

Memo

memonummer	NOT01-0436124-01B	
datum	14 januari 2020	
aan	Michiel Gorissen	ABG gemeenten
van	Ties Peelen	CroonenBuro5
kopie	Martijn Stabel 	Antea Group
project	Rijen, ruimtelijke advisering woningbouwontwikkeling Oorzone	
projectnr.	0436124.100	
betreft	Toepassing van de lagenbenadering voor woningbouwlocatie Tussen de Leijen te Rijen	

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Binnen de gemeente Gilze en Rijen is de komende jaren een sterke plaatselijke en regionale behoefte aan de realisatie van nieuwe woningen. Beschikbare inbreidingslocaties in de bebouwde kommen van Gilze en Rijen kunnen niet voorzien in de totale behoefte. Om aan deze behoefte tegemoet te komen, wil de gemeente Gilze en Rijen de kern Rijen aan de noordoostzijde uitbreiden met woonwijk 'Tussen de Leijen'.

Op deze locatie van circa 19 hectare zijn maximaal 375 woningen in verschillende categorieën voorzien. Deze ontwikkeling is niet mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk te maken, wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

Op basis van het beleid van de provincie, verankerd in de interim omgevingsverordening, is uitbreiding buiten het stedelijk gebied niet toegestaan. Het plangebied van de woningbouwontwikkeling ligt buiten de grenzen van het stedelijk gebied. Potentiele uitbreidingslocaties buiten het stedelijk gebied zijn echter wel aangewezen met de aanduiding 'Verstedelijking afweegbaar'. Op gronden die met deze aanduiding zijn aangewezen kunnen, onder voorwaarden, wel dergelijke ontwikkelingen plaatsvinden. Een deel van het plangebied van de woningbouwontwikkeling is aangeduid met de aanduiding 'Verstedelijking afweegbaar'. De rest van het plangebied is echter niet aangewezen met deze aanduiding. Dit is te zien in de uitsnede van de themakaart verstedelijking (figuur 1.1) van de interim omgevingsverordening.

Om woningbouw binnen het gehele plangebied toe te staan, dient de begrenzing van de aanduiding 'Verstedelijking afweegbaar' gewijzigd te worden. Door deze aanduiding over het gehele plangebied te leggen kan woningbouw onder voorwaarden toch worden toegestaan. In artikel 5.3 van de interim omgevingsverordening wordt de mogelijkheid geboden om de grens van deze aanduiding te wijzigen.

1.2 Doelstelling

Deze onderbouwing geeft de toepassing van de lagenbenadering voor de woningbouwlocatie Tussen de Leijen, zoals bedoeld in artikel 3.7 van de interim omgevingsverordening. Met deze onderbouwing dient te worden aangetoond dat rekening gehouden wordt met de waarden in het gebied (conform artikel 3.5, lid b van de verordening) en dat de gewenste uitbreidingsrichting van de kern Rijen aanvaardbaar is (conform artikel 5.3, lid 4, sub c van de verordening). Hiermee kan de herbegrenzing van de aanduiding 'Verstedelijking afweegbaar' verantwoord worden.

1.3 Plangebied

Het plangebied van Tussen de Leijen ligt ten oosten van de kern Rijen. Het plangebied ligt ingeklemd tussen de bestaande kern Rijen en de oostelijke randweg van Rijen (De Hannie Schaftlaan). Het vormt een overgangsgebied tussen de kern en het buitengebied van Rijen. Het plangebied wordt ten noorden begrensd door de Mosstraat en ten zuiden door de Zwarte Dijk.

Om een goede uitspraak te doen over de aanvaardbaarheid van de gewenste uitbreidingsrichting van de kern Rijen, dient het plangebied op een grotere schaal te worden geanalyseerd. De kern Rijen en haar omgeving vormen het studiegebied van deze lagenbenadering. In figuur 1 is het plangebied met de ligging in haar omgeving opgenomen. Op deze wijze wordt er een compleet beeld geschetst van de ondergrondlaag, de netwerklaag en de occupatielaag van de omgeving van het plangebied.



Figuur 1.1: De ligging van het plangebied in de omgeving van Rijen

2 Beleidskader

2.1 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

In de Interim omgevingsverordening is de locatie Tussen de Leijen aangewezen als 'Landelijk gebied' met de aanduiding 'Gemengd landelijk gebied'. Een deel waar de woningbouw is voorzien, is tevens aangeduid als 'Verstedelijking afweegbaar'. De gebieden aangeduid als 'verstedelijking afweegbaar' zijn gebieden waar, gelet op de ruimtelijke kwaliteiten, verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden liggen.

Verstedelijking afweegbaar – Gemengd landelijk gebied

Het oostelijke deel is niet aangeduid als 'Verstedelijking afweegbaar'. Voor dit gedeelte van het plangebied, dient een verzoek tot herbegrenzing te worden ingediend bij de provincie Noord-Brabant. Zonder deze grenswijziging zijn nieuwbouwwoningen in dit gebied niet toegestaan.

In de interim omgevingsverordening is een algemene bevoegdheid opgenomen voor Gedeputeerde Staten om de grenzen van de werkingsgebieden te wijzigen. Artikel 5.3 biedt de mogelijkheid om voor stedelijke uitbreidingen de grens van de aanduiding 'verstedelijking afweegbaar' te wijzigen, onder de voorwaarden van lid 1 en lid 4. Hierna is dit artikel opgenomen.

Artikel 5.3 wijziging grenzen van werkingsgebieden

Lid 1

Gedeputeerde Staten zijn bevoegd de in deze verordening opgenomen grenzen van een werkingsgebied te wijzigen als één of meer van de volgende gevallen zich voordoet:

- a. de wijziging is nodig voor een doelmatige uitvoering;
- b. de wijziging draagt bij aan het doel waarvoor het werkingsgebied is opgenomen;
- c. de wijziging past binnen de uitgangspunten en basisprincipes van deze verordening;
- d. er is sprake van kennelijke onjuistheden in de begrenzing;
- e. de begrenzing van een gebied is niet langer in overeenstemming met een bestemmingsplan dat overeenkomstig artikel 3.8, derde lid, Wet ruimtelijke ordening is vastgesteld.

Lid 4

In aanvulling op het eerste lid geldt voor een wijziging van de grenzen van Verstedelijking Afweegbaar dat:

- a. dit past binnen de regionale afspraken als bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- b. dit nodig is vanwege een stedelijke ontwikkeling die tot een duidelijke verbetering van de stedenbouwkundige of landschappelijke kwaliteit leidt;
- c. de gewenste uitbreidingsrichting aanvaardbaar is of de behoefte aan de uitbreidingsrichting is vervallen.

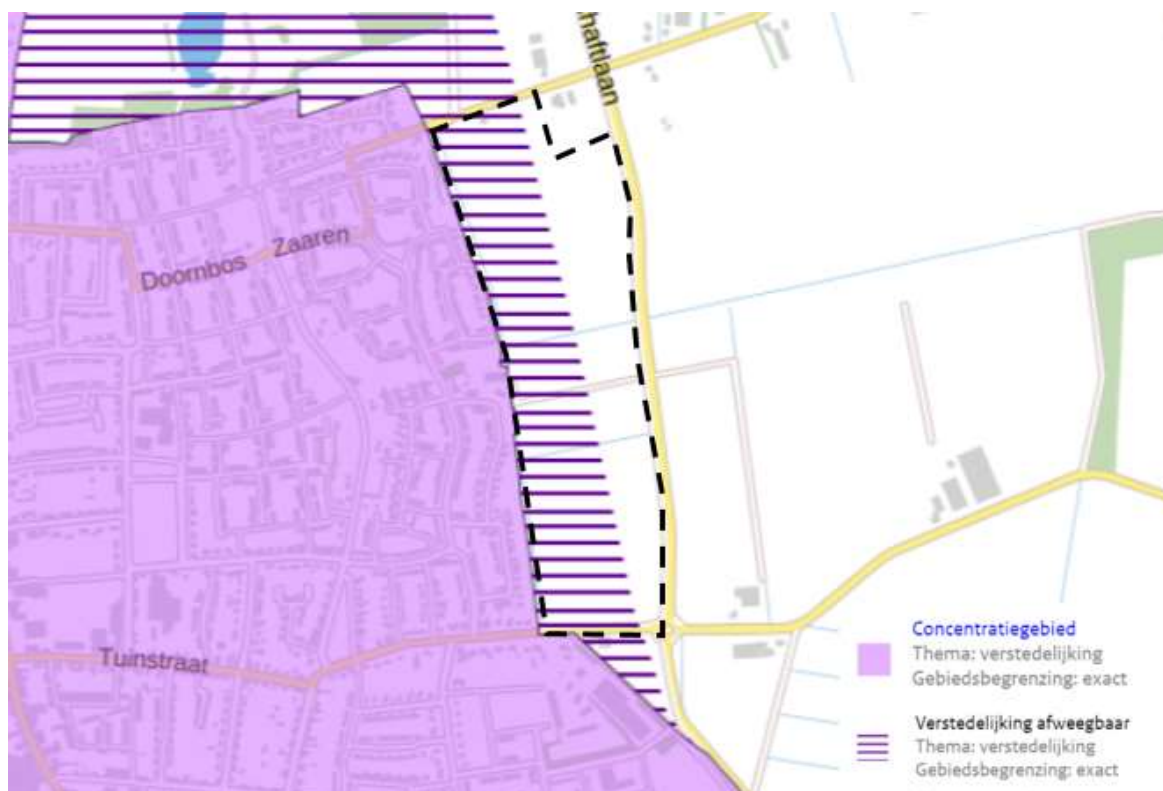
Voorliggende onderbouwing voorziet doormiddel van de lagenbenadering in de onderbouwing dat de uitbreidingsrichting aanvaardbaar is en tot een verbetering van de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit leidt. Hiermee wordt invulling gegeven aan de eisen die worden gesteld in artikel 5.3 van de interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

memonummer: NOT01-0436124-01B

betreft: Toepassing van de lagenbenadering voor woningbouwlocatie Tussen de Leijen te Rijen



Figuur 1.2: Themakaart Landelijk gebied (interim omgevingsverordening)



Figuur 1.3 Themakaart Verstedelijking (interim omgevingsverordening)

3 Planbeschrijving

3.1 Bestaande situatie

Momenteel heeft het plangebied een agrarische functie. De locatie is, op een pad in het midden van het plangebied na, volledig onverhard en bestaat uit gras- en akkerland. Op de woning aan de Mosstraat 6 na, is het plangebied onbebouwd. Binnen het plangebied komen enkele poldersloten voor.

Ten westen van het plangebied bevindt zich de kern Rijen. Ten oosten van het plangebied bevindt zich het buitengebied. De Hannie Schaftlaan, ten oosten van het plangebied, vormt de oostelijke randweg van Rijen. Ten noorden van het plangebied grenst de Mosstraat, deze straat vormt een ontsluitingsweg in het noorden van Rijen. Ten zuiden van het plangebied grenst de Zwarte Dijk. Dit is een belangrijke ontsluitingsweg van onder andere het centrum van Rijen.



Figuur 2.1: Bestaande situatie plangebied

3.2 Toekomstige situatie

Ruimtelijke structuur

De bestaande en toekomstige woningbehoefte van de gemeente Gilze en Rijen kan niet in zijn geheel worden opgevangen binnen de bestaande kernen. Het plangebied van de woningbouwontwikkeling ligt tegen de bestaande kern Rijen aan. De locatie wordt in het gemeentelijk beleid aangemerkt als een potentiële uitbreidingslocatie van de kern Rijen.

In het stedenbouwkundig ontwerp is rekening gehouden met een goede aansluiting van de dorpskern op het landelijke gebied. De gewenste verkaveling is afgestemd op de huidige structuur van het plangebied. De structuur van watergangen, die het plangebied in de huidige situatie in delen opknippen, is terug te zien in het stedenbouwkundig ontwerp. De toekomstige wijk bestaat, zoals duidelijk zichtbaar in figuur 2.2, uit vier delen, gescheiden door groenstroken c.q. landschappelijke zones.

In het plangebied worden maximaal 375 grondgebonden woningen in de vorm van rijwoningen, twee-onder-één-kap woningen, half-vrijstaande woningen en vrijstaande woningen voorzien. De woningtypologieën worden verspreid over het gehele plangebied gerealiseerd.

Verkeer en parkeren

Binnen het plangebied wordt een interne ontsluitingsstructuur aangelegd om de woningen op de aangrenzende wegen te ontsluiten. De ontsluiting van de planlocatie vindt plaats via de Zwarte Dijk in het zuiden, de Mosstraat in het noorden en via twee aansluitingen op de de Hannie Schaftlaan in het oosten. Parkeren vindt gedeeltelijk op eigen terrein plaats en gedeeltelijk in de openbare ruimte.

Groen

Doordat de nieuwe woonwijk een overgang tussen de kern Rijen en het landelijke gebied vormt, is er gekozen voor een groene inrichting van de woonwijk. Er bevinden zich tussen de vier delen van het plangebied groene stroken met wandelpaden. Deze groene stroken c.q. landschappelijke zones zijn doorgezet aan de randen van het plangebied. Tussen de nieuwe ontwikkeling en de bestaande bouw ten westen van het plangebied wordt deze groene rand als een parkzone ingericht met diverse soorten natuur en groen. De groene rand zorgt aan de oostzijde tevens voor de noodzakelijke buffer in het kader van geluid. Er ontstaat een volledige groene structuur, inclusief wandelpaden, rondom de delen van het plangebied. Ten slotte is, zoals zichtbaar in figuur 2.2, aan de binnenzijde van ieder deel van het plangebied een groene 'binnenplaats' voorzien. In de groengebieden worden naast wandelpaden ook speelvoorzieningen gerealiseerd.



Figuur 2.2.: Stedenbouwkundig plan Tussen de Leijen (Compositie 5 Stedenbouw)

4 Beschrijving lagenbenadering

4.1 Lagenbenadering

De lagenbenadering wordt vaak gebruikt om een locatie en haar omgeving te analyseren. Hier worden de drie lagen afzonderlijk van elkaar geanalyseerd. Aan de hand van de uitkomsten van de lagenbenadering kunnen vervolgens afwegingen en keuzes gemaakt worden voor ruimtelijke ontwikkelingen op de locatie.

De lagenbenadering omvat de effecten op:

- a. de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
- b. de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.
- c. de bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

Met behulp van de lagenbenadering kunnen uitspraken gedaan worden over:

- de ontstaansgeschiedenis, kwetsbaarheid en draagkracht van de bodem en het watersysteem;
- de waarden van de natuur, het landschap en de cultuurhistorie;
- de kwaliteiten en veranderingen van de netwerken en het ruimtegebruik.

Op basis van deze lagenbenadering dient onderbouwd te worden dat de gewenste uitbreidingsrichting van de kern Rijen aanvaardbaar is. In de volgende paragrafen wordt hier nader op ingegaan.

4.2 Ondergrond

Geomorfologie

Ongeveer 10.000 jaar geleden is op het gebied rondom de kern Dorst door water en wind dekzand afgezet. Hierop zijn de eerste nederzettingen ontstaan, vanwege hun hogere en drogere ligging. In figuur 3.1 is de geomorfologische kaart van het plangebied en haar omgeving opgenomen. Rijen ligt in het gebied De Baronie van Breda. De Baronie van Breda is onderdeel van een dekzandplateau dat doorsneden wordt door beken. Ten noordwesten van de kern Rijen bevindt zich een terrasafzettingsvlakte bedekt met laag dekzand. Een terrasafzettingsvlakte is een glooiing in een oude rivierafzetting beneden het punt waar de terrassen als gevolg van insnijding door een rivier zijn overgegaan in een afzettingsvlakte. Op deze gronden bevindt zich het natuurgebied Boswachterij Dorst.

Ten oosten van de kern Rijen bevindt zich een dalvormige laagte (met en zonder veen) en terrasafzettingswelvingen met dekzand. Dalvormige laagten zijn zeer langgerekte terreindepressies, die in één richting hellen. De maximale voorkomende diepte van het dal bedraagt minder dan 5 meter. Deze dalvormige laagte is ontstaan door afstromen van sneeuws meltwater over diep bevroren ondergrond. De terrasafzettingswelvingen bedekt met dekzand zijn welvingen die bij oude rivierafzettingen beneden een terrassenkruising. De diepteverschillen van de terraswelvingen bedragen 0,5 tot 1,5 meter.

Plangebied

Het plangebied ligt in een ondiep beekdal met ondiepe terraswelvingen.



Figuur 3.1: Geomorfologische kaart (Kaartbank Brabant)

Bodem

De bodem van het buitengebied van Rijen kan globaal onderverdeeld worden in drie categorieën:

- *Oude cultuurgronden (eerdgronden):*
Deze gronden komen voor rondom oude kernen. Ook ten noorden en zuiden van de kern Rijen komen eerdgronden voor. Deze gronden zijn als akker opgehoogd met zand en mest. Hierdoor hebben ze een dikke humushoudende bovengrond verkregen en bezitten een relatief hoge waarde voor de land- en tuinbouw. De gronden in de omgeving van de kern Rijen zijn daarom ook veel in gebruik genomen voor de landbouw.
- *Zandgronden (voedselarme zandgronden):*
De meeste gronden rondom de kern Rijen zijn zandgronden. De voedselarme zandgronden betreffen de voormalige heidevelden die bij het invoeren van kunstmest in cultuur zijn gebracht ten behoeve van de landbouw of zijn ingeplant met dennen, eiken of beuken.
- *Beekdalgronden:*
Beekdalgronden zijn smalle stroken langs bestaande of verdwenen rivieren en beken. Ze liggen relatief laag en kennen vrij ondiepe grondwaterstanden. Op dergelijke vochtige bodems hebben zich vaak veenbodems ontwikkeld. Beekdalgronden worden vaak gebruikt als grond voor weide- en natuurontwikkeling. Deze bodem komt ten oosten van Rijen voor.

Plangebied

In figuur 3.2 is een uitsnede van de kaart bodemkundige hoofdeenheden opgenomen. Het plangebied is voornamelijk gelegen de (vochtige) beekdalgronden. Voor een deel ligt het plangebied ook op (voedselarme) zandgronden.



Figuur 3.2: Kaart bodemkundige hoofdeenheden (Kaartbank Brabant)

Reliëf

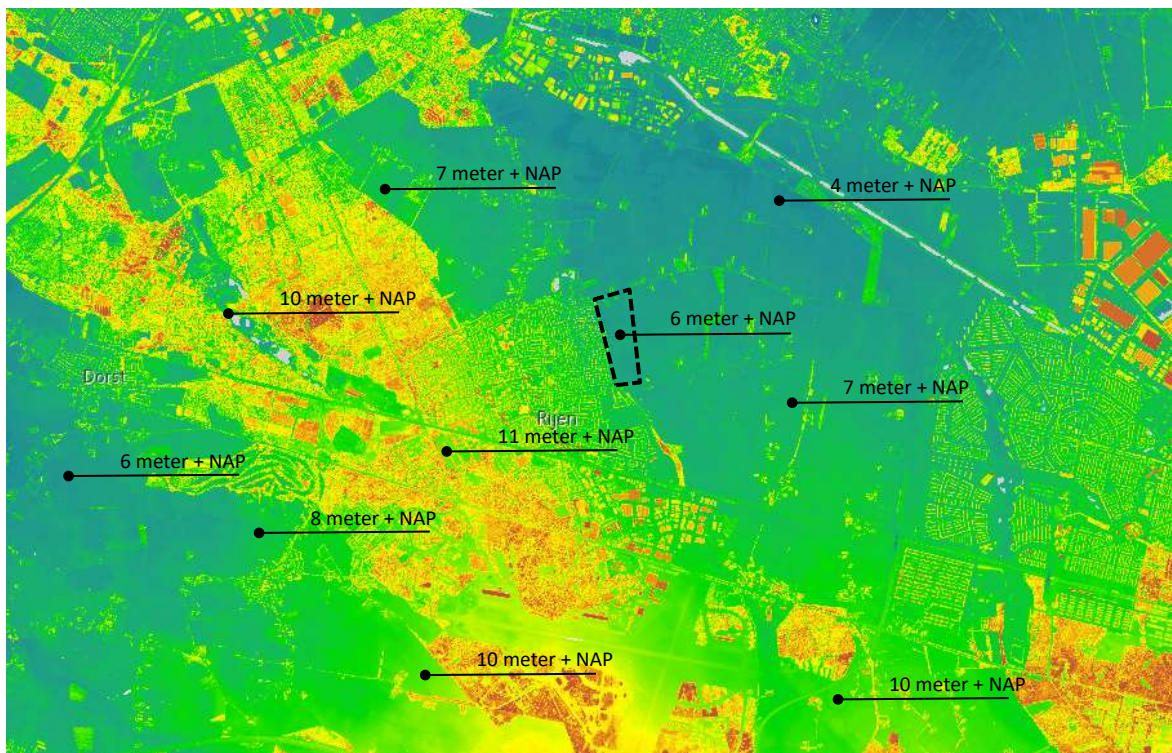
Er is sprake van natuurlijk reliëf en kunstmatig aangebracht reliëf. Kunstmatig reliëf komt voor in de vorm van afgravingen in natuurlijk reliëf (bijvoorbeeld bij de aanleg van wegen) en in de vorm van kunstmatige ophogingen. Onder natuurlijk reliëf vallen de beekdalen en het bosgebied Boswachterij Dorst

In figuur 7 is een uitsnede van het Actueel Hoogtebestand Nederland opgenomen. Bij het natuurgebied de Leemputten (ten noordoosten van de kern Dorst) is sprake van veel reliëf. Bij de beekdalen de Groote Leij en de Schorsstraatse Lei en de beekdalen ten zuiden van Dorst is sprake van een herkenbare laagte in het landschap met een lage maaiveldhoogte van circa 6 meter + NAP.

Ten zuiden van de kern Rijen komt een gebied voor welke hoger (circa 10 meter + NAP) ligt. Tevens is hier sprake van zandgronden en een geringe reliëf. Door het geringe reliëf en zandgronden vormt dit een gunstige plek voor het bouwen van woningen. Dit is echter de locatie van de militaire vliegbasis Gilze-Rijen.

Plangebied

Het plangebied bevindt zich op een hoogte van circa 6 meter + NAP. Het plangebied bevindt zich in een gebied met de beekdalen van de Schorsstraatse Lei en de Groote Leij. Binnen het plangebied is sprake van geringe reliëf door glooiingen van oude rivierafzettingen voor. Ten oosten van het plangebied komen binnen het beekdallandschap waardevollere reliëfvormen voor. Het plangebied ligt in vergelijking met de rest van de omgeving vrij laag.



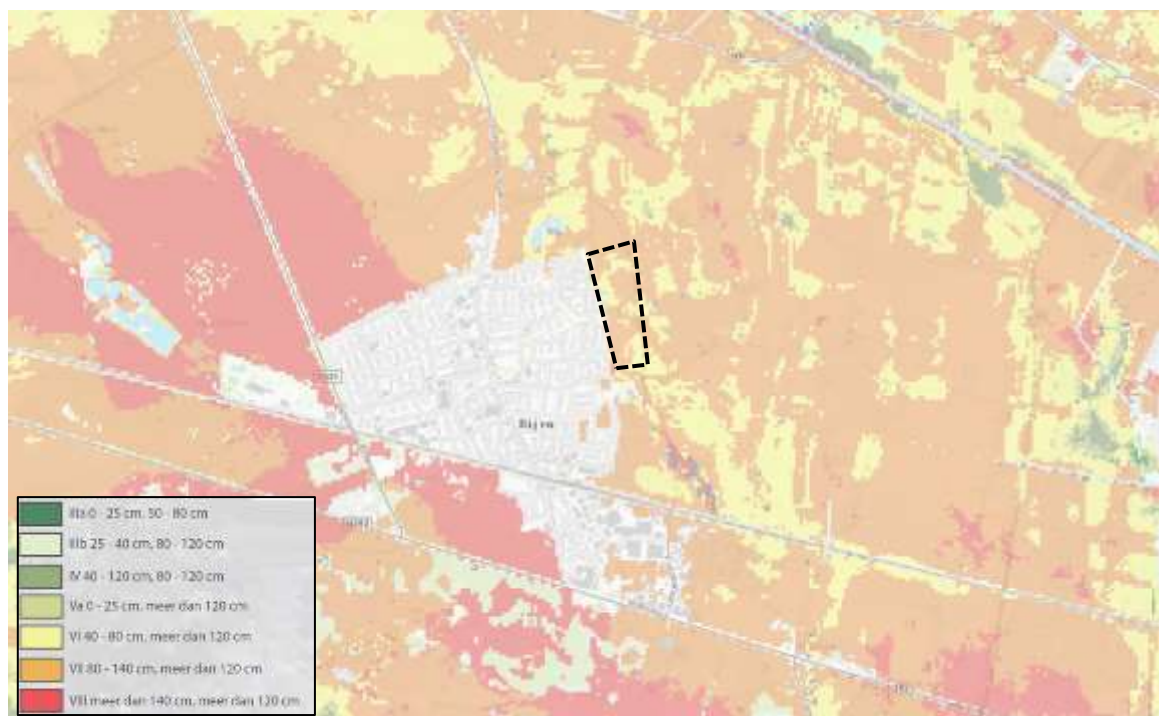
Figuur 3.3: AHN hoogtekaart (AHN-viewer)

Grondwater

De grondwaterstand is onder te verdelen in een aantal trappen. Deze trappen variëren van zeer vochtig (categorie I) tot zeer droog (categorie VIII). In figuur 8 is een uitsnede de grondwatertrapkaart opgenomen. Op de kaart is te zien dat ten zuiden en westen van de kern Rijen, met de categorieën VII en VIII, een lage grondwaterstand voorkomt. Ten noorden en oosten van de kern Rijen is de grondwaterstand hoger (categorieën VI en VII). Hiermee kan gesteld worden dat rondom de kern Rijen voornamelijk droge gronden voorkomen.

Plangebied

In de dalvormige laagten zoals beekdalen komen vaak de vochtigste gronden voor. Ondanks de ligging van het plangebied in een beekdallandschap kan het plangebied gezien worden als een redelijk droog gebied. Binnen het plangebied komen de grondwatertrappen VI en VII voor. Uit het uitgevoerde bodemonderzoek¹ is te achterhalen dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) tussen de 60 tot 120 cm onder maaiveld bedraagt en dat de gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) tussen de 140 tot 200 cm onder maaiveld bedraagt.



Figuur 3.4: Grondwatertrapkaart (Kaartbank Brabant)

¹ Verkennend bodem-, asbest- en waterbodemonderzoek 'Tussen de Leijen' te Rijen (Antea Group, 12 april 2019)

Oppervlaktewater

Oppervlaktewater komt met name ten oosten de kern Rijen voor. In het beekdallandschap stromen een aantal hoofdwaterlopen, het gaat hier met namen om beken, zoals de beken de Groote Leij en de Schorsstraatse Lei en de Kleine Leij. De beken zijn smalle ondiepe waterlopen met een gering verhang en lage stroomsnelheden. Het agrarisch gebruik van de gronden is duidelijk zichtbaar. Het beekdal Schorsstraatse Lei heeft geen meanderend karakter meer. Beide watergangen zijn door het waterschap aangewezen als A-waterlopen en zijn van belangrijke waarde voor het oppervlaktewater systeem.

Plangebied

Binnen het plangebied komt het beekdal de Schorsstraatse Lei voor. Dit beekdal heeft geen meanderend karakter, maar juist een strak en onnatuurlijk karakter.



Figuur 3.5: Kaart hoofdwaterlopen (Kaartbank Brabant)

4.3 Netwerk

Natuur

Actuele natuurwaarden

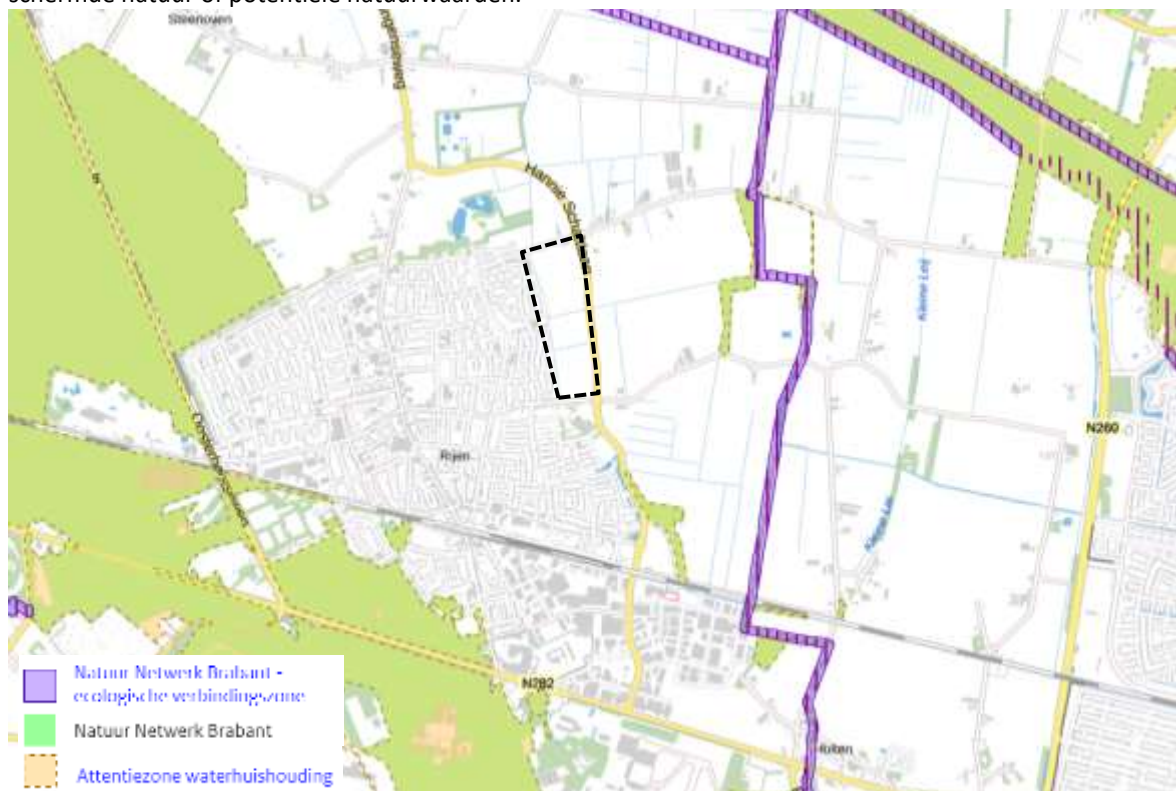
Rijen ligt in het gebied de Baronie van Breda, welke onderdeel is van een dekzandplateau dat doorsneden wordt door beken. De beken liggen voornamelijk ten oosten van de kern Rijen. De natuurwaarden in de beekdalen de Groote Leij en de Schorsstraatse Lei zijn echter tamelijk laag. Verspreid in het beekdallandschap (met name rondom het beekdal de Groote Leij) liggen een aantal vochtige bosjes/bomenrijen die wel tot het NNB behoren. Ten westen en ten zuiden van de kern Rijen liggen gebieden behorend bij het Natuur Netwerk Brabant (NNB). Het NNB bestaat hier uit het bosgebied Boswachterij Dorst. Het betreft een uitgestrekt heidegebied, voornamelijk bestaande uit dennen. Ook het gebied rondom vliegbasis Gilze-Rijen maakt onderdeel uit van het NNB. In dit gebied zijn door de ingebruikname als militair oefenterrein veel bomen gekapt. Hierdoor zijn er zandverstuivingen ontstaan. Daarnaast zijn tussen de kernen Rijen en Dorst een aantal leemputten ontstaan door de activiteiten van een voormalig steenfabriek. Binnen dit NNB-gebied geldt tevens een attentiezone voor de bescherming van de waterhuishouding. Functies en activiteiten die een negatief effect hebben op de hydrologische instandhoudingsdoelen worden hier uitgesloten.

Potentiële natuurwaarden

Naast de actuele natuurwaarden liggen er ook goede kansen voor de verdere ontwikkeling van de natuurwaarden in Rijen. De ecologische structuur kan worden versterkt door de bos- en natuurgebieden met elkaar te verbinden. Met name langs bij de Groote Leij ligt nog een opgave voor de realisatie van de ecologische verbindingzones. De doelstellingen in het dal van Groote Leij beperkt zich tot het ontwikkelen van ecologische verbindingzones en de bestaande bosjes behouden het multifunctionele karakter.

Plangebied

Binnen het plangebied ligt het beekdal van de Schorsstraatse Lei. Het betreft een beekdal met lage natuurwaarden en betreft geen gebied met (potentiële) natuurwaarden. Het plangebied is niet gelegen binnen beschermde natuur of potentiële natuurwaarden.



Figuur 3.6: Uitsnede themakaart natuur en stiltegebieden (Interim omgevingsverordening)

Infrastructuur

Rondom Rijen bevinden zich een aantal belangrijke infrastructuren, met name voor het gemotoriseerd verkeer. Aan de westzijde van Rijen ligt, tussen Rijen en Breda, de A27 (Breda – Utrecht). Aan de zuidzijde van Rijen ligt de A58 (Breda – Tilburg). Tussen de kern Rijen en vliegbasis Gilze-Rijen loopt de N282. Deze provinciale weg vormde vóór 1980 de Rijksweg tussen Breda en Tilburg. Direct aan de westzijde van de kern Rijen ligt de N631, deze provinciale weg vormt een directe ontsluiting tussen Rijen en Oosterhout.

Aan de oostzijde van de Rijen bevindt zich de N260. Deze provinciale weg vormt de randweg van het noorden en westen van Tilburg. Een andere belangrijke weg aan de oostzijde van de kern Rijen is de Hannie Schaftlaan, ook wel bekend als de Oostelijke Ontsluitingsweg Rijen (OOR). Deze ontsluitingsweg vormt de verbinding naar de kern Dongen en is rond 2012 aangelegd.

Naast de weginfrastructuur loopt er ook een spoorlijn door de kern Rijen. De spoorlijn vormt de verbinding tussen Breda en Tilburg. Het station Gilze-Rijen bevindt zich ten zuidoosten van het centrum en ligt op loopafstand. Met de vliegbasis Gilze-Rijen heeft Rijen ook een militair vliegveld.

Plangebied

Het plangebied bevindt zich tussen de bestaande kern Rijen en de OOR. De OOR vormt de grens van het plangebied. Langs de Hannie Schaftlaan bevinden zich, op enkele jong aangeplante bomen aan de oostzijde van de weg, geen andere bomen of beplantingen. Hierdoor is de topografische begrenzing die de OOR vormt, minder herkenbaar in het landschap. De ontwikkellocatie 'Tussen de Leijen' houdt rekening met de ligging van de OOR door een brede watergang met groene inpassing aan te leggen tussen de woningen en de weg. Met twee aansluitingen op de Hannie Schaftlaan, één op de Zwarte Dijk (in het zuiden van het plangebied) en één op de Moststraat (in het noorden van het plangebied) heeft de ontwikkeling een goede ontsluiting op de bestaande infrastructuur.



Figuur 3.7: Topografische kaart 2017 (Globespotter)

Recreatie

Dagrecreatie

Het landelijk gebied rondom Rijen, is erg aantrekkelijk voor recreatie in natuur en landschap, zowel voor dagrecreatie als voor verblijfsrecreatie. Met name de rust en de variatie in natuur maken het gebied zeer aantrekkelijk voor de recreant. Met name op het bos- en natuurgebied Boswachterij Dorst, aan de westzijde van Rijen, komen veel recreanten af voor activiteiten als wandelen, fietsen en paardrijden. Daarnaast bevinden de sportaccommodaties zoals een tennispark, hockeyvelden, een paardenmanege, een speelbos en golfbanen zich ten westen en zuiden van Rijen. In de omgeving van het beekdallandschap aan de oostzijde van Rijen bevinden zich niet of nauwelijks sport- en recreatieaccommodaties. De omgeving leent zich wel voor fiets- en wandel recreatiemogelijkheden.

Verblijfsrecreatie

In de omgeving van Rijen komen alleen verblijfsmogelijkheden in de vorm van recreatieparken voor. Deze recreatieparken zoals recreatieparken D'n Mastendol, t Haasje en De Duiventoren. Deze verblijfsmogelijkheden bevinden zich ten westen en zuiden van Rijen. In het beekdallandschap ten oosten van Rijen is geen verblijfsrecreatie.

Plangebied

Het plangebied bevindt zich de oostzijde van Rijen. Het plangebied ligt in het beekdallandschap. Het gebied biedt enkel recreatiemogelijkheden voor fietser en wandelaars. Het plangebied bevindt zich tussen de bestaande woongebieden van Rijen en de OOR. Hierdoor is de locatie geïsoleerd. Het gebied is geen recreatief gebied of een gebied met potentiële recreatieve waarden.

4.4 Occupatie

Op de historische kaart van Rijen in 1900² is te zien dat de historische kern van Rijen wordt gevormd door het bebouwingslint Kerkstraat. In de historische kaart uit 1900 zijn, direct ten zuiden van het bebouwingslint, de spoorlijn Breda – Tilburg en de Rijksweg (de huidige N282) als strakke lijnen herkenbaar in het landschap. De voormalige Rijksweg is rond 1850 aangelegd. De goede verbindingen met omliggende gebieden hebben bijgedragen aan de industriële ontwikkeling. De ingebruikname van de spoorlijn in 1863 betekende vooral voor Rijen een mogelijkheid tot verdere uitbreiding van de industrie. Met de spoorlijn werd de aanvoer van grondstoffen eenvoudiger. Het gebied rondom het bebouwingslint is duidelijk herkenbaar als agrarisch landschap. Verder is ten westen van Rijen de Molenschotsche heide (zandverstuiving) goed zichtbaar.

De eerste kleinschalige uitbreidingen van het bebouwingslint Rijen vinden plaats in de jaren '30 van de 20^e eeuw. Dit vond met name plaats door het verdichten/opvullen van de openplekken van de linten Laagstraat, Tuinstraat en de Pastoor Gillisstraat. De bebouwing aan de linten van Rijen kenmerkt zich door een vrij gesloten karakter, een organische opbouw en diepe kavels. De bebouwing aan de linten is verder te kenmerken als kleinschalig. Daarnaast heeft in deze periode bedrijvigheid een plaats gekregen aan de achterzijde van de linten. De bedrijfskavels achter de lintbebouwing worden soms nog steeds ontsloten op het lint.

In de topografische kaart uit 1950 is te zien dat in de periode tussen 1900 en 1950 verdichting rondom het station heeft plaatsgevonden. Ook komt er bebouwing in de vorm van lintbebouwing rondom de Julianastraat. Met name aan de oostzijde van de Julianastraat zijn de eerste vormen van het huidige bedrijventerrein De Haansberg zichtbaar. Daarnaast is de aanplant van bomen ter plaatse van het heidegebied duidelijk in beeld gebracht op de kaart.



Figuur 3.8.: Rijen in 1900 (Topotijdreis)

² Topotijdreis.nl, Kadaster



Figuur 3.9: Rijen in 1950

Na de Tweede Wereldoorlog vindt er rondom Rijen, net als de rest van Nederland, een intensieve verdichting plaats. Begin van de jaren '60 van de 20^e eeuw vindt deze verdichting met name rondom het historische lint (nu de Stationstraat) en uitbreiding met woningbouw aan de zuidzijde van het spoorlijn plaats. Aan het einde van de jaren '60 worden de gebieden ten noorden van de spoorlijn, rondom het historische bebouwingslint, verdicht. Het gaat hier om het gebied ten noorden van de Tuinstraat met woningbouw en het gebied tussen de Kerkstraat, de Pastoor Gillisstraat en de spoorlijn met zowel woningbouw als bedrijvigheid.

Rond 1975 vindt uitbreiding aan de westzijde van het historische bebouwingslint plaats. Deze uitbreiding met de planmatig opgezette woonwijk vindt plaats tot aan de rand van de N631. Hiermee vormt de N631 de westelijke grens en ontsluitingsweg van Rijen.



Figuur 3.10: Rijen in 1975

memonummer: NOT01-0436124-01B

betreft: Toepassing van de lagenbenadering voor woningbouwlocatie Tussen de Leijen te Rijen

Na 1975 vindt de uitbreiding van het stedelijk gebied plaats richting het oosten. Eerst het gebied ten noorden van de Tuinstraat (tussen het lint Kerkstraat/Hoofdstraat en de Laagstraat). Later, eind jaren '90 van de 20^e eeuw, vindt uitbreiding plaats in het gebied ten noordoosten van het station, ten oosten van de Laagstraat. Tussen de spoorlijn en deze woonwijk is met een gemengd gebied met woon- en werkfuncties een bufferzone aangelegd.

In deze periode heeft het gebied tussen het station en de Rijksweg, ten oosten van de Julianastraat, vorm gekregen tot het bedrijventerrein De Haansberg.

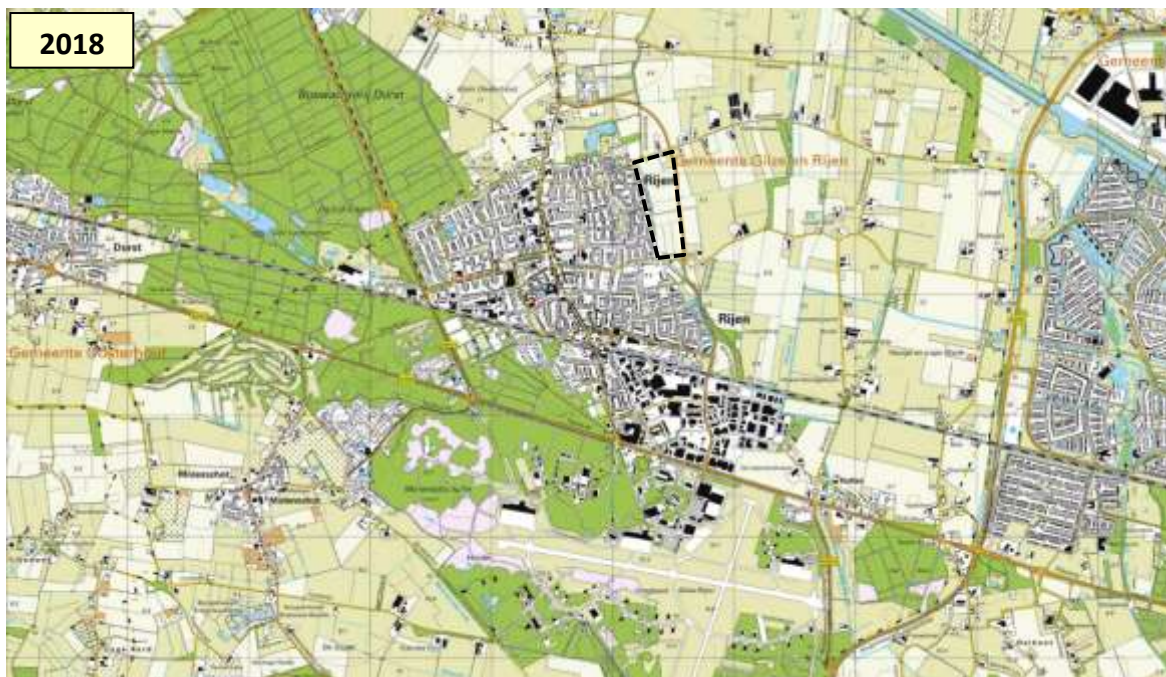


Figuur 3.11: Rijen in 2000

memonummer: NOT01-0436124-01B

betreft: Toepassing van de lagenbenadering voor woningbouwlocatie Tussen de Leijen te Rijen

In 2012 is de Hannie Schaftlaan aangelegd. Met de aanleg is de oostelijke rand van de kern Rijen duidelijk zichtbaar geworden. Tussen de bestaande woonwijk in het gebied ten noordoosten van het station en de Hannie Schaftlaan is er een eerste aanzet gedaan tot een groene, met water ingepaste begrenzing van het stedelijk gebied. De laatste stedelijke ontwikkeling van woningbouw heeft in de loop van de jaren '10 van de 21^e eeuw met de ontwikkeling 'Vliegende Vennen' plaatsgevonden.



Figuur 3.12: Rijen in 2018

5 Samenvatting en conclusie

5.1 Samenvatting

In artikel 5.3 van de interim omgevingsverordening zijn de regels opgenomen die gelden bij het toekennen van de aanduiding 'Verstelijking afweegbaar'. Er dient te worden aangetoond dat de gewenste uitbreidingsrichting aanvaardbaar is en dat voldoende rekening wordt gehouden met de bestaande waarden in het gebied. Dit moet worden aangetoond met de toepassing van de lagenbenadering. Onderstaand volgt eerst de conclusie van de lagenbenadering per laag (ondergrond, netwerken, occupatie). Vervolgens wordt de koppeling gelegd naar de aanvaardbaarheid van de toekenning van de aanduiding 'Verstedelijking afweegbaar'.

Laag 1: ondergrond

De kern Rijen en haar omgeving bevinden zich op een dekzandplateau met voedselarme zandgronden. Ten oosten van de kern wordt het dekzandplateau doorsneden door een aantal beekdalen. Het plangebied ligt dan ook in een beekdallandschap met beekdalgronden. Het plangebied is lager gelegen dan het bestaand stedelijk gebied van Rijen. Ondanks de ligging in het beekdallandschap in het plangebied te kenmerken als een relatief droog gebied. Het plangebied ligt tussen de beekdalen Schorsstraatse Lei en de Groote Leijn. Het beekdal Schorsstraatse Lei bevindt zich binnen het plangebied. Het betreft een ondiep beekdal, maar heeft wel een waarde voor het watersysteem.

Laag 2: netwerken

Naast het beekdal van de Groote Leij (welke is aangewezen als een ecologische verbindingszone) en enkele bosjes komen in de omgeving van het plangebied geen andere beschermde natuurgebieden of gebieden met potentiële waarden voor. De meeste natuurwaarden komen aan de westzijde van Rijen voor. Het heide-/bosgebied Boswachterij Dorst maakt onderdeel uit van het Natuur Netwerk Brabant. Binnen het plangebied bevindt zich geen beschermde natuur of gebieden met potentiële waarden.

De Hannie Schaftlaan, ook wel bekend als de Oostelijke Ontsluitingsweg Rijen (OOR), vormt een belangrijke ontsluitingsweg van Rijen. Deze weg vormt tevens de begrenzing van het plangebied. Door de aanleg van de OOR is het plangebied met de huidige agrarische gronden geïsoleerd. Langs de Hannie Schaftlaan bevinden zich, op enkele jong aangeplante bomen aan de oostzijde van de weg, geen andere bomen of beplantingen. Hierdoor is de weg weinig zichtbaar en vormt de OOR geen fysieke c.q. landschappelijke grens. Het gebied heeft geen recreatieve waarden of potenties. De recreatieve waarden zijn geconcentreerd ten westen van Rijen.

Laag 3: Occupatie

De locatie bevindt zich ten oosten van het historische lint Kerkstraat. Dit lint bevindt zich ten noorden van de spoorlijn Breda – Tilburg, welke rond 1863 in gebruik is genomen. De eerste stedelijke ontwikkelingen hebben rondom de historische linten plaatsgevonden. Daarna zijn er een aantal grootschalige en planmatige woningbouwwijken rondom de historische linten gerealiseerd. Het merendeel van de woningbouw concentreert zich ten noorden van de spoorlijn. Ten zuiden van de spoorlijn bevindt zich met name bedrijvigheid. Het gebied tussen de historische linten en de N631, ten westen van Rijen) is reeds ingevuld. De N631 en het natuurgebied Boswachterij Dorst vormen de begrenzing van het stedelijk gebied. De laatste stedelijke uitbreidingen vinden plaats in oostelijke richting. Inmiddels is het gebied tussen de linten en de Hannie Schaftlaan inmiddels ingevuld met woningbouw. Met de beoogde ontwikkelingen in het plangebied worden de agrarische gronden tussen het bestaand stedelijk gebied en de Hannie Schaftlaan herontwikkeld tot woningbouw. Hiermee wordt de uitbreidingsrichting doorgetrokken.

5.2 Motivering herbegrenzing 'Verstedelijking afweegbaar'

Net als veel andere Brabantse kernen ligt de kern Rijen op een dekzandplateau met een zone zandgronden. Ten oosten van Rijen ligt echter een beekdallandschap met naast (voedselarme) zandgronden beekdalgronden. De zandgronden zijn grotendeels bebouwd geraakt ten behoeve van uitbreiding van de oorspronkelijke kernen.

De verdere uitbreiding van de kern Rijen richting het westen is door de ligging van het natuurgebied Boswachterij Dorst beperkt. Door de ligging van Vliegbasis Gilze-Rijen is een verdere uitbreiding richting het zuiden niet mogelijk. De uitbreiding richting het beekdallandschap ten oosten van Rijen is in de laatste jaren reeds ingezet. Ondanks de lage ligging van het plangebied en de ligging in het beekdallandschap betreft het plangebied een relatief droog gebied. Met voldoende draagkracht voor woningen.

Door de aanleg van de Hannie Schaftlaan is het plangebied geïsoleerd geraakt met het buitengebied van Rijen. Met de ontwikkeling 'Tussen de Leijen' kan de reeds ingezette groene begrenzing van het stedelijk gebied Rijen worden doorgezet in noorderlijke richting.

Op basis van de voorliggende lagenbenadering kan opgemaakt worden dat de gewenste woningbouwlocatie voldoende potenties voor woningbouw heeft en belemmeringen van de bestaande kwaliteiten niet te verwachten zijn. De gewenste uitbreiding van de agrarische gronden tussen het bestaand stedelijk gebied en de Oostelijke Ontsluitingsweg Rijen is aanvaardbaar. Met de bestaande waarden van het beekdallandschap wordt met de groene en waterrijke invulling van het gebied voldoende rekening gehouden.