voorziet in dit toetsingskader. Door het opnemen van dit kader in dit instrument wordt bewerkstelligd dat reeds in het tijdelijke deel van het omgevingsplan een adequate regeling omtrent archeologie is opgenomen.

Parkeren

Het tweede onderwerp ten aanzien waarvan onderhavig paraplubestemmingsplan voorziet in een actueel juridisch-planologisch kader is parkeren. Vanwege de inwerkingtreding van de Reparatiewet BZK 2014 op 29 november 2014 is de wettelijke grondslag voor het opnemen van stedenbouwkundige voorschriften in de gemeentelijke bouwverordening komen te vervallen. Deze wet regelt dat gemeenten de stedenbouwkundige maatregelen uit de gemeentelijke bouwverordening voor 1 juli 2018 in hun reeds vastgestelde bestemmingsplannen en beheersverordeningen opgenomen moesten hebben om ze nog te kunnen effectueren. Deze overgangstermijn gold niet voor ruimtelijke plannen die werden vastgesteld vanaf de datum van inwerkingtreding van de Reparatiewet BZK 2014. Per 1 juli 2018 zijn alle stedenbouwkundige bepalingen uit de gemeentelijke bouwverordening definitief komen te vervallen. Aangezien parkeerregelingen kunnen worden aangemerkt als stedenbouwkundige bepalingen, is ook de parkeerregeling uit de gemeentelijke bouwverordening van de gemeente Gilze en Rijen definitief komen te vervallen.

In niet alle ruimtelijke plannen van de gemeente Gilze en Rijen is een regeling omtrent parkeren opgenomen. Gelet op het vervallen van de parkeerregeling uit de gemeentelijke bouwverordening is het binnen de plangebieden en besluitgebieden van betreffende ruimtelijke plannen niet mogelijk om het gemeentelijke parkeerbeleid te effectueren. Tevens zijn er ruimtelijke plannen die weliswaar een parkeerregeling bevatten maar waarbij als gevolg van een fixatie in de regels of een statische verwijzing in de regels enkel verouderd parkeerbeleid kan worden toegepast. Tot slot gelden er ook ruimtelijke plannen waarin wel een dynamische verwijzing is opgenomen naar het gemeentelijke parkeerbeleid. De gemeente Gilze en Rijen heeft de wens om te komen tot een uniform en actueel toetsingskader voor het parkeren en laden en lossen. Aangezien het hiervoor noodzakelijk is de bestaande parkeer-

regeling in een aantal ruimtelijke plannen te laten vervallen, is het niet mogelijk om dit onder het stelsel van de Omgevingswet te doen zonder ook alle regels voor betreffende locaties te laten vervallen. Dit heeft aanleiding gegeven om middels onderhavig paraplubestemmingsplan te voorzien in een juridisch-planologisch kader omtrent parkeren.

Marga Klompélaan 13, Rijen

Aan de Marga Klompélaan 13 in Rijen bevindt zich één pand. In dit pand wordt gewoond. Op 29 maart 1994 is voor de locatie Marga Klompélaan 11-13 een bouwvergunning verleend voor het oprichten van een woning met kantoor (nr. B1993/257, corsa: BV000013075). Het daarop volgende bestemmingsplan was 'Vliegende Vennen Noord en Zuid' (vastgesteld op 18-11-1996). Hierbinnen had de locatie de bestemming 'Kantoor en woondoeleinden'. Zelfstandig wonen was binnen deze bestemming toegestaan. Uit zowel de verleende vergunning als uit het vorige bestemmingsplan 'Vliegende Vennen Noord en Zuid' blijkt dat 'wonen' een gewenste functie is op de locatie.

In het op dit moment geldende bestemmingsplan 'Woongebied Rijen' is enkel de bestemming 'Kantoor' overgenomen voor het betreffende pand. Omdat de functie wonen eerder via een vergunning en via het bestemmingsplan is toegestaan, is het voorstelbaar de locatie te bestemmen als 'Wonen'. Dit heeft aanleiding gegeven om de locatie aan de Marga Klompélaan 13, Rijen middels onderhavig paraplubestemmingsplan te bestemmen met de bestemming 'Wonen'. Hiermee wordt het pand bestemd met de hiervoor gewenste bestemming. Hierbij wordt tevens een afwijkende dakvorm, waarover het pand beschikt, toegestaan.

Hoofdstraat 59, Rijen

Op 19 april 1993 is het bestemmingsplan 'Kerngebied Rijen' vastgesteld. Op 7 december 1993 is dit bestemmingsplan goedgekeurd door Gedeputeerde Staten. In dit bestemmingsplan is het pand Hoofdstraat 59, Rijen aangeduid als cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Op 27 mei 2013 is het bestemmingsplan 'Centrumgebied Rijen' vastgesteld. In bestemmingsplan 'Centrumgebied Rijen' is een aantal objecten aangeduid als cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. In de papieren versie van de bestemmingsplan 'Centrumgebied Rijen' is het pand Hoofdstraat 59, Rijen aangeduid als cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. In het elektronische document, zoals dat raadpleegbaar is via www.ruimtelijkeplannen.nl, kent het pand Hoofdstraat 59, Rijen deze aanduiding niet, terwijl wel sprake is van een cultuurhistorisch waardevol gebouw.

Op grond van artikel 1.2.3, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geldt dat indien het elektronische document tot een andere uitleg aanleiding geeft dan de papieren versie, het elektronische document leidend is. Dit betekent dat de cultuurhistorische waarden van het pand Hoofdstraat 59, Rijen op dit moment niet worden beschermd in juridisch-planologisch opzicht, ondanks dat in de papieren versie van het plan deze bescherming wel is geborgd. Om deze bescherming in juridisch-planologisch opzicht te borgen, heeft de gemeente ervoor gekozen het betreffende pand in onderhavig paraplubestemmingsplan aan te duiden als cultuurhistorisch waardevol. Hiermee wordt rekening gehouden met de feitelijk aanwezige cultuurhistorische waarde van het pand aan de Hoofdstraat 59, Rijen en wordt gezorgd voor een adequaat beschermingsregime ten aanzien van dit cultuurhistorisch waardevolle pand.

Voor een verdere toelichting ten aanzien van de cultuurhistorische waarde van het pand aan de Hoofdstraat 59, Rijen wordt verwezen naar paragraaf 4.3.

1.2 Plangebied

Dit paraplubestemmingsplan betreft een overkoepelend bestemmingsplan voor die delen van de gemeente Gilze en Rijen waarvoor het meest actuele juridisch-planologische kader op dit moment wordt gevormd door een bestemmings-, wijzigings- of uitwerkingsplan. Dit betreft het gehele gemeentelijk grondgebied. Het plangebied voor onderhavig paraplubestemmingsplan is weergegeven in de navolgende figuur.



Figuur 1: Plangebied onderhavig paraplubestemmingsplan (bron: BRO).

Opgemerkt wordt dat de exacte begrenzing van het plangebied volgt uit de verbeelding die onderdeel uitmaakt van onderhavig paraplubestemmingsplan.

1.3 Vigerende ruimtelijke plannen

Binnen het plangebied gelden momenteel diverse ruimtelijke plannen. Deze plannen zijn onderliggend aan onderhavig paraplubestemmingsplan en in beginsel nog steeds van toepassing. Onderhavig paraplubestemmingsplan betreft een partiële herziening van deze plannen op bepaalde onderdelen. In dit geval betreft het de regels rondom parkeren en archeologie. Hierbij worden de diverse ruimtelijke plannen welke gelden binnen de planbegrenzing van het paraplubestemmingsplan aangepast of aangevuld met specifieke regels en/of aanduidingen met betrekking tot de thema's waarop dit paraplubestemmingsplan ziet. Voor het overige blijven de desbetreffende ruimtelijke plannen van kracht. Alleen die onderdelen van deze plannen waarover expliciet iets over wordt gezegd in de planregels van onderhavig paraplubestemmingsplan worden hierbij dus gewijzigd of aangevuld.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin relevant rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid wordt beschreven. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving van de onderwerpen in dit paraplubestemmingsplan gegeven. Hoofdstuk 4 geeft inzicht in diverse milieukundige en planologische aspecten die van belang zijn in het kader van dit paraplubestemmingsplan. In hoofdstukken 3 en 5 is de (juridische) toelichting op de opzet van het paraplubestemmingsplan gegeven. In het laatste hoofdstuk komt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor het paraplubestemmingsplan toegelicht. Het paraplubestemmingsplan wordt tevens aan dit beleidskader getoetst. Er is sprake van een doorwerking van beleid dat is vastgesteld op verschillende niveaus van bestuur.

2.1 Rijksbeleid

Algemeen

In onderhavig paraplubestemmingsplan zijn de volgende zaken juridisch-planologisch geregeld:

- een uniform en actueel planologisch toetsingskader met betrekking tot archeologie;
- een uniform en actueel toetsingskader ten aanzien van parkeren en laden en lossen;
- het bestemmen van de locatie Marga Klompélaan 13, Rijen met de bestemming 'Wonen';
- het juridisch-planologisch borgen van de bescherming van de cultuurhistorische waarden van het pand aan de Hoofdstraat 59, Rijen.

Door het middels onderhavig paraplubestemmingsplan voorzien in een uniform en actueel planologisch toetsingskader met betrekking tot archeologie en parkeren en laden en lossen worden geen nieuwe (hoofd)functies mogelijk gemaakt. Ook vindt er hiermee geen verruiming plaats van de gebruiksmogelijkheden van bestaande functies. In zoverre voorziet onderhavig paraplubestemmingsplan, ten opzichte van de reeds voor het plangebied vigerende bestemmings- uitwerkings- en wijzigingsplannen, niet in nieuwe planologische mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen. Dat betekent dat in zoverre tevens niet wordt voorzien in extra mogelijkheden voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen.

Met bestemmen van de locatie Marga Klompélaan 13, Rijen met de bestemming 'Wonen' wordt de juridisch-planologische situatie in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie. Tevens wordt aangesloten bij het gegeven dat het zelfstandig bewonen van het pand op dit adres in het verleden is toegestaan op grond van het vorige bestemmingsplan 'Vliegende Vennen Noord en Zuid' en een verleende vergunning. De aard en omvang van deze wijziging in het juridisch-planologische kader voor deze locatie is zodanig dat geen sprake is van (extra mogelijkheden voor) nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Daarom is het niet noodzakelijk in het kader van onderhavig paraplubestemmingsplan een toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking te doorlopen.

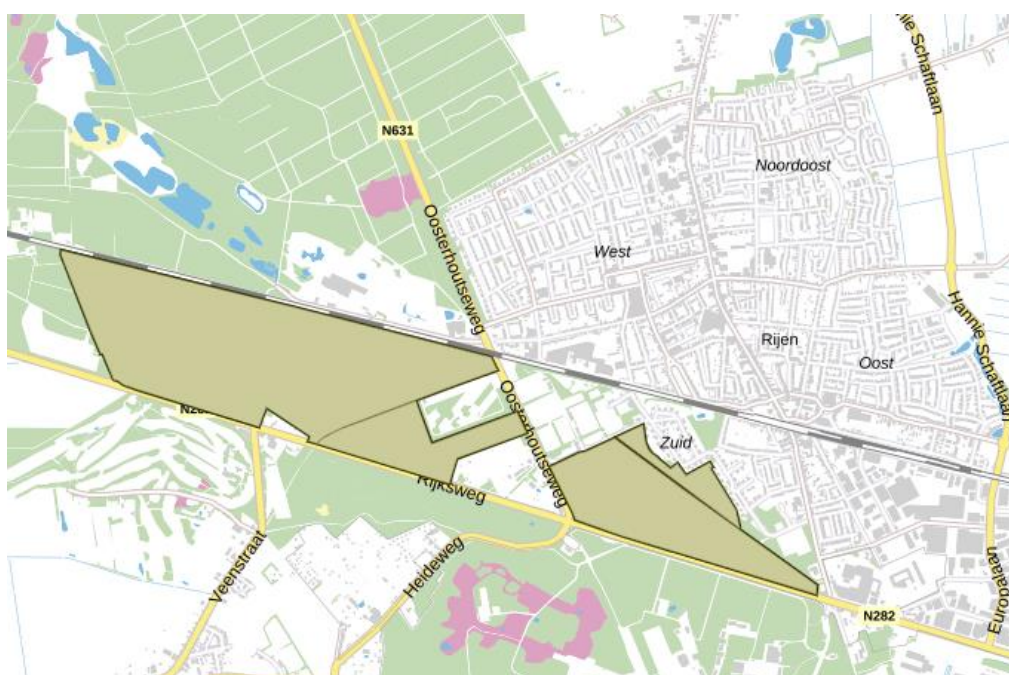
Middels het aanduiden van het pand aan de Hoofdstraat 59, Rijen als cultuurhistorisch waardevol wordt voorzien in een adequaat beschermingsregime ten aanzien van dit cultuurhistorisch waardevolle pand. Bovendien wordt hiermee bewerkstelligd dat het beschermingsregime zoals dit elektronisch raadpleegbaar is via ruimtelijkeplannen.nl overeenkomst met het beschermingsregime zoals oorspronkelijk beoogd in het kader van het vigerende bestemmingsplan 'Centrumgebied Rijen'. Met het voorzien in dit beschermingsregime wordt niet voorzien in nieuwe functies, functiewijzigingen en/of nieuwe gebruiksmogelijkheden. Er is om die reden dan ook geen sprake van (extra mogelijkheden voor)

nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Daarom is het niet noodzakelijk in het kader van onderhavig paraplubestemmingsplan een toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking te doorlopen.

Gezien de aard van onderhavig paraplubestemmingsplan zijn er in beginsel geen rijksbelangen in het geding.

Besluit en Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro/Rarro)

Binnen het plangebied zijn het militair oefenterrein Vijf Eiken en het militair luchtvaartterrein Vliegbasis Gilze-Rijen aanwezig. Het militair oefenterrein Vijf Eiken is conform de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) als 'militair terrein' aangewezen. In figuur 2 is dit weergegeven. Artikel 2.6.3 van het Barro bepaalt dat in een bestemmingsplan voor een dergelijk terrein geen bestemmingen mogen worden opgenomen, die een belemmering kunnen vormen voor de functionele bruikbaarheid van dergelijke terreinen.



Figuur 2: ligging militair oefenterrein Vijf Eiken op basis van Rarro (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De vliegbasis Gilze-Rijen is in het Rarro aangewezen als 'militair luchtvaartterrein'. Dit is op figuur 3 weergegeven. Artikel 2.6.4 van het Barro bepaalt dat in een bestemmingsplan voor een dergelijk terrein geen bestemmingen mogen worden opgenomen, die een belemmering kunnen vormen voor de functionele bruikbaarheid van dergelijke terreinen.



Figuur 3: ligging vliegbasis Gilze-Rijen op basis van Rarro (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Met het oog op het bepaalde in artikel 2.6.3 en 2.6.4 van het Barro, wordt de werking van de regeling voor parkeren en laden en lossen op beide terreinen uitgesloten in de planregels. Op de verbeelding zijn hiertoe zones opgenomen (aanduidingen 'overige zone – militair terrein' en 'overige zone – vliegbasis'). Op deze wijze wordt voldaan aan het Barro en het Rarro.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie *De kwaliteit van Brabant: Visie op de Brabantse Leefomgeving* vastgesteld. Tot de invoering van de Omgevingswet heeft dit document de status van structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Vanaf de inwerkingtreding van de Omgevingswet zal de visie officieel de juridische status van omgevingsvisie krijgen.

Voor het handelen van de provincie zijn kernwaarden geformuleerd. Het gaat achtereenvolgens om de volgende kernwaarden:

- gaan voor meerwaarde-creatie;
- gaan voor technische én sociale innovatie;
- gaan voor kwaliteit boven kwantiteit;
- gaan voor steeds beter;
- gaan voor proactief en preventief boven gevolgbeperking en herstel.

De provincie heeft tevens een basisopgave opgenomen in haar omgevingsvisie. Centraal hierbij staat het werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Hoewel er gesproken wordt over één basisopgave, is deze opgave in feite tweeledig, aangezien voor zowel het jaar 2030 als voor het jaar 2050 een basisopgave geformuleerd is. Een en ander is als volgt geformuleerd:

- Doel 2050: *“Brabant heeft een goede leefomgevingskwaliteit doordat wij op alle aspecten beter presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald. Brabant staat met zijn TOP-landschap van oude en nieuwe landschappen in de top 5 van Europa. De biodiversiteit binnen en buiten de natuurgebieden is op orde, de lucht- en waterkwaliteit voldoet en de bodem is vitaal”*.
- Doel 2030: *“Brabant heeft een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit doordat wij voor alle aspecten voldoen aan de wettelijke normen. Natuurgebieden zijn ingericht, de afname van biodiversiteit is naar een positieve trend omgebogen, waardevolle cultuurhistorische landschappen zijn behouden en er is breed draagvlak voor de nieuwe energie- en klimaatadaptieve landschappen door de ontwerpende aanpak”*.

De basisopgave ligt – zoals al in de naam besloten ligt – aan de basis van vier hoofdopgaven. De volgende hoofdopgaven worden benoemd:

- werken aan de Brabantse energietransitie;
- werken aan een klimaatproof Brabant;
- werken aan de slimme netwerkstad;
- werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Doorwerking plangebied

Door het middels onderhavig paraplubestemmingsplan voorzien in een uniform en actueel planologisch toetsingskader met betrekking tot archeologie en parkeren en laden en lossen worden geen nieuwe (hoofd)functies mogelijk gemaakt. Ook vindt er hiermee geen verruiming plaats van de gebruiksmogelijkheden van bestaande functies. In zoverre voorziet onderhavig paraplubestemmingsplan, ten opzichte van de reeds voor het plangebied vigerende bestemmings-, uitwerkings- en wijzigingsplannen, niet in nieuwe planologische mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen. Dat betekent dat in zoverre tevens niet wordt voorzien in extra mogelijkheden voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen.

Met bestemmen van de locatie Marga Klompélaan 13, Rijen met de bestemming ‘Wonen’ wordt de juridisch-planologische situatie in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie. Tevens wordt aangesloten bij het gegeven dat het zelfstandig bewonen van het pand op dit adres in het verleden is

toegestaan op grond van het vorige bestemmingsplan 'Vliegende Vennen Noord en Zuid' en een verleende vergunning. De aard en omvang van deze wijziging in het juridisch-planologische kader voor deze locatie is zodanig dat geen sprake is van (extra mogelijkheden voor) nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Er bestaat hiermee geen strijdigheid met de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

Middels het aanduiden van het pand aan de Hoofdstraat 59, Rijen als cultuurhistorisch waardevol wordt voorzien in een adequaat beschermingsregime ten aanzien van dit cultuurhistorisch waardevolle pand. Bovendien wordt hiermee bewerkstelligd dat het beschermingsregime zoals dit elektronisch raadpleegbaar is via ruimtelijkeplannen.nl overeenkomst met het beschermingsregime zoals oorspronkelijk beoogd in het kader van het vigerende bestemmingsplan 'Centrumgebied Rijen'. Met het voorzien in dit beschermingsregime wordt niet voorzien in nieuwe functies, functiewijzigingen en/of nieuwe gebruiksmogelijkheden. Er is om die reden dan ook geen sprake is van (extra mogelijkheden voor) nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Dit leidt tot het oordeel dat geen sprake is van strijdigheid met de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

2.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. De Interim omgevingsverordening vormt het toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant. De provincie wil met haar regels aansluiten op de werkwijze die gevraagd wordt in de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is ervoor gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot de Interim omgevingsverordening.

Er wordt expliciet gesproken van een interim omgevingsverordening, om zo te benadrukken dat dit een tussenstap is naar de definitieve omgevingsverordening gebaseerd op de Omgevingswet. De Interim omgevingsverordening is gebaseerd op de huidige wetgeving, moet aan de wettelijke bepalingen van die wetgeving voldoen en dient ter vervanging van zes provinciale verordeningen, waaronder de Verordening ruimte Noord-Brabant.

Doorwerking plangebied

Een belangrijk deel van de planregels van onderhavig paraplubestemmingsplan ziet op het bieden van een uniform en actueel planologisch toetsingskader met betrekking tot archeologie, parkeren en laden en lossen. Door het bieden van een toetsingskader ten aanzien van archeologie en archeologische waarden wordt vormgegeven aan de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit als bedoeld in artikel 3.5 van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. Specifiek wordt bijgedragen aan het behoud van de waarden als bedoeld in het tweede lid, onderdeel b, van dit artikel. Hierbij is sprake van toepassing van de lagenbenadering als bedoeld in artikel 3.7 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. In onderhavig geval heeft de toepassing van deze lagenbenadering specifiek betrekking op de effecten als beschreven in artikel 3.7, tweede lid, onderdeel a (effecten op de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden). Hiermee wordt met onderhavig paraplubestemmingsplan aangesloten bij de principes als verwoord in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

Met bestemmen van de locatie Marga Klompélaan 13, Rijen met de bestemming 'Wonen' wordt de juridisch-planologische situatie in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie. Tevens wordt aangesloten bij het gegeven dat het zelfstandig bewonen van het pand op dit adres in het verleden is toegestaan op grond van het vorige bestemmingsplan 'Vliegende Vennen Noord en Zuid' en een verleende vergunning. De aard en omvang van deze wijziging in het juridisch-planologische kader voor deze locatie is zodanig dat geen sprake is van (extra mogelijkheden voor) nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Het toevoegen van een woonbestemming op de locatie Marga Klompélaan 13, Rijen vindt bovendien plaats binnen gebied dat in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant is aangemerkt als 'Stedelijk gebied'. Er bestaat hiermee geen strijdigheid met de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

Middels het aanduiden van het pand aan de Hoofdstraat 59, Rijen als cultuurhistorisch waardevol wordt voorzien in een adequaat beschermingsregime ten aanzien van dit cultuurhistorisch waardevolle pand. Bovendien wordt hiermee bewerkstelligd dat het beschermingsregime zoals dit elektronisch raadpleegbaar is via ruimtelijkeplannen.nl overeenkomst met het beschermingsregime zoals oorspronkelijk beoogd in het kader van het vigerende bestemmingsplan 'Centrumgebied Rijen'. Met het voorzien in dit beschermingsregime wordt niet voorzien in nieuwe functies, functiewijzigingen en/of nieuwe gebruiksmogelijkheden. Er is om die reden dan ook geen sprake van (extra mogelijkheden voor) nieuwe stedelijke ontwikkelingen en er is geen sprake van strijdigheid met de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Stedelijk Gebied Gilze en Rijen met aanvulling Stationsomgeving Rijen

Op 17 juni 2021 heeft de gemeenteraad van de gemeente Gilze en Rijen de 'Structuurvisie Stedelijk Gebied Gilze en Rijen met aanvulling Stationsomgeving Rijen' vastgesteld. In deze structuurvisie zijn de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid zijn vastgelegd voor het stedelijk gebied van de gemeente Gilze en Rijen. Deze visie bevat geen concreet beleid omtrent archeologie. Parkeren komt als onderwerp op enkele punten in de visie terug. Zo is een beleidsuitgangspunt ten aanzien van perifere detailhandel dat parkeermogelijkheden 'voor de deur' aanwezig moeten zijn benoemd in de visie. Ook wordt er ten aanzien van verschillende deelgebieden kort ingegaan op de parkeren. Meer specifiek parkeerbeleid, bijvoorbeeld met betrekking tot het voorzien in voldoende parkeergelegenheid, is niet opgenomen in de Structuurvisie Stedelijk Gebied Gilze en Rijen met aanvulling Stationsomgeving Rijen' maar in de 'Nota Parkeernormen Gilze en Rijen 2017'. Verder wordt in de structuurvisie behoud van cultuurhistorische waarden benoemd als doelstelling ter verbetering van de kwaliteit van de woonomgeving. Met het introduceren van een juridisch-planologische bescherming van de cultuurhistorische waarden van het pand aan de Hoofdstraat 59, Rijen wordt aangesloten bij deze doelstelling.

2.3.2 Archeologisch beleid Gilze en Rijen

De gemeente Gilze en Rijen beschikt over eigen archeologisch beleid. Voor een beschrijving van dit beleid wordt verwezen naar paragraaf 4.2.

Zoals beschreven in paragraaf 1.1 heeft het gemeentelijke archeologische beleid slechts in een beperkt deel van de vigerende ruimtelijke plannen doorwerking gevonden. Dit leidt ertoe dat het meest recente archeologische beleid niet volledig juridisch kan worden geëffectueerd. Voorliggend paraplubestemmingsplan bevat een uniform en actueel planologisch toetsingskader met betrekking tot archeologie aan de hand waarvan het archeologische beleid wel adequaat kan worden geëffectueerd.

2.3.3 Parkeerbeleid Gilze en Rijen

De gemeente Gilze en Rijen heeft haar parkeernormen vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen Gilze en Rijen 2017' (hierna ook: de Nota). In de Nota zijn parkeernormen voor verschillende functies opgenomen. De parkeernormen zijn geformuleerd aan de hand van verschillende uitgangspunten, waaronder:

- Parkeren op eigen terrein: bij een ruimtelijke ontwikkeling wordt de parkeervraag in basis op eigen terrein gerealiseerd of, ingeval van grootschalige ontwikkelingen, binnen het plangebied;
- Minimale grens: Een berekende parkeerbehoefte kan een minimale of een maximale grens zijn. Uitgangspunt in Gilze en Rijen is de minimale grens. De minimale grens houdt in dat het berekende aantal parkeerplaatsen de ondergrens is. Als men meer parkeerplaatsen wil realiseren dan de norm aangeeft, is dat toegestaan. Er mogen echter niet minder parkeerplaatsen worden gerealiseerd;
- Faciliterend parkeerbeleid: Het uitgangspunt is faciliterend parkeerbeleid. De huidige situatie is daarbij het gegeven. Nieuwe ontwikkelingen sluiten aan op de bestaande parkeervraag. Het oplossen van eventuele bestaande parkeerdrukproblemen worden niet bij een initiatiefnemer neergelegd (zoals dit bij sturend parkeerbeleid wel het geval is).

In de Nota wordt een gebiedsindeling gehanteerd. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen de gebieden 'centrum' en 'overig'. De parkeernormen voor het gebiedstype 'overig' gelden hierbij voor de rest van de bebouwde kom en het buitengebied.

De gemeente Gilze en Rijen conformeert zich aan de Nota. Hierbij merkt de gemeente op dat sommige ontwikkelingen vragen om maatwerk en flexibiliteit. In bepaalde gevallen wil het college flexibel omgaan met de parkeereis en in andere gevallen wil het college juist maatwerk bieden met betrekking tot de invulling van de parkeereis. Om dit maatwerk mogelijk te maken zijn in de Nota een aantal maatwerkbepalingen opgenomen. Deze hebben betrekking op:

- Maatwerk parkeereis: de gemeente wil flexibel omgaan met ontwikkelingen met een geringe parkeereis. Dit betekent dat er vrijstelling wordt verleend voor alle ontwikkelingen met een resterende parkeereis van minder dan 1,5 parkeerplaats. Het leveren van een financiële vergoeding en/of het uitvoeren van een parkeerdrukonderzoek is in dat geval niet noodzakelijk;

- Maatwerk voor verplichting eigen terrein: Een ontwikkeling moet in de basis voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Soms is deze eis niet haalbaar. Voor ontwikkelingen met een resterende parkeereis groter of gelijk dan 1,5 parkeerplaats, moet een ontwikkelaar onderbouwd aangeven waarom deze niet op eigen terrein gerealiseerd kan worden. In dat geval komt hij mogelijk in aanmerking voor maatwerk;
- Hardheidsclausule: Het college van burgemeester en wethouders kan voor bepaalde ontwikkelingen besluiten gebruik te maken van de afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 4:84 Algemene wet bestuursrecht (Awb). Het gaat daarbij om ontwikkelingen die bijzonder waardevol zijn voor de gemeente Gilze en Rijen maar die niet passen binnen de parkeernormen en/of de mogelijkheden voor maatwerk;
- Overgangsregeling: Voor bestaande bouwinitiatieven wordt een overgangsregeling gehanteerd. De oude parkeerkencijfers blijven van toepassing op aanvragen die zijn ontvangen voor de inwerkingtreding van de Nota.

Het is niet in alle gevallen mogelijk om het meest recente parkeerbeleid te effectueren. De reden hiervoor zijn reeds benoemd in paragraaf 1.1. Om het meest recente parkeerbeleid in alle gevallen te kunnen effectueren, is daarom een uniforme regeling omtrent parkeren en laden en lossen opgenomen in onderhavig paraplubestemmingsplan. In deze regeling is een dynamische verwijzing opgenomen naar het parkeerbeleid van de gemeente Gilze en Rijen. In hoofdstuk 3 van deze toelichting wordt de gekozen regeling nader toegelicht.

3. PLANBESCHRIJVING

Binnen de gemeentegrenzen van de gemeente Gilze en Rijen geldt een veelheid aan ruimtelijke plannen, waaronder een verscheidenheid aan bestemmings-, uitwerkings- en/of wijzigingsplannen en één beheersverordening. De binnen op dit moment binnen de gemeentegrenzen geldende bestemmings-, uitwerkings- en wijzigingsplannen zijn onderliggend aan voorliggend paraplubestemmingsplan.

Onderhavig paraplubestemmingsplan bevat:

- een uniform en actueel planologisch toetsingskader met betrekking tot archeologie;
- een uniform en actueel toetsingskader ten aanzien van parkeren en laden en lossen;
- het bestemmen van de locatie Marga Klompélaan 13, Rijen met de bestemming 'Wonen';
- het juridisch-planologisch borgen van de bescherming van de cultuurhistorische waarden van het pand aan de Hoofdstraat 59, Rijen.

In het vervolg van dit hoofdstuk is een nadere toelichting opgenomen ten aanzien van beide toetsingskaders zoals deze zijn opgenomen in onderhavig paraplubestemmingsplan.

Archeologie

De gemeente Gilze en Rijen beschikt over eigen beleid op het gebied van archeologie. Onderdeel van dit archeologische beleid is een archeologische beleidskaart.

Op de archeologische beleidskaart zijn meerdere archeologische kaarteenheden, variërend van een hoge archeologische verwachting tot een lage archeologische verwachting en archeologische waarden, weergegeven. In totaal zijn er 12 verschillende archeologische waarden- en verwachtingszones op de beleidskaart opgenomen. Elke beleidscategorie heeft een eigen kleur en nummer gekregen. De 12 beleidscategorieën zijn in onderhavig paraplubestemmingsplan vertaald naar 7 verschillende archeologische dubbelbestemmingen. Het betreft hierbij de archeologische dubbelbestemmingen. Het betreft hierbij de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1', 'Waarde – Archeologie 2a', 'Waarde – Archeologie 2b', 'Waarde – Archeologie 3a', 'Waarde – Archeologie 3b', 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waarde – Archeologie 5'. In de tabel op de volgende pagina is aangegeven op wijze de beleidscategorieën zijn vertaald naar archeologische dubbelbestemmingen.

Voor specifieke locaties binnen de gemeente Gilze en Rijen geldt dat reeds archeologisch onderzoek is uitgevoerd, maar dat dit onderzoek nog niet is afgerond. Dat wil zeggen dat op basis van het vooronderzoek nog vervolgonderzoek noodzakelijk is. Voor betreffende locaties zijn in onderhavig paraplubestemmingsplan maatwerkregimes opgenomen. Dit is in beginsel gebeurd middels het opnemen van aanduidingen op de verbeelding van onderhavig paraplubestemmingsplan, tenzij een beoogd maatwerkregime voor een locatie overeenkwam met het regime voor één van de archeologische dubbelbestemmingen. Wanneer dit laatste het geval was, is ervoor gekozen voor een dergelijke locatie geen aanduiding op de verbeelding op te nemen maar om hiervoor een archeologische dubbelbestemming te hanteren.

Archeologische beleidskaart Gemeente Gilze-Rijen

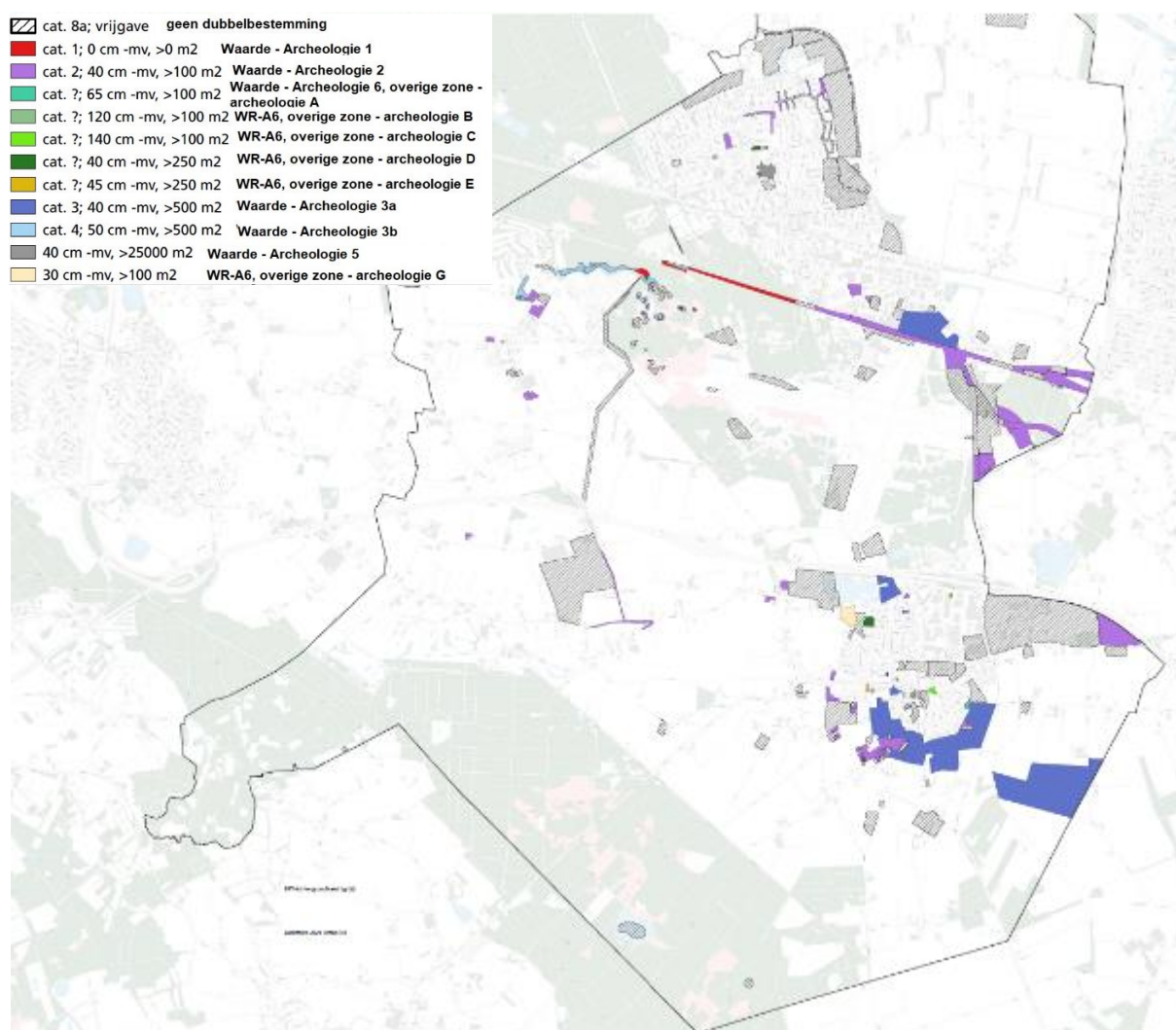
LEGENDA

beleidscategorie	Beleid	Waarde - Archeologie
 categorie 1	bij ingrepen groter dan 0 m ² dient een waardestellend archeologisch rapport te worden overlegd	Waarde - Archeologie 1
 categorie 2	bij ingrepen groter dan 100 m ² en dieper dan 40 cm beneden maaiveld dient een waardestellend archeologisch rapport te worden overlegd	Waarde - Archeologie 2a
 categorie 2a	bij ingrepen groter dan 100 m ² en dieper dan 50 cm beneden maaiveld dient een waardestellend archeologisch rapport te worden overlegd	Waarde - Archeologie 2b
 categorie 3	bij ingrepen groter dan 500 m ² en dieper dan 40 cm beneden maaiveld dient een waardestellend archeologisch rapport te worden overlegd	Waarde - Archeologie 3a
 categorie 4	bij ingrepen groter dan 500 m ² en dieper dan 50 cm beneden maaiveld dient een waardestellend archeologisch rapport te worden overlegd	Waarde - Archeologie 3b
 categorie 5	bij ingrepen groter dan 1000 m ² en dieper dan 30 cm beneden maaiveld dient een waardestellend archeologisch rapport te worden overlegd	Waarde - Archeologie 4
 categorie 6	bij ingrepen groter dan 25.000 m ² en dieper dan 40 cm beneden maaiveld dient een waardestellend archeologisch rapport te worden overlegd	Waarde - Archeologie 5
 categorie 7	verstoord terrein, vrijgesteld van onderzoek	Geen dubbelbestemming
 categorie 8a	reeds onderzocht, vrijgesteld van onderzoek	Geen dubbelbestemming
 categorie 8b	reeds onderzocht en ten dele vrijgesteld van onderzoek. Betreffende onderzoek dient te worden ingezien op basis waarvan kan worden besloten of nader onderzoek is vereist	
	Verstoorde terreinen, die archeologisch relevante bodemlagen zijn mogelijk verstoord. Onderliggende categorie is leidend	
		Topografie
		 gemeentegrens
		 topografie
		 water
		Geen dubbelbestemming

Figuur 4: vertaling archeologische beleidskaart naar dubbelbestemmingen (bron: BAAC/BRO)

Daarnaast zijn er locaties waarvoor na vaststelling van de archeologische beleidskaart archeologisch onderzoek is uitgevoerd en die naar aanleiding van het uitgevoerde onderzoek zijn vrijgegeven. Ook in deze gevallen wordt een maatwerkregime gehanteerd, in die zin dat geen archeologische dubbelbestemming (meer) wordt gehanteerd voor de vrijgegeven locaties. Aangezien het archeologisch onderzoek voor de locaties waarvoor een maatwerkregime is opgenomen pas is uitgevoerd na vaststelling van de archeologische beleidskaart, zijn de maatwerkregimes niet als zodanig te herkennen op de archeologische beleidskaart.

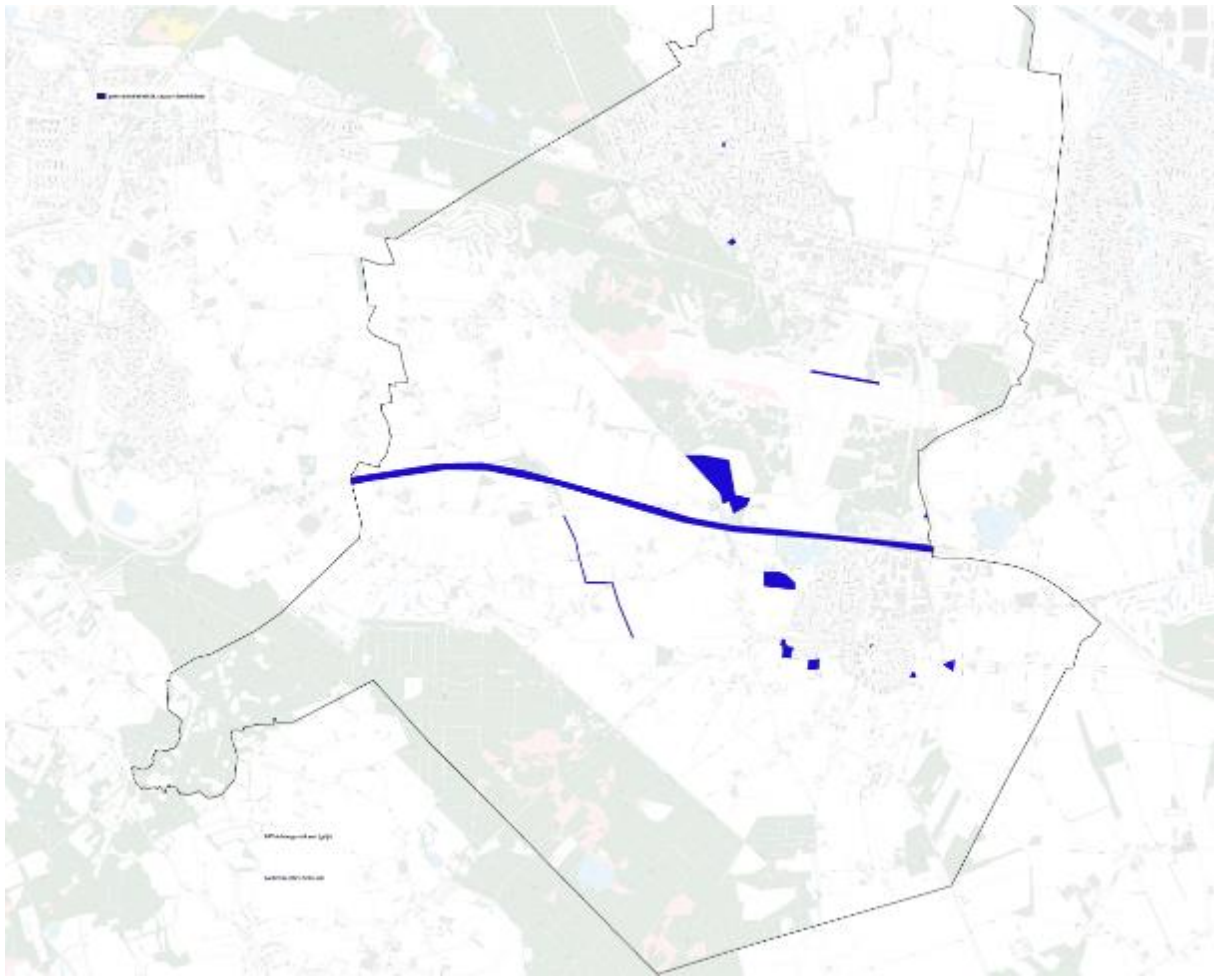
BAAC heeft geïnventariseerd en inzichtelijk gemaakt voor welke locaties maatwerkregimes dienen te worden gehanteerd. In onderstaand overzicht is aangegeven welke locaties het betreft. Hierbij is tevens aangegeven welke vertaalslag er heeft plaatsgevonden.



Figuur 5: Inventarisatiekaart maatwerkregimes (bron: BAAC/BRO).

Vanwege het hanteren van maatwerkregimes voor locaties waar reeds archeologisch onderzoek is uitgevoerd maar waar dit onderzoek nog niet is afgerond is er, aanvullend op de archeologische dubbelbestemmingen die een vertaling zijn van de beleidscategorieën uit de archeologische beleidskaart, ook een bestemming 'Waarde – Archeologie 6' opgenomen in de regels van onderhavig paraplubestemmingsplan.

Tot slot zijn er locaties waarvoor weliswaar archeologisch onderzoek is uitgevoerd, maar waarbij het archeologisch onderzoek nooit is voorgelegd aan de gemeente. Daarom heeft de gemeente Gilze en Rijen nooit een selectiebesluit ten aanzien van de locaties kunnen nemen. In de bijlagen is aangegeven om welke locaties het gaat. Een uitsnede uit de in de bijlagen opgenomen kaart is weergegeven in de navolgende figuur.



Figuur 6: Locaties waarvoor wel archeologisch onderzoek is uitgevoerd maar geen selectiebesluit is genomen (in blauw; bron: BAAC).

Zoals vermeld in de tabel met daarin de vertaling van beleidscategorieën uit de archeologische beleidskaart naar archeologische dubbelbestemmingen zijn er geen archeologische dubbelbestemmingen opgenomen voor archeologische monumenten. De reden hiervoor is dat deze archeologische monumenten anderszins worden beschermd. Archeologische monumenten komen binnen het plangebied overigens ook niet voor.

Parkeren

De gemeente Gilze en Rijen beschikt over eigen beleid omtrent parkeren en laden en lossen. Dit beleid is vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen Gilze en Rijen 2017' (hierna ook: de Nota). In de Nota zijn parkeernormen voor verschillende functies opgenomen. Uitgangspunt is dat op eigen terrein voldoende parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. Op basis van de Nota kan van dit uitgangspunt onder omstandigheden worden afgeweken. In hoofdstuk 3 van de parkeernota zijn enkele mogelijkheden tot maatwerk opgenomen, die het college in voorkomende gevallen kan toepassen.

Het gaat hierbij om:

- maatwerk met betrekking tot de parkeereis;
- maatwerk met betrekking tot het (niet kunnen) realiseren van voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- een hardheidsclausule;
- een overgangsregeling voor bestaande bouwinitiatieven.

Voor een verdere toelichting op de hierboven genoemde maatwerkbepalingen wordt verwezen naar subparagraaf 2.3.3 van deze bestemmingsplantoelichting en naar hoofdstuk 3 van de Nota.

Het is niet in alle gevallen mogelijk om het meest recente parkeerbeleid te effectueren. De redenen hiervoor zijn reeds benoemd in paragraaf 1.1. Om het meest recente parkeerbeleid in alle gevallen te kunnen effectueren, is daarom een uniforme regeling omtrent parkeren en laden en lossen opgenomen in onderhavig paraplubestemmingsplan.

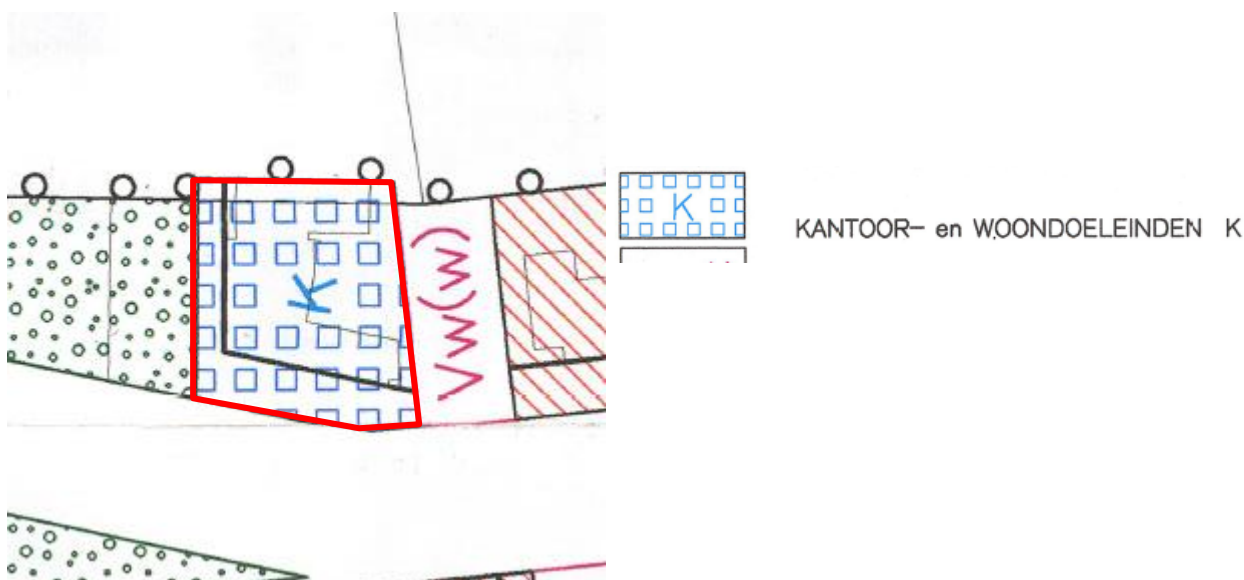
Concreet gezien is geregeld dat bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen ten behoeve van het bouwen van een bouwwerk waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht of een omgevingsvergunning voor het afwijken van het planologisch regime moet worden verzekerd dat in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien. Dit betekent ten minste dient te worden voldaan aan de parkeernormen en uitgangspunten als opgenomen in de 'Nota Parkeernormen Gilze en Rijen 2017'. Dit kan al dan niet door middel van het toepassen van de in de Nota opgenomen mogelijkheden tot maatwerk. De afweging om de mogelijkheden tot maatwerk al dan niet toe te passen wordt dan op dezelfde wijze en volgens dezelfde criteria (zoals opgenomen in de Nota) gedaan als thans het geval is. Hiervoor is geen separate omgevingsvergunning om af te wijken van het paraplubestemmingsplan nodig.

Het kan in bepaalde gevallen wenselijk zijn om, indien er concrete omstandigheden aan de orde zijn en de mogelijkheden tot maatwerk uit de Nota niet toereikend zijn, toch een omgevingsvergunning te kunnen verlenen zonder dat aan de gestelde parkeernorm op eigen terrein wordt voldaan. Daarom is het wenselijk om in de parkeerregeling in het paraplubestemmingsplan een mogelijkheid op te nemen om in bijzondere omstandigheden van het parkeerbeleid te kunnen afwijken. Als voorwaarde wordt hiervoor gesteld dat moet worden onderbouwd dat dit de bereikbaarheid niet onevenredig aantast. Ook geldt in een dergelijk geval altijd de eis dat er sprake moet zijn van een goede ruimtelijke ordening.

Tot slot is bepaald dat indien het gemeentelijke parkeerbeleid gedurende de werking van onderhavig paraplubestemmingsplan wordt gewijzigd, bij de verlening van de omgevingsvergunning rekening wordt gehouden met deze wijziging. Het opnemen van deze laatste bepaling maakt de verwijzing naar het gemeentelijke parkeerbeleid dynamisch. Zodoende kan altijd het meest actuele beleid worden toegepast en kan worden ingespeeld op toekomstige trends, ontwikkelingen en inzichten, zonder dat hiervoor telkens van het planologisch regime moet worden afgeweken.

Marga Klompélaan 13, Rijen

Zoals reeds beschreven in paragraaf 1.1 van deze toelichting bevindt zich aan de Marga Klompélaan 13 in Rijen één pand. Op 29 maart 1994 is voor de locatie Marga Klompélaan 11-13 een bouwvergunning verleend voor het oprichten van een woning met kantoor (nr. B1993/257, corsa: BV000013075). Het daarop volgende bestemmingsplan was 'Vliegende Vennen Noord en Zuid' (vastgesteld op 18-11-1996). Hierbinnen had de locatie de bestemming 'Kantoor en woondoeleinden', zie figuur 7. Zelfstandig wonen was binnen deze bestemming toegestaan. Uit zowel de verleende vergunning als uit het vorige bestemmingsplan 'Vliegende Vennen Noord en Zuid' blijkt dat 'wonen' een gewenste functie is op de locatie.



Figuur 7: uitsnede verbeelding voorgaand bestemmingsplan 'Vliegende Vennen Noord en Zuid' (vastgesteld op 18-11-1996) ter plaatse van de locatie Marga Klompélaan 13 te Rijen

In het op dit moment geldende bestemmingsplan 'Woongebied Rijen' is enkel de bestemming 'Kantoor' overgenomen voor het betreffende pand. Omdat de functie wonen eerder via een vergunning en via het bestemmingsplan is toegestaan, heeft de gemeente het voorstelbaar geacht de locatie te bestemmen als 'Wonen'. Ruimtelijk gezien is een woonfunctie namelijk passend in de omgeving. In de directe omgeving van de locatie staan voornamelijk woningen. Daarnaast maakt de locatie deel uit van de woonwijk 'Vliegende Vennen'. Vliegende Vennen is een woonwijk, waarin de nadruk ligt op de functie wonen. Hierdoor is er geen nadruk op het behoud van een verscheidenheid aan functies. In lijn hiermee is het volledige perceel aan de Marga Klompélaan 13, Rijen in onderhavig paraplubestemmingsplan bestemd met de bestemming 'Wonen'. Voor de begrenzing van het bouwvlak en de toegestane goot- en bouwhoogten is aansluiting gezocht bij hetgeen is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan 'Woongebied Rijen'. De enkelbestemming 'Kantoor' komt hiermee op deze locatie te vervallen.

Het hoofdgebouwen aan de Marga Klompélaan 13 is voorzien van een afwijkende dakvorm. Dit was bij het verlenen van de vergunning op 29 maart 1994 al het geval. Dit is nu echter niet rechtstreeks

toegestaan in het geldende bestemmingsplan 'Woongebied Rijen'. Artikel 17.2.1 onder f. stelt namelijk dat een woning een hellingshoek van 35-60 graden moet hebben. Artikel 25.2 bevat een 'bestaande maten' regeling. Deze ziet echter alleen op afstanden, bouwhoogten, aantallen of oppervlakten van bestaande legale bouwwerken. Het betreft hier een afwijkende hellingshoek. Om deze omissie te herstellen wordt in dit paraplubestemmingsplan een specifieke regeling opgenomen, waarmee de bestaande afwijkende hellingshoek positief wordt bestemd conform de in 1994 verleende vergunning.

Hoofdstraat 59, Rijen

Op 19 april 1993 is het bestemmingsplan 'Kerngebied Rijen' vastgesteld. Op 7 december 1993 is dit bestemmingsplan goedgekeurd door Gedeputeerde Staten. In dit bestemmingsplan is het pand Hoofdstraat 59, Rijen aangeduid als 'cultuurhistorisch waardevolle bebouwing'. Op 27 mei 2013 is het bestemmingsplan 'Centrumgebied Rijen' vastgesteld. In bestemmingsplan 'Centrumgebied Rijen' is een aantal objecten aangeduid als 'cultuurhistorisch waardevolle bebouwing'. In de papieren versie van de bestemmingsplan 'Centrumgebied Rijen' is het pand Hoofdstraat 59, Rijen aangeduid als 'cultuurhistorisch waardevolle bebouwing'. In het elektronische document, zoals dat raadpleegbaar is via www.ruimtelijkeplannen.nl, kent het pand Hoofdstraat 59, Rijen deze aanduiding niet, terwijl wel sprake is van een cultuurhistorisch waardevol gebouw. De cultuurhistorische waarden van het pand zijn beschreven in bijlage 3 bij deze toelichting.

Zoals beschreven in paragraaf 1.1 is de elektronische versie van het bestemmingsplan 'Centrumgebied Rijen' leidend. Dit betekent dat de cultuurhistorische waarden van het pand Hoofdstraat 59, Rijen op dit moment niet worden beschermd in juridisch-planologisch opzicht, ondanks dat in de papieren versie van het plan deze bescherming wel is geborgd. Om deze waarden toch te borgen, is ervoor gekozen in onderhavig paraplubestemmingsplan ter plaatse van het pand aan de Hoofdstraat 59, Rijen een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouwhistorische waarde' op te nemen. In de planregels is een koppeling gelegd met deze aanduiding. Hiermee wordt rekening gehouden met de feitelijk aanwezige cultuurhistorische waarde van het pand aan de Hoofdstraat 59, Rijen en wordt gezorgd voor een adequaat beschermingsregime ten aanzien van dit cultuurhistorisch waardevolle pand. Voor het overige wordt op deze locatie aangesloten bij hetgeen bepaald is in het vigerende bestemmingsplan 'Centrumgebied Rijen'. De regels van dat bestemmingsplan blijven van toepassing.

4. OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de diverse omgevingsaspecten aangehaald. Het paraplubestemmingsplan wordt aan deze elementen getoetst. Een en ander dient ter onderbouwing waarom er sprake is van een goede ruimtelijke ordening bij de in onderhavig paraplubestemmingsplan opgenomen planologische mogelijkheden.

Door het middels onderhavig paraplubestemmingsplan voorzien in een uniform en actueel planologisch toetsingskader met betrekking tot archeologie en parkeren en laden en lossen worden geen nieuwe (hoofd)functies mogelijk gemaakt. Ook vindt er hiermee geen verruiming plaats van de gebruiksmogelijkheden van bestaande functies. In zoverre voorziet onderhavig paraplubestemmingsplan, ten opzichte van de reeds voor het plangebied vigerende bestemmings- uitwerkings- en wijzigingsplannen, niet in nieuwe planologische mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Met bestemmen van de locatie Marga Klompélaan 13, Rijen met de bestemming 'Wonen' wordt de juridisch-planologische situatie in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie. Tevens wordt aangesloten bij het gegeven dat het zelfstandig bewonen van het pand op dit adres in het verleden is toegestaan op grond van het vorige bestemmingsplan 'Vliegende Vennen Noord en Zuid' en een verleende vergunning. Deze wijziging in het juridisch-planologie kader heeft ruimtelijk-functioneel een dusdanig beperkte impact dat nadere onderzoeken op het gebied van waarden en milieuhygiëne niet noodzakelijk zijn.

Middels het aanduiden van het pand aan de Hoofdstraat 59, Rijen als cultuurhistorisch waardevol wordt voorzien in een adequaat beschermingsregime ten aanzien van dit cultuurhistorisch waardevolle pand. Bovendien wordt hiermee bewerkstelligd dat het beschermingsregime zoals dit elektronisch raadpleegbaar is via ruimtelijkeplannen.nl overeenkomst met het beschermingsregime zoals oorspronkelijk beoogd in het kader van het vigerende bestemmingsplan 'Centrumgebied Rijen'. Met het voorzien in dit beschermingsregime wordt niet voorzien in nieuwe functies, functiewijzigingen en/of nieuwe gebruiksmogelijkheden. Betreffende wijziging in het juridisch-planologie kader heeft ruimtelijk-functioneel een dusdanig beperkte impact dat nadere onderzoeken op het gebied van waarden en milieuhygiëne niet noodzakelijk zijn.

Gelet op het hiervoor beschrevene is de aard van onderhavig bestemmingsplan hoofdzakelijk consoliderend. Dit betekent dat op voorhand kan worden gesteld dat de meeste omgevingsaspecten, met uitzondering van verkeer en parkeren, archeologie en cultuurhistorie, minder relevant zijn in het kader van onderhavig paraplubestemmingsplan.

4.1 Verkeer en parkeren

4.1.1 Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden bepaald wat de effecten van onderhavig paraplubestemmingsplan op de verkeersaantrekkende werking van de functies binnen het plangebied zijn. Hiervoor kan gebruik worden gemaakt van CROW-publicatie 381. Deze kengetallen geven een indicatie van de met het paraplubestemmingsplan gepaard gaande extra verkeersgeneratie. Ook bieden ze richtlijnen voor het aantal te realiseren parkeerplaatsen. Gemeenten kunnen er echter ook voor kiezen om zelf parkeernormen vaststellen. De gemeente Gilze en Rijen heeft ervoor gekozen om zelf parkeernormen vast te stellen.

De meest actuele gemeentelijke parkeernormen voor de gemeente Gilze en Rijen zijn opgenomen in de 'Nota Parkeernormen Gilze en Rijen 2017'. De doelstelling waarmee deze nota is opgesteld is het bieden van een toetsingskader voor het bepalen van de parkeerbehoefte van ruimtelijke plannen en ontwikkelingen in de gemeente Gilze en Rijen om daarmee de bereikbaarheid en leefbaarheid te waarborgen. Met behulp van dit toetsingskader moet worden voorkomen dat als gevolg van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen parkeerproblemen in de openbare ruimte ontstaan. De parkeernormen voor diverse functies zijn opgenomen in bijlage 1 bij deze nota. Er wordt hierbij een onderscheid gemaakt tussen parkeernormen voor twee verschillende gebiedstypen: 'centrum' en 'overig'. In de nota is ten aanzien hiervan een gebiedsindeling opgenomen. Vermeld dient te worden dat de opgenomen parkeernormen minimale parkeernormen zijn en dat de parkeerbehoefte in beginsel op eigen terrein dient te worden gerealiseerd.

4.1.2 Onderzoek

Verkeer

Door het middels onderhavig paraplubestemmingsplan voorzien in een uniform en actueel planologisch toetsingskader met betrekking tot archeologie en parkeren en laden en lossen worden geen nieuwe (hoofd)functies mogelijk gemaakt. Ook vindt er hiermee geen verruiming plaats van de gebruiksmogelijkheden van bestaande functies. In zoverre voorziet onderhavig paraplubestemmingsplan, ten opzichte van de reeds voor het plangebied vigerende bestemmings- uitwerkings- en wijzigingsplannen, niet in nieuwe planologische mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het opnemen van een toetsingskader met betrekking tot archeologie en parkeren en laden en lossen leidt dan ook niet tot veranderingen in de verkeersgeneratie van de functies binnen het plangebied van onderhavig paraplubestemmingsplan.

Met het bestemming van de locatie aan de Marga Klompélaan 13, Rijen wordt de woning die feitelijk gezien al op dit adres aanwezig is ook juridisch-planologisch bestemd voor 'Wonen'. De juridisch-planologische situatie wordt hiermee in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie. Omdat de functie wonen eerder via een vergunning en via het bestemmingsplan is toegestaan, is ook het voorstelbaar de locatie te bestemmen voor 'Wonen'. Door het bestemmen van deze locatie voor 'Wonen'

neemt hierdoor feitelijk gezien niet toe. Dit betekent dat hierdoor ook geen feitelijke toename in de verkeersgeneratie wordt veroorzaakt.

Middels het aanduiden van het pand aan de Hoofdstraat 59, Rijen als cultuurhistorisch waardevol wordt voorzien in een adequaat beschermingsregime ten aanzien van dit cultuurhistorisch waardevolle pand. Bovendien wordt hiermee bewerkstelligd dat het beschermingsregime zoals dit elektronisch raadpleegbaar is via ruimtelijkeplannen.nl overeenkomst met het beschermingsregime zoals oorspronkelijk beoogd in het kader van het vigerende bestemmingsplan 'Centrumgebied Rijen'. Met het voorzien in dit beschermingsregime wordt niet voorzien in nieuwe functies, functiewijzigingen en/of nieuwe gebruiksmogelijkheden. Daarom gaat deze wijziging in het juridisch-planologische regime niet gepaard met een verandering in de verkeersgeneratie.

Gelet op het hiervoor beschrevene kan een verdere kwantitatieve onderbouwing ten aanzien van het deelaspect verkeer achterwege blijven. Bij de realisatie van nieuwe functies en/of het toestaan van nieuwe rechtstreekse gebruiksmogelijkheden zal per specifiek geval moeten worden bekeken of sprake is van een mogelijke toename in de verkeersgeneratie.

Parkeren

Onderhavig paraplubestemmingsplan is onder andere opgesteld omdat het parkeerbeleid van de gemeente Gilze en Rijen, als vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen Gilze en Rijen 2017', op dit moment niet in alle gevallen kan worden geëffectueerd. Hiervoor zijn, indien dit laatste het geval is, verschillende redenen. Het gaat hierbij om één of meerdere van de volgende redenen:

- In niet alle ruimtelijke plannen van de gemeente Gilze en Rijen is een regeling omtrent parkeren opgenomen.
- De parkeerregeling uit de gemeentelijke bouwverordening is per 1 juli 2018 komen te vervallen. Hierdoor kan niet worden teruggevallen op deze regeling.
- In sommige ruimtelijke plannen is weliswaar een parkeerregeling opgenomen, maar als gevolg van een fixatie of een statische verwijzing in de regels van deze plannen kan enkel verouderd parkeerbeleid worden toegepast.

Onderhavig paraplubestemmingsplan draagt ertoe bij dat het meest recente parkeerbeleid kan worden geëffectueerd op locaties waarvoor bestemmings-, uitwerkings- of wijzigingsplan het meest actuele juridisch-planologische kader vormt.

Door het middels onderhavig paraplubestemmingsplan voorzien in een uniform en actueel planologisch toetsingskader met betrekking tot archeologie en parkeren en laden en lossen worden geen nieuwe (hoofd)functies mogelijk gemaakt. Ook vindt er hiermee geen verruiming plaats van de gebruiksmogelijkheden van bestaande functies. In zoverre voorziet onderhavig paraplubestemmingsplan, ten opzichte van de reeds voor het plangebied vigerende bestemmings- uitwerkings- en wijzigingsplannen, niet in nieuwe planologische mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het opnemen van een toetsingskader met betrekking tot archeologie en parkeren en laden en lossen leidt dan ook niet tot veranderingen in de parkeerbehoefte van de functies binnen het plangebied van onderhavig paraplubestemmingsplan.

Met het bestemming van de locatie aan de Marga Klompélaan 13, Rijen wordt de woning die feitelijk gezien al op dit adres aanwezig is ook juridisch-planologisch bestemd voor 'Wonen'. De juridisch-planologische situatie wordt hiermee in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie. Omdat de functie wonen eerder via een vergunning en via het bestemmingsplan is toegestaan, is ook het voorstelbaar de locatie te bestemmen voor 'Wonen'. Door het bestemmen van deze locatie voor 'Wonen' neemt hierdoor feitelijk gezien niet toe. Dit betekent dat hierdoor ook geen feitelijke toename in de parkeerbehoefte wordt veroorzaakt.

Middels het aanduiden van het pand aan de Hoofdstraat 59, Rijen als cultuurhistorisch waardevol wordt voorzien in een adequaat beschermingsregime ten aanzien van dit cultuurhistorisch waardevolle pand. Bovendien wordt hiermee bewerkstelligd dat het beschermingsregime zoals dit elektronisch raadpleegbaar is via ruimtelijkeplannen.nl overeenkomst met het beschermingsregime zoals oorspronkelijk beoogd in het kader van het vigerende bestemmingsplan 'Centrumgebied Rijen'. Met het voorzien in dit beschermingsregime wordt niet voorzien in nieuwe functies, functiewijzigingen en/of nieuwe gebruiksmogelijkheden. Daarom gaat deze wijziging in het juridisch-planologische regime niet gepaard met een verandering in de parkeerbehoefte.

Bij de realisatie van nieuwe functies en/of het toestaan van nieuwe rechtstreekse gebruiksmogelijkheden zal per specifiek geval moeten worden bekeken in hoeverre wordt voldaan aan het gemeentelijke parkeerbeleid.

4.1.3 Conclusie

Er is geen sprake van belemmeringen met betrekking tot het aspect verkeer en parkeren.

4.2 Archeologie

4.2.1 Toetsingskader

Europese Unie (voormalig: Raad van Europa)

Verdrag van Malta

Het Europese verdrag betreffende de bescherming van het archeologische erfgoed is in 1992 in Valletta (Malta) ondertekend door de ministers van Cultuur van de landen aangesloten bij de Raad van Europa. Dit verdrag wordt het 'Verdrag van Malta' of 'Verdrag van Valletta' genoemd. Het 'Verdrag van Malta' heeft als doel archeologische resten in Europa te beschermen als onvervangbaar onderdeel van het culturele erfgoed. Uitgangspunt van dit verdrag is om het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk in situ (ter plekke in de bodem) te behouden. Sindsdien geldt dat waar dit niet mogelijk is, het bodemarchief met zorg ontsloten dient te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de planologische besluitvormingsprocessen.

De veroorzaker van de bodemverstoring is verantwoordelijk voor het vroegtijdig (laten) uitvoeren van archeologisch onderzoek en de financiering daarvan (het 'veroorzaker betaalt principe'). Onderzoek

moet worden uitgevoerd door een daarvoor gecertificeerde instantie en worden afgesloten met een schriftelijke wetenschappelijke verslaglegging. Een informatieplicht is vastgelegd in de vorm van verplichte uitwisseling van informatie en het actueel houden van een databank met archeologische gegevens. Dit is een taak die bij het Rijk is belegd.

Rijk

Monumentenwet 1988 en Wet op de archeologische monumentenzorg 2007

Het 'Verdrag van Malta' is in 1998 door Nederland geratificeerd (Monumentenwet 1988) en op 1 september 2007 via de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) geïmplementeerd. De Wamz wijzigt onder andere de Monumentenwet 1988, waardoor overheden bij bodemingrepen verplicht rekening moesten gaan houden met in de bodem (te verwachten) archeologische waarden. Sinds de invoering van de Wamz zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Het doel van de Wamz is om archeologische resten waar nodig te beschermen, zonder daarbij meer maatschappelijke lasten in het leven te roepen dan strikt noodzakelijk.

Vergeleken met de doelstelling van het 'Verdrag van Malta' kent de Wamz een nuancering. De wetgever geeft namelijk aan dat de bescherming van archeologie naar verhouding dient te zijn. Dit geeft ruimte voor een belangenafweging. De uitgangspunten van de Wamz sluiten veelal aan bij het 'Verdrag van Malta'. Zo wordt veel waarde gehecht aan behoud en beheer in de bodem. Ook het 'veroorzaker-betaalt-principe' is integraal overgenomen. Daarnaast geldt vanuit de wet 100 m² als vrijstellingsgrens ten aanzien van de onderzoeksverplichting voor 'projecten', wel met dien verstande dat de gemeenteraad een hiervan afwijkende beargumenteerde andere oppervlakte kan vaststellen.

De bevoegdheid ten aanzien van de omgang met het bodemarchief is sindsdien dus in de meeste gevallen bij de gemeentelijke overheden komen te liggen. Gemeenten moeten sindsdien bij het vaststellen van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de in het plan begrepen grond rekening houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische monumenten.

Erfgoedwet

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden: één integrale wet die betrekking heeft op museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. De Erfgoedwet bundelt eerdere wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden ten minste worden gehandhaafd. De Erfgoedwet vormt samen met de toekomstige Omgevingswet de opvolger van de Monumentenwet 1988 en daarmee ook van de Wamz. Laatstgenoemde twee wetten zijn derhalve met de inwerkingtreding van de Erfgoedwet grotendeels vervallen.

Voor het aspect archeologie is er met de komst van de Erfgoedwet vrijwel niets veranderd. De grootste impact van de wet is het feit dat archeologische bedrijven niet meer werken onder een opgravingsvergunning van de Minister van OC&W, maar dat ze zich voor verschillende werkzaamheden moeten certificeren. Zolang de Omgevingswet nog niet in werking getreden is, is er ten aanzien van de archeologische erfgoedzorg sprake van een overgangsregeling. Deze overgangsregeling is opgenomen in artikel 9.1 van de Erfgoedwet. De regeling houdt in dat de bepalingen uit de Monumentenwet 1988

met betrekking tot archeologie van toepassing blijven, tot het moment van inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Provincie

In het kader van het cultuurbeleid zet de provincie Noord-Brabant in op versterking van de Brabantse identiteit. Onderdeel hiervan is het behoud van het Brabantse ruimtelijk erfgoed. De inzet van dit erfgoed is gericht op verhoging van de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving en het verbinden van dit erfgoed met Noord-Brabant en haar inwoners. De provincie heeft de erfgoedwaarden van provinciaal belang zorgvuldig afgebakend op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) en gedeeltelijk juridisch geborgd in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV).

In totaal zijn er 21 cultuurhistorische landschappen met daarbinnen historisch landschappelijke vlakken en 16 archeologische landschappen geselecteerd en beschreven. Het betreffen oude bewoningsarealen die de huidige gemeentegrenzen overschrijden en waarvan het bodemarchief een hoge mate van gaafheid heeft. Een van deze landschappen betreft het Dekzandeland Alphen-Baarle. De archeologische landschappen zijn niet opgenomen in de IOV. Er zijn dus geen instructieregels voor het aspect archeologie vanuit provinciaal oogpunt. De reden hiervoor is dat borging reeds plaatsvindt via de landelijke wet- en regelgeving en via het gemeentelijke archeologiebeleid.

Verder geldt de provincie als bevoegde overheid bij ontgrondingen en sommige gemeentegrensoverschrijdende projecten. Voorts heeft de provincie een stimulerende rol in de bescherming van het archeologisch belang. Tot slot zet de provincie in op het belang van het regionaal samenwerken wanneer er ruimtelijke plannen bestaan binnen de archeologische landschappen die gemeentegrenzen overstijgen.

Gemeente

Nota Archeologie

Om invulling te kunnen geven aan de gemeentelijke archeologische taken die met de inwerkingtreding van de Wamz in 2007 zijn ontstaan, besloot de gemeente Gilze en Rijen zoals gezegd in 2010 om gemeentelijk beleid ten aanzien van de archeologische monumentenzorg op te stellen. In 2022 is dit verouderde beleid geactualiseerd door onderzoeks- en adviesbureau BAAC. De nieuwe beleidskaart is in 2022 vastgesteld door de gemeenteraad.

Archeologische verwachtingen- en beleidskaart

Op de archeologische verwachtingen- en beleidskaart van de gemeente Gilze en Rijen zijn meerdere archeologische kaartenheden, variërend van een hoge archeologische verwachting tot een lage archeologische verwachting en archeologische waarden, weergegeven. In totaal zijn er 12 verschillende archeologische waarden- en verwachtingszones op de beleidskaart opgenomen. Elke beleidscategorie heeft een eigen kleur en nummer gekregen. Een uitsnede uit betreffende archeologische beleidskaart inclusief bijbehorende legenda is opgenomen in de navolgende figuur.

Categorie 1 – beleidskaart rood

Beschermde archeologisch monument

Deze categorie omvat onder meer de wettelijk beschermde archeologische monumenten. Deze komen in de gemeente Gilze en Rijen niet voor, maar kunnen in de toekomst eventueel wel aangewezen worden door het Rijk. Daarom wordt ten aanzien hiervan toch een korte toelichting gegeven.

De beschermde monumenten omvatten gebieden waar archeologische resten van nationaal belang zijn vastgesteld met onder meer een zeer hoge kwaliteit, zeldzaamheid en contextwaarde. Voor wettelijk beschermde terreinen is behoud van de bestaande situatie vereist en dient aantasting van de archeologische resten vermeden te worden. Deze terreinen komen slechts na uitzonderlijke toestemming van de minister (via de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed) voor een bestemmingswijziging in aanmerking. Dit gebeurt volgens een aparte procedure.

Ook de gemeente Gilze en Rijen kan, op grond van de Erfgoedverordening, beschermde archeologische monumenten aanwijzen. De gemeente Gilze en Rijen kent op dit moment geen beschermde archeologische monumenten.

Kamp Rijen (terrein van zeer hoge waarde)

In deze zone, ten zuiden van Rijen, liggen de voornaamste overblijfselen van het zogenoemde Kamp Rijen. Kamp Rijen betrof een militair kampement en oefenterrein, aangelegd in opdracht van Koning Willem I ten tijde van de Belgische afscheiding. De afscheiding van België (1830) betekende het einde van het Verenigd Koninkrijk der Nederlanden. Omdat Koning Willem I zich weigerde hierbij neer te leggen hield Nederland zijn veldleger jarenlang – tot de formele scheiding was geregeld (1839) - gemobiliseerd in Brabant. De manschappen oefenden in het uitvoeren van manoeuvres op grote schaal. Het militaire kamp van Rijen is naast het kamp van Oirschot het enige nog resterende oefenkamp uit deze periode.

In de jaren 2019-2021 heeft uitgebreid archeologisch onderzoek plaatsgevonden ter plaatse van Kamp Rijen.² Hieruit volgt dat nog verschillende overblijfselen van het kamp aanwezig zijn. De meest gave delen van het kamp en oefenbaan bevinden zich in het huidige bos tussen de bebouwde kom van Rijen en de Rijksweg en op delen van de huidige Vliegbasis Gilze-Rijen. De huidige bosgronden (voorheen heidevelden) zijn al meer dan 200 jaar in militair bezit waardoor er geen grootschalige landschapsingrepen zoals heideontginningen, ruilverkavelingswerken en agrarische werkzaamheden hebben plaatsgevonden. Door het uitblijven van bodemkundige ingrepen is niet alleen het cultuurhistorisch microreliëf gespaard gebleven. Ook vondsmateriaal is op de positie blijven liggen (primaire context) zoals deze na de ontmanteling van het militair kamp is achtergelaten.

Gezien deze zeer hoge archeologische waarde geldt dat in deze zone geen werkzaamheden zijn toegestaan die het cultuurhistorisch microreliëf of vondstlaag aantasten. Dit vertaalt zich in het regime dat de bouw van bouwwerken en het uitvoeren van werken en werkzaamheden, geen bouwwerken zijnde niet zijn toegestaan, tenzij archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd.

² J. Roymans 2021: Waardestellend onderzoek Militair kamp Willem I en oefenbaan, RAAP-RAPPORT 1120.

Categorie 2 – beleidskaart zalmrood

Terreinen met hoge waarde

De gebieden behorende tot categorie 2 betreffen verschillende zones:

- zones met een archeologische verwachting op resten van jagers en verzamelaars;
- gebufferde zones met een archeologische verwachting gerelateerd aan historische elementen;
- AMK-terreinen. Dit betreffen archeologische monumenten zoals opgenomen op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) die niet wettelijk beschermd zijn maar wel (zeer) waardevol. De AMK is een statische kaart die in samenwerking met de verschillende provincies en gemeentelijk archeologen is ontwikkeld. De kaart is te raadplegen via Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en de provincie Noord-Brabant;
- historische dorpskernen. Binnen de historische dorpskernen kunnen resten van (middeleeuwse) dorpsbewoning worden verwacht.

In deze gebieden dienen bij voorkeur geen werkzaamheden (inclusief ondergrondse sloopwerkzaamheden) te worden uitgevoerd die tot fysieke aantasting van de (verwachte) archeologische resten leiden. Het beleid is dus gericht op behoud van de bestaande situatie: behoud *in situ*. Indien versterking niet vermeden kan worden, dient zo veel mogelijk in een vroege fase van de planvorming archeologisch onderzoek plaats te vinden.

Kamp Rijen (terrein van hoge waarde)

In de jaren 2019-2021 heeft uitgebreid archeologisch onderzoek plaatsgevonden ter plaatse van Kamp Rijen.³ Hieruit volgt dat sommige delen van het kamp in de loop van de 19^e en 20^e eeuw zijn overbouwd of in gebruik zijn genomen als sport- of kampeerterrein. In deze zones hebben werkzaamheden plaatsgevonden waarvan de verstoringsdiepte niet bekend is. Ongetwijfeld zijn hierbij archeologische resten ongezien verloren gegaan. Zo is het aanwezige cultuurhistorisch microreliëf verdwenen en zijn, afhankelijk van de verstoringsdiepte, archeologische sporen onthoofd dan wel (mogelijk) voorgoed verdwenen. Ook vondstmateriaal is als gevolg van de werkzaamheden uit de oorspronkelijke context geraakt en heeft daarmee de archeologische waarde gedeeltelijk verloren. Deze terreinen komen daarmee niet in aanmerking voor een bescherming als opgenomen in beleids categorie 1. In deze zone kan – bij noodzakelijke ingrepen – archeologisch bureauonderzoek en booronderzoek plaatsvinden. Op basis van dit onderzoek kan meer inzicht worden verkregen in de werkelijke verstoringsdiepte. Indien op grond van dit onderzoek wordt vermoed dat er nog archeologische sporen in de ondergrond aanwezig zijn, dient een opgraving/archeologische begeleiding plaats te vinden.

Categorie 2a – beleidskaart zalmroze

Deze categorie bestaat uit gebieden met eenzelfde verwachting als de gebieden van categorie 2, maar dan afgedekt met een in dikte variërend pakket stuifzand waardoor de diepte-vrijstellingsgrens wat ruimer is.

³ Zie: J. Roymans 2021: Waardestellend onderzoek Militair kamp Willem I en oefenbaan, RAAP-RAPPORT 1120.

Categorie 3 – beleidskaart oranje

In deze zones worden archeologische resten van boeren- en staatse samenlevingen verwacht. Deze zijn in omvang groter dan bewoningsarealen van jagers en verzamelaars en kennen daarom een ruimere vrijstellingsgrens. In deze gebieden dienen bij voorkeur geen werkzaamheden (inclusief ondergrondse sloopwerkzaamheden) te worden uitgevoerd die tot fysieke aantasting van de (verwachte) archeologische resten leiden. Het beleid is dus gericht op behoud van de bestaande situatie: behoud *in situ*. Indien verstoring niet vermeden kan worden, dient zo veel mogelijk in een vroege fase van de planvorming archeologisch onderzoek plaats te vinden.

Categorie 4 – beleidskaart licht oranje

De gebieden die in deze categorie vallen hebben eenzelfde verwachting als de gebieden van categorie 3, maar dan afgedekt met een in dikte variërend pakket stuifzand waardoor de diepte vrijstellingsgrens wat ruimer is.

Categorie 5 – beleidskaart turquoise

De gebieden behorende tot categorie 5 betreffen zones waar bijzondere, aan water gerelateerde datasets kunnen worden aangetroffen. Het betreft beekdalen en vennen waarbij bijvoorbeeld resten van rituele offers, visvijvers en jachtattributen zoals fuiken, strikken, netten, pijlpunten en/of harpoenen worden verwacht. Ook voor resten van transport via water (boot/kano/aanlegsteigers) moet men in de natte gebieden zijn. Verder kunnen hier afvaldumpen worden aangetroffen, alsmede resten van bouwwerken die in verband kunnen worden gebracht met het controleren van de waterhuishouding (stuwen, dijken, duikers en oeverbeschoeiing). In deze gebieden dienen bij voorkeur geen werkzaamheden (inclusief ondergrondse sloopwerkzaamheden) te worden uitgevoerd die tot fysieke aantasting van de (verwachte) archeologische resten leiden. Het beleid is dus gericht op behoud van de bestaande situatie: behoud *in situ*. Indien verstoring niet vermeden kan worden, dient zo veel mogelijk in een vroege fase van de planvorming archeologisch onderzoek plaats te vinden.

Categorie 6 – beleidskaart geel

Binnen de gebieden die in deze categorie vallen, geldt een lage kans op het aantreffen van archeologische resten. Omdat archeologische resten niet uit te sluiten zijn, is gekozen voor ruime vrijstellingsgrenzen.

Categorie 7 – beleidskaart donker grijs

In deze categorie vallen de zones waar geen kans is op het aantreffen van archeologische resten omdat ze (diep) verstoord zijn. Daarom hoeft voor deze zones geen archeologische dubbelbestemming te worden opgenomen.

Categorie 8a – beleidskaart licht grijs, blauw omrand

Deze categorie bestaat uit reeds onderzochte en geheel vrijgegeven gebieden. . Daarom hoeft voor deze zones geen archeologische dubbelbestemming te worden opgenomen

Categorie 8b – beleidskaart wit, blauw omrand

Deze categorie bestaat uit reeds onderzochte gebieden die niet of slechts ten dele zijn vrijgegeven.

Er kan sprake zijn van twee situaties:

1. Het reeds uitgevoerde onderzoek is nog niet afgerond. Dat wil zeggen dat op basis van het vooronderzoek nog vervolgonderzoek noodzakelijk is. Ten behoeve van het parapluplan zijn de vrijstellingsgrenzen van deze gebieden o.b.v. de (tussentijdse) resultaten aangepast en verwerkt in een nieuwe of bestaande WR-a. De zones zoals opgenomen op de beleidskaart zijn daarom niet als zodanig te herkennen op de verbeelding;

Er kan sprake zijn van de volgende situaties:

- indien alleen een bureauonderzoek of een bureauonderzoek aangevuld met een booronderzoek is uitgevoerd waaruit blijkt dat vervolgonderzoek noodzakelijk is maar (nog) niet is uitgevoerd dan is er sprake van een hoge verwachting. Er wordt dan aangesloten bij deze categorie van de beleidskaart;
 - indien uit een proefsleuvenonderzoek blijkt dat er een vindplaats aanwezig is maar deze blijkt (nog) niet verder onderzocht dan is hiervoor een oppervlakte- en dieptegrens opgenomen van 0 m² en 0 cm minus maaiveld. Daar waar geen vindplaats aanwezig bleek te zijn, is het onderzochte gebied uiteraard vrijgegeven.
2. er is onderzoek uitgevoerd dat nooit aan de gemeente is voorgelegd ter beoordeling en besluitvorming. Er ontbreekt van deze gebieden een besluit over het plangebied. Deze gebieden zijn op een separate kaart opgenomen die als bijlage in het parapluplan is opgenomen zodat wel duidelijk is om welke gebieden het gaat. Zo maakt de gemeente inzichtelijk van welke gebieden wel een archeologische rapportage bestaat. Deze rapportages zijn op te vragen bij de RCE. De zones zoals opgenomen op de beleidskaart zijn daarom niet als zodanig te herkennen op de verbeelding.

Deze situaties zijn niet (te) onderscheiden op de beleidskaart. Ze zijn wel nader uitgewerkt ten behoeve van het parapluplan. In dit kader zijn ook de onderzoeken die zijn uitgevoerd sinds de opstelling van de archeologiekkaart meegenomen en op de verbeelding verwerkt.

Verstoorde terreinen – beleidskaart raster

In de legenda en op de beleidskaart is een signalerende laag (raster) met mogelijke bodemverstoringen weergegeven. Het betreft hier gebieden waar de bodem mogelijk tot in het archeologisch relevante niveau is verstoord. Deze terreinen worden niet vrijgesteld van toekomstig onderzoek omdat archeologische waarden kunnen nog in de bodem aanwezig kunnen zijn. Het onderliggende regime is hier van toepassing.

4.2.2 Onderzoek

Door het middels onderhavig paraplubestemmingsplan voorzien in een uniform en actueel planologisch toetsingskader met betrekking tot archeologie en parkeren en laden en lossen worden geen

nieuwe (hoofd)functies mogelijk gemaakt. Ook vindt er hiermee geen verruiming plaats van de gebruiksmogelijkheden van bestaande functies. In zoverre voorziet onderhavig paraplubestemmingsplan, ten opzichte van de reeds voor het plangebied vigerende bestemmings- uitwerkings- en wijzigingsplannen, niet in nieuwe planologische mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen. Er komen hiermee geen archeologische waarden in het geding.

Met toevoegen van een woonbestemming aan de Marga Klompélaan 13 in Rijen, waarmee de juridisch-planologische situatie in overeenstemming wordt gebracht met de feitelijke situatie, en het introduceren van een juridisch-planologische bescherming van de cultuurhistorische waarden van de bebouwing aan de Hoofdstraat 59 in Rijen wordt niet voorzien in concrete ruimtelijke ontwikkelingen. Eventueel archeologische waarden komen daarom dan ook niet in het geding.

Eén van de redenen om over te gaan tot het opstellen van onderhavig paraplubestemmingsplan was dat het huidige archeologische beleid van de gemeente Gilze en Rijen kan op dit moment onvoldoende kan worden geëffectueerd. De reden daarvoor is dat hetgeen is opgenomen op deze archeologische beleidskaart louter doorwerking heeft gevonden in enkele herzieningen van ruimtelijke plannen van na de vaststelling van de archeologische beleidskaart.

Zoals reeds aangegeven in hoofdstuk 3 wordt op de archeologische beleidskaart van de gemeente Gilze en Rijen een onderscheid gemaakt tussen verschillende archeologische kaarteenheden, variërend van een hoge archeologische verwachting tot een lage archeologische verwachting en archeologische waarden.

Op de archeologische beleidskaart zijn meerdere archeologische kaarteenheden, variërend van een hoge archeologische verwachting tot een lage archeologische verwachting en archeologische waarden, weergegeven. In totaal zijn er 12 verschillende archeologische waarden- en verwachtingszones op de beleidskaart opgenomen. Elke beleidscategorie heeft een eigen kleur en nummer gekregen. De 12 beleidscategorieën zijn in onderhavig paraplubestemmingsplan vertaald naar 7 verschillende archeologische dubbelbestemmingen. Het betreft hierbij de archeologische dubbelbestemmingen. Het betreft hierbij de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1', 'Waarde – Archeologie 2a', 'Waarde – Archeologie 2b', 'Waarde – Archeologie 3a', 'Waarde – Archeologie 3b', 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waarde – Archeologie 5'. In de op de volgende pagina weergegeven tabel is aangegeven op wijze de beleidscategorieën zijn vertaald naar archeologische dubbelbestemmingen.

Voor elk van deze categorieën is een separaat beschermingsregime opgenomen in de planregels van onderhavig paraplubestemmingsplan.

Vanwege het hanteren van maatwerkregimes voor locaties waar reeds archeologisch onderzoek is uitgevoerd maar waar dit onderzoek nog niet is afgerond is er, aanvullend op de archeologische dubbelbestemmingen die een vertaling zijn van de beleidscategorieën uit de archeologische beleidskaart, ook een bestemming 'Waarde – Archeologie 6' opgenomen in de regels van onderhavig paraplubestemmingsplan.

Archeologische beleidskaart Gemeente Gilze-Rijen

LEGENDA

beleidscategorie	Beleid	Waarde - Archeologie
 categorie 1	bij ingrepen groter dan 0 m ² dient een waardestellend archeologisch rapport te worden overlegd	Waarde - Archeologie 1
 categorie 2	bij ingrepen groter dan 100 m ² en dieper dan 40 cm beneden maaiveld dient een waardestellend archeologisch rapport te worden overlegd	Waarde - Archeologie 2a
 categorie 2a	bij ingrepen groter dan 100 m ² en dieper dan 50 cm beneden maaiveld dient een waardestellend archeologisch rapport te worden overlegd	Waarde - Archeologie 2b
 categorie 3	bij ingrepen groter dan 500 m ² en dieper dan 40 cm beneden maaiveld dient een waardestellend archeologisch rapport te worden overlegd	Waarde - Archeologie 3a
 categorie 4	bij ingrepen groter dan 500 m ² en dieper dan 50 cm beneden maaiveld dient een waardestellend archeologisch rapport te worden overlegd	Waarde - Archeologie 3b
 categorie 5	bij ingrepen groter dan 1000 m ² en dieper dan 30 cm beneden maaiveld dient een waardestellend archeologisch rapport te worden overlegd.	Waarde - Archeologie 4
 categorie 6	bij ingrepen groter dan 25.000 m ² en dieper dan 40 cm beneden maaiveld dient een waardestellend archeologisch rapport te worden overlegd	Waarde - Archeologie 5
 categorie 7	verstoord terrein, vrijgesteld van onderzoek	Geen dubbelbestemming
 categorie 8a	reeds onderzocht, vrijgesteld van onderzoek	Geen dubbelbestemming
 categorie 8b	reeds onderzocht en ten dele vrijgesteld van onderzoek. Betreffende onderzoek dient te worden inzien op basis waarvan kan worden besloten of nader onderzoek is vereist	
	Verstoorde terreinen, de archeologisch relevante bodemlagen zijn mogelijk verstoord. Onderliggende categorie is leidend	
		Onderliggende categorie is leidend
		Topografie
		 gemeentegrens
		 topografie
		 water
		Geen dubbelbestemming

Figuur 9: vertaling archeologische beleidskaart naar dubbelbestemmingen (Bron: BAAC/BRO)

Het is op grond van de planregels voor de in onderhavig paraplubestemmingsplan opgenomen archeologische dubbelbestemmingen in beginsel verboden om op de betreffende gronden te bouwen, te laten bouwen, bepaalde werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning of bouwwerken te slopen of te laten slopen. Op deze hoofdregels gelden wel uitzonderingen. Deze uitzonderingen zijn opgenomen in de planregels van onderhavig paraplubestemmingsplan.

4.2.3 Conclusie

Er is geen sprake van belemmeringen met betrekking tot het aspect archeologie. Het paraplubestemmingsplan voorziet in een adequaat en actueel beschermingsregime.

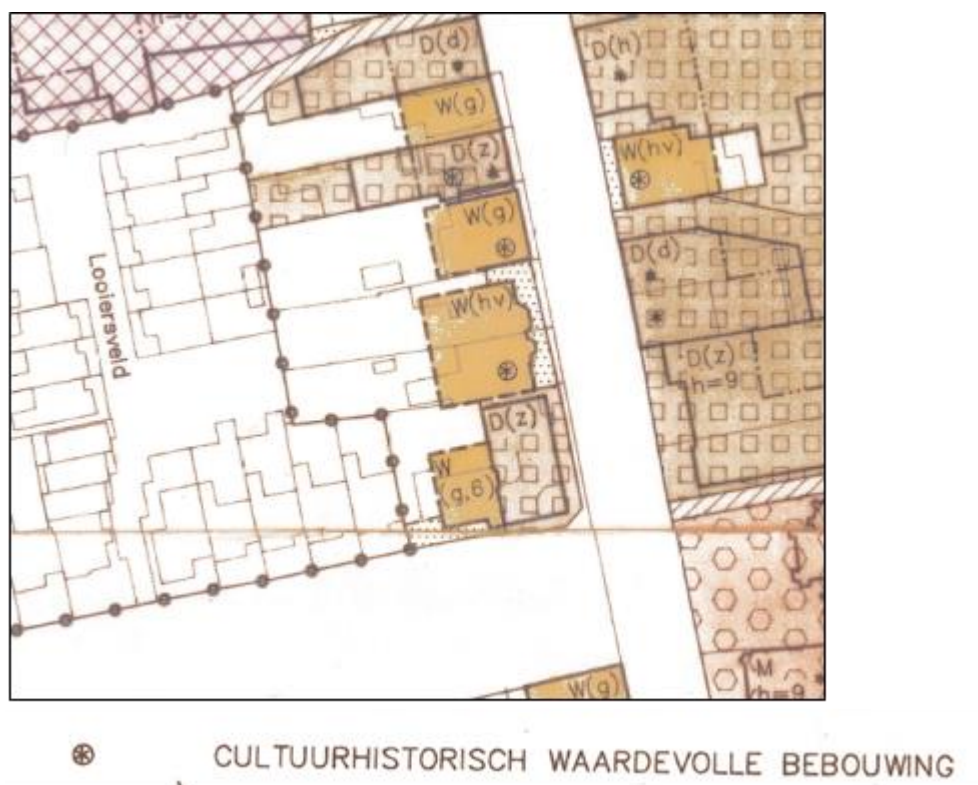
4.3 Cultuurhistorie

Het aspect cultuurhistorie is enkel relevant in het kader de wijzigingen in het juridisch-planologisch kader voor de locatie Hoofdstraat 59, Rijen waarin middels onderhavig paraplubestemmingsplan wordt voorzien. In de navolgende deel van deze paragraaf zal een nadere toelichting worden gegeven met betrekking tot het aspect cultuurhistorie.

Planhistorie

Bestemmingsplan 'Kerngebied Rijen'

Op 19 april 1993 is het bestemmingsplan 'Kerngebied Rijen' vastgesteld. Op 7 december 1993 is dit bestemmingsplan goedgekeurd door Gedeputeerde Staten. In dit bestemmingsplan is het pand Hoofdstraat 59, Rijen aangeduid als 'cultuurhistorisch waardevolle bebouwing'. Aan deze aanduiding is een vergunningstelsel gekoppeld, waardoor aan het pand een zekere bescherming toekomt tegen aantasting van de aanwezige cultuurhistorische waarden. In de toelichting en de daarbij behorende bijlage wordt het pand Hoofdstraat 59, Rijen beschreven. In het bestemmingsplan is toegelicht dat 'cultuurhistorisch waardevolle bebouwing' is aangewezen, vooruitlopend op nog te formuleren beleid ten aanzien van gemeentelijke monumenten.



Figuur 10: Uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan "Kerngebied Rijen" (bron: gemeente Gilze en Rijen).

Gemeentelijk monumentenbeleid en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

In de periode 2010-2011 vindt een uitgebreide inventarisatie van gebouwd erfgoed plaats in de gemeente Gilze en Rijen. De inventarisatie is vervat in het document 'Cultuurhistorische panden en objecten in Rijen 1875-2000'. Op basis van deze inventarisatie besluit het college van burgemeester en wethouders op 14 februari 2012 een 'voorlopige lijst met gemeentelijke monumenten en beschrijvingen' vast te stellen. Het pand Hoofdstraat 59, Rijen vormt één van de circa 160 opgenomen objecten. Op basis van deze voorlopige lijst heeft, bij afwezigheid van een monumentencommissie op dat moment, het Monumentenhuis Brabant een selectie en waardebeoordeling gedaan van circa 140 objecten. Eén van deze panden betreft het pand Hoofdstraat 59, Rijen. Een uittreksel uit het genoemde document met een beschrijving van de cultuurhistorische waarden en de geschiedenis van het pand Hoofdstraat 59, Rijen is opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting.

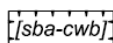
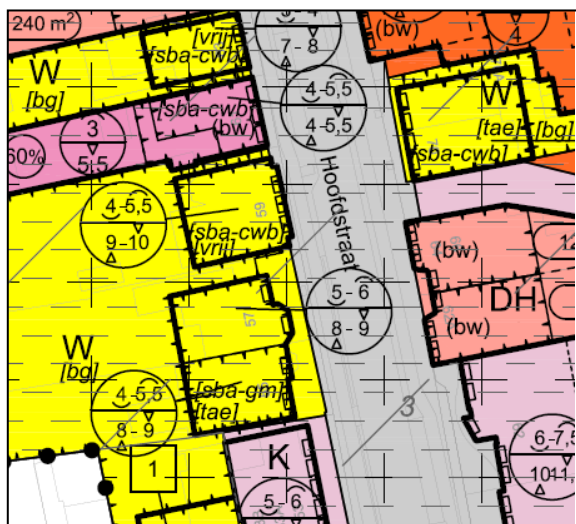
Op 21 augustus 2012 besluit het college van burgemeester en wethouders om 41 objecten aan te wijzen als gemeentelijk monument. Het pand Hoofdstraat 59, Rijen wordt niet aangewezen als gemeentelijk monument. Op 5 september 2012 volgt uit de raadscommissie Samenleving dat alle ca. 120 objecten die wel op de 'voorlopige lijst' stonden, maar niet op de 'definitieve lijst', worden beschermd via het bestemmingsplan als 'cultuurhistorisch waardevolle bebouwing'.

Bestemmingsplan 'Centrumgebied Rijen'

Op 27 mei 2013 is het bestemmingsplan 'Centrumgebied Rijen' vastgesteld. Op grond van artikel 1.2.3, eerste lid van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is van het bestemmingsplan een elektronisch document vastgesteld én is tevens een papieren versie gemaakt. Blijkens de stukken heeft de gemeenteraad de papieren versie ook 'vastgesteld'. Op grond van artikel 1.2.3, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geldt dat indien het elektronische document tot een andere uitleg aanleiding geeft dan de papieren versie, het elektronische document leidend is.

In het bestemmingsplan 'Centrumgebied Rijen' is een aantal objecten aangeduid als 'cultuurhistorisch waardevolle bebouwing'. In artikel 20.5 van de planregels is een vergunningenstelsel opgenomen dat bescherming biedt tegen het aantasten van voorkomende cultuurhistorische waarden. In artikel 20.5.1 wordt voor een beschrijving van de cultuurhistorische waarden verwezen naar het rapport 'Uitgebreide beschrijving van historische panden en objecten van Rijen' dat een separate bijlage bij de toelichting vormt. Dit rapport is niet gekoppeld aan het elektronische document van het bestemmingsplan "Centrumgebied Rijen". Wel is het rapport raadpleegbaar via het aangrenzende bestemmingsplan 'Woongebied Rijen'. Het pand Hoofdstraat 59, Rijen is opgenomen in dit rapport.

In de papieren versie van het bestemmingsplan 'Centrumgebied Rijen', welke de gemeenteraad heeft 'vastgesteld', is het pand Hoofdstraat 59, Rijen aangeduid als 'cultuurhistorisch waardevolle bebouwing'. In het elektronische document, zoals dat raadpleegbaar is via www.ruimtelijkeplannen.nl, kent het pand Hoofdstraat 59, Rijen deze aanduiding niet. Gelet op het Besluit ruimtelijke ordening is het elektronische document leidend. Gelet hierop zijn de cultuurhistorische waarden van het pand Hoofdstraat 59, Rijen niet juridisch-planologisch beschermd.



Specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

Figuur 11: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Centrumgebied Rijen' (papieren versie; bron: gemeente Gilze en Rijen).

Paraplubestemmingsplan Gilze en Rijen 2023

Toetsingskader

Uit artikel 3.1.6, vijfde lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) volgt dat de toelichting op een bestemmingsplan een beschrijving moet bevatten van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden. Uit vaste rechtspraak dienaangaande volgt dat sprake moet zijn van een afdoende inventarisatie van (potentieel) beschermenswaardige objecten, een afdoende analyse van de cultuurhistorische kenmerken van deze objecten en een inzichtelijke waardering van deze kenmerken. Uit de waardering kan volgen dat een object toch bescherming tegen aantasting behoeft, ook al hebben verbouwingen plaatsgevonden. Tot slot dient uit een belangenafweging te blijken waarom het belang van bescherming opweegt tegen het zonder omgevingsvergunning kunnen slopen of wijzigen van het object.

Beoordeling

Het pand Hoofdstraat 59, Rijen is opgenomen in de inventarisatie die ten grondslag heeft gelegen aan het bestemmingsplan 'Kerngebied Rijen' en in de inventarisatie die is uitgevoerd in het kader van het gemeentelijke monumentenbeleid. Ook is het pand opgenomen op de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant. De cultuurhistorische kenmerken van het pand zijn geanalyseerd. De resultaten hiervan zijn neergelegd in het document 'Uitgebreide beschrijving van historische panden en objecten van Rijen'. De relevante pagina's uit dit rapport zijn als bijlage bij deze toelichting

opgenomen. Kenmerkend zijn onder meer de symmetrische voorgevel, de ingangspartij, de vooruitgeschoven middenpartij, de vensterverdeling en balustrades en de topgevel.

Het Monumentenhuis Brabant heeft in 2012 de aanwezige bebouwing met cultuurhistorische kenmerken in de gemeente Gilze en Rijen gewaardeerd op basis van een systematiek die uitgaat van het 'scoren' op algemeen aanvaarde criteria als: architectuur- en kunsthistorische waarden (AK), situationele en ensemblewaarden (SE), cultuurhistorische waarden (CH) en gaafheid en herkenbaarheid (GH). De 'score' kan variëren van ++ tot en met --. Het pand Hoofdstraat 59, Rijen is gewaardeerd met de volgende scores. AK: ++, SE: +, CH: + en GH: +/-.

Uit het advies dat volgt uit de waardering van de panden volgt dat de panden die in meer dan 1 categorie '++' scoren, in ieder geval kunnen worden aangewezen als gemeentelijk monument. Daarnaast kunnen panden worden geselecteerd op grond van onder andere de mate waarin ze bijdragen aan een representatieve 'verzameling' erfgoed binnen de gemeente. Het pand Hoofdstraat 59, Rijen is niet aangemerkt als gemeentelijk monument omdat het slechts op 1 criterium '++' scoort. Ook is het niet om andere redenen opgenomen op de gemeentelijke monumentenlijst, onder meer omdat er al een ander pand van dezelfde architect is aangewezen binnen de gemeente.

Wel scoort het pand relatief hoog op alle criteria, waardoor het is aan te merken als cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Uit een advies van de gemeentelijke Monumentencommissie van 12 november 2021 volgt dat het pand architectonische waarde, cultuurhistorische waarde en ensemblewaarde heeft. De architectonische waarde is gelegen in de Interbellum bouwstijl met kenmerken van de Amsterdamse schoolstijl. Het pand is tevens ontworpen door de Rijense architect C. Schaffelaars. Het pand is een goed voorbeeld van zijn stijl. Het pand heeft cultuurhistorische waarde omdat het uitdrukking geeft aan de sociaal-economische en historisch-ruimtelijke ontwikkeling van de Hoofdstraat vanaf eind negentiende eeuw, door de snelle industriële ontwikkeling van het straatdorp. De opdrachtgever van de bouw van het pand was de familie Teeuwes, een van de grondlegers van de leerindustrie in het dorp. Het pand vertegenwoordigt daarmee herinneringswaarde. Het pand Hoofdstraat 59, Rijen heeft ensemblewaarde vanwege de overeenkomstige bouwstijl van de panden Hoofdstraat 55 en 57, Rijen.

De maatvoeringen van het pand Hoofdstraat 59, Rijen zijn in het bestemmingsplan strikt begrensd, zowel wat betreft de minimale als maximale maatvoeringen. Ook kent de gemeente Gilze en Rijen relatief strikt welstandsbeleid voor deze locatie. Als gevolg hiervan zijn er weinig ontwikkelingsmogelijkheden. Het is nodig om het pand desondanks ook aan te merken als 'cultuurhistorisch waardevolle bebouwing', om zodoende het gevelbeeld te beschermen.

Conclusie

Door het pand Hoofdstraat 59, Rijen aan te wijzen als cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, wordt in het bestemmingsplan rekening gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden. Hiertoe is op de verbeelding van onderhavig paraplubestemmingsplan een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouwhistorische waarde' opgenomen. In de planregels is een koppeling gelegd met deze aanduiding.

4.4 Overige omgevingsaspecten

Onderhavig paraplubestemmingsplan voorziet ten opzichte van het vigerende juridisch-planologische regime niet in (mogelijkheden tot het realiseren van) nieuwe functies. Er zijn om die reden geen belemmeringen te verwachten ten aanzien van overige omgevingsaspecten, zoals geluid, luchtkwaliteit en ecologie.

Het toevoegen van een woonbestemming aan de Marga Klompélaan 13 in Rijen, waarmee de juridisch-planologische situatie in overeenstemming wordt gebracht met de feitelijke situatie, en het introduceren van een juridisch-planologische bescherming van de cultuurhistorische waarden van de bebouwing aan de Hoofdstraat 59 in Rijen hebben ruimtelijk-functioneel een dusdanig beperkte impact dat een nadere toetsing aan de overige omgevingsaspecten niet aan de orde is. Er treden geen milieu-hygiënische belemmeringen op, noch is er sprake van aantasting van waarden.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

In dit hoofdstuk wordt de juridische opzet van het bestemmingsplan beschreven.

5.1 Inleiding

Een bestemmingsplan is een juridisch bindend plan dat bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en dat vergezeld gaat van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan, waarbij de regels de gebruiks- en bouw mogelijkheden van de gronden regelen en de verbeelding de rol heeft van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave, verantwoording en onderbouwing van het bestemmingsplan en als uitleg bij de verbeelding en regels.

Het bestemmingsplan wordt overeenkomstig de Wro langs elektronische weg beschikbaar gesteld. Hierbij wordt aangesloten bij de wettelijke standaarden, die zijn vastgelegd in de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012). Vanwege het karakter van dit paraplubestemmingsplan bevat het bestemmingsplan echter niet alle onderdelen die een bestemmingsplan normaliter omvat. Dit wordt in de volgende paragraaf nader toegelicht.

5.2 Plansystematiek

Dit paraplubestemmingsplan betreft een overkoepelend bestemmingsplan voor die delen van de gemeente Gilze en Rijen waarvoor het meest actuele juridisch-planologische kader op dit moment wordt gevormd door een bestemmings-, wijzigings- of uitwerkingsplan. Dit betreft het gehele gemeentelijk grondgebied.

Dit paraplubestemmingsplan is thematisch opgezet en voorziet in aanvullende regels ten opzichte van de geldende ruimtelijke plannen. Deze aanvullende regels zijn in deze toelichting al uitvoerig toegelicht. De onderliggende bestemmingsplannen (en uitwerkings- en wijzigingsplannen) blijven voor het overige van overeenkomstige toepassing en worden met het voorliggende paraplubestemmingsplan niet gewijzigd, dit met uitzondering van enkele begripsbepalingen en de anti-dubbeltelregel. In art. 2 van het bestemmingsplan is een en ander in een van toepassing verklaring bepaald.

5.3 Opbouw van het bestemmingsplan

Het paraplubestemmingsplan bestaat uit de volgende hoofdstukken.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels.

In dit hoofdstuk is een aantal relevante begrippen opgenomen (art. 1). Daarnaast is een van toepassing verklaring opgenomen (art. 2, voorgaand al toegelicht). De begripsbepalingen zijn aanvullend op de begrippen in de onderliggende ruimtelijke plannen. In geval van onderlinge tegenstrijdigheid prevaleert de bepaling in onderhavig paraplubestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels.

Dubbelbestemmingen archeologie

Op de verbeelding van het bestemmingsplan is een aantal dubbelbestemmingen opgenomen. Aan een dubbelbestemming zijn bepaalde regels gekoppeld. Deze locatiegebonden regels zijn opgenomen in hoofdstuk 2. Naast de betreffende dubbelbestemmingen blijven de onderliggende bestemmingen uit de geldende ruimtelijke plannen van toepassing.

Hoofdstuk 2 bevat een aantal artikelen voor de verschillende opgenomen dubbelbestemmingen, te weten 'Waarde – Archeologie 1' tot en met 'Waarde – Archeologie 6' (totaal 8 verschillende dubbelbestemmingen). Elke dubbelbestemming is gekoppeld aan een specifiek archeologisch regime conform de gemeentelijke archeologische beleidskaart. De dubbelbestemmingen stellen aanvullende regels voor het bebouwen van de betreffende gronden, het slopen van bouwwerken en het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden. Hierbij geldt per dubbelbestemming een drempelwaarde in diepte en oppervlakte. Binnen de bestemming 'Waarde – Archeologie 6' is een onderverdeling in enkele gebiedsaanduidingen gemaakt, waarbinnen verschillende regimes gelden. Hierbij gaat het om maatwerk op basis van uitgevoerde archeologische onderzoeken. Pas bij overschrijding van een drempelwaarde is een omgevingsvergunningplicht en een archeologische onderzoeksverplichting aan de orde.

Bestemming 'Wonen – 1': Marga Klompélaan 13, Rijen

Op de locatie Marge Klompélaan 13, Rijen is de bestemming 'Wonen - 1' opgenomen. Zoals eerder in deze toelichting al is aangegeven, wordt op deze locatie de juridisch-planologische situatie in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie. Een bestemming 'Wonen' is daarbij passend. Omdat ook op de locatie Hoofdstraat 59, Rijen een Woonbestemming wordt opgenomen (zie hierna) met een ander regime, is de benaming aangepast naar 'Wonen – 1'. Op de bestemming 'Wonen - 1' zijn de regels van de bestemming 'Wonen' uit het bestemmingsplan 'Woongebieden Rijen', plus de overige regels uit het betreffende bestemmingsplan, van overeenkomstige toepassing verklaard (met inachtneming van het voor het overige bepaalde in dit paraplubestemmingsplan). Tevens is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende dakhelling' opgenomen, omdat de bestaande, legaal tot stand gekomen dakvorm, afwijkt van de standaard bouwregels binnen deze bestemming.

Bestemming 'Wonen – 2': Hoofdstraat 59, Rijen

Op de locatie Hoofdstraat 59, Rijen is de bestemming 'Wonen – 2' opgenomen. Hier wordt voorzien in een adequaat beschermingsregime ten aanzien van het cultuurhistorisch waardevolle pand. Hiertoe is

tevens de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – cultuurhistorisch waardevolle bebouwing' opgenomen. Op de bestemming 'Wonen – 2' worden de regels van de bestemming 'Wonen' uit het bestemmingsplan 'Centrumgebied Rijen' van toepassing verklaard, evenals de overige regels uit het betreffende bestemmingsplan. Daarnaast zijn enkele bouwaanduidingen en een gevellijn op de verbeelding opgenomen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels.

De regels uit dit hoofdstuk zijn van toepassing binnen het gehele plangebied. Naast de standaard anti-dubbeltelregel is in dit hoofdstuk een parkeerregeling opgenomen. Ook deze regeling geldt aanvullend op de onderliggende ruimtelijke plannen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In dit hoofdstuk is het overgangsrecht voor bouwwerken en gebruik opgenomen. Tevens is in dit hoofdstuk de citeertitel van het bestemmingsplan opgenomen.

6. UITVOERBAARHEID

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat een ruimtelijk plan vergezeld gaat van een toelichting waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. Dit hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid, waarbij eerst de economische uitvoerbaarheid aan bod komt en vervolgens de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

6.1.1 Financieel-economische haalbaarheid

Dit paraplubestemmingsplan maakt geen bouwplannen, zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro, mogelijk. Dit betekent dat er geen verplichting tot kostenverhaal bestaat in het kader van voorliggend paraplubestemmingsplan.

De economische uitvoerbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er zijn wettelijke eisen met betrekking tot de voorbereiding en totstandkoming van een bestemmingsplan. Artikel 3.8 Wro bepaalt dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan de in afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) geregelde uniforme openbare voorbereidingsprocedure (uov) van toepassing is. Dit houdt in dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven.

Dientengevolge zijn de volgende stappen te onderscheiden:

- Vooroverleg;
- Vaststellingsprocedure.

6.2.1 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Het concept ontwerp van het paraplubestemmingsplan is in het kader van het wettelijke vooroverleg aangeboden aan de vaste vooroverlegpartners van de gemeente. Hieronder volgt een samenvatting van de vooroverlegreacties:

- Waterschap Brabantse Delta heeft aangegeven dat er geen waterrelevante aspecten aan de orde zijn en heeft geen inhoudelijke reactie gegeven;

- De Brandweer Midden- en West-Brabant heeft aangegeven dat er geen opmerkingen zijn met betrekking tot het aspect externe veiligheid;
- De provincie Noord-Brabant heeft aangegeven dat het plan in overeenstemming is met de provinciale belangen.

Deze reacties hebben dus geen aanleiding gegeven tot aanpassing van het paraplubestemmingsplan.

Het Rijksvastgoedbedrijf heeft namens Defensie de volgende reactie gegeven:

- op 22 juni 2023 heeft het bevoegd gezag een selectiebesluit genomen naar aanleiding van het archeologische onderzoek “Oefenterrein De Vijf Eiken te Rijen, gemeente Oosterhout en Gilze en Rijen. Een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek. ADC rapport 6051”. Het Rijksvastgoedbedrijf verzoekt dit selectiebesluit te verwerken in de planregeling van het paraplubestemmingsplan;
- op grond van de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) zijn de in die regeling genoemde militaire terreinen en het militaire luchtvaartterrein Vliegbasis Gilze-Rijen in het paraplubestemmingsplan uitgezonderd van de gemeentelijke parkeernormering. Direct naast Oefenterrein De Vijf Eiken in Rijen (genoemd in het Rarro), ligt nóg een militair terrein. Dit is het Genie Basis Depot in Rijen. Dit laatste terrein is niet genoemd in het Rarro. Het Rijksvastgoedbedrijf verzoekt het Genie Basis Depot desondanks óók uit te zonderen van de gemeentelijke parkeernormering, omdat dit terrein door Defensie in samenhang met het naastgelegen oefenterrein wordt gebruikt. Defensie beschikt over een eigen parkeernormering, waardoor geen parkeerproblemen zijn te verwachten.

De gemeente Gilze en Rijen beantwoordt de reactie van het Rijksvastgoedbedrijf als volgt:

- het op 22 juni 2023 genomen selectiebesluit voor de locatie Oefenterrein De Vijf Eiken te Rijen is reeds geheel correct verwerkt in de planregeling;
- op 1 januari 2024 treedt de Omgevingswet in werking. Regels voor militaire terreinen zijn onder het nieuwe recht opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en in de Omgevingsregeling (Or). Onder de vigeur van de Omgevingswet gelden – in tegenstelling tot het Rarro – voor het Genie Basis Depot dezelfde regels als voor de andere militaire terreinen. Om die reden kan voor het Genie Basis Depot in het paraplubestemmingsplan dezelfde regeling worden opgenomen als voor de andere terreinen. De verbeelding van het paraplubestemmingsplan wordt zodanig gewijzigd, dat ter plaatse van het Genie Basis Depot eveneens de aanduiding ‘overige zone – militair terrein’ wordt opgenomen.

Deze vooroverlegreactie heeft derhalve geleid tot aanpassing van het paraplubestemmingsplan.

6.2.2 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vond plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Als onderdeel van deze procedure is het bestemmingsplan gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegd voor zienswijzen, van 13 december 2023 tot en met 23 januari 2024. Gelijktijdig met de plaatsing van de kennisgeving is het ontwerpbestemmingsplan langs elektronische weg toegezonden aan de reeds betrokken gemeenten, provincie, waterschappen en uitvoeringsdiensten van het Rijk.

Er is gedurende de gestelde termijn van zes weken één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is samengevat en van een reactie voorzien door de gemeente in de Nota van zienswijzen, die in bijlage 4 bij deze toelichting is opgenomen. De zienswijze heeft geleid tot enkele aanpassingen aan het bestemmingsplan. Er is geen aanleiding geweest tot ambtshalve aanpassingen aan het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan is vervolgens op 23 september 2024 vastgesteld door de gemeenteraad. Na vaststelling wordt het bestemmingsplan wederom gedurende zes weken ter inzage gelegd. Voor belanghebbenden bestaat de mogelijkheid om binnen deze termijn beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

