

Bestemmingsplan

Rector Buijselstraat 20-24 te Rijen

Bestemmingsplan

Rector Buijselstraat 20-24 te Rijen

Opdrachtgever : De Bunte Vastgoed Zuid B.V.

Projectnummer : 20110705-02

Status rapport / versie nr. : Definitief 05

Datum : 31 mei 2021

Opgesteld door : ing. M. Staps

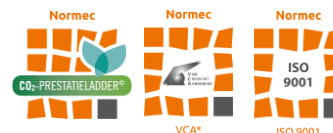
Gecontroleerd door : ing. S. Spapens

Voor akkoord : ing. M. Staps

Paraaf :



Versie nr.	Datum	Omschrijving	Opgesteld door	Gecontroleerd door
C01	13-05-2020	Concept ontwerpbestemmingsplan	MSt	SSp
D01	14-08-2020	Concept ontwerpbestemmingsplan	MSt	SSp
D02	19-10-2020	Concept ontwerpbestemmingsplan	MSt	SSp
D03	23-11-2020	Aanpassing paragraaf 5.7 en 5.8	MSt	SSp
D04	26-11-2020	Ontwerpbestemmingsplan	MSt	SSp
D05	31-05-2021	Vast te stellen bestemmingsplan	MSt	SSp



INHOUD

blz.

1	INLEIDING.....	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging van het plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Inhoud van de toelichting	4
2	BELEID	5
2.1	Rijksbeleid	5
2.2	Provinciaal en regionaal beleid	6
2.3	Gemeentelijk beleid	8
3	BESTAANDE SITUATIE.....	14
3.1	Historie en ruimtelijke structuur omgeving	14
3.2	Ruimtelijke en functionele structuur KIN-locatie	15
4	PLANBESCHRIJVING	16
4.1	Stedenbouwkundige visie	16
4.2	Relatie met omgeving.....	16
4.3	Bebouwingsstructuur	17
4.4	Ontsluiting	19
4.5	Parkeren.....	20
4.6	Duurzaamheid en klimaatadaptatie	20
5	MILIEUGEGEVENS EN –ONDERZOEK	21
5.1	Bodem	21
5.2	Geluid wegverkeer	21
5.3	Luchtkwaliteit	22
5.4	Waterparagraaf.....	23
5.5	Flora en fauna	25
5.6	Stikstofdepositie.....	27
5.7	Archeologie	28
5.8	Cultuurhistorie	30
5.9	Milieuhinder bedrijvigheid	31
5.10	Externe veiligheid	32
5.11	Kabels en leidingen	33
5.12	Vliegbasis Gilze-Rijen	34
5.13	M.e.r.-beoordelingsplicht	34
6	DE BESTEMMINGEN	36
6.1	Het juridische plan	36
6.2	Beschrijving van de bestemmingen	36

Bestemmingsplan
Rector Buijselstraat 20-24 te Rijen
Gemeente Gilze-Rijen

20110705-02
mei 2021
blad 2

7	FINANCIËLE HAALBAARHEID	38
8	PROCEDURES.....	39
8.1	Omgevingsdialoog.....	39
8.2	Vooroverleg	39
8.3	Zienswijzen.....	39

BIJLAGEN

- 1 Actualiserend bodemonderzoek (incl. asbest in bodem) Rector Buijselstraat 20 te Rijen, d.d. 14 november 2018, AGEL adviseurs;
- 2 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Rector Buijselstraat 20-24 te Rijen, d.d. 22 oktober 2020, AGEL adviseurs;
- 3 Quicksan soortenbescherming Wet natuurbescherming, d.d. 10 april 2020, Florauna Natuuradvies;
- 4 Aanvullend vleermuisonderzoek Rector Buijselstraat 20 in Rijen, d.d. 13 november 2020;
- 5 Memo Stikstofdepositie Rector Buijselstraat 20-24 te Rijen, d.d. 17 april 2020, AGEL adviseurs;
- 6 Akoestisch onderzoek ruimtelijke zonering Rector Buijselstraat 20-24 te Rijen, d.d. 29 september 2020, AGEL adviseurs;
- 7 Memo externe veiligheid Rector Buijselstraat 20 te Rijen, d.d. 21 april 2020, AGEL adviseurs;
- 8 Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek d.m.v. boringen Rector Buijsenstraat 20-24, Rijen, d.d. 23-11-2020, Antea group;
- 9 Selectiebesluit, gemeente Gilze-Rijen
- 10 Verslag omgevingsdialoog;
- 11 Vooroverlegreactie Provincie Noord-Brabant, Waterschap Brabantse Delta en Brandweer Midden- en West-Brabant;
- 12 Aanmeldnotitie MER, d.d. 12-02-2021, AGEL adviseurs.
- 13 Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Rector Buijselstraat 20-24 te Rijen'

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het bedrijfsperceel van KIN-Installatietechniek aan de Rector Buijselstraat 20-24 in Rijen komt eind 2022 vrij. Het installatiebedrijf heeft nog een huurcontract tot en met 31 december 2022. Daarna komt de locatie beschikbaar voor een andere invulling. De Bunte Vastgoed Zuid B.V. heeft het plan opgevat voor de herontwikkeling van bedrijfsfunctie naar een woongebied. De huidige opstallen worden gesloopt om de bouw van meerdere woningen mogelijk te maken. Het plan omvat de realisatie van 35 woningen: 10 levensloopbestendig, 7 eengezinswoningen en 18 appartementen. De herontwikkeling is op basis van het geldende bestemmingsplan niet mogelijk. Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient een planologische procedure te worden doorlopen.

De gemeente Gilze-Rijen heeft aangegeven, onder voorwaarden, medewerking te verlenen aan de planontwikkeling. Hiertoe dient een nieuw ruimtelijk- en functioneel kader te worden vastgelegd in de vorm van een nieuw bestemmingsplan. De juridische en planologische verankering van de plannen is middels voorliggend bestemmingsplan gewaarborgd.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied betreft de locatie van het installatietechniekbedrijf KIN en omliggende gronden aan de Rector Buijselstraat 20-24. De locatie ligt ten westen van de Hoofdstraat en heeft een centrale ligging binnen de kern Rijen. Het plangebied bestaat uit de kadastrale percelen GZE00 sectie A 6591, 6592, 6593 en 6594. In onderstaande afbeelding is de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.



Ligging en begrenzing van het plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Woongebied Rijen' dat door de gemeenteraad van Gilze-Rijen is vastgesteld op 4 februari 2012. Het plangebied heeft grotendeels een bedrijfsbestemming, deels met bouwvlak en aanduiding 'installatiebedrijf', waardoor bedrijfsactiviteiten ten aanzien van een installatiebedrijf zijn toegestaan. Aan de zuidzijde valt een strook binnen de bestemming 'Verkeer'. Daarnaast geldt voor het gehele plangebied een archeologische dubbelbestemming en een aanduiding 'IHCS' in verband met bouwhoogtebeperkingen vanwege de nabijheid van vliegbasis Gilze-Rijen.

Woningen zijn binnen het plangebied op basis van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan, waardoor een planologische wijziging noodzakelijk is. Om de herontwikkeling mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld, die voorziet in een passende planologische regeling voor de realisatie van de woningen.



Uitsnede geldende planologische situatie (plangebied in rood aangegeven)

1.4 Inhoud van de toelichting

Hoofdstuk 2 geeft het relevante beleidskader weer. Hoofdstuk 3 bevat een analyse van de bestaande situatie en in hoofdstuk 4 worden de uitgangspunten en randvoorwaarden beschreven. Hoofdstuk 5 beschrijft het plan. De omgevingsaspecten met betrekking tot de ontwikkeling worden in hoofdstuk 6 besproken. De juridische opzet van het plan wordt uiteengezet in hoofdstuk 7. In hoofdstuk 8 komen de financiële en economische uitvoerbaarheid aan de orde en in hoofdstuk 9 wordt verslag gedaan van de gevoerde procedures.

2 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 welke onderdelen hiervan betrekking hebben op voorliggende ontwikkeling.

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden. In de structuurvisie schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Op basis van landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten heeft het Rijk in het verleden een selectie gemaakt van twintig 'Nationale landschappen'. Deze landschappen weerspiegelen samen de diversiteit en ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Het Rijk laat het beleid ten aanzien van landschap op land over aan provincies en wil provincies meer ruimte geven bij de afweging tussen verstedelijking en landschap, om zo meer ruimte te laten voor regionaal maatwerk.

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, heeft het Rijk een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Overige regels vinden hun doorwerking in de provinciale regelgeving (paragraaf 3.2)

2.1.2 Besluit ruimtelijke ordening (Ladder voor duurzame verstedelijking)

Toetsingskader

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Per 1 juli 2017 is het besluit ruimtelijke ordening geactualiseerd. In de 'ladder' is vastgelegd dat een bestemmingsplan dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan een ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient het bestemmingsplan te voorzien in een motivering 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'. Art 1.1.1 van de Bro beschrijft een stedelijke ontwikkeling als een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

Beoordeling

De ontwikkeling betreft de realisatie van 35 woningen. De ladder hoeft alleen te worden doorlopen indien sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Een uitzondering wordt gemaakt voor kleinschalige ontwikkelingen. De grens van een stedelijke ontwikkeling is voor woningbouw gelegen op 12 woningen, zo blijkt uit jurisprudentie (ABRvS 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2921, r.o. 4.3.)

Het plan voorziet dus in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is zodoende aan de orde. Het plangebied ligt binnen bestaand stedelijk gebied, zoals dit is aangeduid in de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant. Indien de stedelijke ontwikkeling voldoet in een behoefte, dan wordt voldaan aan de Ladder.

Het plan voorziet in de realisatie van 18 appartementen met lift, 10 grondgebonden levensloopbestendige woningen en 7 eengezinswoningen. Uit de gemeentelijke woonvisie (paragraaf 2.3.4) blijkt dat de afgelopen jaren minder is gebouwd dan op basis van de prognose berekend was. De gemeente wil de komende jaren een inhaalslag doen om te voorzien in de uitgestelde woningbehoefte. De gemeente heeft het voornemen om circa 125 tot 150 woningen per jaar te bouwen. De KIN-locatie staat al enige jaren opgenomen in de gemeentelijke woningbouwprogrammering, met een indicatief programma van 35 woningen. In de woningbouwprogrammering die op 28 januari 2020 met de raadscommissie Ruimte is besproken wordt het programma kwalitatief uitgewerkt in 4 patiowoningen aan de Heistraat in 2022 en 31 overige woningen in 2023.

In de Regio Hart van Brabant is in 2018 een Kwalitatief Woonbehoefteonderzoek uitgevoerd. Op basis van dat onderzoek is inzicht verkregen in de woonwensen in Rijen. Het ruime aantal levensloopbestendige woningen (18 appartementen met lift en 10 patiowoningen) is passend bij de huidige vraag onder 55+ers naar een dergelijke woning. De woningen bieden enerzijds doorstromingsmogelijkheid vanuit de aangrenzende wijk (met veel rijwoningen) en anderzijds is bouwen voor deze doelgroep passend voor de ligging nabij het centrum.

Conclusie

Het plan voorziet in een stedelijke ontwikkeling binnen een bestaand stedelijk gebied die tevens voorziet in een behoefte. Er wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

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

Toetsingskader

De nieuwe Omgevingswet bundelt de wetten en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur, cultureel erfgoed en water. En regelt zo het beheer en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. De provincie wil alvast gaan werken volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet en heeft in december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. In de Omgevingsvisie is het provinciaal beleid ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant op hoofdlijnen uiteengezet voor de periode tot 2050. Naast een beeld van het Noord-Brabant van nu is een beeld geschetst van het welvarend, verbonden, klimaatproof en vernieuwend Noord-Brabant van 2050. Hieruit zijn vier hoofdpogaven onderscheiden die nauw met elkaar samenhangen:

- Werken aan de Brabantse energietransitie
- Werken aan een klimaatproof Brabant
- Werken aan de slimme netwerkstad
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie

Beoordeling en conclusie

Stedelijke ontwikkelingen dienen in principe plaats te vinden binnen 'bestaand stedelijk gebied'. Herbestemmen wordt gezien als het nieuwe bouwen: als gevolg van economische, technologische

en maatschappelijke ontwikkelingen staan de steden en dorpen van Brabant steeds vaker voor (omvangrijke) herbestemmings- en transformatieopgaven in hun bebouwde gebied. Hier liggen namelijk de kansen om de forse woningbouwopgave van circa 120.000 woningen in de komende tien jaar te realiseren. De beoogde ontwikkeling draagt hieraan bij.

2.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Toetsingskader

Op 25 oktober 2019 hebben Provinciale Staten de Interim omgevingsverordening vastgesteld. De Interim omgevingsverordening is op 5 november 2019 inwerking getreden. De Interim omgevingsverordening betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening 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. De Interim omgevingsverordening vervangt zes provinciale verordeningen, maar is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. In principe zijn de huidige regels gehandhaafd met het huidige beschermingsniveau. Gelet op het beleidsneutrale karakter van de omgevingsverordening is het projectgebied in de omgevingsverordening net zo aangeduid als in de Verordening ruimte Noord-Brabant.

Beoordeling

Het plangebied ligt binnen het in de Interim omgevingsverordening aangewezen 'Stedelijk gebied' met als thema 'Stedelijk concentratiegebied'. Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen in het Stedelijk gebied bevat een onderbouwing dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken en dat het gaat om een duurzame stedelijke ontwikkeling conform art. 3.42.

Artikel 3.42 duurzame stedelijke ontwikkeling

Lid 1

Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen 'stedelijk gebied' en bevat een onderbouwing dat:

- a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Lid 2

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
- b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
- f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

Zoals in paragraaf 2.1.2 beschreven, wordt met de ontwikkeling voorzien in een woningbehoefte. Er worden maximaal 35 woningen gerealiseerd. De locatie betreft een bedrijfsterrein in een

woonwijk in de nabijheid van het centrum van Rijen. De omvang en de aard van de bedrijfsactiviteiten past niet in de omgeving en is niet langer toekomstbestendig. De beoogde ontwikkeling voorziet in een goede bijdrage aan de verbetering van de omgevingskwaliteit doordat een bedrijfsterrein wordt herontwikkeld tot kwalitatief woongebied met zowel levensloopbestendige woningen en appartementen als grondgebonden gezinswoningen.

Er wordt aangesloten op de stedenbouwkundige structuur van de omgeving. Daarbij is sprake van zowel een functionele als fysieke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Met de herstructurering neemt het verharde oppervlak af en ontstaat ruimte voor vergroening van de openbare ruimte en tuinen. Met het plan wordt zodoende zorgvuldig ruimtegebruik bevorderd. In hoofdstuk 4 wordt verder ingegaan op de aspecten duurzaamheid en klimaatadaptatie.

Conclusie

Met het plan wordt voorzien in een duurzame stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de Interim omgevingsverordening. De ontwikkeling past zodoende binnen het kader van de Interim omgevingsverordening.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 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 onze 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 35 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.

2.3.2 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 dorpschachten"
- 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.

2.3.3 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 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 leerlooierij verleden. 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.

In de structuurvisie wordt het bedrijventerrein gelegen tussen de Heistraat, Rector Buijsselstraat en Looiersveld aangewezen als potentiële herstructureringslocatie. Daarbij kan de herstructurering van het bedrijventerrein bijdragen aan de identiteit (industrieel verleden), waarbij er een relatie kan worden gelegd met het lint van de Hoofdstraat.



Uitsnede visiekaart Rijen (ligging plangebied in rood aangegeven)

Conclusie

De planontwikkeling betreft de eerste fase in de herontwikkeling van het gehele bedrijfsgebied tussen de Rector Buijselstraat en de Hoofdstraat, en is in de structuurvisie specifiek aangeduid als herontwikkelingslocatie ten behoeve van woningbouw. De ontwikkeling past binnen het kader van de structuurvisie.

2.3.4 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 culturaanbod (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 woon- en 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.

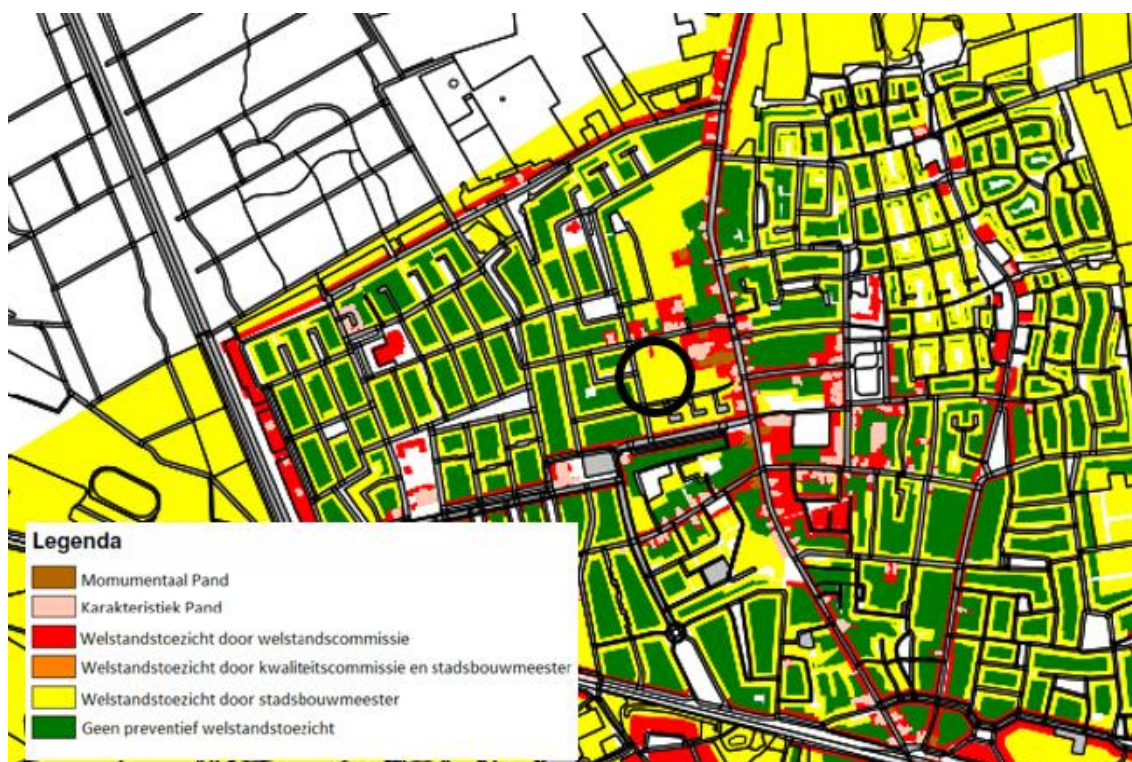
De gemeente hanteert daarbij de provinciale prognose als richtgetal, maar niet als harde grens. De komende 5 jaar wil de gemeente een inhaalslag uitvoeren, om te voorzien in de uitgestelde woningbehoefte. Hierbij heeft de gemeente het voornemen om circa 125 tot 150 woningen per jaar te bouwen. Op basis van deze woonvisie zal de gemeente de woningbouwprogrammering

voor de komende jaren verder uitwerken. De herontwikkeling van de locatie aan de Rector Buijselstraat 20-24 is reeds opgenomen in het bij de woonvisie behorende uitvoeringsprogramma. Het plan sluit aan bij de gemeentelijke woonvisie.

2.3.5 Welstandsnota Gilze-Rijen

Toetsingskader

Het huidige welstandsbeleid van de gemeente Gilze-Rijen is op 20 december 2010 vastgesteld door de gemeenteraad. Het welstandstoezichtbeleid is verbeeld op een ambitiekaart waarop het gehele grondgebied is verdeeld in groene, gele en rode gebieden. Voor de groene gebieden geldt geen voorafgaand toezicht, alleen nog een 'vangnetregeling' achteraf voor bijzondere gevallen. Voor de gele gebieden geldt een beperkt aantal algemene voorschriften en wordt het welstandsadvies gevraagd aan een stadsbouwmeester. Voor de rode gebieden geldt de Welstandsnota Gilze en Rijen en wordt het welstandsadvies gevraagd aan de commissie van Welstand en Monumenten.



Uitsnede ambitiekaart Welstandstoezicht Gilze-Rijen (ligging plangebied in zwart aangegeven)

Beoordeling en conclusie

Het plangebied is geheel gelegen binnen het gele gebied. Voor de gele gebieden hanteert de gemeente Gilze en Rijen de volgende algemene voorschriften. Het uitgangspunt bij de beoordeling is dat een plan wordt goedgekeurd indien globaal in voldoende mate wordt voldaan aan de voorschriften.

- Het uiterlijk van het gebouw of bouwwerk is een begrijpelijke en logische keuze vanuit het gebruik of de bestemming;
- Het gebouw of bouwwerk is een begrijpelijke en logische keuze ten opzichte van zijn omgeving;

Bestemmingsplan
Rector Buijselstraat 20-24 te Rijen
Gemeente Gilze-Rijen

20110705-02
mei 2021
blad 13

- De gekozen stijlform is begrijpelijk en logisch;
- De samenhang tussen maatverhoudingen in ruimtes, volumes en vlakverdelingen is logisch en begrijpelijk;
- Materiaalgebruik, kleur en textuur is logisch en begrijpelijk.

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 BESTAANDE SITUATIE

3.1 Historie en ruimtelijke structuur omgeving

De kern Rijen is van oudsher een agrarisch lintdorp, ontstaan aan de route die nu bekend staat als Julianastraat, Stationsstraat, Hoofdstraat en Dongenseweg. Deze centrale as ligt op de rand van de hooggelegen (drogere) zandgronden en de lager gelegen (moerige) beekdalgronden. Vanaf de 19^e eeuw ontstond aan het lint bedrijvigheid ten aanzien van de productie van leer. Onder invloed van de industrialisatie transformeerde het lint langzaam van een agrarisch lint naar een steeds dichter bebouwd lint, met fabrieken op de achterterreinen van de bouwpercelen. Het centrale lint is bepalend geweest voor de bereikbaarheid, de stedenbouwkundige ontwikkeling en de centrumfuncties in Rijen. Ook de spoorlijn Breda-Tilburg is belangrijk geweest in de ontwikkeling van de kern. Hierdoor nam de bereikbaarheid toe, en kon de leerindustrie verder ontwikkelen. Na de Tweede Wereldoorlog nam het aantal inwoners een vlucht en vonden de eerste planmatige uitbreidingen plaats. Ook de naoorlogse uitbreidingswijken hingen in eerste instantie aan het centrale lint. Deze groei concentreerde zich eerst westwaarts (richting boswachterij Dorst) en later oostwaarts (richting het natte bekenlandschap van de Grote en Kleine Lei).

In de huidige situatie komen achter het lint van de Hoofdstraat-Dongenseweg verspreid enkele bedrijventerreinen voor, zoals het bedrijventerrein Berkhaan en de bedrijven binnen het gebied van de Hoofdstraat-Looiersveld-Rector Buijselstraat en Heistraat waar ook het plangebied onderdeel uit maakt.



Ligging plangebied als onderdeel van een bedrijventerrein achter het lint van de Hoofdstraat

Het plangebied ligt in ten westen van de Hoofdstraat, in het achtergebied. De Hoofdstraat wordt van oudsher gekenmerkt door lintbebouwing met variërende bouwmassa, vorm en functie. In de huidige situatie voorziet het lint naast wonen in centrumvoorzieningen zoals winkels en dienstverlening. De kern van het centrumgebied van Rijen ligt ten opzichte van het plangebied circa 400 meter naar het zuidoosten.

De grenzen van het plangebied worden gevormd door de straten Heistraat, Rector Buijselstraat en Looiersveld. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan een bedrijfsterrein met onder andere een garagebedrijf, tankstation en garageboxen. Aan de overige zijden sluit het plangebied aan op primair woongebied. Het woongebied wordt gekenmerkt door overwegend rijwoningen daterend uit eind jaren '60/'70.

3.2 Ruimtelijke en functionele structuur KIN-locatie

Op de locatie Rector Buijselstraat 20-24 is in de huidige situatie een bedrijfslocatie van het installatiebedrijf KIN gevestigd, bestaande uit een kantoor met werkplaats. Het bedrijf is geadresseerd aan de Rector Buijselstraat, waar tevens de hoofdentree van het kantoor is gesitueerd aan een binnenplaats. Daaromheen zijn bedrijfsgebouwen gelegen die dienen ten behoeve van de werkplaats. De bebouwing varieert van één bouwlaag met plat dak, tot één bouwlaag met zadeldak. Ter plaatse van het kantoor betreft de bedrijfsbebouwing twee bouwlagen met een plat dak. De noordzijde van het plangebied is onbebouwd en wordt gebruikt als parkeerplaats en opslagplaats voor materialen. Tegen de noordoostzijde van plangebied zijn garageboxen gebouwd.

Het gehele plangebied is omheind middels een hekwerk. Op verschillende plekken is het hekwerk voorzien van een (schuif)poort, waardoor het bedrijfsterrein wordt ontsloten via de Rector Buijselstraat en de Heistraat. Aan de zuidzijde is het hekwerk voor een deel vervangen door een stenen muur. Het hekwerk is op grotendeels voorzien van een brede (liguster)haag. De hoogte van de haag varieert van circa 2 meter aan de Heistraat, tot circa 1,5 meter aan de zijde van de Rector Buijselstraat.



Luchtfoto plangebied KIN-locatie Rector Buijselstraat 20-24 (plangebied in rood weergegeven)

4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Stedenbouwkundige visie

Het plangebied is in de gemeentelijke structuurvisie aangeduid als herstructureringslocatie, waarbij een relatie kan worden gelegd met het lint aan de Hoofdstraat. De bedrijvigheid die op het terrein plaatsvindt past niet langer bij een binnenstedelijk woonmilieu. De goede ligging in de nabijheid van de centrumvoorzieningen, en de aanwezigheid van monumentaal industrieel vastgoed in de nabijheid biedt kansen voor een positieve ruimtelijke en functionele opwaardering en herontwikkeling van het gebied. De locatie is uitermate geschikt voor herontwikkeling naar een woongebied.

Het plan van De Bunte Vastgoed Zuid omvat de realisatie van 35 woningen: 10 grondgebonden levensloopbestendig, 7 eengezinswoningen en 18 appartementen. Door Compositie 5 is een stedenbouwkundig plan opgesteld, dat de grondslag vormt voor dit bestemmingsplan.

Het stedenbouwkundig plan is opgesteld voor de locatie aan de Rector Buijselstraat, maar geeft ook een indicatief beeld hoe op termijn de herontwikkeling van de gronden ten oosten van het plangebied kan worden vormgegeven.



Stedenbouwkundig plan oktober '19 (Compositie 5 stedenbouw)

4.2 Relatie met omgeving

De herontwikkeling van de KIN-locatie aan de Rector Buijselstraat 20-24 is de eerste fase in de transformatie van het bedrijventerrein dat is gelegen tussen de Heistraat, Rector Buijselstraat, Looiersveld en Hoofdstraat tot een gevarieerd woongebied. De bedrijfsactiviteiten op de planlocatie worden eind 2022 beëindigd, waarna de grond als eerste in de omgeving vrij komt voor herontwikkeling. Op termijn zullen de bedrijfspercelen ten oosten van het plangebied

mogelijk ook vrij komen voor herontwikkeling. Hieronder ook de voormalige opstallen van de voormalige lederfabriek C. en A. van Gorp aan de Hoofdstraat 77, die zijn aangewezen als rijksmonument.

Bij de herontwikkeling van de KIN-locatie wordt op deze ontwikkeling voorgesorteerd door te voorzien in een ontsluiting te midden van het plangebied, die in de toekomst kan zorgen voor een ontsluiting met het achterliggende ontwikkelingsgebied. Op termijn kan deze ontsluiting verder worden doorzet middels een (langzaamverkeers)verbinding met het lint van de Hoofdstraat.

4.3 Bebouwingsstructuur

Het stedenbouwkundig plan omvat hoofdzakelijk grondgebonden woningen in de vorm van levensloopbestendige patiowoningen en aaneengeschakelde eengezinswoningen. Op de hoek van de Rector Buijselstraat en Looiersveld is een appartementengebouw voorzien. Het appartementengebouw biedt ruimte aan 18 appartementen met een omvang die varieert van circa 70 tot 90 m². Het appartementengebouw bestaat uit twee bouwlagen en een afgeplatte kap. Op de tweede verdieping worden evenwel appartementen gerealiseerd, maar door de terugvallende dakvloer sluit het appartementengebouw qua bouwhoogte en dakvorm goed aan bij de omliggende grondgebonden woningen. Het appartementengebouw wordt op minimaal 10 meter van de (bedrijfs)woning aan de Looiersveld 11 gepositioneerd.

Het overige woongebied is bestemd voor grondgebonden woningen. Het stedenbouwkundig plan voorziet in 7 eengezinswoningen en 10 grondgebonden patiowoningen en vormt de onderlegger voor het bestemmingsplan. Echter is op de planverbeelding van het bestemmingsplan een ruim bouwvlak opgenomen en worden diverse grondgebonden woningen toegestaan (met uitzondering ter plaatse van het appartementengebouw). Door het opnemen van grote bouwvlakken met een flexibele regeling kan in een later stadium nog geanticipeerd worden op een verandering in de woningbehoefte. De exacte invulling van het plangebied wat betreft situering, type en afmetingen van de woningen wordt afhankelijk van de vraag in de woningmarkt ingevuld.

De belangrijkste stedenbouwkundige uitgangspunten worden echter wel in het bestemmingsplan geborgd. Deze zijn als volgt:

- In het plangebied worden maximaal 35 wooneenheden ontwikkeld;
- Om te voorzien in een volwaardige straatwand aan de Rector Buijselstraat is een regeling opgenomen waardoor enkele voorgevels van woningen aan deze straat wordt gepositioneerd (en georiënteerd).
- Aan de Heistraat worden maximaal 4 patiowoningen gerealiseerd. Dit is in het bestemmingsplan geborgd middels een beperkte maximale bouw- en goothoogte (4,5 en 9 meter).
- Ook de hoogte van het appartementengebouw is gemaximaliseerd via een bouw- en goothoogte (7 en 11 meter).
- Aan het overige woongebied is een maximale bouw- en goothoogte van 7 en 11 meter toegekend.

Bestemmingsplan
Rector Buijselstraat 20-24 te Rijen
Gemeente Gilze-Rijen

20110705-02
mei 2021
blad 18



Schetsmatige impressie planontwikkeling (gezien vanuit het zuidwesten)



Schetsmatige impressie planontwikkeling (gezien vanuit het noordwesten)

4.4 Ontsluiting

De Rector Buijselstraat, Heistraat en Looiersveld vormen de randen van het plangebied, en voorzien daarnaast in de ontsluiting van het woongebied. Daarnaast wordt halverwege het plangebied een nieuwe straat aangelegd die enerzijds zorgt voor de ontsluiting van de aan deze straat gelegen woningen, als ook de aanzet is voor de ontsluiting van de woningen die in een latere fase in het achtergebied worden ontwikkeld. De toegang naar het parkeerterrein ten behoeve van het appartementengebouw vindt plaats via Looiersveld, aan de zuidoostzijde van het plangebied. Met de ontwikkeling wordt het gebruik van de locatie veranderd.

Op basis van 35 grondgebonden rijwoningen en koop appartementen in het middendure segment bedraagt de verkeersgeneratie in de toekomstige situatie in totaal 263 bewegingen per dag. Ten opzichte van het huidige gebruik, neemt de verkeersgeneratie naar het plangebied niet toe. Uitgaande van 2.550 m² werkplaats, 290 m² kantoorruimte, 250 m² garageboxen (in totaal 316 verkeersbewegingen per dag) is er zelfs sprake van een lichte daling van het aantal verkeersbewegingen van en naar het plangebied.



4.5 Parkeren

Voor de parkeerstructuur dient ten minste te worden voldaan aan het gemeentelijk beleid ten aanzien van de parkeernormen zoals opgenomen in de 'Nota Parkeernormen Gilze en Rijen 2017, zoals vastgesteld op 3 april 2017. Dit is opgenomen in artikel 11 van de regels. Omdat deze uitgangspunten bij de verdere uitwerking van het plan in acht worden genomen, kan worden gesteld dat er sprake is van de realisatie van voldoende parkeerplaatsen in het plangebied.

Uitgaande van 17 woningen met een oppervlak groter dan 90m² (2,0 parkeerplaats per woning) en 18 woningen kleiner dan 90m² (1,8 parkeerplaats per woning), dienen conform de Nota parkeernormen Gilze en Rijen 2017 ten minste 67 parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Er worden 61 parkeerplaatsen aangelegd in openbaar gebied. Daarnaast worden 8 garages met opritten gemaakt, die gezamenlijk voorzien in 12 parkeerplaatsen. Twee parkeerplaatsen in het openbaar gebied worden beschikbaar voor het opladen van elektrische voertuigen. Aan de parkeerbalans kan worden voldaan. De parkeerdruk in het plangebied en in de directe omgeving neemt hiermee niet onevenredig toe.

4.6 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

Er wordt duurzaam gebouwd. Er is ruimte om de dakvlakken op de zon te oriënteren. De meest optimale oriëntatie voor de zonnepanelen is een dakvlak naar het zuiden, maar bij een dakhelling van 40 graden gericht op het westen of oosten is nog steeds een opbrengst van 80% ten opzichte van de maximale opbrengst van een dak gericht op het zuiden te behalen. Op de dakvlakken worden gedeeltelijk zonnepanelen geïnstalleerd. De zonnepanelen kunnen de algemene energievoorziening van geheel of gedeeltelijk verzorgen, hetgeen leidt tot een CO₂-reductie.

De grondgebonden woningen en het appartementengebouw worden volledig vrij van gas. Verwarming zal gebeuren via andere, duurzame systemen zoals bijvoorbeeld een warmtepomp. Bij het ontwerpen van de appartementen wordt een gezond binnenklimaat gecreëerd door optimale ventilatie.

Ten aanzien van de behandeling van afstromend regenwater wordt de voorkeur gegeven aan bergen en infiltreren. Bij bouwmaterialen wordt aandacht besteed aan het toepassen van bouwmaterialen die minder milieu belastend zijn. Het bouwafval wordt zoveel mogelijk beperkt en gescheiden ingezameld.

5 MILIEUGEGEVENS EN –ONDERZOEK

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij planologische procedures verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. Door rekening te houden met deze aspecten kan een goed leefklimaat worden ontwikkeld. In dit hoofdstuk worden de verschillende milieu- en omgevingsaspecten die van belang zijn voor het plangebied plan nader toegelicht.

5.1 Bodem

Toetsingskader

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient de bodemkwaliteit ter plaatse van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen geschikt te zijn voor het voorgenomen gebruik. Bij een bestemmingswijziging naar een meer gevoelig bodemgebruik dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging. Bij een bestemmingswijziging die een gelijkblijvend of minder streng bodemgebruik oplevert, wordt het vaststellen van de bodemkwaliteit in het kader van de bestemmingswijziging niet noodzakelijk geacht.

Beoordeling

Het planbied betreft het bedrijfsterrein van KIN-installatietechniek, dat middels voorliggend bestemmingsplan wordt herbestemd tot woongebied. Voor de locatie zijn in het verleden eerdere bodemonderzoeken uitgevoerd. Uit deze voorgaande onderzoeken is bekend dat er op de locatie sprake is van een verontreiniging met zink in grond en grondwater en een verontreiniging met tetrachlooretheen (Per) in grondwater.

Middels een actualiserend bodemonderzoek inclusief verkennend onderzoek naar asbest in de bodem is door AGEL adviseurs in november 2018 onderzoek verricht naar een eventuele verspreiding van de bekende verontreinigingen en eventuele aanwezigheid van nadien opgetreden verontreiniging. Het onderzoeksrapport is als bijlage bijgevoegd.

Uit het actualiserend bodemonderzoek blijkt dat de verontreiniging met zink in de grond en de verontreiniging met tetrachlooretheen (Per) in het grondwater op basis van de volumecriteria beide een geval van ernstige bodemverontreiniging betreffen. Reeds in 2008 is vastgesteld dat hier geen sprake is van spoed. De situatie is ongewijzigd. Beide gevallen zijn daarmee niet spoedeisend voor sanering. Naast bovengenoemde gevallen is er sprake van een verontreiniging met nikkel en kobalt in het grondwater als gevolg van een verhoogde achtergrondwaarde. Hiervoor is geen aanwijsbare bron aanwezig. Daarmee betreft dit geen geval van bodemverontreiniging zoals bedoeld in de wet bodembescherming. De resultaten van het bodemonderzoek vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.2 Geluid wegverkeer

Toetsingskader

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling met geluidsgevoelige gebouwen (waaronder woningen), nieuwe wegen en de reconstructie van bestaande wegen dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh is alleen van toepassing binnen de wettelijk vastgestelde zone van een weg. Een akoestisch onderzoek in het kader van de Wgh is alleen

noodzakelijk wanneer de ontwikkeling plaatsvindt binnen een zone van een weg en waarbij sprake is van geluidgevoelige bestemmingen.

Daarnaast moet op gebied van geluid, op grond van de Wet ruimtelijke ordening, worden aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Aangetoond dient te worden dat er geen sprake is van onaanvaardbare negatieve effecten op het woon- en leefklimaat als gevolg van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Als toetsingskader kan hierbij worden aangesloten bij de normen van de Wgh of wordt gebruik gemaakt van de classificering van de kwaliteit van de akoestische omgeving.

Beoordeling en conclusie

In het kader van het voorliggende bestemmingsplan is door AGEL adviseurs in mei 2020 een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is als bijlage toegevoegd.

Uit de rekenresultaten blijkt dat de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB als gevolg van de gezoneerde wegen op de grens van de bouwvlakken niet wordt overschreden. Het vaststellen van een hogere waarde en een onderzoek Bouwbesluit 2012, naar de karakteristieke geluidwering, is derhalve niet aan de orde. De karakteristieke geluidwering van de gevels moet voldoen aan de minimum eis van 20 dB.

Omdat sprake is van een nieuwe geluidgevoelige ontwikkeling is op grond van de Wro, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, het akoestische klimaat ter plaatse van de ontwikkeling inzichtelijk gemaakt en beoordeeld. Uit deze beoordeling blijkt dat de kwaliteit van de akoestisch omgeving geclassificeerd kan worden als "matig" tot "goed". Onderbouwd is dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

5.3 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

De beoordeling van de luchtkwaliteit wordt uitgevoerd op grond van hoofdstuk 5, titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' van de Wet milieubeheer (Wm). De titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' is beter bekend als de Wet luchtkwaliteit. Een ruimtelijke ontwikkeling kan volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang vinden als:

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

Voor zover de ruimtelijke ontwikkeling is opgenomen in het NSL of de ontwikkeling kan worden aangemerkt als NIBM-project is toetsing aan de normen van de Wet luchtkwaliteit niet nodig.

Beoordeling

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' zijn categorieën van gevallen aangewezen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Een bijdrage is "niet in betekenende mate" als de toename maximaal 3%

van de jaargemiddelde grenswaarde van fijn stof of stikstofdioxide bedraagt. De NIBM-regeling van 3% is gekoppeld aan de vaststelling van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) omdat in dit programma hiervoor maatregelen tegenover staan die het tijdig behalen van de grenswaarden waarborgen.

Woningbouwlocaties behoren tot één van de categorieën van projecten waarvoor in de Regeling NIBM getalsmatige grenzen zijn opgenomen waarbinnen een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

NIBM-grens woningbouwlocaties:

- 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg of;
- 3.000 woningen (netto) bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Conclusie

Het onderhavige plan omvat de realisatie van 35 woningen met minimaal 1 ontsluitingsweg. Hiermee valt het plan ruimschoots binnen de getalsmatige begrenzing uit de Regeling. Het plan draagt hiermee niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit en voldoet daarmee aan de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.

5.4 Waterparagraaf

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is het opstellen van een waterparagraaf verplicht, mede in relatie tot de watertoets. Hierna is het relevante waterschapsbeleid beschreven. Daarnaast wordt op beknopte wijze ingegaan op de (eventuele) invloeden welke de beoogde plannen op de aanwezige waterhuishouding heeft, en middels welke maatregelen/ voorzieningen deze invloeden kunnen worden geminimaliseerd.

Waterschapsbeleid Brabantse Delta

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente Gilze Rijen op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken, beheer van vaarwegen en nautisch beheer. Het watersysteembeheer - waaronder grondwater- heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit. Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerplan 2016-2021, wat tot stand is gekomen in samenspraak met de waterpartners. Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio. Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de Legger.

De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken plus bijbehorende beschermingszones liggen, aan welke afmetingen en vorm die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen vallen de werkzaamheden onder een Algemene regel. Dan kan er onder voorwaarden sprake zijn van vrijstelling van de vergunningsplicht. De Keur en de Algemene regels zijn te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. De grenswaarden waaraan getoetst wordt zijn; minder dan 500 m², tussen de 500 m² en 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'beleidsregel Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak en de hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Beleid gemeente Gilze Rijen

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van water is vastgelegd in het Verbreed gemeentelijk Rioleringsplan (VGRP) van de gemeente Gilze en Rijen. Hieruit volgt dat alle nieuwbouw- en herstructureringsprojecten in principe waterneutraal dienen te worden uitgevoerd. In eerste instantie wordt gepoogd te voorkomen dat er negatieve effecten op grond- en oppervlaktewater zijn. Dit houdt in dat hemelwater zo mogelijk bovengronds wordt geborgen en geïnfiltreerd. Hemelwater wordt eventueel vertraagd afgevoerd naar oppervlaktewater. In inbreidingsgebieden is een infiltratievoorziening van 20 – 40 mm vereist door de gemeente. Ter bescherming van bodem en grondwater dient infiltratie van water vanaf wegen een zuiverende stap te ondergaan (b.v. zandfilter of lavakoffer). Bij lozing op oppervlaktewater gelden de lozingseisen van Waterschap Brabantse Delta.

Situatie	Retentie/infiltratie
Bestaande situaties	geen aanvullende retentie van hemelwater
Verbouwing zonder vergroting van verhard oppervlak	retentie van 7mm hemelwater, van toepassing op het gehele perceel
Verbouwing met vergroting van verhard oppervlak	retentie van 60 mm hemelwater, enkel van toepassing op het extra verhard oppervlak
Nieuwbouw	retentie van 60 mm hemelwater, van toepassing op het gehele perceel

Watertoetsproces

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: rijkswateren, 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.

In de huidige situatie bestaat de locatie uit een bedrijfsterrein met enkele bedrijfshallen en een verhard (parkeer)terrein. Het plangebied is in de bestaande situatie geheel verhard. De ontwikkeling voorziet in de herontwikkeling van de locatie naar een woongebied. Daarbij wordt alle bestaande bebouwing en verharding gesaneerd.

Conform het stedenbouwkundig plan (zie hoofdstuk 5) ligt de verhouding openbaar- en private grond in het plangebied op 20/80. Het openbaar gebied wordt primair ingericht voor ontsluiting en parkeren en wordt zodoende vrijwel volledig bestraat.

Op basis van het huidige stedenbouwkundig plan is van het woongebied 70% bestemd voor grondgebonden woningen in de vorm van aaneengeschakelde of patio-woningen. Uitgaande van een woonperceel bestaande uit gemiddeld 40% hoofdbebouwing en 40% overige bebouwing en/of terreinverharding is hier sprake van een nieuw verhardingspercentage van circa 80%. Het gebied rondom het appartementengebouw (overige 30% woongebied) kent een hogere verhardingsdichtheid vanwege de parkeergelegenheid die hier deels op eigen terrein wordt voorzien. De verhardingsdichtheid bedraagt hier circa 85%. In totaliteit neemt de verharding ter plaatse van het woongebied met circa 15 tot 20% af ten opzichte van de huidige situatie.

Advies behandeling regenwater (RWA)

Op basis van de Algemene Regel is er geen verplichting tot aanleg van een retentievoorziening vanuit het waterschap Brabantse Delta. Het regenwater kan direct worden geïnfiltreerd of worden afgevoerd op het oppervlaktewater.

Binnen de planlocatie is geen oppervlaktewater aanwezig waarop het afgekoppelde hemelwater afgevoerd kan worden. Wel biedt het plangebied mogelijkheden tot het aanleggen van een infiltratiesysteem voor het afstromende hemelwater. Een mogelijkheid is om een ondergrondse infiltratievoorziening te realiseren onder het parkeerterrein. Ook kan door bijvoorbeeld gebruik te maken van zoveel mogelijk halfopen verharding op het parkeerterrein worden bijgedragen aan een goede waterhuishoudkundige situatie. Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het bouwen zal aangegeven worden op welke manier al het binnen het plangebied vrijkomende hemelwater wordt geïnfiltreerd c.q. afgevoerd.

Ten aanzien van het materiaalgebruik dienen geen uitlogende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink, zachte pvc en geïmpregneerde materialen te worden toegepast. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

Advies behandeling huishoudelijk afvalwater

In de toekomstige situatie is er sprake van 35 wooneenheden. Uitgaande van het huidige stedenbouwkundige plan kan worden uitgegaan van 10 grondgebonden levensloopbestendige woningen, 7 eengezinswoningen en 18 appartementen. Uitgaande van een gemiddelde woningbezetting van 1,5 personen voor de appartementen en 2,5 voor de grondgebonden woningen (Leidraad Riolerings), en een vuilwaterproductie van 120 l/persoon/dag (Leidraad Riolerings), bedraagt de nieuwe geproduceerde hoeveelheid afvalwater per dag circa 8,34 m³, met een piekbelasting van 0,84 m³/uur.

Het vuilwater van het plangebied dient doormiddel van een gescheiden rioolstelsel aangesloten te worden op het omliggende stelsel van de gemeente Gilze-Rijen. De verdere uitwerking hiervan dient in samenspraak met de gemeente Gilze-Rijen te worden uitgevoerd.

Conclusie

In de waterparagraaf zijn de effecten van de planontwikkeling op de waterhuishouding ter plaatse van het plangebied inzichtelijk gemaakt. Het aspect water vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.5 Flora en fauna

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 dienen te 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.

Beoordeling

Door Florauna is een quickscan natuurwetgeving uitgevoerd. In deze quickscan is inzichtelijk gemaakt of, ter plaatse van de beoogde ontwikkeling, beschermde natuurwaarden in het plangebied aanwezig zijn en welke betekenis die hebben voor de verdere uitvoering. Tevens is bekeken of er door de ontwikkeling van de woningen negatieve effecten te verwachten zijn op beschermde gebieden. Het onderzoeksrapport is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen. Hierna worden de belangrijkste conclusies beschreven.

Gebiedsbescherming

Het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied 'Ulvenhoutsebos' is gelegen op circa 7.700 meter ten zuidwesten van het plangebied. De afstand tot het Natuurnetwerk is ongeveer 500 meter en ligt het dichtstbijzijnde ten noorden. 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. Binnen het plangebied, gelegen binnen de bebouwde kom, worden geen bomen geveld. Het onderdeel houtopstanden van de Wet natuurbescherming is dan ook niet aan de orde is voor de voorgenomen plannen. In paragraaf 6.6 heeft een nadere beoordeling plaatsgevonden van de mogelijke bedrage van de ontwikkeling ten aanzien van stikstofdepositie op omliggende Natura-2000 gebieden.

Soortenbescherming

Binnen de Soortenbescherming zijn alle bewoonde vogelnesten beschermd. In het plangebied bevinden zich mogelijke nestplaatsen. Het is aan te raden om te werken buiten het broedseizoen van de meeste vogels (grootweg 15 maart -15 juli), of te werken op een manier waarbij vogels in de directe omgeving niet aan broeden beginnen. Op deze manier kan zonder nader onderzoek, mitigatie of compensatie worden voorkomen dat verbodsbepalingen van de Soortenbescherming worden overtreden voor wat betreft algemene vogelsoorten. Werkzaamheden binnen het broedseizoen zijn mogelijk indien is vastgesteld dat er, met het werken volgens een werkprotocol, geen nesten van broedvogels worden verstoord. Zo'n werkprotocol dient te worden opgesteld door een ter zake deskundige, en te worden goedgekeurd door het bevoegd gezag. Ook zijn werkzaamheden binnen het broedseizoen mogelijk zonder werkprotocol, indien ter plaatse door een deskundige wordt vastgesteld dat er geen bewoonde vogelnesten aanwezig zijn. Een ontheffing is dan niet noodzakelijk.

Nader onderzoek of een ontheffing Soortenbescherming is niet noodzakelijk gebleken voor de overige zoogdieren, vogels, amfibieën, reptielen, vissen, ongewervelden en de flora. De in het plangebied te verwachten soorten genieten lichte bescherming onder de Soortenbescherming; een algehele vrijstelling voor ruimtelijke ontwikkelingen is hierop van toepassing. De algemene zorgplicht is onverminderd van toepassing.

In de nabijheid waargenomen beschermde soorten, zijn bij het terreinbezoek niet waargenomen binnen het plangebied. Het plangebied is wel geschikt voor vleermuizen. Daarom moet

onderzocht worden of ze er daadwerkelijk voorkomen. Vervolgens kunnen op basis van zulk nader onderzoek de eventueel benodigde mitigerende maatregelen worden bepaald, en kan zo nodig een ontheffing in het kader van de Soortenbescherming worden aangevraagd.

Nader onderzoek vleermuizen

Door Florauna Natuuradvies is een nader onderzoek vleermuizen uitgevoerd. Het onderzoek heeft aangetoond dat er een zomerverblijfplaats en een paarterritorium van de gewone dwergvleermuis aanwezig is binnen het plangebied. Met de aanwezigheid van dit paarterritorium kan een paarverblijfplaats niet worden uitgesloten. Het paarterritorium bevindt zich bij de hoofdingang van het bedrijfspand. Bij de sloop van de bebouwing kunnen verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis verloren gaan. Maatregelen zullen dan ook genomen moeten worden om de effecten te minimaliseren. Daarnaast is een ontheffing van de Wnb noodzakelijk.

Aanbevolen wordt om de werkzaamheden niet in de paar- en winterperiode uit te voeren (augustus – maart). Paarverblijfplaatsen kunnen namelijk ook als winterverblijfplaats dienen voor individuele vleermuizen. Indien de verblijfplaatsen echter voor de kwetsbare paar- en winterperiode, dus in de actieve periode van de vleermuizen, ongeschikt gemaakt kunnen worden is het wel mogelijk in de periode augustus-maart werkzaamheden te verrichten.

De bestemmingsplanwijziging zelf heeft geen negatieve invloed op de mogelijk aanwezige soorten. Pas bij de uitvoer van de voorgenomen werkzaamheden is het noodzakelijk dat bekend is wat de exacte functie van beschermde soorten is en dient indien noodzakelijk een ontheffing te zijn verleend.

5.6 Stikstofdepositie

Toetsingskader

Stikstof vormt een van de grootste belemmeringen voor het behalen van de Natura 2000-instandhoudingsdoelstellingen. Op grond van artikel 2.7, tweede lid, Wet natuurbescherming is vastgelegd dat het verboden is zonder vergunning van gedeputeerde staten van de provincie een project te realiseren of andere handelingen te verrichten die gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000-gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen. Samengevat betekent dat wanneer een plan gevolgen heeft voor het gebied, maar de instandhoudingsdoelstellingen van het gebied niet in gevaar brengt, significante gevolgen zijn uitgesloten.

Beoordeling

Door AGEL adviseurs is een onderzoek (zie bijlage 4) uitgevoerd naar de stikstofdepositie vanwege het plan aan de Rector Buijselstraat. Er is bepaald wat de bijdrage van het plan is aan stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden is. Vervolgens is bepaald of deze resultaten leiden tot mogelijk significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden en of een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming noodzakelijk is. Uit de berekeningen blijkt dat het plan geen rekenresultaten genereert die hoger zijn dan 0,00 mol/ha/jr. Er is vanwege dit plan geen sprake van een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden.

Conclusie

Het voorgenomen plan leidt niet tot significant negatieve effecten ten aanzien van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Op grond van de Wet natuurbescherming geldt een vrijstelling van de vergunningplicht. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

5.7 Archeologie

Toetsingskader

Archeologische (verwachtings)waarden dienen conform de Erfgoedwet (1 juli 2016) te worden meegewogen in de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen. Met de Erfgoedwet wordt regelgeving met betrekking tot cultureel erfgoed vanuit zes wetten gebundeld in één integrale wet. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Bij het opstellen en het uitvoeren van ruimtelijke plannen wordt rekening gehouden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

Voordat de Erfgoedwet inwerking trad, was de zorg voor het archeologisch erfgoed via de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) verankerd in de Monumentenwet. Sinds de invoering van de Wamz zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Delen van de zorgplicht die niet in de Erfgoedwet zijn verwoord, worden verwerkt worden in de Omgevingswet. Tot de Omgevingswet ingaat gelden voor onderdelen die gaan over de fysieke leefomgeving, de bepalingen uit de Monumentenwet. Dit is opgenomen in de overgangsregeling van de Erfgoedwet.

In 2010 heeft SRE Milieudienst een Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg opgesteld en een beleidskaart voor het gehele grondgebied van de gemeente Gilze en Rijen. Het beleidsplan archeologische monumentenzorg en de beleidskaart met bijbehorende toelichting zijn op 26 april 2011 door de gemeenteraad vastgesteld. In het beleidsplan is onderscheid gemaakt tussen een 7-tal gebieden, variërend van een zeer hoge tot een verwaarloosbare archeologische verwachting. De begrenzing van deze gebieden is terug te vinden in de beleidskaart. Per gebied zijn kaders vastgesteld wanneer een archeologisch onderzoek achterwege kan blijven of juist verplicht wordt gesteld.



Uitsnede archeologische Beleidskaart (15 oktober 2010)

Beoordeling en conclusie

De archeologische beleidskaart vertaalt de archeologische waarden- en verwachting naar concrete maatregelen. Deze maatregelen zijn in het geldende bestemmingsplan vertaald in een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Ter plaatse van het plangebied geldt een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 6'. Op basis van deze dubbelbestemmingen geldt een archeologische onderzoekspllicht voor grondverstoringen met een oppervlak groter dan 25.000 m² en dieper dan 40 cm (ter plaatse van de bestemming 'Waarde – Archeologie 6') en 250 m² en dieper dan 40 cm (ter plaatse van de bestemming 'Waarde – Archeologie 3').

Door Antea Group is een archeologisch Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. De rapportage is als bijlage toegevoegd. Tijdens het booronderzoek is een zodanig intacte bodemopbouw aangetroffen dat niet met zekerheid uitgesloten kan worden dat de oorspronkelijke top van de C-Horizont nog (deels) intact is. Ook ter plaatse van de bestaande bebouwing lijkt de kans op een min of meer onverstoord top van de C-horizont reëel op basis van de diepte van de fundering zoals die uit bouwtekeningen blijkt.

Na de bovengrondse sloop van de huidige bebouwing vindt een proefsleuvenonderzoek plaats, waarbij de proefsleuven zo veel mogelijk verspreid over het terrein worden aangelegd. Hiervoor wordt een dekkingspercentage van 9% tot 10% geadviseerd. Op basis van de resultaten van de proefsleuven kan blijken dat er geen sprake is van een behoudenswaardige archeologische vindplaats. Dan volgt een advies tot vrijgave zonder vervolgonderzoek. Wanneer er wel één of diverse archeologische vindplaatsen aanwezig zijn is een vervolgonderzoek door middel van een opgraving noodzakelijk. Het uiteindelijk besluit tot vrijgave of vervolgonderzoek is voorbehouden aan de bevoegde overheid, in deze de gemeente Gilze en Rijen.

De gemeente Gilze en Rijen ging op 24-11-2020 akkoord met het gegeven door middel van een selectiebesluit.

5.8 Cultuurhistorie

Wettelijk 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.

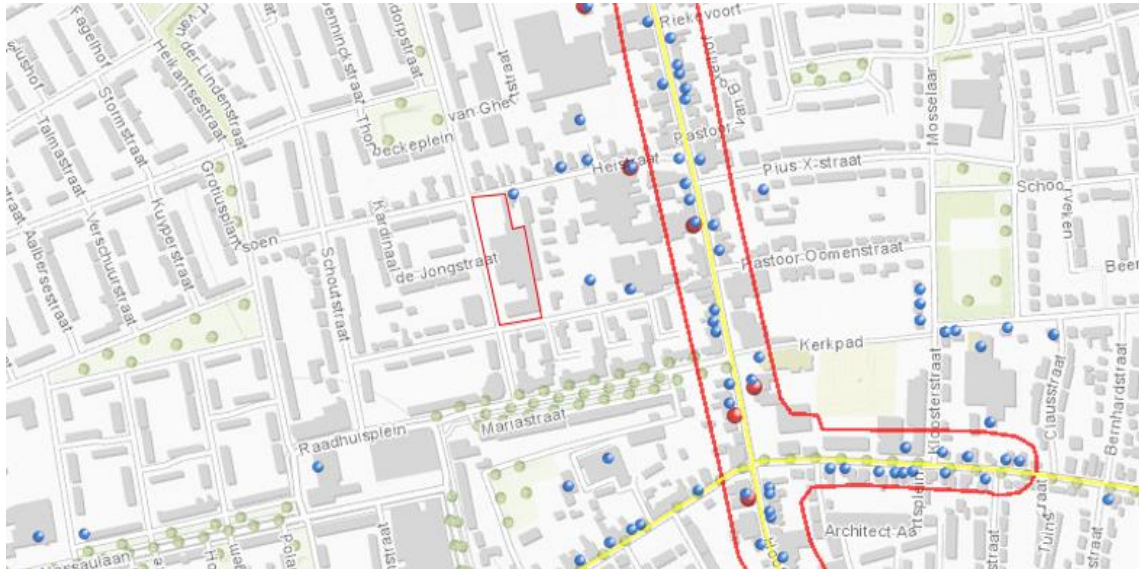
Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gepubliceerd. Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In aansluiting op de vaststelling van de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen 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 naar verwachting in 2021 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 onderstaande afbeelding. Hierop is te zien dat er binnen het plangebied geen cultuurhistorische elementen aanwezig zijn.



Beoordeling en conclusie

Het plangebied ligt circa 200 meter ten westen van de Hoofdstraat van Rijen. De kern Rijen is ontstaan als langgerekt lintdorp (Stationstraat/hoofdstraat). Vanwege de ligging aan de spoorlijn maakt het dorp beging 20^e eeuw een industriële ontwikkeling door, met specifiek de ontwikkeling van de leerindustrie met woonhuizen en villa's. Er ontstond een gevarieerd industrielandchap met leerfabrieken, leerlooierijen en woonhuizen. Aan de Hoofdstraat ter hoogte van het plangebied zijn enkele voormalige leerfabrieken gelegen die zijn aangemerkt als rijksmonument. Ook aan de Looiersveld (Looiersveld 15 en 25) zijn enkele waardevolle bouwobjecten uit het leerlooierijverleden behouden gebleven. Daarnaast is het woonhuis aan de Heistraat 17 met zijn karakteristieke jaren '30 stijl aangemerkt als waardevolle bouwkunst. Binnen het plangebied komen geen specifieke cultuurhistorische waarden voor.

Door in de stedenbouwkundige opzet van het plan te kiezen voor een dwarsstraat te midden van het plangebied wordt een relatie gelegd met het lint van de Hoofdstraat en het daar rond omheen gelegen monumentaal vastgoed. De ontwikkeling houdt zodoende rekening met de cultuurhistorische waarden en het behouden c.q. ontwikkelen van de cultuurhistorisch waardevolle identiteit.

5.9 Milieuhinder bedrijvigheid

Toetsingskader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de aanwezige functies noodzakelijk. Wanneer milieubelastende functies worden gerealiseerd, dient te worden bekeken in hoeverre deze negatieve invloeden heeft op omliggende milieugevoelige functies (zoals woningen). Indien een milieugevoelige functie wordt toegevoegd, dient te worden bekeken in hoeverre deze belemmeringen oplevert voor omliggende bedrijven en de ontwikkelmogelijkheden hiervan. Ook moet worden bekeken of ter plaatse een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd

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. De afstand tussen de milieubelastende activiteit en een milieugevoelige functie wordt bepaald vanaf de gevel van de woning tot de grens van de inrichting.

Beoordeling

Voorliggende locatie is gelegen aan de Rector Buijsselstraat, ter hoogte van de Heistraat en Looiersveld. In het gebied tussen de voorgenoemde straten en de Hoofdstraat zijn diverse bedrijfsbestemming gesitueerd. Ook ten noorden van de Heistraat zijn bedrijfsbestemmingen gelegen. Het gebied ten westen en zuiden van het plangebied wordt gekenmerkt door overwegend woonfuncties.

Nabij de planlocatie bevinden zich diverse milieubelastende activiteiten die mogelijk beperkend zijn voor de planontwikkeling. Uit de beoordeling blijkt dat uitsluitend voor het garagebedrijf aan de Heistraat 13A en de garageboxen aan de Heistraat 11A-Y, 13B-Y en 15A-N een akoestisch onderzoek noodzakelijk is.

Door AGEL adviseurs is in het kader van milieuhinder bedrijvigheid een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Doel van het onderzoek is om te beoordelen of ter plaatse van de nieuwe geluidgevoelige bestemmingen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast wordt beoordeeld of de omliggende milieubelastende activiteiten als gevolg van de nieuwe geluidgevoelige bestemmingen niet aanvullend worden beperkt in hun mogelijkheden. Het onderzoeksrapport is als bijlage toegevoegd.

Uit het onderzoek blijkt dat als gevolg van deze milieubelastende activiteiten ter plaatse van de nieuwe geluidgevoelige bestemmingen sprake zal zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat deze milieubelastende activiteiten niet (aanvullend) worden beperkt in hun mogelijkheden.

Conclusie

Het milieuaspect geluid vormt geen beperking voor de realisatie van de nieuwe geluidgevoelige bestemming.

5.10 Externe veiligheid

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.

Beoordeling en conclusie

In de omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen of buisleidingen gesitueerd. Wel ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van de spoorlijn Tilburg – Breda en de rijksweg A58. De beide transportroutes gevaarlijke stoffen zijn ten zuiden van de locatie gelegen.

Het initiatief voorziet in de herontwikkeling van een bedrijfsterrein tot woongebied. Er worden zodoende nieuwe kwetsbare objecten mogelijk gemaakt. In de bijlage is een motivering van het aspect externe veiligheid en de standaard verantwoording van het groepsrisico van de

Veiligheidsregio Midden- en West Brabant opgenomen. Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid geen belemmering oplevert voor de herontwikkeling van de locatie aan de Rector Buijselstraat 20-24 naar woningbouw.

5.11 Kabels en leidingen

Toetsingskader

Planologisch relevante kabels, leidingen (zoals waterleidingen of rioleringsleidingen), dienen te worden beschermd tegen ingrepen die de werking ervan kunnen bedreigen. Aan de andere kant dient de omgeving te worden beschermd tegen het gevaar dat van bestaande en toekomstige leidingen, kabels en hoogspanningslijnen kan uitgaan.

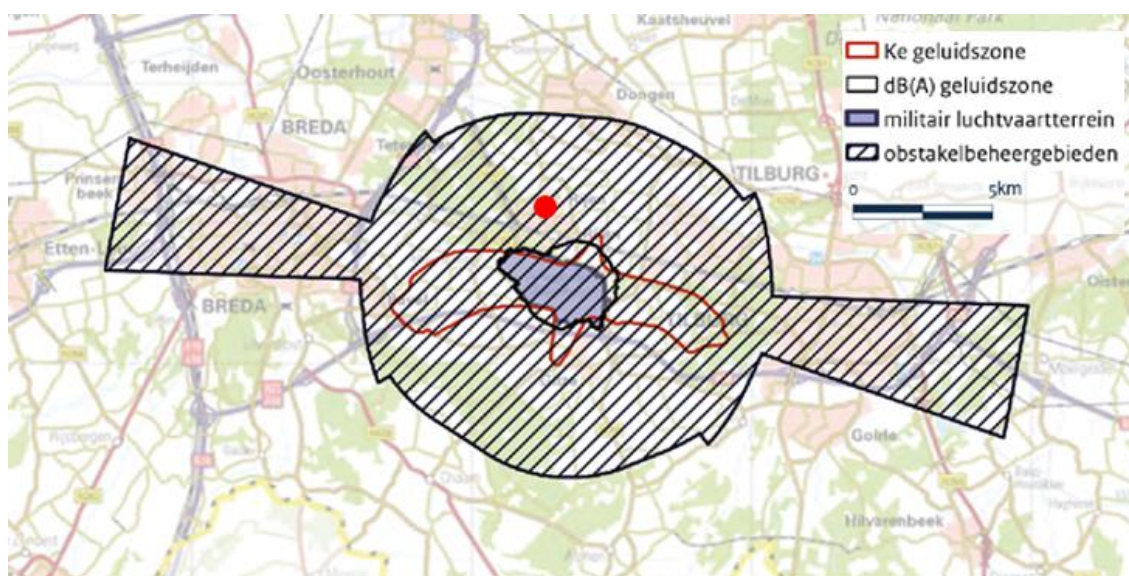
Beoordeling en conclusie

In en nabij het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgestelde ontwikkeling.

5.12 Vliegbasis Gilze-Rijen

Toetsingskader

Het plangebied ligt in de nabijheid van vliegbasis Gilze-Rijen. In het Rarro (Regeling algemene regels ruimtelijke ordening) is vliegbasis Gilze-Rijen aangewezen als militair terrein. In het Rarro zijn voor militaire terreinen onder andere geluidzones en obstakelbeheergebieden aangewezen.



kaart militair luchtvaartterrein - Vliegbasis Gilze-Rijen (Rarro)

Beoordeling en conclusie

Het plangebied ligt binnen het obstakelbeheersgebied van vliegbasis Gilze-Rijen. Voor het plangebied geldt ten behoeve van het obstakelvrije (start- en landings)vlak met zijkanen een bouwverbod voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde met een hogere bouwhoogte dan 56 meter boven NAP. Dat betekent dat de maximale bouwhoogte circa 45 meter is. Van bouwen tot een dergelijke hoogte is binnen de ontwikkeling geen sprake. De bouwhoogtebeperking is middels een gebiedsaanduiding 'overig - IHCS -1' opgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

5.13 M.e.r.-beoordelingsplicht

Toetsingskader

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. De vormvrije mer-beoordeling voor activiteiten beneden de grenswaarde is vervangen door de mer-beoordelingsplicht. De mer-beoordelingsplicht is van toepassing indien:

- de activiteit onder één van de categorieën van activiteiten in kolom 1 van bijlage D valt (ongeacht de omvang van die activiteit) én
- sprake is van een aangewezen besluit in kolom 4 van bijlage D, waaronder het bestemmingsplan.

Beoordeling

De realisatie van woningen valt onder een stedelijk ontwikkelingsproject zoals genoemd in categorie D 11.2 van het Besluit m.e.r. en er is sprake van een besluit zoals genoemd in kolom

4. De drempelwaarde uit onderdeel D 11.2 voor woningen ligt op 2.000 woningen of meer. Voorliggende herziening voorziet in de toevoeging van 35 woningen.

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 (midden in het stedelijk gebied van Rijen) en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de beoordeling van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de voorgaande paragrafen zijn opgenomen.

Conclusie

Aangezien de ontwikkeling valt onder de activiteit D 11.2 van het Besluit m.e.r. is sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Het plan heeft geen belangrijke negatieve gevolgen het woon- en leefmilieu in de omgeving. Er worden geen negatieve effecten verwacht vanwege de ligging van het plangebied ten opzichte van gevoelige gebieden. Het bevoegd gezag neemt op basis van een aanmeldnotitie een m.e.r.-beoordelingsbesluit. Het besluit wordt te zijner tijd als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

6 DE BESTEMMINGEN

6.1 Het juridische plan

Dit bestemmingsplan bestaat uit planregels en 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 juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1 (algemene 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 afwijking-, wijzigings-, en gebruiksregels, een procedureregeling en een aantal min of meer standaardregels;
- Hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels), met daarin de overgangsregels en de slotregel.

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 kan ruimtelijke informatie eenvoudig digitaal uitgewisseld worden met andere overheden en samenwerkingspartners. Tevens maakt deze methode het mogelijk om het plan via internet te raadplegen.

6.2 Beschrijving van de bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen de volgende regels voor:

6.2.1 Hoofdstuk 1 – Inleidende regels

Dit onderdeel bestaat uit de begrippen (artikel 1) en de wijze van meten (artikel 2). Hierin wordt aangegeven wat in de regels onder bepaalde begrippen moet worden verstaan en hoe dient te worden gemeten bij de toepassing van de bouwregels of sommige gebruiksregels van het plan.

6.2.2 Hoofdstuk 2 – Bestemmingsplanregels

Artikel 3: Verkeer

Gronden met de bestemming 'Verkeer' zijn bestemd voor wegen, bermen en fiets- en voetpaden. De gronden zijn verder ook bestemd voor nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, ondergrondse voorzieningen zoals bergbezinkbassins, drinkwatervoorzieningen en (hoofd)riolering en groenvoorzieningen inclusief waterpartijen en -gangen, kunstwerken, kunstobjecten, speeltoestellen en straatmeubilair. Op of in deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

Artikel 4: Woongebied

Deze bestemming is opgenomen voor de nog te realiseren woningen. De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor de afzonderlijke huisvesting van huishoudens of daarmee vergelijkbare economische eenheden van een of meer personen in grondgebonden, of ter plaatse van de aanduiding 'gestapelde woningen', gestapelde woningen, al dan niet in samenhang daarmee aan huis gebonden beroepen. Daarnaast zijn tuinen en erven, voorzieningen van verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen inclusief waterpartijen en -gangen, kunstwerken, kunstobjecten, speeltoestellen en straatmeubilair, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water- en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan en bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals uitritten, toegestaan.

Gebouwen kunnen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Verder is een aanduiding opgenomen voor de maximum goot- en bouwhoogte. Daar waar een gevellijn is opgenomen dient de voorgevel van de bebouwing op of in het verlengde van deze lijn te worden gebouwd.

In de regels zijn nadere bebouwingsregels opgenomen voor de hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Ook zijn in de regels bebouwingsregels opgenomen voor de situering, de bebouwingsdiepte en de dakvorm van hoofd- en bijgebouwen en van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Ten behoeve van ruimere bouw mogelijkheden zijn verschillende afwijkingsmogelijkheden opgenomen.

Artikel 5 + 6: Waarde - Archeologie

In het bestemmingsplan is, ter bescherming van de archeologische waarden, een dubbelbestemming opgenomen. De met 'Waarde - Archeologie' bestemde gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de gebieden met te verwachten archeologische waarden.

Waarde – Archeologie 3

Binnen deze dubbelbestemming geldt dat er bij bodemingrepen groter dan 250 m² en dieper dan 0,4 m onder maaiveld archeologisch (voor)onderzoek nodig is.

Waarde – Archeologie 6

Binnen deze dubbelbestemming geldt dat er bij bodemingrepen groter dan 25.000 m² en dieper dan 0,4 m onder maaiveld archeologisch (voor)onderzoek nodig is.

6.2.3 Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Hieronder zijn begrepen de anti-dubbeltelregel, de algemene gebruiksregels, de algemene aanduidingsregels, de algemene afwijkingsregels, de algemene wijzigingsregels en de overige regels.

Onder de algemene aanduidingsregels is een aanduiding 'IHCS -1' opgenomen in verband met het beschermingsgebied van in- en uitvliegfunnel van vliegtuigen. Hierdoor geldt ter plaatse van het plangebied een bouwhoogtebeperking van bouwwerken hoger dan 56 boven NAP.

6.2.4 Hoofdstuk 4 – Overgangs- en slotregels

In dit hoofdstuk zijn het overgangsrecht en de slotregel opgenomen

7 FINANCIËLE HAALBAARHEID

De gronden zijn in eigendom van de initiatiefnemer. Alle voorbereidings- en uitvoeringskosten komen voor rekening van de initiatiefnemer. Tussen de gemeente Gilze-Rijen en de initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst gesloten. Het plan is voor de gemeente Gilze-Rijen derhalve een kostenneutrale ontwikkeling. De economische uitvoerbaarheid is hiermee gewaarborgd.

8 PROCEDURES

8.1 Omgevingsdialoog

Naast de wettelijke procedures, besteedt de initiatiefnemer nadrukkelijk aandacht aan de communicatie met de belanghebbenden. In september en oktober 2020 heeft de ontwikkelaar De Bunte Vastgoed Zuid een omgevingsdialoog gehouden. Gezien de situatie rondom het Coronavirus heeft de omgevingsdialoog als volgt plaatsgevonden. Eind september 2020 zijn directe omwonenden en ondernemers middels een brief op de hoogte gesteld van de beoogde plannen. In totaal zijn 59 betrokkenen per brief geïnformeerd en 2 betrokkenen per e-mail aangezien zij niet in de omgeving van het plangebied wonen, maar daar wel eigendommen bezitten.

In de brief wordt onder andere verwezen naar de projectwebsite, waar diverse aanvullende informatie over het plan zoals het stedenbouwkundig plan, straatprofielen, ontsluiting en parkeren en sfeerimpressies te vinden zijn. Ook is op de projectwebsite een mogelijkheid geboden om direct te reageren op het plan. De projectwebsite is in de periode 23 september tot en met 9 oktober bezocht door 83 unieke bezoekers.

Voor belanghebbenden die aanvullend behoefte hadden aan een persoonlijk gesprek is op woensdag 7 oktober 2020 conform Corona-richtlijnen een informatiebijeenkomst gehouden. De informatiebijeenkomst is bijgewoond door 11 personen. Deze mensen zijn eveneens in de gelegenheid geweest te reageren op de plannen.

De correspondentie met de omgeving, evenals de reactie van de belanghebbenden op het plan zijn vervat in het verslag van de omgevingsdialoog zoals bijgevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan. De plannen zijn door de omgeving goed ontvangen. De ingekomen reacties houden voornamelijk verband met de persoonlijke behoefte van mensen naar een nieuwe woning.

8.2 Vooroverleg

Het concept ontwerpbestemmingsplan 'Rector Buijselstraat 20-24 te Rijen' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg verzonden naar de betrokken instanties. Het (voor)overleg heeft geresulteerd in schriftelijke reacties van de Brandweer Midden- en West-Brabant, Waterschap de Brabantse Delta en de Provincie Noord-Brabant. Alle instanties hebben aangegeven geen aanleiding te zien tot het maken van opmerkingen over het aan hen toegezonden voorontwerp bestemmingsplan. Volledigheidshalve zijn de reacties bijgevoegd bij het bestemmingsplan.

8.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Rector Buijselstraat 20-24 te Rijen' is ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende 6 ter weken, van 2 maart 2021 tot en met 12 april 2021 ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kon een ieder zowel schriftelijk als mondeling een zienswijzen kenbaar maken. De Nota Zienswijzen is als bijlage aan voorliggend bestemmingplan toegevoegd.

Bestemmingsplan
Rector Buijselstraat 20-24 te Rijen
Gemeente Gilze-Rijen

20110705-02
mei 2021
blad 2

Naar aanleiding van de reactie van het waterschap Brabantse Delta en ambtshalve is paragraaf 5.4 van de toelichting aangevuld met het actuele beleid van zowel het waterschap als de gemeente. De zienswijzen hebben niet geleid tot een aanpassing van de regels of verbeelding. Het plan wordt ongewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad.



Postbus 4156
4900 CD Oosterhout
Hoevestein 20b
4903 SC Oosterhout

0162 - 456481
info@ageladviseurs.nl
www.ageladviseurs.nl