

Verzoek herbegrenzing ‘verstedelijking afweegbaar’

Inleiding

In het noordoosten van de kern Rijen ligt uitbreidingsgebied ‘Tussen de Leijen’, een woningbouwlocatie die in totaal voorziet in de toevoeging van maximaal 375 woningen. De gemeente Gilze en Rijen is voornemens om in één keer de hele uitbreiding planologisch mogelijk te maken.

Deze gronden hebben momenteel nog een agrarische bestemming. Om de ontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk te maken wordt een bestemmingsplanprocedure doorlopen.



Afbeelding: Ligging ‘Tussen de Leijen’ en omgeving

Een deel van de locatie ligt buiten het werkingsgebied ‘Verstedelijking afweegbaar’ in de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant. De provincie kan daarom pas een definitief standpunt innemen als het plan nader onderbouwd is op grond van de lagenbenadering, de ladder voor duurzame verstedelijking en de woningbouwprogrammering. Daarbij zal er sprake moeten zijn van een goede afronding van de oostelijke dorpsrand.

Voor een dergelijke ontwikkeling moet een herbegrenzingsprocedure doorlopen worden om het werkingsgebied ‘verstedelijking afweegbaar’ te wijzigen op grond van artikel 5.3. lid 4 van de Interim Omgevingsverordening.

Wat staat er in de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant?

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden voor de ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen gemeenten, provincies en rijk. Zo kan de provincie regels opstellen waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen: de provinciale planologische verordening. Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 25 oktober 2019 de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (IOv) vastgesteld. De Interim Omgevingsverordening is met ingang van 5 november 2019 in werking getreden. In de Interim Omgevingsverordening ligt Tussen de Leijen deels in 'verstedelijking afweegbaar' (paars gearceerde gronden) en deels in 'landelijk gebied' (zonder arcering).



Afbeelding: Interim Omgevingsverordening (IOv), uitsnede kaart 'verstedelijking', de plangrens van Tussen de Leijen is in het rood aangegeven. De gronden waar alleen de luchtfoto te zien is, zijn in de IOv aangeduid als gemengd landelijk gebied.

Verstedelijking afweegbaar

Er is een basisregeling geformuleerd voor een duurzame stedelijke ontwikkeling. Uitgangspunt daarbij is dat eerst de mogelijkheden in Stedelijk gebied worden benut of de mogelijkheden in leegkomend of leegstaand erfgoed elders in de gemeente. Als daarbinnen vanuit kwalitatieve- of kwantitatieve overwegingen geen ruimte beschikbaar is, kan een afweging worden gemaakt voor nieuw ruimtebeslag in het werkingsgebied Verstedelijking afweegbaar. Bij stedelijke ontwikkelingen is de relatie gelegd met de afspraken die in het regionaal overleg zijn gemaakt.

Landelijk gebied

Voor die delen van het plangebied die in het landelijk gebied liggen, geldt dat het aansnijden van nieuwe ruimte voor verstedelijking binnen het landelijk gebied pas aan de orde is, als gebleken is dat de bouwopgave voor wonen (en werken) niet binnen bestaand bebouwd gebied, andere kernen of op andere bedrijventerreinen binnen de gemeente kan worden gerealiseerd.

Een deel van de woningbouwontwikkeling valt buiten het werkingsgebied 'verstedelijking afweegbaar'. Gedeputeerde Staten kunnen de begrenzing van het werkingsgebied 'verstedelijking afweegbaar' wijzigen. De gemeente Gilze en Rijen wil gebruik maken van de mogelijkheid in de Interim Omgevingsverordening om de begrenzing van het werkingsgebied 'verstedelijking afweegbaar' te wijzigen. De gemeente moet daarvoor een herbegrenzingsprocedure doorlopen op grond van artikel 6.2 van de Interim Omgevingsverordening.

In de Interim Omgevingsverordening is een algemene bevoegdheid opgenomen voor Gedeputeerde Staten om de grenzen van de werkingsgebieden te wijzigen. Dit is een uniforme benadering, waarbij voor de wijziging van het werkingsgebied 'verstedelijking afweegbaar' specifieke voorwaarden zijn opgenomen. Hieronder volgt de uniforme benadering en de betreffende specifieke voorwaarden.

Artikel 5.3 wijziging grenzen van werkingsgebieden

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.
2. Nvt.
3. Nvt.
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.
5. Nvt.

Artikel 6.2 procedure grenswijziging werkingsgebied op verzoek

1. In het geval dat burgemeester en wethouders het voornemen hebben om een verzoek tot wijziging van de grens van een werkingsgebied te doen ten behoeve van een ruimtelijke ontwikkeling, maakt dit voornemen deel uit van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van een bestemmingsplan.
2. Het ontwerp besluit bevat de volgende gebiedsaanduidingen:
 - a. gebiedsaanduiding: overig – in Interim omgevingsverordening toe te voegen [naam gebiedscategorie];
3. Een verzoek wordt na afloop van de terinzagelegging bedoeld in artikel 3:11 Algemene wet bestuursrecht, bij Gedeputeerde Staten ingediend en gaat vergezeld van een beschrijving waaruit blijkt dat is voldaan aan de in deze verordening gestelde voorwaarden waaronder wijziging van de begrenzing mogelijk is en, in voorkomende gevallen, van naar voren gebrachte zienswijzen.
4. Gedeputeerde Staten beslissen binnen vier weken na ontvangst van een verzoek als bedoeld eerste lid.

5. Een bestemmingsplan ten behoeve waarvan de gemeente een verzoek om wijziging van de begrenzing heeft gedaan, wordt vastgesteld nadat Gedeputeerde Staten hebben besloten tot wijziging van de begrenzing.

Motivatie

Past de wijziging in de gevallen waarin gebruik kan worden gemaakt van de bevoegdheid om de werkingsgebieden te wijzigen? (artikel 5.3.1)

Artikel 5.3. lid 1 kent een vijftal gevallen waarbinnen gebruik kan worden gemaakt van de bevoegdheid om de grenzen van werkingsgebieden te wijzigen. Dit wordt in de Interim Omgevingsverordening de uniforme benadering van alle werkingsgebieden genoemd. Voorliggend verzoek is passend bij sub c: *de wijziging past binnen de uitgangspunten en basisprincipes van deze verordening*. De drie uitgewerkte motivaties hieronder geven weer dat de herbegrenzing passend is binnen de uitgangspunten en basisprincipes van de Interim Omgevingsverordening. Hiermee kan toepassing worden gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid en sluit aan bij de specifieke voorwaarden die voor wijziging van het werkingsgebied verstedelijking afweegbaar zijn gesteld.

Past de wijziging van de grenzen binnen de regionale afspraken als bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken? (artikel 5.3.4 sub a)

Ladder voor duurzame verstedelijking

Het streven naar zorgvuldig ruimtegebruik is een belangrijk onderdeel van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. Daarmee wil de provincie Noord-Brabant de groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag afremmen en daarmee de huidige omvang van het bestaand stedelijk gebied zoveel mogelijk behouden. Het benutten van nieuwe ruimte voor stedelijke ontwikkeling is pas aan de orde, als gebleken is dat deze niet binnen stedelijk gebied kan worden gerealiseerd, ook niet in andere kernen binnen de desbetreffende gemeente. In feite gaat het hier om de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat voor onder meer bestemmingsplannen de treden van de ladder moet worden doorlopen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in bijlage 1 van de toelichting van het bestemmingsplan. Hieronder is de conclusie van de ladderonderbouwing opgenomen.

“De woningbehoefte van de kern Rijen kan niet in zijn geheel binnen het bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd. De uitbreidingslocatie ‘Tussen de Leijen’ biedt als aanvulling op de locaties binnen bestaand stedelijk gebied voldoende ruimte om grondgebonden vrijstaande-, twee-onder-een-kapwoningen en betaalbare (huur)woningen te realiseren in een rustige woonomgeving.

De mogelijkheden om dit programma (in aantal en woningtype) binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren, ontbreken. Met het doorlopen van de Ladder voor duurzame verstedelijking, zoals voorgeschreven in artikel 3.1.6, lid 2, Bro, is aangetoond dat de ontwikkeling voldoet aan de criteria van zorgvuldig ruimtegebruik.

Het realiseren van de woningbouwontwikkeling ‘Tussen de Leijen’ buiten het bestaand stedelijk gebied, wordt op grond van deze onderbouwing ladder voor duurzame verstedelijking, aanvaardbaar geacht.”

Tevens dienen conform regionale afspraken uitleglocaties regionaal bestuurlijk te worden afgestemd. Dit is gebeurd op 1 oktober 2020 in het Portefeuillehoudersoverleg 'Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting' van de regio 'Hart van Brabant'. In bijlage 13 van de toelichting van het bestemmingsplan is de 'Informatie nota ten behoeve van Regionale Afstemming Woningbouw' opgenomen. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling past binnen de provinciale prognose 2020. Daarnaast hebben de planrelevante gemeenten ingestemd met de nota en zijn akkoord met de beoogde ontwikkeling.

Conclusie:

Op grond van de ladder voor duurzame verstedelijking en door regionale afstemming is de beoogde ontwikkeling aanvaardbaar.

Draagt Tussen de Leijen bij aan een verbetering van de stedenbouwkundige en/of landschappelijke kwaliteit? (artikel 5.3. lid 4 sub b)

Conform artikel 5.3. lid 4 sub b IOv is een wijziging alleen mogelijk indien dit nodig is vanwege een stedelijke ontwikkeling die tot een duidelijke verbetering van de stedenbouwkundige of landschappelijke kwaliteit leidt.

Tussen de Leijen vormt de nieuwe noordoostelijke dorpsrand van de kern Rijen. De nieuwe wijk ligt op de grens met het buitengebied. Een goede overgang en een samenhangende vormgeving van zowel het bebouwd als onbebouwd gebied is belangrijk. Daarom is er een groenplan gemaakt waarin de toekomstige groene kwaliteiten zijn vastgelegd. In de huidige situatie bestaat het plangebied enkel nog uit grasland, maar door verschillende milieus met afwisseling tussen gebruik en nattere zones toe te voegen ontstaat er diversiteit in beeld en beleving.

Het nieuwe groen van de wijk Tussen de Leijen sluit naadloos aan op de groene zone die de wijk Wolfsweide afsluit. Deze vormt een natuurlijke overgang tussen de bestaande wijk en Tussen de Leijen. Aan de andere zijde vormt de oostelijke zoom aan de Hannie Schaftlaan de nieuwe dorpsrand. Deze landschappelijke zoom sluit mooi aan op de inrichting zoals bij de Vliegende Vennen en is onderdeel van een grotere structuur.

Voor de landschappelijke inpassing en het groenplan wordt verwezen naar het voorlopig ontwerp 'Groenontwerp Tussen de Leijen, Rijen' d.d. 16 juni 2021, deze is opgenomen in bijlage 1 van het bestemmingsplan. De beoogde invulling is hieronder weergegeven.



Afbeelding: schetsontwerp

Kwaliteitsverbetering

Een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied dient gepaard te gaan met een fysieke verbetering van het landschap. Daarnaast dient te worden aangetoond hoe deze fysieke verbetering ook financieel, juridisch en feitelijk wordt verzekerd. Een verbetering zoals hierboven beschreven kan o.a. bestaan uit een landschappelijke inpassing, behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, wegnemen van verharding of het slopen van bebouwing. De vormen van de kwaliteitsverbetering dienen dan ook te worden geborgd in het bestemmingsplan. Over de exacte invulling van de kwaliteitsverbetering zijn in het regionaal ruimtelijk overleg tussen gemeenten en provincie afspraken gemaakt.

Binnen de gemeente Gilze en Rijen is het afsprakenkader van de regio Hart van Brabant van toepassing. Op 26 november 2015 is de notitie 'Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant, actualisering 2015' vastgesteld. In deze notitie worden drie categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen onderscheiden:

- Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkeling waarvoor geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap is vereist (geen landschappelijke inpassing en evenmin ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist);
- Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing zijn, maar waarbij het gaat om ontwikkelingen die een (zeer) beperkte invloed hebben (alleen landschappelijke inpassing vereist);
- Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing zijn en waarbij sprake is van een (substantiële) invloed op het landschap (zowel landschappelijke inpassing als ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist).

Ten aanzien van de investering in kwaliteitsverbetering van het landschap is er een verschil in de wijze waarop voor beide ontwikkelingen deze bijdrage wordt bepaald. Het initiatief betreft een planmatig stedelijke ontwikkeling. Bij planmatige stedelijke ontwikkeling zoals bedrijventerreinen, woongebieden, sportterreinen, infrastructuur wordt uitgegaan van een minimumbijdrage per m² uit te geven grond. De minimum bijdrage is 1% van de uitgifteprijs. Hiermee wordt rekening gehouden met het verschil in kosten en opbrengsten van verschillende bestemmingen.

De grondexploitatie voor Tussen de Leijen laat zien dat 1% van de uitgifteprijs een bedrag is van (afgerond) € 293.000,-.

Er is een kostenraming gemaakt voor de aanleg van de landschappelijke inpassing van het plan Tussen de Leijen (prijsspeil 2021). Deze komt uit op een investeringsbedrag van € 413.461,68.

Dit bedrag is exclusief Btw en beheer- en onderhoudskosten voor de komende jaren. Er wordt voldaan aan de 1% norm van de provincie.

Conclusie

Tussen de Leijen draagt bij aan een verbetering van zowel de stedenbouwkundige als landschappelijke kwaliteit.

Is de gewenste uitbreidingsrichting aanvaardbaar? (artikel 5.3. lid 4 sub c)

Conform artikel 5.3. lid 4 sub c is een wijziging alleen mogelijk indien uit de toepassing van de lagenbenadering blijkt dat de gewenste uitbreidingsrichting aanvaardbaar is. In dit kader is een notitie opgesteld waarin de toepassing van de lagenbenadering is uitgevoerd. De notitie d.d. 14 januari 2020 is toegevoegd in bijlage 2 van de toelichting van het bestemmingsplan. Hieronder is de conclusie van de lagenbenadering opgenomen.

“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 noordelijke 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.”

Conclusie

Op basis van de lagenbenadering kan gesteld worden dat de gewenste woningbouwlocatie voldoende potenties voor woningbouw heeft en aantasting van de bestaande kwaliteiten niet te verwachten zijn.

Conclusie van de motivatie

In de motivatie zijn drie vragen gesteld, waarmee ook antwoord wordt gegeven op de vraag uit de uniforme benadering of een wijziging van de werkingsgebieden past binnen de uitgangspunten en basisprincipes van deze verordening. De antwoorden op deze vragen zijn:

1. Is inzet en uitbreiding van het werkingsgebied verstedelijking afweegbaar in relatie tot de woningbehoefte nodig?

Antwoord: ja het realiseren van de woningbouwontwikkeling 'Tussen de Leijen' buiten het stedelijk gebied, is op grond van de ladder voor duurzame verstedelijking wenselijk.

2. Draagt Tussen de Leijen bij aan een verbetering van de stedenbouwkundige en/of landschappelijke kwaliteit?

Antwoord: Ja Tussen de Leijen draagt bij aan een verbetering van zowel de stedenbouwkundige als landschappelijke kwaliteit.

3. Is de gewenste uitbreidingsrichting aanvaardbaar?

Antwoord: Ja de lagenbenadering toont aan dat aantasting van de bestaande kwaliteiten niet te verwachten zijn.

Het college van burgemeester en wethouders verzoekt Gedeputeerde Staten om medewerking te verlenen aan herbegrenzing van het werkingsgebied 'verstedelijking afweegbaar' ten behoeve van de realisatie van Tussen de Leijen in Rijen.

Verzoek tot herbegrenzing

Verzocht wordt om:

Op basis van artikel 8.3 Interim Omgevingsverordening het werkingsgebied 'verstedelijking afweegbaar' toe te voegen ter plaatse van de hiertoe aangeduide gronden op basis van bijgevoegd kaartje. Dit werkingsgebied is overgenomen in de verbeelding van het bestemmingsplan. De procedure wordt conform artikel 6.2 van de Interim Omgevingsverordening doorlopen.