



Bestemmingsplan Hoofdstraat 72 – 72a Rijen

OPGESTELD VOOR:
DE BUNTE VASTGOED

OPGESTELD DOOR:
STANTEC BV

15-5-2024
327200743



Ontwerpbestemmingsplan Hoofdstraat 72 – 72a Rijen

In opdracht van:
De Bunte Vastgoed Zuid B.V.

Opgesteld door:
Stantec B.V.

Projectnummer:
327200743

Documentnaam:
Toelichting bestemmingsplan 327200743 Hoofdstraat 72-72a
Rijen.docx

Datum:
15 mei 2024

Versie	Vrijgegeven door	Paraaf	Datum
D03			15-05-2024

Bezoekadres
Hoevestein 20b
4903 SC OOSTERHOUT
www.stantec.com/nl

KVK Haaglanden 27 18 43 23
BNP Paribas 022 77 40 432
IBAN NL11BNPA0227740432 BIC BNPANL2A
Stantec BV is ISO 9001:2015, ISO 14001:2015, ISO 45001:2018 en VCA** gecertificeerd

Het is niet toegestaan de inhoud en/of vorm van door Stantec opgestelde rapportages aan te passen

Inhoudsopgave

1.0 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging plangebied	4
1.3 Geldend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6
2.0 Planbeschrijving	7
2.1 Bestaande situatie	7
2.2 Toekomstige situatie	10
3.0 Beleid	14
3.1 Rijksbeleid	14
3.2 Regionaal beleid	16
3.3 Provinciaal Beleid	17
3.4 Gemeentelijk beleid	21
3.5 Conclusie	28
4.0 Omgevingsaspecten	29
4.1 Bodem	29
4.2 Natuur	29
4.3 Stikstof	32
4.4 Water	33
4.5 Bedrijven en milieuzonering	37
4.6 Geluid wegverkeer	38
4.7 Luchtkwaliteit	40
4.8 Cultuurhistorie	41
4.9 Archeologie	44
4.10 Parkeerbalans	46
4.11 Externe veiligheid	46
4.12 M.e.r.-beoordeling	48
5.0 Juridische planbeschrijving	50
5.1 Inleiding	50
5.2 Toelichting bestemmingen	50
6.0 Uitvoerbaarheid	52
6.1 Economische uitvoerbaarheid	52
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	52

BIJLAGEN

- BIJLAGE 1 Verkennend bodem- en asbestonderzoek Hoofdstraat 72 te Rijen, Moerdijk
Bodemsanering B.V., d.d. 11 januari 2022
- BIJLAGE 2 Quicksan soortenbescherming Wet natuurbescherming Flora en Fauna Sloop en
nieuwbouw Hoofdstraat 72-72a te Rijen, Florauna Natuuradvies, d.d. 12 oktober 2023
- BIJLAGE 3 Memo Stikstofdepositie Herontwikkeling Hoofdstraat 72-72a te Rijen, Stantec B.V.,
d.d. 31 januari 2024

- BIJLAGE 4 Waterparagraaf Hoofdstraat 72-72a te Rijen, Stantec B.V., d.d. 11 oktober 2023
- BIJLAGE 5 Akoestisch onderzoek gevelbelasting planontwikkeling realisatie 18 appartementen
Hoofdstraat 72-72a te Rijen, Wematech, d.d. 26 juni 2023
- BIJLAGE 6 Besluit hogere waarden, Gemeente Gilze en Rijen, d.d. 13 mei 2024
- BIJLAGE 7 Bureauonderzoek Hoofdstraat 72 te Rijen (gemeente Gilze en Rijen), Antea Group, d.d.
22 juni 2023
- BIJLAGE 8 Participatieverslag Omgevingsdialoog, De Bunte Vastgoed Zuid, d.d. 1 november 2023

1.0 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

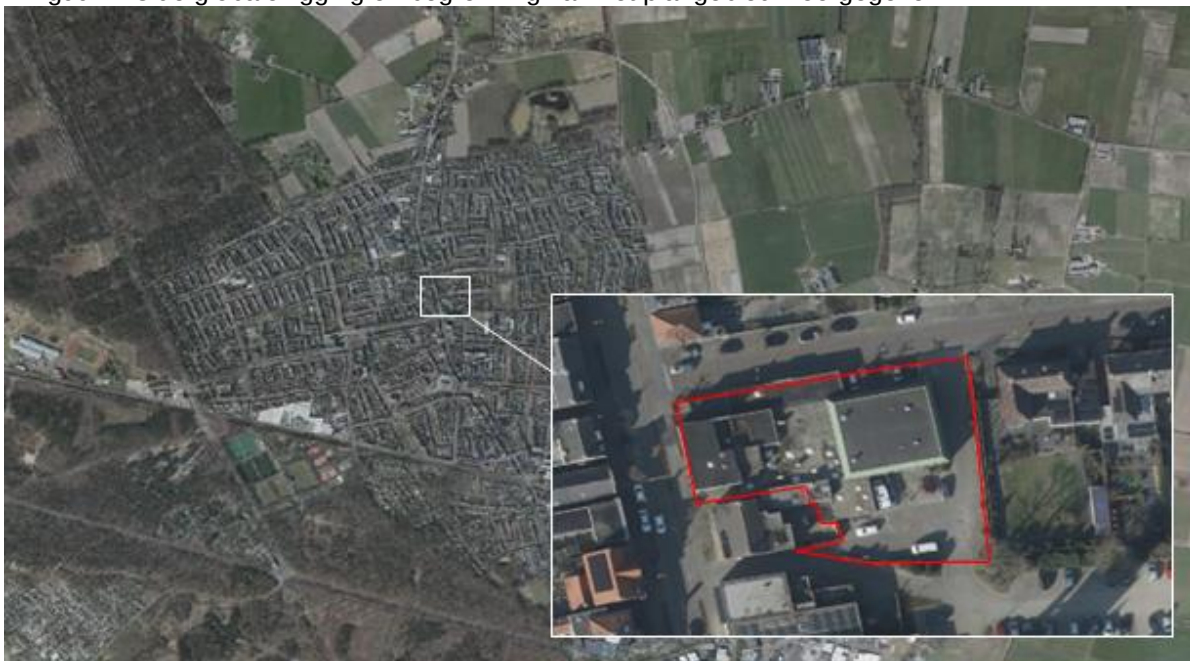
De Bunte Vastgoed Zuid B.V. is voornemens om een oude horecalocatie aan de Hoofdstraat 72 in Rijen te ontwikkelen tot kleinschalige woningbouwlocatie. De horeca-activiteiten op de locatie zijn gestaakt, waardoor het perceel beschikbaar is gekomen voor herontwikkeling. De ontwikkeling betreft een appartementengebouw van 18 appartementen.

De realisatie van het voornoemde initiatief past niet binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Om het initiatief mogelijk te maken, dient voor de nieuwe locatie een nieuw ruimtelijk en functioneel kader te worden bepaald in de vorm van een nieuw bestemmingsplan. In deze plantoelichting wordt de onderbouwing gegeven voor de bestemmingsplanherziening.

1.2 LIGGING PLANGEBIED

Het plangebied maakt deel uit van de kern van Rijen in de gemeente Gilze en Rijen en heeft een oppervlakte van ongeveer 1.900 m². Op het perceel, kadastraal bekend als gemeente Gilze en Rijen, sectie A, nummer 7344, bevindt zich in de huidige situatie een voormalig horecapand.

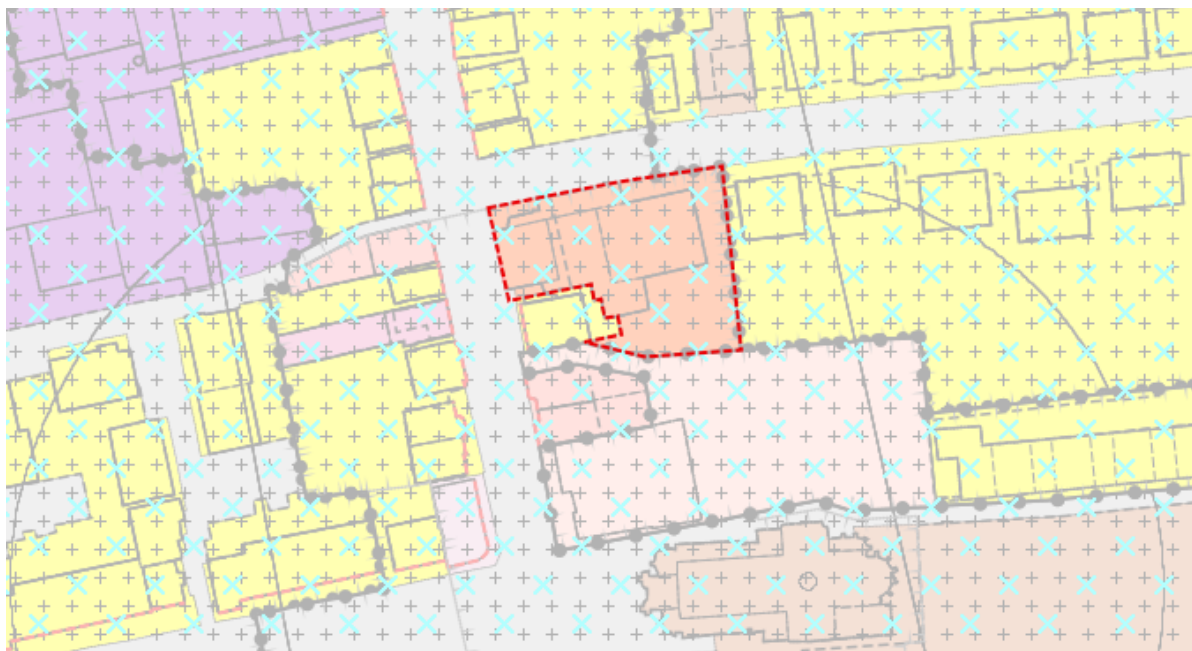
In figuur 1 is de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.



Figuur 1: Ligging en begrenzing van het plangebied.

1.3 GELDEND BESTEMMINGSPLAN

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Centrumgebied Rijen'. Dit plan is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van de gemeente Gilze en Rijen op 27 mei 2013. Een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Centrumgebied Rijen' is opgenomen in figuur 2.



Figuur 2: Uitsnede van ruimtelijkeplannen.nl met de planlocatie rood omkaderd

Voorliggend plangebied is in het geldend bestemmingsplan bestemd tot 'Horeca', met de aanduiding 'horeca van categorie 3'. Binnen de enkelbestemming 'Horeca' zijn de gronden bestemd voor horeca categorie 3, waarbij een bedrijf mogelijk is dat gericht is op het bedrijfsmatig verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren ten behoeve van consumptie ter plaatse, en het daaraan ondergeschikte verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken, al dan niet in combinatie met het verstrekken van nachtverblijf en/of van zaalverhuur. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is bovendien één bedrijfswoning toegestaan.

Voor het plangebied geldt tevens de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie – 3'. Gronden binnen deze bestemming zijn, behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Er mag alleen worden gebouwd als de archeologische waarde van het gebied in voldoende mate is vastgesteld en schade hieraan wordt voorkomen. Uitzondering geldt voor werkzaamheden kleiner dan 250 m² en minder diep dan 40 centimeter. Op het perceel is een bouwvlak aanwezig van ongeveer 1.000 m². Daarnaast gelden binnen het plangebied verschillende maximale (en ook minimale) goot- en bouwhoogtes en een maximum bebouwd oppervlakte van 500 m².

Daarnaast gelden ook de volgende gebiedsaanduidingen:

- **centrum-3:** deze aanduiding maakt nieuwvestiging van detailhandel mogelijk, waarvoor nog wel enkele voorwaarden zijn opgenomen.

- **ihcs-1:** ter plaatse van deze aanduiding geldt een bouwverbod voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een hogere bouwhoogte dan 56 meter boven NAP in verband met het beschermingsgebied van in- en uitvliegfunnel van vliegtuigen.

De ontwikkeling van een kleinschalige woningbouwlocatie is op basis van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan.

1.4 LEESWIJZER

Hoofdstuk 2 bevat de planbeschrijving waarin de bestaande en toekomstige situatie wordt beschreven. Vervolgens zijn de beleidskaders van de diverse niveaus van overheden uiteengezet in hoofdstuk 3. De omgevingsaspecten met betrekking tot de ontwikkeling worden in hoofdstuk 4 besproken. In hoofdstuk 5 zijn de planregels nader toegelicht. In hoofdstuk 6 wordt tot slot aandacht besteed aan de economische en juridische uitvoerbaarheid van het plan.

2.0 PLANBESCHRIJVING

Dit hoofdstuk vormt een beschrijving van het plangebied en haar omgeving. Vanuit de huidige situatie en ruimtelijke- en functionele structuur, wordt inzicht verkregen in de kaders die aan de basis hebben gestaan van de planontwikkeling. Hierop wordt vervolgens in 'toekomstige situatie' ingegaan.

2.1 BESTAANDE SITUATIE

Historische ontwikkeling kern Rijen¹

Mensen hebben altijd de voorkeur gehad voor plekken daar waar ze veilig waren voor het water, dat is waarom de eerste nederzetting van Rijen zich heeft ontwikkeld op de zandrug die van noordwest naar zuidoost liep. Op deze verhoogde zandrug werd een verbindingsweg aangelegd tussen de kernen Gilze en Dongen, deze werd dan ook de Hoogstraat genoemd. De structuur van het dorp met lintbebouwing was hiermee geboren. Waar het nabij liggende Gilze een geschiedenis heeft van voor het jaar 1000, verschijnt de bebouwing van Rijen pas rond het jaar 1400. Voorheen was het dorp ook een buurtschap van Gilze, maar in het jaar 1524 werd het een zelfstandige parochie waarbij de dubbele naam 'Gilze en Rijen' voor de gemeente gebruikt werd.

Het aantal inwoners in Gilze en Rijen nam de navolgende eeuwen nauwelijks toe. Enkel rond het jaar 1870 toen de leerlooiers- en schoenmakersambachten opkwamen in deze kernen begon de bevolking te groeien. Men had in deze tijd de gewoonte om de leerlooierij achter de woning te bouwen, zo ontstond het karakter van Rijen als een fabriekswijk met een duidelijke menging van woningen en bedrijven. Rijen breidde zich sterk uit in noordelijke richting (naar Dongen) en heeft op deze manier het typische lint gevormd van circa 2 kilometer.

Na het jaar 1900 nam het aantal inwoners verder toe door de oprukkende fabrieken die veel arbeidskrachten nodig hadden, zo erg zelfs dat er tussen de jaren 1920 en 1933 bijna een verdubbeling optrad van inwoners. Het was ook hier dat Rijen steeds sneller begon te groeien dan Gilze, dit was mede te danken aan de gunstige ligging aan het spoor waarvan veelal de industrie profiteerde. Toen in de Tweede Wereldoorlog ook nog het gemeentehuis in 1944 verwoest werd, is er voor gekozen ook het gemeentebestuur te verplaatsen naar Rijen. Inmiddels is Rijen de grootste kern binnen de gemeente. Zo telt de gemeente Rijen ruim 16.685 inwoners, Gilze 8.799 inwoners, Molenschot 1.223 inwoners en Hulten 444 inwoners.

¹ Gebaseerd op informatie uit de Wiki Midden-Brabant (2023)
https://wikimiddenbrabant.nl/Bebouwing_van_Gilze_en_Rijen



Rijen rond 1900



Rijen rond 1950



Rijen rond 1980



Rijen rond 2020

Figuren 3 t/m 6: Impressie van Rijen door de jaren heen

2.1.1 Planlocatie

Uit informatie van het Brabants Erfgoed (1980) blijkt dat de planlocatie (Hoofdstraat 72) verschillende functies en eigenaren heeft gehad. De locatie is in het jaar 1893 gekocht als boerderij-herberg onder de naam 'Landbouwers Welvaren', waarna het in 1913 is afgebroken om een nieuw café te bouwen onder de naam 'De Harmonie'. Tot circa 1941 is het geëxploiteerd als café, waarna er vanaf het jaar 1955 een bioscoopzaal bij kwam. Omstreeks 1978 is het pand na diverse verbouwingen gemaakt tot café-restaurant en staat het bekend onder de namen Boerke Jacobs en 't Boerke.



Figuur 7: De planlocatie voor het jaar 1913. Bron: Brabants Erfgoed (1980).

De planlocatie bevindt zich aan de Hoofdstraat 72-72a in Rijen, een hoofdroute binnen de kern van Rijen. Ten zuiden van de locatie (circa 300 meter) bevindt zich het winkelcentrum met enkele supermarkten en voorzieningen, waarna de Hoofdstraat overgaat in de Stationsstraat en bij het spoor uitkomt. Ten noorden loopt de Hoofdstraat door tot het buitengebied van Rijen en de kern Dongen. De locatie is momenteel in gebruik als een gecombineerd café, restaurant, en partycentrum en -service genaamd 't Boerke. Tussen 1963 en 1978 is het gebouw meerdere keren verbouwd, waarbij het café een geheel nieuwe uitstraling heeft gekregen. De totale omvang van het perceel bedraagt ongeveer 1.900 m², inclusief openbare ruimte en parkeerplaatsen. Het bestaande gebouw heeft een oppervlakte van 1.090 m².



Planlocatie gezien vanaf de Hoofdstraat
Figuren 8 en 9: uitzicht op plangebied



Bird's eye view van het plangebied

Het perceel loopt door tot de Pastoor Oomenstraat 6. De achterzijde van het perceel is op meerdere manieren toegankelijk, zo bevindt er zich een toegangsweg aan de Pastoor Oomenstraat, de Hoofdstraat en indirect het Kerkpad (door middel van de parkeerplaats).

In de omgeving van het plangebied bevinden zich veelal woonhuizen of kleinschalige bedrijfswoningen. De bebouwing uit de Hoofdstraat stamt uit de jaren 1880-1930 en de bebouwing aan de Pastoor Oomenstraat uit de jaren 1951-1992.



Figuren 10 t/m 13: impressie van bebouwing uit de omgeving van het plangebied

2.2 TOEKOMSTIGE SITUATIE

De initiatiefnemer is voornemens de huidige bebouwing aan de Hoofdstraat 72 te slopen en te vervangen door een nieuw appartementencomplex met in totaal 18 appartementen. Het gebouw heeft een moderne uitstraling, waarbij de bouwstijl wel aansluit bij de meer historische bebouwing in de omgeving.

Het gebouw krijgt een totale hoogte van ongeveer 11 meter en bestaat uit twee losse gebouwen welke met elkaar zullen worden verbonden door middel van een trappenhuis. De oppervlakte van het nieuwe gebouw is ongeveer 670 m² en daarmee ongeveer 400 m² kleiner dan de bestaande bebouwing. Verder komen er parkeerplaatsen en groenvoorzieningen in het plangebied. Deze voorzieningen zijn bereikbaar via de Pastoor Oomenstraat en het parkeerterrein op de voormalige Rabobanklocatie (zie figuur 14).



Figuur 14: Overzicht van de indeling van de planlocatie

De westgevel van het nieuwe gebouw grenst aan de Hoofdstraat en krijgt een mansardedak. Ter plaatse van de hoek met de Pastoor Oomenstraat wordt de kaprichting een kwartslag gedraaid.

De noordgevel van het complex staat gericht op de Pastoor Oomenstraat. Aan deze zijde bevinden zich de balkons, woonkamers en keukens. De bouwhoogte van het bouwdeel aan de Pastoor Oomenstraat is maximaal 10 meter en die van het gedeelte aan de Hoofdstraat maximaal 11 meter.

Aan de zuidgevel bevinden zich de galerij, de parkeerplaatsen en groenvoorzieningen. Tussen de twee gebouwdelen is een transparante entree gemaakt waarin zich de lift en de trappen bevinden. Deze geven toegang tot de ondergrondse bergingen enkele appartementen en de galerijen. Langs de zuidgevel is ook een mogelijkheid voor langzaam verkeer (voetgangers en fietsers) om vanaf de Hoofdstraat bij de entree en de parkeerplaatsen te komen.

De oostgevel is gelegen langs de inrit van en naar het parkeerterrein. Deze inrit wordt tevens gebruikt door de gebruikers van het naastgelegen parkeerterrein van de voormalige Rabobank.



Figuur 15: impressie nieuwbouw. Bron: Architectenburo Snijders en van Stekelenburg



Figuur 16: Model waarop de achterzijde van het gebouw, parkeerplaatsen en groenvoorzieningen zichtbaar op zijn. Bron: Architectenburo Snijders en van Stekelenburg.

De appartementen worden ruim opgezet met eigen woonkamer, twee slaapkamers, badkamer, keuken en extra bergruimte. De gemiddelde grootte van de appartementen varieert tussen de 82 en 96 m² waarbij de kleinste appartementen (82-84 m²) zich aan de Hoofdstraat bevinden en de grootste appartementen in het verlengde van de Pastoor Oomenstraat (zie figuur 17).



Figuur 17: Indeling van de appartementen. Bron: Architectenburo Snijders en van Stekelenburg.

Er komen daarnaast ook nog verschillende bergingen waarbij er een onderscheid is gemaakt tussen de algemene bergruimte en privébergruimten. De privébergruimten krijgen een omvang van ongeveer 6 m².

3.0 BELEID

Dit hoofdstuk gaat in op het beleid dat de verschillende overheden voor ruimtelijke ontwikkelingen hebben opgesteld. Ten eerste het rijksbeleid, vervolgens het provinciale beleid en tot slot het gemeentelijke beleid. De relevante beleidsstukken zijn beschreven, waarna is toegelicht in hoeverre onderdelen hiervan betrekking heeft op voorliggende ontwikkeling.

3.1 RIJKSBELEID

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Toetsingskader

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Met de NOVI biedt het Rijk een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om samen Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit.

De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen werkt het Rijk aan haar prioriteiten: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie, een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel, sterke en gezonde steden en regio's en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.



Figuur 18: Prioriteiten zoals gesteld in de NOVI.

In de NOVI worden de nationale belangen duidelijk benoemd, worden nationale keuzes gemaakt, wordt richting gegeven aan decentrale afwegingen én wordt gebiedsgericht gewerkt. Centraal bij de afweging van belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving, zowel van de boven- als van de ondergrond.

Beoordeling en conclusie

In dit bestemmingsplan zijn geen strijdigheden met de uitgangspunten uit de NOVI opgenomen. Gezien de huidige woningcrisis draagt het realiseren van woningen bij aan sterke en gezonde steden en regio's.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Toetsingskader

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de bijbehorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) bevatten regels ter bescherming van de nationale belangen. De kaders van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen, zodat ze doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming. Het gaat om kaders voor bijvoorbeeld rijksvaarwegen, het kustfundament, project Mainportontwikkeling Rotterdam en grote rivieren.

Beoordeling en conclusie

Het plangebied bevindt zich binnen de luchtvaartverkeerzone van het vliegveld van Gilze-Rijen. Bebouwing mag ter plaatse van het plangebied niet hoger zijn dan 56 meter boven NAP. Het plangebied heeft een hoogte van ongeveer 9 meter boven NAP, waardoor effectief 47 meter aan bouwhoogte overblijft. De geplande hoogte van het appartementengebouw bedraagt ongeveer 11 meter. Aan de voorwaarden wordt dus ruimschoots voldaan en het plan is daarmee niet in strijd met de regels uit de Barro en Rarro.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Ladder voor duurzame verstedelijking)

Toetsingskader

Het Rijk heeft in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt moet aan de volgende voorwaarden voldoen:

- De toelichting bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling;
- Als het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, moet het plan een motivering bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De ladder hoeft alleen te worden doorlopen indien sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Onder stedelijke ontwikkeling wordt gezien het bepaalde in artikel 1.1.1 Besluit ruimtelijke ordening: een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Onder het begrip 'andere stedelijke voorzieningen' vallen onder meer accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport, leisure en accommodaties voor recreatie. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

Beoordeling

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Uit de handreiking ladder voor duurzame verstedelijking en jurisprudentie blijkt dat voor de vraag of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, de

bebouwingsmogelijkheden van belang zijn. Het geldende bestemmingsplan is vertrekpunt bij de beoordeling of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een ontwikkeling van 12 of meer woningen wordt gezien als stedelijke ontwikkeling. Het bouwen van 18 appartementen wordt derhalve gezien als een stedelijke ontwikkeling waarbij de ladder voor duurzame verstedelijking dient te worden doorlopen.

Actuele regionale behoefte

Net als in de rest van Nederland geldt in de gemeente Gilze en Rijen een woningtekort. Het toevoegen van 18 woningen aan het aanbod voorziet in die behoefte. Het toevoegen van duurdere appartementen bevordert bovendien de doorstroming. Het grotere aanbod van deze categorie wonen zorgt ervoor dat mensen een passende woning kunnen vinden, waardoor ze niet langer in woningen blijven wonen bedoeld voor andere doelgroepen (denk aan sociale huur).

Ontwikkeling in stedelijk gebied

Aangezien de ontwikkeling plaatsvindt binnen stedelijk gebied en daarmee zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik bevordert, hoeft de tweede stap van de ladder niet te worden doorlopen.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er, in de markt, vraag en behoefte is naar woningen. Nu het plan voorziet in een stedelijke ontwikkeling binnen een bestaand stedelijk gebied, die ook voorziet in een behoefte, wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 REGIONAAL BELEID

3.2.1 Woondeal SRBT-regio

Toetsingskader

In het eerste kwartaal van 2022 heeft het Rijk de Nationale Woon- en Bouwagenda uitgebracht, met als kerndoelen: beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit. Hierin stelt het Rijk dat er regionale woondeals moeten komen. In het voorjaar van 2022 heeft het Rijk aan de provincies gevraagd een Woonbod op te stellen om tot provinciale woningbouwafspraken te komen die vertaald worden in regionale woondeals.

De provincie Noord-Brabant heeft met de minister een handtekening gezet onder een totaal van 130.600 woningen in de periode t/m 2030. Hiervan moeten ruim 39.000 (netto) woningen worden gerealiseerd in de SRBT-regio (Stedelijke regio Breda-Tilburg). De provincie werkt vanuit de concept Verstedelijkingsstrategie Brabant 2040. Het Woonbod is binnen de kaders van deze strategie vertaald naar de regionale woondeal voor de gemeenten in de SRBT.

De kwalitatieve (betaalbaarheidsdoelstelling) en kwantitatieve woningbouwopgave, die wordt vastgelegd in de regionale woondeal, telt samen met deals in andere regio's op tot de provinciale woningbouwopgave.

Beoordeling en conclusie

Het bouwen van 18 nieuwbouwappartementen draagt zowel in kwalitatieve als kwantitatieve zin optimaal bij aan de afspraken van de woondeal SRBT.

3.3 PROVINCIAAL BELEID

3.3.1 Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant', Visie op de Brabantse leefomgeving

Toetsingskader

De Omgevingswet bundelt de wetten en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur, cultureel erfgoed en water. Deze wet regelt zodoende het beheer en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. De provincie wil alvast gaan werken volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet. Daarom is in december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. De Brabantse Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving van de provincie voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Beoordeling en conclusie

In de visie zijn door de provincie de doelen nog niet precies vastgelegd. Immers, diep, rond en breed kijken (zie hoofdstuk 4 in de omgevingsvisie) is centraal uitgangspunt bij het samenspel voor de uitwerking van de visie. Dat betekent dat de provincie volop ruimte biedt voor inbreng vanuit partijen en disciplines. De omgevingsvisie agendeert en nodigt uit om hier samen mee aan de slag te gaan. Daarvoor is een verdere uitwerking van de ambitie nodig in programma's. Die uitwerking is een opgave die op de visie volgt en die in opeenvolgende bestuursperiodes de opdracht en de ruimte geeft om dat met eigen accenten in te vullen. Steeds anticiperend op veranderende omstandigheden en beweging in Brabant. De uitwerking van de ambitie in programma's heeft nog niet plaatsgevonden. Het is derhalve nog niet mogelijk initiatieven te toetsen aan de omgevingsvisie. Totdat de programma's zijn uitgewerkt, worden de initiatieven voorlopig nog getoetst aan de 'Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014'.

3.3.2 Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010- partiële herziening 2014

Toetsingskader

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 (SVRO) vastgesteld. De SVRO is opgebouwd uit twee onderdelen. In onderdeel A wordt de kern van de visie verwoord op ruimtelijke ontwikkelingen van Noord-Brabant. Het landschap en de wijze waarop dit moet worden versterkt, staan in dit onderdeel voorop. Deel B van de structuurvisie beschrijft de wijze waarop de provincie de visie uitwerkt in vier robuuste ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

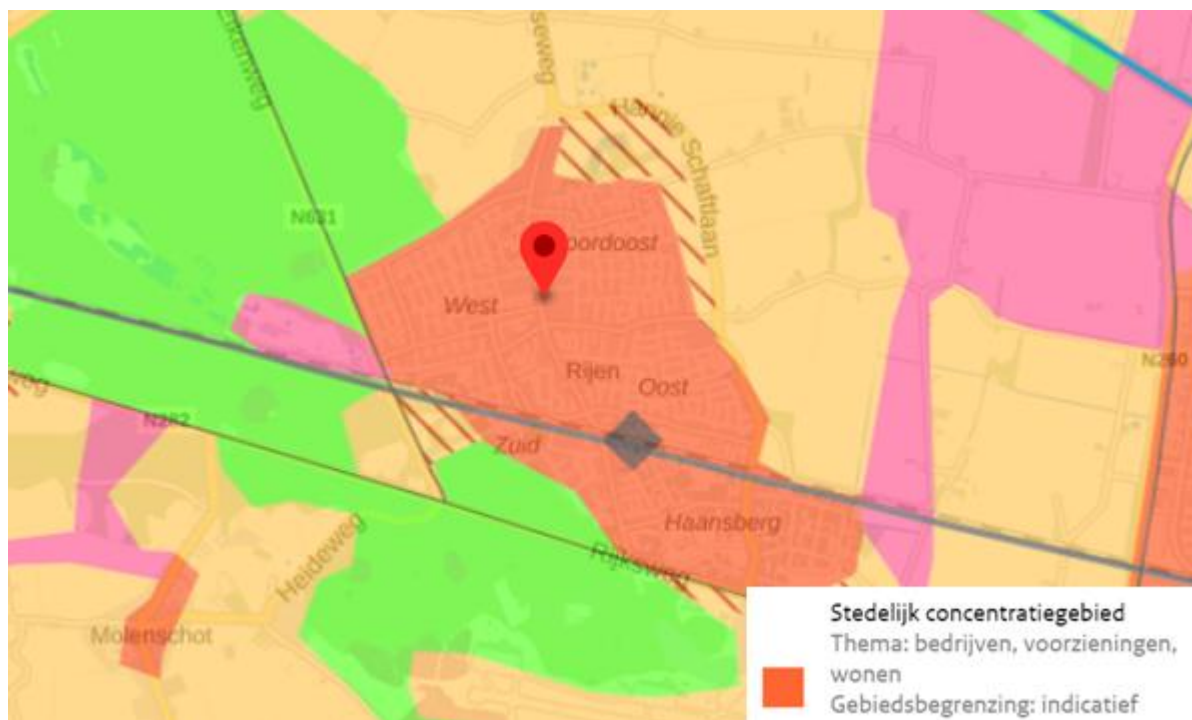
Beoordeling en conclusie

Op de structurenkaart van de SVRO is het projectgebied volledig aangeduid als 'stedelijk concentratiegebied'. In de stedelijke concentratiegebieden wordt de verstedelijking opgevangen zodat de kernen in het landelijk gebied zoveel mogelijk kunnen worden ontzien van verdere verstedelijking.

Het stedelijk concentratiegebied is dan ook bij uitstek de plek om te wonen en vangt per saldo het migratieoverschot van de hele provincie op.

De structuurvisie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale Interim Omgevingsverordening. In die verordening is dit beleid verder uitgewerkt in bindende regels, die in acht genomen moeten worden bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Hierop wordt in de volgende paragraaf nader ingegaan.

Dit project voorziet in het toevoegen van 18 appartementen binnen de kern van Rijen. Omdat dit project bijdraagt aan het opvangen van de verstedelijkingsopgave, ligt het voorgenomen plan in lijn met de structuurvisie.



Figuur 19: Uitsnede Structurenkaart, Structuurvisie 2010-partiele herziening 2014, Provincie Noord-Brabant. Bron: Ruimtelijkeplannen.nl

3.3.3 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Toetsingskader

De Interim Omgevingsverordening (IOV) betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Op 1 augustus 2023 is een geconsolideerde versie van de IOV door de Provincie Noord-Brabant gepubliceerd. De provincie Noord-Brabant is bezig met het opstellen van een definitieve 'Omgevingsverordening'. De regels hebben betrekking op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De IOV is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies. Vanaf het moment dat deze inwerking treedt, dient de nieuwe Omgevingsverordening als uitgangspunt te worden genomen bij wijzigingsplannen/ bestemmingsplannen in de provincie en komt de IOV te vervallen. Tot die tijd worden de plannen nog getoetst aan de Interim Omgevingsverordening.



Figuur 20: Uitsnede uit de Interim Omgevingsverordening 21-03-2022. Het gebied is aangewezen als stedelijk concentratiegebied en deels als aardkundig waardevol gebied.

Beoordeling en conclusie

De locatie is aangeduid in de interim omgevingsverordening als 'stedelijk concentratiegebied' waar zo veel mogelijk de verstedelijking wordt opgevangen zodat de landelijke kernen kunnen worden ontzien. Het plan om 18 nieuwbouwappartementen te realiseren past dan ook goed binnen de IOV.

Daarnaast is een deel van het plangebied ook aangeduid als 'aardkundig waardevol gebied'. In aardkundig waardevol gebied geldt voor ontgrondingen met oppervlakte van meer dan 2.000 m² altijd de vergunningplicht op basis van de Ontgrondingenwet. Met de vergunningsplicht wordt getracht een goede afweging te maken en eventuele schade aan deze aardkundige waarden te voorkomen/beperken.

Het plangebied van voorliggende ontwikkeling is minder dan 2.000 m² groot. Daarom is van een vergunningsplicht geen sprake.

3.3.4 Brabantse Agenda Wonen

Toetsingskader

Er dient komende jaren volop gebouwd te worden in de provincie Noord-Brabant. De Brabantse Agenda Wonen als doel om niet alleen bij te dragen aan het versnellen van de woningbouwopgave, maar ook het verduurzamen van de woningvoorraad. Het document presenteert een 'actie-agenda' waarin op een nieuwe manier wordt samengewerkt met gemeenten en (markt)partijen. De nadruk ligt niet op aantallen, maar vooral op de kwaliteit en diversiteit van plannen, waarbij inbreidings- en transformatiekansen van leegstaand vastgoed de voorkeur krijgen.

In totaal zijn er 120.000 woningen noodzakelijk tot het jaar 2030. Het gaat hier dan niet enkel om woonruimte, maar ook om de meerwaarde die wonen kan bieden voor sociaal-maatschappelijke en ruimtelijk-kwalitatieve opgaven. De provincie Noord-Brabant behoort tot de top kennis- en

innovatieregio's van Europa en wil deze positie graag behouden/versterken. Hiervoor is een aantrekkelijk woon-, leef- en vestigingsklimaat essentieel. Er zijn in totaal 4 actielijnen en 6 richtinggevendende principes geformuleerd welke aangeven waar de komende jaren de accenten op komen te liggen als het gaat om bouwen binnen Brabant.

De 4 actielijnen zijn de volgende:

1. Accent op duurzame verstedelijking;
2. Meer nadruk op de bestaande woningvoorraad;
3. Inzetten op een vraaggericht, flexibel planaanbod met ruimte voor nieuwe woonvormen;
4. Versterken van de regionale samenwerking en vernieuwen van regionale woningbouwafspraken.

De 6 richtinggevendende principes staan hieronder vermeld:

1. Optimaal inzetten van woningbouwprogramma op binnenstedelijke locaties (inbreiden, herstructureren en transformeren) en herbestemmen van leegstaand vastgoed voor zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik;
2. Inzetten op 'goede woningbouwplannen' binnen bestaand stedelijk gebied met o.a. inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties in leegstaand vastgoed;
3. Nadruk op bestaande woningvoorraad, zoals verduurzaming, geschikt maken van woningen voor mensen met een zorgvraag of wederom herstructurering of transformatie;
4. Woningbouwplannen die aansluiten op de vraag van huishoudens met flexibele en tijdelijke woonvormen;
5. Realisme en flexibiliteit in woningbouwplanning en -programmering om tijdig en adequaat in te kunnen spelen op dynamiek van woningmarkt;
6. Verbeterde samenwerking op regionale woningmarkt

Beoordeling en conclusie

Het transformeren van een verouderde binnenstedelijke locatie tot 18 nieuwe woningbouwappartementen voldoet aan actielijn #1 (accent op duurzame verstedelijking) en richtinggevendende principe #1 (inbreiden, herstructureren en transformeren van binnenstedelijke locaties). Het plan past dan ook goed binnen de Brabantse Agenda Wonen.

3.3.5 Brabantse Agenda Wonen Voortgangsrapportage 2021/2022

Toetsingskader

De Brabantse Agenda Wonen Voortgangsrapportage 2021/2022 is opgesteld op 05-07-2022 en betreft de actualiteiten en achtergronden van de bevolking, woningbouw en planaanbod in Noord-Brabant. In de periode 2022 t/m 2030 dienen er ieder jaar ruim 13.000 woningen aan de voorraad toegevoegd te worden. De provincie Noord-Brabant kent een bovengemiddelde groei van de woningvoorraad, zo is het aantal woningen tussen 2012 en 2021 toegenomen met ruim 10,9% (tegen 8,9% voor Nederland).

Er dient veelal te worden ingezet op transformatie en herbestemmen van leegstand op binnenstedelijke locaties. Als er specifiek wordt gekeken naar de 5-jaars periode (2021-2026) wordt duidelijk dat er een benodigde capaciteit van 13.200 woningen is binnen Midden Brabant. De totale capaciteit in plannen bedraagt momenteel 18.500, waarvan enkel 6.300 harde capaciteit. Er mist dus

nog ruim 6.900 aan harde plancapaciteit om de woningbouwopgave voor de komende 5 jaar te verwezenlijken binnen de provincie Noord-Brabant.

Beoordeling

Het plan om een binnenstedelijke locatie te transformeren tot 18 nieuwbouwappartementen past goed binnen de toekomstige woningbouwopgave van de provincie Noord-Brabant.

3.4 GEMEENTELIJK BELEID

3.4.1 Toekomstvisie Gilze en Rijen 2025 'Wij zijn Gilze en Rijen!'

Toetsingskader

De gemeenteraad van Gilze en Rijen heeft in april 2012 de Toekomstvisie 2025 'Wij zijn Gilze en Rijen' vastgesteld. In de toekomstvisie Gilze en Rijen 2025 heeft de gemeente Gilze en Rijen een beeld gegeven van de gewenste ontwikkeling van de gemeente tot 2025. De toekomstvisie voorziet in een richtsnoer voor het toekomstig handelen van de gemeente en geeft aan wat de rollen van inwoners, het bedrijfsleven en maatschappelijke organisaties daarbij zijn. Daarnaast biedt het document een afwegingskader voor het gemeentebestuur voor het maken van toekomstige richtinggevende keuzes over taak- en rolopvatting op verschillende beleidsterreinen. Voor 2025 heeft de gemeente de volgende ambities:

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

Beoordeling en conclusie

Gilze en Rijen is een aantrekkelijke woongemeente in het groen tussen twee steden. Het uitgangspunt voor woningbouw is dat inbreiding voor uitbreiding gaat, als de bouwkosten dat toelaten. Woningbouw moet op een kwalitatieve hoogwaardige manier worden ingevuld in en om de kernen Gilze en Rijen. Dit gebeurt met passende woningbouw of met publieke (groene) ruimte. De beoogde ontwikkeling betreft het realiseren van woningbouw met 18 wooneenheden op een herontwikkelingslocatie binnen de bestaande grenzen van het stedelijk gebied. In de toekomstvisie wordt aangegeven dat het gewenst is om de regionale behoefte op te vangen en het 'stedelijke' karakter van Rijen te versterken. De ontwikkeling past binnen het kader van de toekomstvisie Gilze en Rijen 2025.

3.4.2 Ambitiedocument 'Ambitie Gilze en Rijen - nieuwe kansen'

Toetsingskader

Het ambitiedocument 'Ambitie Gilze en Rijen – nieuwe kansen' is ontstaan uit de Toekomstvisie 2025 'Wij zijn Gilze en Rijen'. In de Structuurvisie Stedelijk Gebied worden de ruimtelijke ambities die in het ambitiedocument worden genoemd verder uitgewerkt.

In het document worden de ruimtelijke ambities voor de komende jaren uitgestippeld. Dit gebeurt op basis van vier denkrichtingen:

- I. Nieuwe noodzakelijkheid “Een nieuwe manier van denken over wonen”;
- II. Sterke schakels “Bereikbaar voor iedereen”;
- III. Levendige centra “Sterke en vitale dorpsharten”;
- IV. Karakteristieke bedrijvigheid “Bedrijventerreinen met een duidelijk profiel”.

Beoordeling en conclusie

De ambitie ten aanzien van wonen wordt in het ambitiedocument als volgt omschreven:

“Gilze en Rijen is een groene en goed bereikbare gemeente. We onderscheiden ons van de stedelijke regio door onze kleinschalige, diverse en vooral groene en ruime wijken. Dat is iets waar we trots op mogen zijn, maar waar we vooral ook zuinig op moeten zijn. We gaan daarom de uitdaging aan om nieuw te bouwen wijken deze woonkwaliteit mee te geven, en om bestaande wijken te blijven verbeteren”. Rijen is een dorp waar wordt gewoond en gewerkt. Er is ruimte voor in- en uitbreiding van kwalitatief woonmilieu. De ontwikkeling past binnen het kader van het ambitiedocument.

3.4.3 Structuurvisie Stedelijk Gebied Gilze en Rijen, 2015

Toetsingskader

De ‘Structuurvisie Stedelijk Gebied, Gilze en Rijen’ is op 21 december 2015 door de gemeenteraad vastgesteld. Met de structuurvisie wordt een stap gezet met het concretiseren van de ruimtelijke ambities zoals gesteld in de toekomstvisie (2.3.1) en het ambitiedocument (2.3.2). De structuurvisie ziet uitsluitend toe op het stedelijk gebied binnen de gemeente. De structuurvisie is een uitvoeringsdocument dat als onderlegger dient om aan de slag te gaan met de ambities en de hoofdkeuzes, bij toekomstige projecten en bestemmingsplannen.

Beoordeling

Ten aanzien van wonen en demografie maakt de gemeente ruimte voor meer vraag-gestuurde vormen van woningbouw, zodat gericht kan worden ingespeeld op specifieke woonbehoeften. Ook zet de gemeente in op het zo lang mogelijk zelfstandig wonen door ouderen, en faciliteert dit door goede voorzieningen en het stimuleren van woningaanpassingen. Mits gebouwd kan worden voor de juiste doelgroep en woonbehoefte, krijgt inbreiding voorrang boven uitbreiding. Prioritering en fasering van woningbouwlocaties vindt mede plaats op basis van de bijdrage die wordt geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit.

Het woningbouwprogramma en de prioritering van locaties hebben een sterke relatie met het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Om het woningbouwprogramma te prioriteren en faseren hanteert de gemeente de volgende doelstellingen:

- Versterking van de hoofdstructuur

De herkenbaarheid van de structuur van linten en radialen. Op hoofdlijnen kenmerken de linten zich door de relatief fijne korrel en wisselende rooilijnen, waarbij woningen op het lint zijn georiënteerd. Verloederde plekken aan het lint behoeven een ruimtelijke ingreep. Ook bedrijfsmatige functies zorgen hier en daar voor een mindere uitstraling. Het zorgvuldig invullen, of hergebruiken, van deze locaties geeft een hogere kwaliteit aan de woonomgeving.

- Behoud van cultuurhistorische waarden

Potentie oude fabriekspanden in, gelegen achter het lint, benutten. Ontwikkelingen die bijdragen aan de herkenbare instandhouding van elementen uit dit industriële verleden krijgen voorrang.

- Sociale duurzaamheid

Sociaal maatschappelijke cohesie vergroten middels zorgvuldig gekozen woningbouw programma.

- Functionele noodzaak.

Bijvoorbeeld bij sprake van woningen die van slechte kwaliteit zijn of bij verouderde bedrijfspanden. De gemeente zet in op de herwaardering van de centrale as (Hoofdstraat/ Stationstraat/ Julianastraat) als identiteitsdrager. Rijen kent van oudsher een leerlooierijverleden. Naast aandacht voor verbetering van de openbare ruimte en behoud en versterking van het karakter van de lintbebouwing, zet de gemeente in op herontwikkeling van de voormalige fabrieksterreinen, veelal gelegen aan- of in het achtergebied van het bebouwingslint van de centrale as. Streven is om het industriële verleden van de plek, waar mogelijk, zichtbaar te maken.

Conclusie

De Hoofdstraat wordt specifiek genoemd als locatie waar de gemeente inzet op herwaardering omdat deze belangrijk is voor de identiteit van het dorp. Het type bebouwing is dan ook bepalend voor de karakteristieke uitstraling van de Hoofdstraat en de kern als geheel. De bebouwing aan de Hoofdstraat krijgt een mansardedak, een variatie van dit type bebouwing wordt ook aangetroffen aan de westzijde van de Hoofdstraat (zie onderstaande figuren). Het plan draagt dan ook goed bij aan het behouden en versterken van de karakteristieke cultuurhistorische waarde van de Hoofdstraat.



Figuren 21 en 22: gebouwen met mansardedak tegenover het plangebied

3.4.4 Wonen in Gilze en Rijen, doorstromen, duurzaam en divers

Toetsingskader

De woonvisie 'Wonen in Gilze en Rijen, doorstromen, duurzaam en divers' (december 2019) draagt bij aan de ambitie van Gilze en Rijen als een aantrekkelijke, duurzame en gezonde gemeente om in te wonen, te werken en te recreëren. De gemeente zet in op de vitaliteit en leefbaarheid in de kernen, het betaalbaar houden van wonen voor iedereen, het aanpakken van de stevige verduurzamingsopgave en het uitvoering geven aan de nieuwe samenwerking binnen wonen, zorg en welzijn. De woonvisie geeft vorm en inhoud aan de ambitie op het gebied van wonen:

“Binnen de regio zien wij onszelf als een groene woongemeente. Wij combineren de nabijheid van de stedelijke voorzieningen en het cultuuraanbod (Tilburg en Breda) met een gevarieerd, ontspannen en dorps woonmilieu. De bereikbaarheid via spoor en snelwegen zorgt ervoor dat afstanden niet snel een beperkende factor zijn voor wonen, werken of recreëren. We voegen ook iets toe aan de regio. Wij hebben, met een mooi en afwisselend buitengebied, een sterke recreatieve meerwaarde voor de omgeving.”

De woonvisie richt zich op vier pijlers:

1. Vitale en leefbare kernen;

we streven naar het behoud van het dorps en ruimtelijk karakter, versterken de diversiteit zowel qua woningvoorraad als bevolkingssamenstelling en focussen ons op de bestaande voorraad.

2. Betaalbaar wonen;

we staan voor voldoende betaalbare woningen. We zetten nieuwbouw in als motor voor doorstroming en hebben aandacht voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen.

3. Een duurzame woningvoorraad;

sociaal én particulier. Daarbij gaan we voor circulair, klimaat adaptief en een schoon wonen leefklimaat. Hierbij speelt de energie-transitie een belangrijke rol.

4. Comfortabel wonen met zorg en welzijn;

we faciliteren het langer zelfstandig wonen thuis in de wijk en waar nodig in geclusterde vorm.

Beoordeling en conclusie

De afgelopen jaren is minder gebouwd dan op basis van de prognose berekend was. Het is daarom van belang de woningproductie te versnellen en te vergroten om aan de vraag vanuit de markt te kunnen voldoen. De gemeente wil de komende jaren een inhaalslag doen op de nieuwbouw, om te voorzien in de uitgestelde woningbehoefte. Dat betekent dat in de eerstvolgende jaren een groter aantal nieuwbouwwoningen kan worden gebouwd dan in de huidige provinciale prognose is opgenomen.

De gemeente hanteert daarbij de provinciale prognose als richtgetal, maar niet als harde grens. De komende 5 jaar wil de gemeente een inhaalslag uitvoeren, om te voorzien in de uitgestelde woningbehoefte. Hierbij heeft de gemeente het voornemen om circa 125 tot 150 woningen per jaar te bouwen. Voor de kern Rijen staat als richtlijn dat er gebruik gemaakt dient te worden van zowel inbreidings- als uitbreidingslocaties waarbij er meer aandacht komt voor het middeldure en dure segment. Op basis van deze woonvisie zal de gemeente de woningbouwprogrammering voor de komende jaren verder uitwerken.

Het plan voorziet in nieuwe woningen in het centrum van Rijen. Niet alleen betreft het een inbreidingslocatie, er wordt ook voorzien in de speciale vraag naar middeldure tot dure woningen in Rijen. Het plan past dan ook goed binnen de woonvisie.

3.4.5 Welstandsnota Gemeente Gilze en Rijen

Toetsingskader

Het Welstandsbeleid is in het leven geroepen om het belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving te behartigen. De bebouwde omgeving heeft niet alleen een impact op de prijs van onroerende goederen, het beïnvloed ook onze dagelijkse belevingswereld en creëert een prettig vestigingsklimaat. De Hoofdstraat 72 valt in een bijzondere welstandsgebied, namelijk het dorpslint (zie figuur hieronder).



Figuur 23: Uitsnede uit de Welstandsnota waar de Hoofdstraat (rood omkaderd) is geclassificeerd als 'bijzonder welstandsgebied' omdat het een dorpslint betreft.

Onder de bijzondere welstandsgebieden vallen alle gebieden die om een zorgvuldige afstemming vragen bij nieuwe bouwkundige ingrepen. Deze gebieden zijn cultuurhistorisch, landschappelijk, stedenbouwkundig en/of architectonisch beeldbepalend voor de kernen of het landschap binnen de gemeente. Het beleid is hier gefocust op het behoud of herstel van waardevolle elementen en structuren, met de mogelijkheid deze elementen/structuren toe te voegen ter versterking van de karakteristiek.

Beoordeling

Het dorpslint van de Julianastraat/ Stationsstraat/ Hoofdstraat en Dongenseweg is belangrijk voor de gemeente Gilze en Rijen omdat dit de historische route was waaraan Rijen is ontstaan. De straten zijn niet alleen een belangrijke ontsluitingsroute, er is ook sprake van een grote mate aan functiemenging met woonbebouwing, detailhandel, horeca en andere bedrijfspanden. Er is sprake van een smal straatprofiel met relatief gesloten gevelwanden, met gedifferentieerde geschakelde en vrijstaande bebouwing direct grenzend aan de openbare ruimte. In het bijzonder wordt genoemd dat de autonome ligging en herkenbare ruimtelijke karakteristiek van het organisch gegroeide

bebouwingslint tussen de planmatige uitbreidingen behouden dient te blijven. Het welstandsbeleid heeft de voorkeur voor diversiteit in het gevelbeeld waarbij nieuwe elementen toegevoegd kunnen worden die stedenbouwkundig passen op de locatie. Er wordt gewaarschuwd voor contextloze nieuwbouw.

Er gelden de volgende aandachtspunten voor welstandstoezicht:

- Cultuurhistorische herkenbaarheden behouden
- As-werking, continuïteit en zichtlijnen
- Positionering met verspringingen ten opzichte van de rooilijn
- Diversiteit versus samenhang in gevelwanden
- Identiteit van de individuele bebouwing
- Massa en maatvoering
- Bouwstijl en architectuur
- Materialen en kleuren
- Reclametoepassingen

Daarnaast gelden de volgende specifieke welstandscriteria:

Situering

- Behouden van de autonome ligging en uitstraling van het dorpslint tussen planmatige uitbreidingen;
- Behouden/versterken van de aanwezige zichtlijnen, zorgt voor continuïteit en as-werking in het dorpslint;
- Interpretieren van de gesloten karakteristiek in straatwanden;
- Interpretieren van positionering in de voorgevellijn of met verspringingen binnen de uitersten van de belendende bebouwing.

Massa en vorm

- Interpretieren van de maat en schaal van de bebouwing gerelateerd aan de bebouwde omgeving (m.a.w. maat en schaal binnen de marges van bestaande bebouwing);
- Interpretieren van dakvorm en –richting van de bebouwing in de directe omgeving;
- Herkenbaarheid van individuele gevels en panden in het totale straatbeeld interpreteren;
- Interpretieren van nieuwbouw vormgegeven als een compacte, op zichzelf staande hoofdmassa;
- Accentuering van stedenbouwkundige geëigende situaties is wenselijk.

Gevelkarakteristiek

- Interpretieren van diversiteit in het straatbeeld door individuele vormgeving en architectonisch verschil met de belendende bebouwing;
- Interpretieren van authentieke detailleringen zoals overstekken, geaccentueerde daklijsten en siermetselwerk door rolbogen en speklagen;
- Geen dichte gevels (muren) op voetgangersniveau. Visuele toegankelijkheid door transparante vormgeving is wenselijk.

Kleur en materiaal

- Uitsluiten van sterk met de omgeving contrasterende kleuren en materialen.

Conclusie

Het ontwerp sluit goed aan bij de eisen uit de Welstandsnota. Ten aanzien van het bestemmingsplan gelden geen verplichtingen vanuit welstand. Ten tijde van de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor bouwen wordt het bouwplan door de stadsbouwmeester getoetst aan de algemene voorschriften.

3.4.6 Groenstructuurplan Gemeente Gilze en Rijen

Toetsingskader

De gemeente Gilze en Rijen heeft een groene uitstraling die het graag wil behouden. Het groen in de gemeente heeft meerdere functies: ruimtelijk, recreatief, educatief, esthetisch en cultuurhistorisch. Daarnaast draagt het ook bij aan de vestiging en verplaatsing van flora en fauna. Om deze functies te vervullen is het groenstructuurplan opgesteld, met name om te voorkomen dat bij ruimtelijke ontwikkelingen, zoals woningbouw, groen verdwijnt. Voor Rijen geldt dat langs onder andere de Hoofdstraat pleksgewijs groen voorkomt. In de Hoofdstraat ontbreekt door de bebouwing ruimte voor een doorgaande structuur.

Beoordeling en conclusie

Binnen het plangebied bevindt zich in de huidige situatie weinig groen, wat zich beperkt tot slechts een handvol bomen. Met de ontwikkeling wordt ruimte gecreëerd om meer groen te realiseren in het plangebied. Gezien de beperkte omvang van het plangebied betreft het een pragmatische inpassing, zoals halfverharding op de parkeerplaatsen en groene structuren rondom de randen van de verschillende functies (wonen en parkeren) in het plangebied, zoals op de volgende figuur te zien is.



Figuur 24: voorgenomen groeninvulling van de ontwikkeling

Met het plan wordt een verbetering van het groenaanbod binnen het plangebied gerealiseerd. Daarmee sluit het plan aan bij de in het Groenstructuurplan geschetste doelen.

3.5 CONCLUSIE

Het initiatief sluit goed aan bij de gemeentelijke en provinciale ambities. Er is behoefte aan nieuwe woningen en uitgangspunt is dat deze via inbreiding in bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd. Met de ontwikkeling worden 18 woningen mogelijk gemaakt op een herontwikkelingslocatie van een voormalige horecagelegenheid, waarmee aangesloten wordt bij deze ambities.

4.0 OMGEVINGSASPECTEN

4.1 BODEM

4.1.1 Toetsingskader

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient bij ruimtelijke ontwikkelingen de bodemkwaliteit te worden beschouwd. Bij ruimtelijke plannen met een functiewijziging dient te worden aangetoond dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de functie die ter plaatse wordt beoogd.

Middels een verkennend bodemonderzoek dient inzicht te worden verkregen in de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en de mogelijke aanwezigheid van verontreinigde stoffen in de grond of het freatisch grondwater. Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek wordt vastgesteld of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem een belemmering vormt voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

4.1.2 Beoordeling

Er is op 11 januari 2022 een bodemonderzoek uitgevoerd door Moerdijk Bodemsanering B.V. Het onderzoek is als bijlage bij deze toelichting opgenomen. Hieruit blijkt dat er op de locatie een beperkte sterke grondverontreiniging met PCB aangetroffen. Het betreft een verontreiniging met een omvang van maximaal 15 m³, waardoor geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. De herkomst van de verontreiniging is niet bekend.

Ter plaatse is de locatie verhard middels klinkers, waardoor in de huidige situatie geen humane risico's op kunnen treden ten aanzien van de aanwezige (immobiele) grondverontreiniging. De huidige afdeklaag dient in stand te worden gehouden.

Indien in de toekomst ter plaatse van de sterke grondverontreinigingsspot met PCB (graaf)werkzaamheden plaatsvinden (zoals ontwikkeling locatie), wordt geadviseerd de grondverontreiniging te saneren (middels ontgraving). Voorafgaand aan een eventuele sanering dient een 'plan van aanpak' ingediend te worden bij het bevoegd gezag.

4.1.3 Conclusie

Aangezien de verontreiniging met PCB beperkt is, geldt in de huidige situatie geen saneringsverplichting. Voor het wijzigen van de bestemming van het plangebied naar 'Wonen' moet de grond wel gesaneerd worden. Het is hiervoor benodigd een plan van aanpak in te leveren bij het bevoegd gezag.

4.2 NATUUR

4.2.1 Toetsingskader

De natuurwet- en regelgeving kent twee sporen, namelijk een soortgericht spoor en een gebiedsgericht spoor. De bescherming van deze twee sporen is geregeld in de Wet natuurbescherming. Ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen, worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de natuurwetgeving.

Door Floraana Natuuradvies is een QuickScan Flora- en Faunawetgeving uitgevoerd. Doel van deze QuickScan is het inzichtelijk maken of beschermde natuurwaarden in het plangebied aanwezig zijn en welke betekenis deze hebben voor de verdere uitvoering van het initiatief. Verder wordt inzichtelijk gemaakt of door de geplande ontwikkeling negatieve effecten te verwachten zijn op beschermde gebieden. De onderzoeksrapportage is als separate bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd. De resultaten van het onderzoek zijn hier kort samengevat.

4.2.2 Beoordeling gebiedsbescherming

Het meest dichtbij gelegen Natura 2000-gebied is het 'Ulvenhoutse Bos', op ongeveer 8 kilometer ten zuidoosten van het plangebied. Op ongeveer 765 meter ten zuiden en westen van het plangebied bevindt zich ook het Natuurnetwerk Nederland. Deze beschermde gebieden zijn op dusdanige afstand gelegen dat negatieve effecten van het plan kunnen worden uitgesloten voor wat betreft verstoring door licht, geluid en trillingen. Daarnaast zijn geen effecten te verwachten voor wat betreft vernatting en verdroging. Op het aspect stikstof wordt in paragraaf 4.3 nader ingegaan.

4.2.3 Beoordeling soortenbescherming

In de Wet natuurbescherming is een zorgplicht opgenomen. Dit houdt in dat voorafgaand aan de ingreep alle maatregelen dienen te worden getroffen om nadelige gevolgen op flora en fauna voor zover mogelijk te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken. Deze zorgplicht geldt altijd en voor alle soorten, ook als ontheffing of vrijstelling is verleend.

Houtopstanden

Binnen het plangebied worden geen bomen geveld. De planlocatie ligt binnen de bebouwde kom van de gemeente Gilze en Rijen. Daaruit volgt dat het onderdeel houtopstanden van de Wet natuurbescherming niet aan de orde is voor de voorgenen plannen.

Flora

Er zijn tijdens het veldbezoek geen beschermde plantensoorten gevonden. Het gehele plangebied is volledig verhard.

Vleermuizen

Migratieroutes zijn in het plangebied uit te sluiten. Het plangebied is wel geschikt voor gebouwbewonende vleermuizen en het plangebied is ook geschikt als foerageergebied. Een nader onderzoek is noodzakelijk naar de gebouwbewonende vleermuizen. Er zijn geen effecten te verwachten op het foerageergebied.

Knaagdieren

Het plangebied is niet geschikt voor knaagdieren. Deze zijn tijdens het veldbezoek ook niet waargenomen.

Muizen

Gezien de volledig verharde situatie binnen het plangebied ontbreekt ecologisch geschikt leefgebied voor muizen.

Marterachtigen

Een geschikt leefgebied met geschikte verblijfplaatsmogelijkheden voor de bunzing ontbreekt binnen het plangebied.

Overige zoogdieren

Voor alle in de nabijheid waargenomen zoogdieren geldt dat door de verharde situatie binnen het plangebied een geschikt leefgebied en geschikte verblijf- en rustplaatsmogelijkheden zijn uitgesloten.

Vogels

In het plangebied ontbreken geschikte nestgelegenheden. De bebouwing biedt daarvoor niet voldoende openingen. Ook zijn er voldoende alternatieven, mocht een nest verdwijnen. Wel wordt aangeraden om te werken buiten het broedseizoen (15 maart-15 juli). Indien werkzaamheden starten binnen het broedseizoen, dient door een deskundig ecooloog onderzocht te worden of broedende vogels ter plaatse aanwezig zijn.

Vissen

Bij gebrek aan watervoerende elementen is het voorkomen van vissen in het plangebied uitgesloten.

Reptielen

Gelet op de in het plangebied aanwezige biotopen zijn negatieve effecten op reptielen uitgesloten.

Amfibieën

In het plangebied is geen open water aanwezig. Het plangebied is dan ook niet geschikt voor de voortplanting van amfibieën.

Ongewervelden

Gelet op de in het plangebied aanwezige biotopen zijn negatieve effecten op ongewervelden uitgesloten.

4.2.4 Conclusie

Nader onderzoek naar vleermuizen is noodzakelijk. De meeste andere beschermde soorten worden in het plangebied niet verwacht en zijn er ook niet waargenomen. Wel wordt aangeraden de werkzaamheden buiten het broedseizoen (15 maart tot 15 juli) te laten plaatsvinden. Indien werkzaamheden starten binnen het broedseizoen, dient door een deskundig ecooloog onderzocht te worden of broedende vogels ter plaatse aanwezig zijn.

Door de voorgenomen werkzaamheden bestaat de kans dat holen van algemene soorten als konijn, egel en diverse muizensoorten worden vergraven. De volgende maatregelen zijn nodig om rekening te houden met deze soorten:

- Indien er verstoring plaatsvindt, dient er een passende vluchtroute beschikbaar te zijn. Dit geldt in het bijzonder voor grondgebonden zoogdieren (zoals muizen en egels), maar ook voor vogels, om verkeersslachtoffers te voorkomen. Werk vanaf één zijde en bij voorkeur van een drukke naar een rustige locatie toe, zoals een open veld of ruigte. Werk ook op een aangepast tempo, zodat dieren kunnen vluchten.

- Kunstmatige verlichting werkt verstorend op zoogdieren en andere fauna. Werk daarom niet tussen zonsondergang en zonsopkomst.
- Voorkom of beperk daarnaast de toepassing van kunstlicht en de verstrooiing van licht buiten de projectlocatie. Voorkom ook het direct schijnen op wateroppervlakken of groenelementen, zoals bosschages en ruigtes (met name voor vleermuizen).

Gelet op de algemene zorgplicht dienen voorafgaand aan de werkzaamheden alle maatregelen te worden getroffen om nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel mogelijk te voorkomen, beperken of ongedaan te maken. Dit geldt altijd en voor alle planten- en diersoorten.

Ook voor mogelijke aanwezigheid van egel en vestiging van de rugstreeppad dient de zorgplicht in acht te worden genomen. Opslag van materialen waaronder dieren kunnen gaan verblijven moet worden voorkomen. Het ontstaan van poeltjes en plassen op het terrein dient gedurende het zomerhalfjaar (vanaf april) te worden voorkomen. Als deze soorten worden waargenomen, dienen zij zichzelf in veiligheid te kunnen brengen.

Indien een soort die niet in de quickscan wordt genoemd in het terrein wordt geconstateerd bij aanvang van de werkzaamheden, dient hier passend op te worden gereageerd. Het is hierbij nodig om contact op te nemen met een ter zake kundige en een maatregel toe te passen, zodat de wet niet wordt overtreden.

<p.m. nader onderzoek vleermuizen>

4.3 STIKSTOF

4.3.1 Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb, per 1 januari 2017) regelt de bescherming van natuurgebieden die uniek zijn voor Nederland en Europa, de bescherming van planten en dieren en van bossen en andere houtopstanden. Voor de Wet natuurbescherming heeft de Europese regelgeving als uitgangspunt gediend. De gebiedsbescherming in de Wnb richt zich uitsluitend op Natura 2000-gebieden. Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen.

In Nederland zijn ruim 160 Natura 2000-gebieden aangewezen. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Handelingen of activiteiten binnen en buiten beschermde natuurgebieden die schadelijk zijn voor de doelstellingen van het gebied zijn verboden, tenzij door het bevoegd gezag hier vergunning voor is verleend.

4.3.2 Beoordeling

Door Stantec B.V. is een memo stikstofdepositie opgesteld. Het rapport is als bijlage bij deze toelichting opgenomen. De belangrijkste resultaten zijn hieronder samengevat.

Aanlegfase

Voor de aanlegfase (sloop en bouw) is uitgegaan van kengetallen. Hierbij is gekeken naar vergelijkbare bekende ontwikkelingen. De kengetallen zijn geëxtrapoleerd naar de realisatie van 18 appartementen. Bij de kengetallen is niet alleen uitgegaan van de verkeersaantrekkende werking

van de sloop- en bouwwerkzaamheden, maar ook bewegingen en het stationair draaien op de bouwplaats. Hierbij is uitgegaan van 100% stagnatie. Als zichtjaar is 2025 genomen.

Gebruiksfase

De woningen worden gasloos aangelegd, waardoor voor de gebruiksfase alleen is gekeken naar de verkeersaantrekkende werking. Uitgegaan is van een verkeersgeneratie van 111,6 motorvoertuigen per etmaal, waarbij rekening is gehouden met 100% stagnatie voor het manoeuvreren op de parkeerplaats. Voor de gebruiksfase is het zichtjaar 2026 aangehouden.

Berekening

De berekening van de stikstofdepositie ter plaats van stikstofgevoelige habitattypen binnen de nabijgelegen Natura 2000-gebieden is uitgevoerd met behulp van de AERIUS Calculator 2022.1. Uit de berekeningen blijkt voor zowel de sloop- en bouwfase en de gebruiksfase dat er geen rekenresultaten hoger dan 0,0 mol N/ha/jaar zijn. Uitgangspunt van de berekening is dat in de aanlegfase gebruik wordt gemaakt van enkele elektrische voertuigen en het gebruik van AdBlue.

4.3.3 Conclusie

Het aspect stikstof vormt geen belemmering voor de voorgenomen werkzaamheden. Voorwaarde is dat er AdBlue toegepast dient te worden tijdens de opbouw van de woningen.

4.4 WATER

4.4.1 Toetsingskader

Het watertoetsproces is een belangrijk instrument om het waterbelang in ruimtelijke plannen en besluiten te waarborgen. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: rijstwateren, regionale wateren en grondwater. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in gesprek brengt.

Waterwet

De Waterwet regelt in hoofdzaak het beheer van watersystemen, waaronder waterkeringen, oppervlaktewater- en grondwaterlichamen. De wet is gericht op het voorkomen dan wel beperken van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste, de bescherming en verbetering van kwaliteit van watersystemen en de vervulling van maatschappelijke functies door watersystemen. De Waterwet stelt integraal waterbeheer centraal op basis van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit en -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen oppervlaktewater en het gebruik van water. Hiernaast kenmerkt integraal waterbeheer zich ook door de samenhang met de omgeving. Dit komt tot uitdrukking in relaties met beleidsterreinen als natuur, milieu en ruimtelijke ordening. De Waterwet eist dat de aanleg of wijziging van een waterstaatswerk wordt uitgevoerd volgens een door het waterschap vast te stellen projectplan, een waterstaatkundig besluit waartegen rechtsbescherming open staat. De Waterwet is opgenomen in de Omgevingswet. De integratie van de regelgeving uit de Waterwet in de Omgevingswet bestaat niet alleen uit het verplaatsen van artikelen uit de Waterwet naar de Omgevingswet. Met de opname in de Omgevingswet zijn de regels

van de Waterwet gecombineerd met andere wetgeving over onder meer milieu, infrastructuur en bodem.

De Keur

De Keur is een aanvulling op regels uit de Waterwet. De Keur is van toepassing op de rivieren, beken, sloten, grondwater en waterkeringen die in beheer zijn bij het waterschap. In de Keur zijn verbodsbepalingen opgenomen, waarmee inbreuk van derden op het watersysteem kunnen worden voorkomen. Voor wijzigingen in de natte infrastructuur en voor obstakels en activiteiten op onderhoudsstroken langs leggerwateren kan in uitzonderingsgevallen een vergunning van de Keur worden verleend. Onder wijzigingen in de natte infrastructuur vallen o.a.:

- De aanleg van nieuwe of het dempen van bestaande oppervlaktewaterlichamen;
- Het wijzigen van het profiel van bestaande oppervlaktewaterlichamen;
- Het verbinden van oppervlaktewaterlichamen;
- Het aanbrengen van werken, zoals duikers, buizen, stuwen, steigers, bruggen en taludafwerking;
- Het aanbrengen dan wel verwijderen van (opgaande) beplanting en boomgroepen.

Het streefbeeld van de Omgevingswet is om de regels over de fysieke leefomgeving te bundelen in één regeling per overheidsniveau om zo de toegankelijkheid en het overzicht van deze regels te vergroten. Daartoe introduceert de Omgevingswet, naast het omgevingsplan, de provinciale omgevingsverordening en de waterschapsverordening. Provinciale staten resp. het algemeen bestuur van een waterschap dienen één omgevingsverordening resp. waterschapsverordening vaststellen die regels bevatten over de fysieke leefomgeving. De waterschapsverordening heeft alleen betrekking op het watersysteem binnen het beheergebied van het waterschap en op wegen, voor zover die bij het waterschap in beheer zijn. Bij de inwerking treding van de Omgevingswet wordt de Keur omgezet naar een waterschapsverordening.

Beleid Waterschap Brabantse Delta

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor de waterstaatkundige verzorging in de gemeente Gilze en Rijen. Haar taken zijn waterkwantiteits en -kwaliteitsbeheer, de waterkeringzorg, waterzuivering, het grondwaterbeheer, het waterbodembeheer en vaak ook het scheepvaartbeheer. Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerprogramma 2022-2027. Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio. Daarnaast heeft het waterschap, waar nodig, nog specifiek beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheerprogramma.

Naast het waterbeheerprogramma 2022-2027 heeft waterschap Brabantse Delta een eigen Keur, legger en verordeningen. De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De Keur is onder andere te raadplegen via de website van waterschap Brabantse Delta. De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta, hebben hun keuren geharmoniseerd. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen sinds 1 maart 2015 dezelfde uitgangspunten voor het beoordelen van ruimtelijke (her)ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak toeneemt, zoals het hydraulisch neutraal ontwikkelen.

Aanvullend op de Keur heeft het waterschap haar eigen algemene regels vastgelegd in de "Algemene regels waterschap Brabantse Delta". De beleidsregels aanvullend op de Keur zijn verder

vastgelegd binnen de “Beleidsregels voor waterkering, waterkwantiteit en grondwater” van waterschap Brabantse Delta. De waterschappen maken bij het beoordelen van het toegenomen verhard oppervlak onderscheid in de mate van toename van het verhard oppervlak.

De grenswaarden voor het toenemen aan verhard oppervlak waaraan getoetst wordt zijn:

- < 500 m²;
- Tussen de 500 m² en 10.000 m²;
- > 10.000 m².

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat ruimtelijke (her)ontwikkelingen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal moeten worden uitgevoerd. Om aan dit uitgangspunt te kunnen voldoen wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen en afvoeren.

Beleid gemeente Gilze en Rijen

De gemeente Gilze en Rijen heeft in het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2021 - 2025 (vGRP) drie hoofddoelen omschreven:

- Het duurzaam beschermen van de volksgezondheid;
- Het op peil houden van de kwaliteit van de leefomgeving;
- Het duurzaam beschermen van natuur en milieu (bodem, grond- en oppervlaktewater).

Deze drie hoofddoelen zijn uitgewerkt in de volgende zeven doelen:

- Doelmatig inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater;
- Doelmatig inzamelen en verwerken van stedelijk afvalwater;
- Voorkomen dat grondwater de bestemming van een gebied structureel nadelig beïnvloedt;
- Zo min mogelijk overlast voor de omgeving veroorzaken;
- Doelmatig beheer en goed gebruik van de riolering;
- Zo mogelijk infiltratie van regenwater in de bodem;
- Ongewenste emissies naar oppervlaktewater, bodem en grondwater zoveel mogelijk voorkomen.

Het gemeentelijk beleid is erop gericht dat een versnelde afvoer of vergrote afvoer van hemelwater zoveel mogelijk voorkomen wordt door infiltratie of retentie. Voor nieuwbouw is het uitgangspunt om de ontwikkeling hydrologisch neutraal te ontwikkelen tot een bui van t=100 (een bui die eens in de 100 jaar voorkomt). Dit komt overeen met een compensatie-eis van 60 mm over het gehele perceeloppervlak.

4.4.2 Beoordeling

Huidige waterhuishouding

Het plangebied was in gebruik als horecalocatie en heeft een oppervlakte van 1.862 m². Ten tijde van droge of natte perioden zal het regenwater infiltreren dan wel verdampen binnen het plangebied. Het plangebied ligt niet binnen een grondwaterbeschermingsgebied/ grondwaterbeschermingszone, Keur beschermde gebieden en/of waterbergingsgebied. In de nabije omgeving van het plangebied bevindt zich geen oppervlakte water dat verbonden is met het watersysteem van het waterschap.

Toekomstige waterhuishouding

Waterbezwaar regenwater

De ontwikkeling voorziet in de realisatie van 18 appartementen. In onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de huidige verharding en de toekomstige verwachtingen.

Onderdeel	Bestaande situatie	Toekomstige situatie
Verharding (100% verhard)	815 m ²	842 m ²
Dak (100% verhard)	1.045 m ²	672 m ²
Groen (0% verhard)	2 m ²	348 m ²
TOTAAL	1.862 m²	1.862 m²
Verhard oppervlak	1.860 m²	1.514 m²

Op basis van deze gegevens is er sprake van een verhardingsafname van 346 m². Met een afname van het verhard oppervlak van 346 m² valt de planontwikkeling binnen de grenswaarde van minder dan 500 m². Vanuit de Algemene Regel van het waterschap Brabantse Delta is er geen verplichting tot aanleg van een bergingsvoorziening.

De gemeente Gilze en Rijen hanteert echter een zwaarder beleid voor watercompensatie. De gemeente gaat bij nieuwbouw uit van berging die van toepassing is op het bebouwd oppervlak. Bij het aanpassen van een bebouwd oppervlak van 672 m² is er een verplichting tot het aanbrengen van een bergingsvoorziening volgens de norm 7 mm/m². Voor het plangebied is de rekensom te maken:

$$672 \text{ m}^2 * 7 \text{ mm} = 4,70 \text{ m}^3.$$

Advies behandeling regenwater

In de toekomstige situatie zal de afvoer van neerslag, afkomstig van de daken en verharding moeten worden opgevangen op eigen terrein. Volgens het beleid van de gemeentelijk moet de versnelde afvoer of vergrote afvoer van hemelwater zoveel mogelijk voorkomen worden door middel van infiltratie of retentie.

Binnen het plangebied kan het water ondergronds geborgen worden. Er wordt vanuit gegaan dat infiltratiekratten worden gebruikt om het regenwater op te vangen. Er is genoeg oppervlakte in het plangebied beschikbaar waaronder een ondergrondse waterberging kan worden toegepast die voldoet aan de eisen.

4.4.3 Conclusie

Het voornemen is om aan de Hoofdstraat 72-72a in Rijen het bestaande horecapand te slopen en een appartementencomplex met 18 appartementen te realiseren. Door de (her)ontwikkeling zal het verharde oppervlak met 346 m² afnemen. Uitgaande van deze afname aan verhard oppervlak en gelet op het beleid van Waterschap Brabantse Delta, is er geen watercompensatie nodig.

De gemeente Gilze en Rijen hanteert echter een strenger beleid voor watercompensatie. Op basis van dit beleid dient bij nieuwbouw het toekomstig bebouwd oppervlak van 672 m² te worden gecompenseerd volgens de norm van 7 mm/m². Hierdoor geldt er een bergingseis van 4,70 m³. Binnen het plangebied is deze bergingseis te realiseren door het toepassen van bijvoorbeeld een ondergrondse bergingsvoorziening.

Om te voldoen aan de watertoets dient deze waterparagraaf formeel ter beoordeling te worden voorgelegd aan het waterschap Brabantse Delta en aan de gemeente Gilze en Rijen voor een wateradvies. De uitkomsten hiervan worden te zijner tijd verwerkt in deze toelichting.

4.5 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

4.5.1 Toetsingskader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

De richtafstanden genoemd in de VNG-handreiking zijn gebaseerd op het omgevingstype rustige woonwijk/rustig buitengebied. Voor het omgevingstype gemengd gebied kunnen deze richtafstanden met één (afstands)stap worden verlaagd. De richtafstand tussen een milieugevoelige functie en de milieubelastende activiteit wordt bepaald vanaf de gevel van de gevoelige functie die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is, tot de grens van de inrichting.

4.5.2 Beoordeling

Invloed van omliggende bestaande voorzieningen en bedrijven op nieuwe woningen

In de directe omgeving van het plangebied komen diverse bestemmingen voor waarbinnen milieubelastende functies mogelijk zijn. In hoofdzaak gaat dit om de bestemmingen 'Centum', 'Dienstverlening', 'Detailhandel' en 'Bedrijf'. Alle functies zijn hieronder weergegeven in tabel 1 met de richtafstand en daadwerkelijke afstand.

Adres	Functie	Richtafstand gemengd gebied	Daadwerkelijke afstand	Voldoet locatie?
Hoofdstraat 62	Commerciële dienstverlening	10 meter	40 meter	Ja
Hoofdstraat 62a	Praktijk	10 meter	25 meter	Ja
Hoofdstraat 61	Kapsalon	10 meter	15 meter	Ja
Hoofdstraat 64	Mondhygiënepraktijk	10 meter	13 meter	Ja
Hoofdstraat 65	Tattooshop	10 meter	14 meter	Ja
Hoofdstraat 77	Motorreparateurshop	10 meter	50 meter	Ja
Pastoor Oomenstraat 3	Tandarts	10 meter	22 meter	Ja

Tabel 1: Omliggende voorzieningen en bedrijven in de omgeving

Invloed van de nieuwe woningen op bestaande voorzieningen.

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de bestaande bedrijven op voldoende afstand van de nieuwe woningen liggen, en hierdoor ook niet worden beperkt in hun bedrijfsvoering.

4.5.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering op het initiatief.

4.6 GELUID WEGVERKEER

4.6.1 Toetsingskader

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling met geluidgevoelige gebouwen, nieuwe wegen en/of de reconstructie van bestaande wegen dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de Wet geluidhinder (Wgh). In de voorliggende situatie is uitsluitend sprake van recreatiewoningen. Dit zijn, conform de Wgh, geen geluidgevoelige gebouwen zodat een beoordeling in het kader van de Wgh niet aan de orde is. Voor de recreatiewoningen zal wel worden beoordeeld of er, op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

4.6.2 Beoordeling

Een akoestisch onderzoek is op grond van de Wet geluidhinder noodzakelijk wanneer een woning of een geluidgevoelig object ligt in een door deze wet aangewezen geluidzone van een weg, spoorweg of gezoneerd industrieterrein. Door Wematech is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is opgenomen als bijlage bij deze toelichting. Het plan ligt binnen de zone van de Hoofdstraat en de Mariastraat. Omdat het plangebied niet nabij een industrieterrein of spoorweg ligt, zijn die geluidbronnen verder buiten beschouwing gelaten.

De berekening is uitgevoerd conform de Standaard Rekenmethode II uit het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012. Hiervoor is een grafisch computermodel gebruikt, overdrachtsmodel Geomilieu V5.20, module RMG-2012. Bij de berekening is uitgegaan van zichtjaar 2033.

Uit de rekenresultaten kan worden opgemaakt dat als gevolg van het wegverkeerslawaaï, veroorzaakt door de omliggende wegen, de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden als gevolg van de Hoofdstraat. De berekende geluidbelasting bedraagt maximaal 62 dB, waardoor de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting van 63 dB niet wordt overschreden. Derhalve dient voor de Hoofdstraat een hogere grenswaarde aangevraagd te worden. Alvorens deze hogere grenswaarde aangevraagd kan worden dient de doelmatigheid van geluidreducerende maatregelen onderzocht te worden.

Bronmaatregelen

Bij het nemen van bronmaatregelen wordt het geluidsniveau bij de bron gereduceerd, bijvoorbeeld door het veranderen van het type wegdek. De geluidreductie door middel van stil asfalt bedraagt maximaal 4 dB, waardoor een geluidbelasting van 58 dB overblijft. Gezien de kosten die dit met zich meebrengt en het feit dat met deze oplossing nog steeds niet wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde, is dit geen reële maatregel.

Afscherming

Een andere oplossing is het reduceren van de geluidsbelasting ter plaatse van het plangebied, door het afschermen van geluid, zoals met een geluidsscherm. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt dit niet logisch geacht: een geluidsscherm zou ter plaatse van het appartementengebouw een hoogte van 7,5 meter moeten hebben.

Snelheidsreductie

Door de maximale snelheid in de Hoofdstraat te verlagen van 50 km/u naar 30 km/u wordt een geluidreductie bereikt van 4 dB. Vanwege de functie van de Hoofdstraat, als doorgaande hoofdweg, is ook dit geen reële maatregel.

Verplaatsen appartementen

Aangezien de nieuwe appartementen worden gerealiseerd in dezelfde gevellijn als de overige omliggende gebouwen is het verplaatsen van de appartementen verder van de weg geen wenselijke maatregel.

Geluidluwe gevel

Hoewel geen van de geluidreducerende maatregelen reëel is, moet nog wel een goed woon- en leefklimaat worden gerealiseerd. Hiervoor moet per woning minstens één geluidluwe gevel (met een belasting lager dan 48 dB) worden veiliggesteld. Voor de appartementen in blok A geldt dit voor de oostelijke gevel; voor de appartementen in blok B voor de zuidelijke gevel.

Cumulatie

Voor blok A geldt dat sprake is van een zeer slecht tot matig woon- en leefklimaat, met een cumulatieve geluidbelasting van 58 tot 67 dB op de gevels. Voor blok B geldt dat sprake is van een slecht tot goed woon- en leefklimaat, met een cumulatieve geluidbelasting van <47 tot 61 dB op de gevels. Aanvullend onderzoek is noodzakelijk.

4.6.3 Conclusie

Uit het onderzoek blijkt dat als gevolg van het wegverkeer ter plaatse van de Hoofdstraat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden wordt. Het aanvragen van hogere grenswaarden voor deze weg is derhalve noodzakelijk.

Als gevolg van deze weg wordt ter plaatse van de nieuwe appartementen ten hoogste 62 dB berekend (incl. aftrek). De ten hoogst toelaatbare geluidbelasting van 63 dB uit de Wet geluidhinder wordt hiermee niet overschreden.

Uit het onderzoek is gebleken dat het treffen van mitigerende maatregelen in de vorm van bronmaatregelen niet als reële maatregel te stellen is. Afscherming van de woning middels geluidsschermen, het verplaatsen van de woning en het verlagen van de maximum snelheid is vanuit financieel oogpunt, stedenbouwkundig oogpunt dan wel verkeerskundig oogpunt eveneens niet als reële maatregel te stellen in onderhavige situatie.

Derhalve dienen hogere grenswaarden te worden vastgesteld voor de geveldelen waar de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai wordt overschreden. Het conceptbesluit hogere waarden is als bijlage bij deze toelichting toegevoegd.

In het kader van ruimtelijke ordening is aanvullend onderzoek naar de geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructies noodzakelijk. Het onderzoek moet aantonen dat een acceptabel woon- en leefklimaat wordt gegarandeerd.

4.7 LUCHTKWALITEIT

Wet Milieubeheer

4.7.1 Toetsingskader

Luchtkwaliteit is geregeld in de Wet milieubeheer. Een specifiek onderdeel van deze wet is de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM). Hierin is bepaald wanneer de mate van de bijdrage aan de luchtverontreiniging verwaarloosbaar klein is. In zo'n geval hoeft een project niet langer meer getoetst te worden, ongeacht of in de huidige situatie al sprake is van een overschrijding van grenswaarden.

Een project wordt als NIBM beschouwd als aannemelijk is dat het project niet leidt tot een toename van de concentraties van NO₂ of PM₁₀ van meer dan 3% van de grenswaarde.

4.7.2 Beoordeling

Om het beoordelen van plannen voor overheden eenvoudiger te maken is in de Regeling NIBM het percentage van 3% uitgewerkt in concrete getallen. De regeling geeft concrete getallen voor plannen die gaan over bijvoorbeeld de bouw van woningen en/of kantoren. De grens voor woningbouwplannen ligt bij 3% op 1.500 woningen. Als er twee ontsluitingswegen zijn, mag een grens van 3.000 woningen worden gehanteerd.

In het voorliggend plan is sprake van het toevoegen van 18 nieuwe woningen, zodat de ontwikkeling als NIBM wordt beschouwd. Een toetsing aan de grenswaarden kan daardoor achterwege blijven.

4.7.3 Conclusie

Luchtkwaliteit levert geen beperkingen op voor de beoogde ontwikkeling.

Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit

4.7.4 Toetsingskader

Uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening dient ook beoordeeld te worden of het aanvaardbaar is om het project op deze locatie te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan de ter plaatse bestaande luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project zelf 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur onder andere bij een woning, school of sportterrein.

Om inzicht te geven in de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging wordt gebruik gemaakt van de, door het ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport, beschikbaar gestelde digitale monitoringstool. Het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) heeft als doel luchtkwaliteitsgegevens over Nederland voor iedereen op één plaats, uniform en laagdrempelig

beschikbaar te stellen, en daarmee de wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit (digitaal) te ondersteunen.

4.7.5 Beoordeling

Voor de kwaliteit van de buitenlucht bestaan verschillende soorten normen. Wettelijke grenswaarden en actiedrempels zijn meestal een compromis tussen haalbaarheid en gezondheid. Veel van de wettelijke normen komen direct uit Europese richtlijnen. Via de CIMLK-kaart zijn de concentraties voor de jaren 2021 en 2030 afgelezen:

Adres	2021	2030	Jaargemiddelde maximale grenswaarde
NO ₂	18 µg/m ³	15 µg/m ³	40 µg/m ³
PM ₁₀	18 µg/m ³	15 µg/m ³	40 µg/m ³
PM _{2,5}	10 µg/m ³	8 µg/m ³	25 µg/m ³

Tabel 2: luchtkwaliteitswaarden, afgerond op hele waarden

Uit de monitoringstool blijkt dat in de omgeving van het plangebied de maximale concentraties voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} voor de jaren 2021 en 2030 de jaargemiddelde grenswaarden niet overschrijden.

4.7.6 Conclusie

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ter plaatse van het plangebied de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} bepaald. Deze waarden zijn veel lager dan de gestelde grenswaarden uit bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit. Vanwege de algemene trend dat de emissies en achtergrondconcentraties gaan dalen, worden ook in de toekomst geen overschrijdingen verwacht.

4.8 CULTUURHISTORIE

4.8.1 Cultuurhistorische waardenkaart

Toetsingskader

Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Gepleit wordt voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie in structuurvisies, bestemmingsplannen en milieueffectrapportages. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gepubliceerd. Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In aansluiting op de vaststelling van de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in mei 2011 zijn op 17 juni 2011 het Bro, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische monumentenzorg (Bamz) aangepast. Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen. Zo wordt er onder meer een beschrijving verlangd van de manier waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten

monumenten wordt omgegaan. De wetgever wil hiermee bereiken dat aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren wordt gehaald.

In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

De Erfgoedwet, van kracht sinds 1 juli 2016, bundelt wet- en regelgeving op het gebied van behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland in één nieuwe wet. Een groot deel van de bestaande wet- en regelgeving (Monumentenwet, Wet ruimtelijke ordening) is overgenomen in de Erfgoedwet, bijvoorbeeld de aanwijzing van rijksmonumenten, wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Voor het eerst is er nu één integrale wet die betrekking heeft op onze museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Voorheen was het behoud en beheer van ons erfgoed geregeld in zes verschillende wetten met elk hun eigen procedures en beschermingsmaatregelen. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd. Daarnaast worden aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Samen met de Omgevingswet die in 2024 wordt ingevoerd, wordt een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

Beleid provincie Noord-Brabant

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven, zie afbeelding.



Figuur 25: Uitsnede uit de cultuurhistorische waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant, met plangebied zwart omcirkeld.

Beoordeling

De Hoofdstraat staat bekend als historische lijn van redelijk hoge waarde en als gebied met een redelijk hoge waarde van stedenbouw. De ontwikkeling vindt plaats aan deze lijn. Binnen het plangebied zelf zijn geen gebouwen met cultuurhistorische waarde aanwezig. In de omgeving zijn deze wel aanwezig, maar aangezien de werkzaamheden zich beperken tot het perceel Hoofdstraat 72, heeft de ontwikkeling hier geen invloed op.

De geplande ontwikkeling heeft verder een positief versterkend effect op de omgeving. De bestaande bebouwing past qua vorm en structuur niet binnen de rest van het straatbeeld met karakteristieke bebouwing en gevels. De geplande ontwikkeling zorgt voor een aanvulling op de bestaande straatbeeld en zal, gezien de omvang, ook bepalend zijn voor het straatbeeld. Het is een moderne inpassing die recht doet aan de bestaande monumentale panden in de omgeving (met name de Hoofdstraat).

4.8.2 Aardkundig waardevolle gebieden

Aardkundige waarden zijn onderdelen van het landschap die iets vertellen over de oorsprong van het gebied. Het landschap in Noord-Brabant is honderden tot honderdduizenden of zelfs miljoenen jaren terug ontstaan. Deze dekzandruggen, stuifduinen en meanderende beeklopen zijn gezichtsbepalend voor het Brabants landschap. De provincie wil deze onvervangbare gebieden behouden vanwege de ecologische en cultuurhistorische betekenis. Daarom nam de provincie gebieden van provinciale of nationale betekenis op in haar structuurvisie ruimtelijke ordening. In de Verordening Ruimte is extra ruimtelijke bescherming voor het beheer en behoud van die gebieden geregeld.

De Provincie heeft de 'Aardkundig waardevolle gebiedenkaart Noord-Brabant' ontwikkeld, welke is opgenomen in de verbeelding van de Verordening Ruimte. De kaart geeft aan op welke gebieden de bestaande beleidsregels betrekking hebben. Het plangebied is gelegen in een aardkundig waardevol gebied, namelijk het Peelrandbreukstelsel, zie figuur 26.



Figuur 26: Uitsnede uit de cultuurhistorische waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant, met plangebied zwart omcirkeld.

4.8.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.9 ARCHEOLOGIE

4.9.1 Toetsingskader

In Europees verband is archeologisch beleid gebaseerd op het zogenaamde 'Verdrag van Malta'. Uitgangspunt van dit verdrag was het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk in situ te behouden. Sindsdien geldt dat waar dit niet mogelijk is, bodemarchief met zorg ontsloten moet worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Het Verdrag is in 1988 geratificeerd (Monumentenwet) en op 1 september 2007 via de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) geïmplementeerd. De Wamz was een wijzigingswet en omvatte een wijziging van de Monumentenwet 1988, de Wet Milieubeheer, de Ontgrondingenwet en de Woningwet, op grond waarvan overheden onder andere bij bodemingrepen verplicht rekening moesten houden met het behoud van archeologische waarden. Sinds de invoering van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Dit is niet veranderd met de inwerkingtreding van de Erfgoedwet (1-7-2016). Sindsdien is het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed geregeld door één integrale Erfgoedwet.

De raad van de gemeente Gilze en Rijen heeft op 19 december 2022 een vernieuwde archeologische beleidskaart vastgesteld. Op de beleidskaart onderscheidt de gemeente diverse archeologische beleidscategorieën. Per categorie heeft de gemeente bepaald wat de vrijstellingsgrenzen voor archeologisch onderzoek zijn. Voor de projectlocatie geldt dat er sprake is van beleidscategorieën 2 en 3 (zie ook de afbeelding op de volgende pagina).

De omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving wordt geregeld in de Omgevingswet die op 1 januari 2024 in werking is getreden. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd.



Figuur 27: Uitsnede archeologische waardenkaart gemeente Gilze en Rijen, met plangebied

4.9.2 Beoordeling

In het geldend bestemmingsplan zijn locaties met een hoge archeologische verwachtingswaarde specifiek aangeduid. Het planperceel heeft in het geldend bestemmingsplan de aanduidingen 'Waarde – Archeologie 2a' en 'Waarde – Archeologie 3a'. Op gronden met deze bestemming is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek verplicht wanneer bebouwing wordt gerealiseerd of werkzaamheden plaatsvinden met een oppervlak groter dan respectievelijk 100 m² en 500 m², en dieper gaan dan 40 cm onder het bestaande maaiveld. Aangezien de verstoringsoppervlakte groter is dan deze omvang en dieper dan 40 centimeter is een archeologisch onderzoek verplicht.

Door Antea Group is een archeologisch onderzoek uitgevoerd dat als bijlage bij deze toelichting is opgenomen. In theorie kunnen sporen worden aangetroffen uit de steentijd tot en met de nieuwe tijd. Echter hebben in het verleden al meerdere bouw- en verbouwactiviteiten plaatsgevonden op het terrein, waardoor de verwachting is dat de bodem al dusdanig is verstoord onder de bestaande bebouwing dat er geen sprake meer is van archeologische waarden. Het plangebied kan daarom worden vrijgegeven. Binnen de niet-bebouwde delen van het plangebied blijft de archeologische verwachting wel gehandhaafd. Dit heeft geen gevolgen voor de geplande ontwikkeling gezien de grote overlap van de nieuwbouw met de bestaande bebouwing. Door de regioarcheoloog is hierover ook een selectiebesluit genomen waarbij de vrijgave wordt bevestigd. Indien in de toekomst toch ontwikkelingen plaatsvinden binnen het niet-vrijgegeven deel van het plangebied, is hier alsnog archeologisch vervolgonderzoek benodigd.

4.9.3 Conclusie

Geadviseerd wordt om de Archeologische Monumentenzorg af te ronden en het plangebied vrij te geven voor de geplande bouwactiviteiten. Wel blijft voor de niet-bebouwde delen van het plangebied, de archeologische verwachting gehandhaafd. Bij eventuele toekomstige ontwikkelingen in die delen, dient alsnog aanvullend archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. Dit heeft echter geen gevolgen voor de huidige ontwikkeling.

4.10 PARKEERBALANS

4.10.1 Toetsingskader

Voor het toepassen van de parkeernormen wordt uitgegaan van de Nota Parkeernormen Gilze en Rijen 2017. De parkeerkencijfers zijn ingedeeld in twee gebiedstypen: centrum en overig. Uitgangspunt is dat in het centrum voorzieningen beter bereikbaar zijn en het autobezit lager. Daarnaast geldt specifiek voor woningen dat onderscheid wordt gemaakt tussen woningen groter dan 90 m² en woningen kleiner dan 90 m², waarbij geldt dat voor de woningen kleiner dan 90 m² een parkeernorm geldt van 1,8 parkeerplaatsen per woning en voor woningen groter dan 90 m² een parkeernorm van 2,0 parkeerplaatsen per woning. Hierbij is sprake van een aandeel van bezoekers van 0,3 parkeerplaatsen per woning.

4.10.2 Beoordeling

Met de ontwikkeling worden 18 appartementen mogelijk gemaakt binnen het 'Overig'-gebied, waarvan 12 een kleiner oppervlak dan 90 m² hebben en 6 een oppervlak groter dan 90 m². Dit betekent dat voor de bewoners 28 parkeerplaatsen zijn benodigd (12x1,5 + 6x1,7). In het plangebied worden 28 parkeerplaatsen aangelegd, waardoor aan deze parkeerbehoefte wordt voldaan.

Voor het bezoekersaandeel zijn 5,4 parkeerplaatsen benodigd (18x0,3). Voor het bezoekers parkeren wordt gebruik gemaakt van de parkeerplaatsen op het naastgelegen Rabobankterrein. Op dit terrein zijn 52 parkeerplaatsen en een oprit zonder garage aanwezig. Dit resulteert in een berekend aantal van 52,6 parkeerplaatsen. Er geldt een parkeerbehoefte van 48 plaatsen voor de bijbehorende functies. Er is daardoor dus een overschot van 4,6 parkeerplaatsen, waar de bezoekers van onderliggende ontwikkeling gebruik van kunnen maken. Op basis van de Nota Parkeernormen van de gemeente Gilze en Rijen kan een vrijstelling van maximaal 1,5 parkeerplaatsen worden verleend. Met een vrijstelling van 0,8 komt de resterende parkeerbehoefte voor het bezoekers parkeren op 4,6. Dit kan dus volledig worden opgevangen op het Rabobankterrein.

4.10.3 Conclusie

Het aspect parkeren vormt geen belemmering voor de geplande ontwikkeling.

4.11 EXTERNE VEILIGHEID

4.11.1 Toetsingskader

Activiteiten met gevaarlijke stoffen leveren risico's op voor de omgeving. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) vormen op dit moment het wettelijk kader voor het omgaan met deze risico's. Door het stellen van eisen aan afstanden tussen de activiteiten met gevaarlijke

stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten (woningen, kantoren, scholen, enz.) worden de eventuele gevolgen van deze risico's zoveel mogelijk beperkt.

4.11.2 Beoordeling

Het initiatief voorziet in de realisatie van woningen waardoor het plan zelf geen risico's voor de omgeving oplevert. Met het plan worden wel nieuwe kwetsbare objecten mogelijk gemaakt. Daarom is met behulp van de risicokaart nagegaan of risicobronnen, in de omgeving van het plangebied, een risico vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. Uit de risicokaart blijkt dat het plangebied zich niet bevindt binnen risicocontouren en/of invloedsgebied van risicovolle BEVI-inrichtingen of buisleidingen. Wel ligt het plan binnen het invloedsgebied van enkele transportroutes.

Spoorlijn Roosendaal – Eindhoven

Op ongeveer 765 meter ten zuiden van het plangebied bevindt zich de spoorlijn Roosendaal – Eindhoven. De maximale richtafstand van dit transport is meer dan 4.000 meter, waardoor het plangebied binnen het invloedsgebied van de transportroute ligt. Op basis van artikel 7 van de Bevt dient daardoor inzicht te worden gegeven in de aspecten strijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Rijksweg A27

Op ongeveer 4,8 kilometer ten westen van het plangebied ligt de Rijksweg A27. De maximale richtafstand van dit transport is 880 meter, waardoor het plangebied buiten het invloedsgebied van de transportroute ligt.

Rijksweg A58

Op ongeveer 4,2 kilometer ten zuiden van het plangebied ligt de Rijksweg A58. De maximale richtafstand van dit transport is 4.000 meter, waardoor het plangebied niet binnen het invloedsgebied van de transportroute ligt.

Bestrijdbaarheid

Indien sprake is van een calamiteit wordt dit bij de bron bestreden, waardoor de woningen en het perceel beschermd blijven. Bronbestrijding is bij een toxische vloeistof mogelijk door de vloeistof af te dekken. Hierdoor wordt de verdamping verminderd. Effectbestrijding is ook mogelijk door de concentratie te verdunnen, bijvoorbeeld met behulp van een waterscherm. Dit is alleen mogelijk als de brandweer tijdig aanwezig is. Bij een toxisch incident is het belangrijk dat de bestrijding plaatsvindt vanaf bovenwinds gebied (daar waar de wind vandaan komt).

Bij het ineens vrijkomen van de gehele inhoud van de tank, zal deze effectbestrijding lastig te realiseren zijn. De mogelijkheden voor slachtofferreductie worden bepaald op basis van de mogelijkheden om de vergiftiging te behandelen. Slachtofferreductie is ook mogelijk door snelle ontruiming/evacuatie. Het niet of korter blootstellen aan een toxische stof zal het aantal slachtoffers verminderen.

Zelfredzaamheid

In een geval van een calamiteit dient gedurende ten minste 4 uur veilig binnen een voldoende gesloten gebouw verbleven kunnen worden. Bij nieuwbouw kan daaraan worden voldaan; bij verbouw of uitbreiding zal dat niet altijd het geval zijn. De woningen zijn niet specifiek bedoeld voor het huisvesten van minder zelfredzame personen, zoals kinderen of ouderen. Dit betekent dat

personen zich bij een eventuele dreigende situatie over het algemeen op eigen kracht goed in veiligheid kunnen brengen.

4.11.3 Conclusie

Ten behoeve van voorliggende plannen gelden geen belemmeringen wat betreft externe veiligheid.

4.12 M.E.R.-BEOORDELING

4.12.1 Toetsingskader

Bepaalde activiteiten kunnen belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, waardoor het opstellen van een milieueffectrapportage (m.e.r.) of het verrichten van een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. In het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd welke activiteiten het betreft. In het Besluit m.e.r. wordt een onderscheid gemaakt in activiteiten die m.e.r.-plichtig zijn (de zogenaamde bijlage C-activiteiten) en activiteiten die m.e.r.-beoordelings-plichtig zijn (de zogenaamde bijlage D-activiteiten); er moet beoordeeld worden of sprake is van (mogelijke) nadelige milieugevolgen. Als deze niet uitgesloten kunnen worden geldt een m.e.r.-plicht. Kunnen deze belangrijke nadelige milieugevolgen wel uitgesloten worden is een m.e.r. niet noodzakelijk.

In kolom 2 van bijlage D: 'gevallen' staan drempelwaarden waar de in kolom 1 benoemde activiteit aan moet voldoen. Deze drempelwaarde is vaak uitgedrukt in een bepaalde lengte (minimaal x kilometer) of een bepaalde grootte (minimaal x stuks/woningen/hectare), etc.

Als de betreffende activiteit genoemd staat in kolom 1: 'activiteiten' en er wordt voldaan aan de drempelwaarden in kolom 2: 'gevallen' geldt voor het te nemen besluit een m.e.r.-beoordelingsplicht.

Per 7 juli 2017 is het Besluit m.e.r. gewijzigd: ook voor activiteiten beneden de drempelwaarden dient voortaan nagegaan te worden of sprake kan zijn van mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen. Ook de Wet natuurbescherming of een provinciale verordening kan hierbij van belang zijn. De toets wordt door (of in opdracht van) het bevoegd gezag uitgevoerd. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

De m.e.r.-beoordeling dient altijd te worden uitgevoerd als een besluit wordt voorbereid over activiteiten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r. en die onder de drempelwaarden liggen. Voor de m.e.r.-beoordeling gelden twee voorwaarden:

- Het gaat over één of meer activiteiten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r.
- De omvang van al die activiteit(en) ligt onder de drempelwaarde (kolom 2 van de D-lijst).

4.12.2 Beoordeling

Woningbouw is geen activiteit die voorkomt in onderdeel C van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Er geldt daarom geen rechtstreekse plicht tot het maken van een milieueffectrapport. In het geval van woningbouw kan sprake zijn van een activiteit als bedoeld in categorie 11.2, onderdeel D, van de bijlage bij het Besluit m.e.r., namelijk een stedelijk ontwikkelingsproject. Voor een stedelijk ontwikkelingsproject zijn in het Besluit m.e.r. drie indicatieve drempelwaarden opgenomen:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen
- een bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m² of meer

De beoogde herontwikkeling, die met dit plan wordt mogelijk gemaakt, overschrijdt deze drempelwaarden niet.

Of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. hangt af van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen.

Voorliggende herziening voorziet in de realisatie van 18 appartementen. De drempelwaarden zijn vele malen hoger. Daarnaast is geen sprake van ligging in een gevoelig gebied. Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten treden geen belangrijke negatieve milieugevolgen op. Dit blijkt ook uit de beoordeling van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de voorgaande paragrafen zijn opgenomen.

4.12.3 Conclusie

Het plan kan niet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject en/of landinrichtingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r. en voorziet niet in activiteiten met belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

Weliswaar blijft de omvang ervan onder de aangegeven drempelwaarden uit kolom 2, maar op grond van het Besluit m.e.r. is alsnog een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk. Hiertoe is een aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling opgesteld waarin is aangetoond dat vanwege het ontbreken van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de criteria uit bijlage III van de Europese Richtlijn Milieueffectbeoordeling, geen m.e.r.-procedure hoeft te worden doorlopen en een verdere MER-beoordeling niet aan de orde is. De mer-aanmeldingsnotitie wordt afzonderlijk door het bevoegd gezag goedgekeurd. De notitie is voor de volledigheid als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen

5.0 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 INLEIDING

Een bestemmingsplan bestaat uit planregels, een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De planregels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden. In de toelichting is gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

De indeling en inhoud van dit bestemmingsplan zijn gebaseerd op de systematiek van de gemeente Gilze en Rijen. De systematiek van de regels sluiten aan bij de systematiek zoals deze wordt gehanteerd in de regels van het bestemmingsplan 'Centrumgebied Rijen'. Voor het overige is de plansystematiek gebaseerd op en sluit aan bij SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen) en IMRO2012 (Informatie Model Ruimtelijke Ordening).

Algemene toelichting verbeelding

Op de verbeelding wordt met lijnen, coderingen en arceringen aan gronden een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn op de verbeelding met aanduidingen nadere regels aangegeven. De verbeelding is volgens IMRO 2012 (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) getekend. Dit is een eenduidige en technische methode voor het tekenen van kaarten. Hiermee wordt ruimtelijke informatie eenvoudig digitaal uitgewisseld met andere overheden en samenwerkingspartners. Verder maakt deze methode het mogelijk om het plan via internet te raadplegen. De digitale verbeelding is juridisch bindend.

Algemene toelichting planregels

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1 (inleidende regels), met daarin een aantal regels die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken en de wijze van meten.
- Hoofdstuk 2 (bestemmingsregels), met daarin per bestemming onder meer bestemmingsregels, bouwregels en afwijkingsmogelijkheden.
- Hoofdstuk 3 (algemene regels), met daarin algemene afwijkings-, bouw-, gebruiks-, aanduidings-, afwijkings- en wijzigingsregels.
- Hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels), met daarin de overgangsregels en de slotregel.

5.2 TOELICHTING BESTEMMINGEN

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

Artikel 3: Wonen

Het gebruik van de bestemming Wonen' richt zich op de huisvesting van huishoudens in gestapelde woningen, al dan niet in samenhang met daarmee aan-huis-gebonden-beroepen, tuinen en erven en de bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals water en waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en uitritten.

De bouwmogelijkheden zijn geregeld in de bouwregels met een maximale goot- en bouwhoogte en bebouwingsoppervlakte. Dit voor zowel gebouwen, bouwwerken als bouwwerken, geen gebouw zijnde.

Artikel 4: Waarde – Archeologie 2a

In het bestemmingsplan is, ter bescherming van de archeologische waarden, een dubbelbestemming opgenomen. Voor Waarde – Archeologie 2a geldt dat er bij bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 40 cm-mv archeologisch (voor)onderzoek nodig is. Voor het uitvoeren van de genoemde werken en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist. Ook hiervoor moet archeologisch onderzoek worden gedaan. Aan deze omgevingsvergunningen kunnen voorwaarden worden verbonden indien dit noodzakelijk blijkt naar aanleiding van het onderzoek.

Artikel 5: Waarde – Archeologie 3a

In het bestemmingsplan is, ter bescherming van de archeologische waarden, een dubbelbestemming opgenomen. Voor Waarde – Archeologie 3a geldt dat er bij bodemingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 40 cm-mv archeologisch (voor)onderzoek nodig is. Voor het uitvoeren van de genoemde werken en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist. Ook hiervoor moet archeologisch onderzoek worden gedaan. Aan deze omgevingsvergunningen kunnen voorwaarden worden verbonden indien dit noodzakelijk blijkt naar aanleiding van het onderzoek.

Artikel 5: Waarde – Archeologie 6

In het bestemmingsplan is, ter bescherming van de archeologische waarden, een dubbelbestemming opgenomen. Voor Waarde – Archeologie 3a geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – archeologie D' er bij bodemingrepen groter dan 250 m² en dieper dan 40 cm-mv archeologisch (voor)onderzoek nodig is. Voor het uitvoeren van de genoemde werken en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist. Ook hiervoor moet archeologisch onderzoek worden gedaan. Aan deze omgevingsvergunningen kunnen voorwaarden worden verbonden indien dit noodzakelijk blijkt naar aanleiding van het onderzoek.

6.0 UITVOERBAARHEID

6.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De gronden zijn in eigendom van de initiatiefnemer. Alle voorbereidings- en uitvoeringskosten komen voor rekening van de initiatiefnemer. Tussen de gemeente Gilze en Rijen en de ontwikkelende partij is een anterieure overeenkomst gesloten. Het plan is voor de gemeente Gilze en Rijen daarom een kostenneutrale ontwikkeling. Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het opstellen van een exploitatieplan achterwege kan blijven. De economische uitvoerbaarheid is hiermee gewaarborgd.

6.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.2.1 Omgevingsdialoog

Naast de wettelijke procedures, besteedt de initiatiefnemer aandacht aan de communicatie met belanghebbenden middels een omgevingsdialoog. Omwonenden en omliggende bedrijven wordt de gelegenheid geboden om bezwaren en suggesties naar voren te brengen. Initiatiefnemer heeft op 5 oktober 2023 een inloopavond georganiseerd. Het participatieverslag is als bijlage aan deze toelichting toegevoegd. Uit de inloopavond en de daarop binnengekomen reacties blijkt dat de omwonenden met name zorgen uiten over de parkeergelegenheid in de omgeving. Dit heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.

6.2.2 Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het onderhavige bestemmingsplan aan de daarvoor in aanmerking komende instanties toegezonden, namelijk aan de provincie, het waterschap en de brandweer. Zij hebben geen aanmerkingen op het plan en het vooroverleg is daarmee afgerond.

6.2.3 Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan is vanwege artikel 3.8 van de Wet ruimte ordening gedurende zes weken ter inzage gelegd, waarbij de gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen.